

AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Oldenburg (Oldenb.)
Straße, Hausnummer:	Cloppenburg Straße 166
Bebauung:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	665 m ² (gemäß Bauakte)
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	5
Flurstück(e):	1627/63
Gesamtfläche:	954 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	29219
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2024 mit

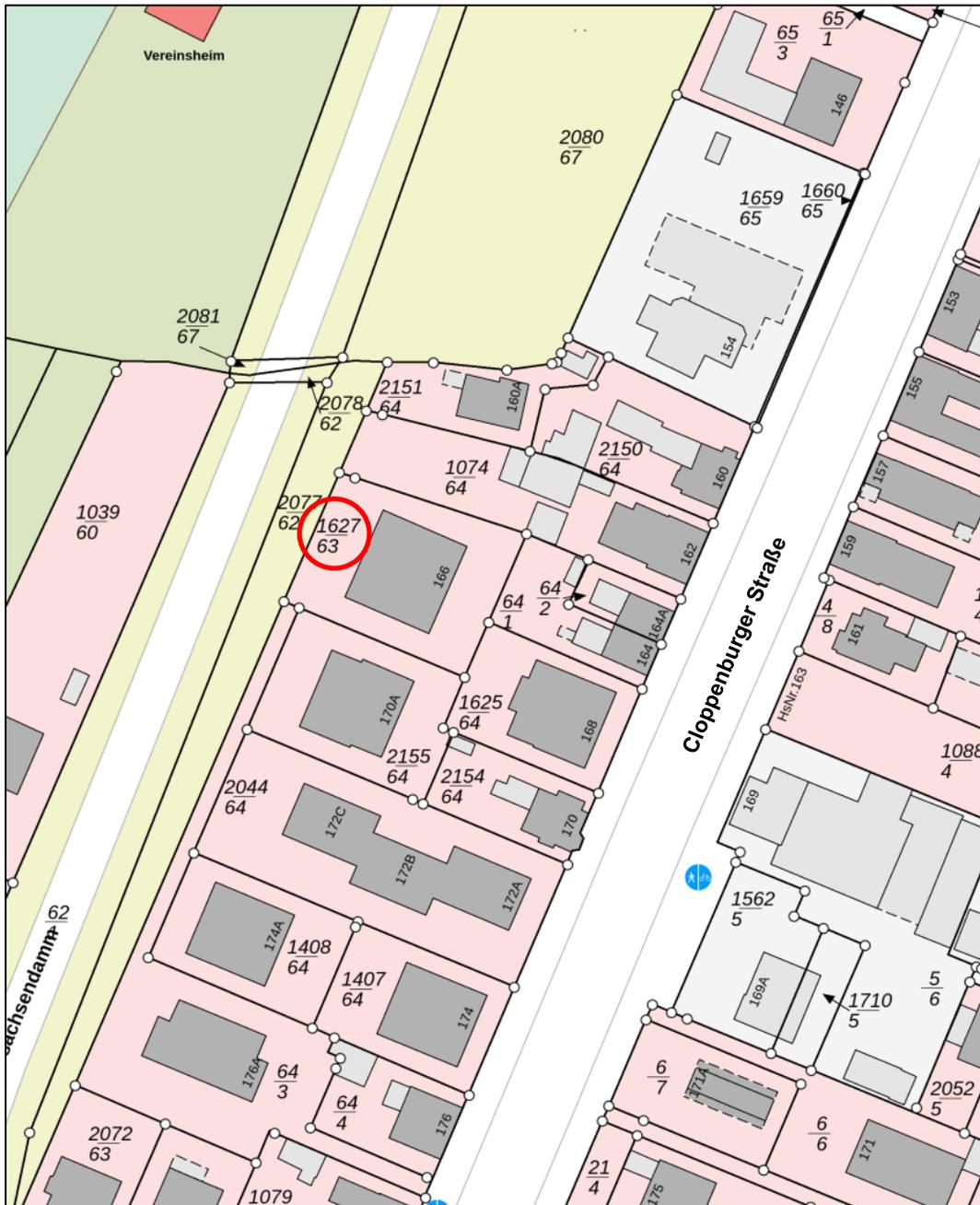
1.013.000 €

ermittelt.

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 954 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 

Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 03.05.2024 folgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen
Oldenburg		Oldenburg		29219	1
					Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
Einer	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Deutscher Ring Sachversicherungs-Aktiengesellschaft in Hamburg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. November 1979 eingetragen am 19. November 1979. Lüdemann <i>Lüdemann</i> Neugebauer			
	2	Über das Grundstück darf gemäß § 72 VAG nur mit Zustimmung des nach § 70 VAG bestellten Treuhänders oder seines Stellvertreters verfügt werden. Eingetragen am 12. März 1980. <i>Lüdemann</i> Neugebauer			
Zehner	3	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für IBUS Asset Management XIX B.V.&Co.Oldenburg KG. Gemäß Bewilligung vom 29.12.2006 (URNr. 741/06, Notar Wehage, Oldenburg) eingetragen am 08.03.2007. Baars			
	4	Auflassungsvormerkung für die Vestabilio Oldenburg Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Pullach im Isartal. Gemäß Bewilligung vom 27.03.2018 (URNr. 1300/2018, Notar Haasen, München) eingetragen am 25.04.2018. Eek			
	5	Bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Nord Wohnen Portfolio 3 GmbH i.Gr., Grünwald. Gemäß Bewilligung vom 26.10.2021 (URNr. 3876/S/2021, Notar Dr. Floria SatzI, München) eingetragen am 18.01.2022.			
	3	Hinrichs			
					3
					2
					1

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen
Oldenburg (Oldb)		Oldenburg		29219	2
					Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
	6	Bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Wohnen T06 GmbH, Korb, Register: AG Stuttgart, HRB 791854. Gemäß Bewilligung vom 30.10.2023 (UVz-Nr. 1671/2023 S, Notar Siegfried G. Schneider, Stuttgart) eingetragen am 21.11.2023. Hinrichs			
	7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 32/23). Eingetragen am 12.02.2024. Buchholz			
	8	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (34 L 2/24). Eingetragen am 13.02.2024. Buchholz			
	9	Verfügungsbeschränkung gemäß §§ 21 Abs. 1, 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts München - Insolvenzgericht - vom 26.02.2024 (1504 IN 592/24) eingetragen am 05.03.2024. Buchholz			

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist teilweise vermietet (4 von 12 Wohnungen). Die Mietverträge liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Laut Auskunft des Zwangsverwalters vom 02.05.2024 sind folgende Mieteinnahmen bekannt:

Lage	Mietbeginn	m ² gemäß Bauakte	Netto €	NK €	Brutto €
EG v. links	15.07.2022	58	530,00	160,00	690,00
EG h. links		43			503,37
EG v. rechts		45			
EG h. rechts		67			
1. OG v. links		58			
1. OG h. links	01.05.2024	43	375,00	185,00	560,00
1. OG v. rechts		58			
1. OG h. rechts		67			
2. OG v. links		58			
2. OG h. links		43			523,37
2. OG v. rechts		58			
2. OG h. rechts		67			
Durchschnitt		55	8,93/m ²		

Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand **Bauland im Mischgebiet**.

Bauliche Anlagen

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Zwangsverwalters, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Hauptgebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG):

Vollständig unterkellert
Heizungsraum, Treppenflur, Kellerflure, Geräteraum, ehemaliger Öllagerraum, jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum (überwiegend Gitterboxen) zugeordnet,
Gemeinschaftsräume: Fahrradraum,
ehemalige Waschküche

Erdgeschoss (EG):

4 Wohneinheiten, Treppenhaus
(eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele und Bad,
zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele, Bad und Balkon,
eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon)

I. Obergeschoss (I.OG):

4 Wohneinheiten, Treppenhaus
(drei 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele, Bad und Balkon,
eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon)

II. Obergeschoss (II.OG):

4 Wohneinheiten, Treppenhaus
(drei 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele, Bad und Balkon,
eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Balkon)

Baujahr:

1968

Wohn- und Nutzfläche:

Kellergeschoss: 236 m²

Erdgeschoss:

Wohnung W 1: 67 m²

Wohnung O 1: 45 m²

Wohnung SO 1: 58 m²

Wohnung SW 1: 43 m²

I. Obergeschoss:

Wohnung W 2: 67 m²

Wohnung O 2: 58 m²

Wohnung SO 2: 58 m²

Wohnung SW 2: 43 m²

II. Obergeschoss:

Wohnung W 3: 67 m²

Wohnung O 3: 58 m²

Wohnung SO 3: 58 m²

Wohnung SW 3: 43 m²

Summe Wohnfläche: 665 m²

Einstufung:

Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Besonderheiten: Die Wohnungen O1, O2 und SW3 sind renoviert (Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Elektroinstallation, Sanitärausstattung). Das Jahr der Renovierungen ist nicht bekannt.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- | | |
|-----------------------|--|
| Außenwände / Fassade: | <ul style="list-style-type: none">▪ zweischaliges Mauerwerk mit▪ Verblender▪ vermutlich wurde die Hohlschicht bereits gedämmt (es ist entsprechendes Dämmmaterial zu sehen; ob und wann dies geschehen ist, konnte nicht abschließend festgestellt werden) |
| Innenwände | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend massives Mauerwerk |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none">▪ Flachdach mit▪ Dachdichtungsbahnen▪ gedämmt im Standard von 1968▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Außentüren: | <ul style="list-style-type: none">▪ Haupteingang: Aluminium mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)▪ Kellereingang: Metalltür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung) |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren▪ Lichtkuppeln im 2. OG (überwiegend nicht zu öffnen) |
| Geschossdecken: | <ul style="list-style-type: none">▪ Stahlbetondecke über dem Keller-, Erd- und I. Obergeschoss▪ Holzbalkendecke über dem II. Obergeschoss |
| Treppe(n): | <ul style="list-style-type: none">▪ geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen▪ Kelleraußentreppe aus Beton |
| Aufzugsanlage: | <ul style="list-style-type: none">▪ keine |
| Deckenflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Tapete mit Anstrich |
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none">▪ Laminat▪ Vinyl▪ Bodenfliesen |
| Innenwandflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Tapete mit Anstrich▪ Fliesen in den Bädern (überwiegend türzargenhoch)▪ Fliesenspiegel in den Küchen |

Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ glattgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt ▪ in Stahlzargen
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ alte Bäder mit Badewanne, Waschbecken und WC-Becken ▪ erneuerte Bäder mit Duschwanne, Waschbecken und WC-Becken
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2024 ▪ Flachheizkörper in Heizkörpernischen in den renovierten Wohnungen ▪ ansonsten Rippenheizkörper in Heizkörpernischen
Technische Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baujahrestypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ überwiegend veraltete Schalter und Sicherungen
Besondere Bauteile:	keine

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riss im Außenmauerwerk am Balkon der Wohnung SO3 ▪ Feuchtigkeitsschäden an den Fugen des Außenmauerwerkes ▪ Außenfensterbänke teilweise abgängig, Fugen beschädigt ▪ teilweise Feuchtigkeitsschäden an den Balkonen ▪ laut Auskunft des Zwangsverwalters Schimmelbildung und Stockflecken innerhalb der Wohnungen (vermutlich auf den Umstand zurückzuführen, dass das Gebäude im vergangenen Winter <u>nicht</u> beheizt war; die bewohnten Wohnungen waren dem Gutachterausschuss nicht zugänglich) ▪ Fugen und Klinker im Eingangsbereich teilweise defekt
Einstufung des Zustandes:	Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite sowie Modernisierungstau, ansonsten dem Alter entsprechend schlechter Unterhaltungszustand

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	56 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Renovierung von 3 Wohnungen Erneuerung der Heizungsanlage im Jahre 2024 Dämmung des Mauerwerkes
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	Einstufung: 3 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	20 Jahre

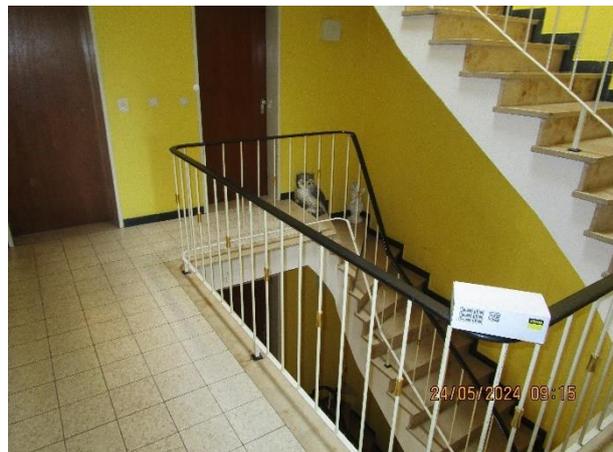
Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2024 - 70 + 20 = 1974$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Eingangsansicht



Treppenhaus



Wohnen Whg. O2



Bad Whg. SW3



Wohnen Whg. SO3



Bad Whg. SO3



Balkon Whg. W3



Fahrradkeller



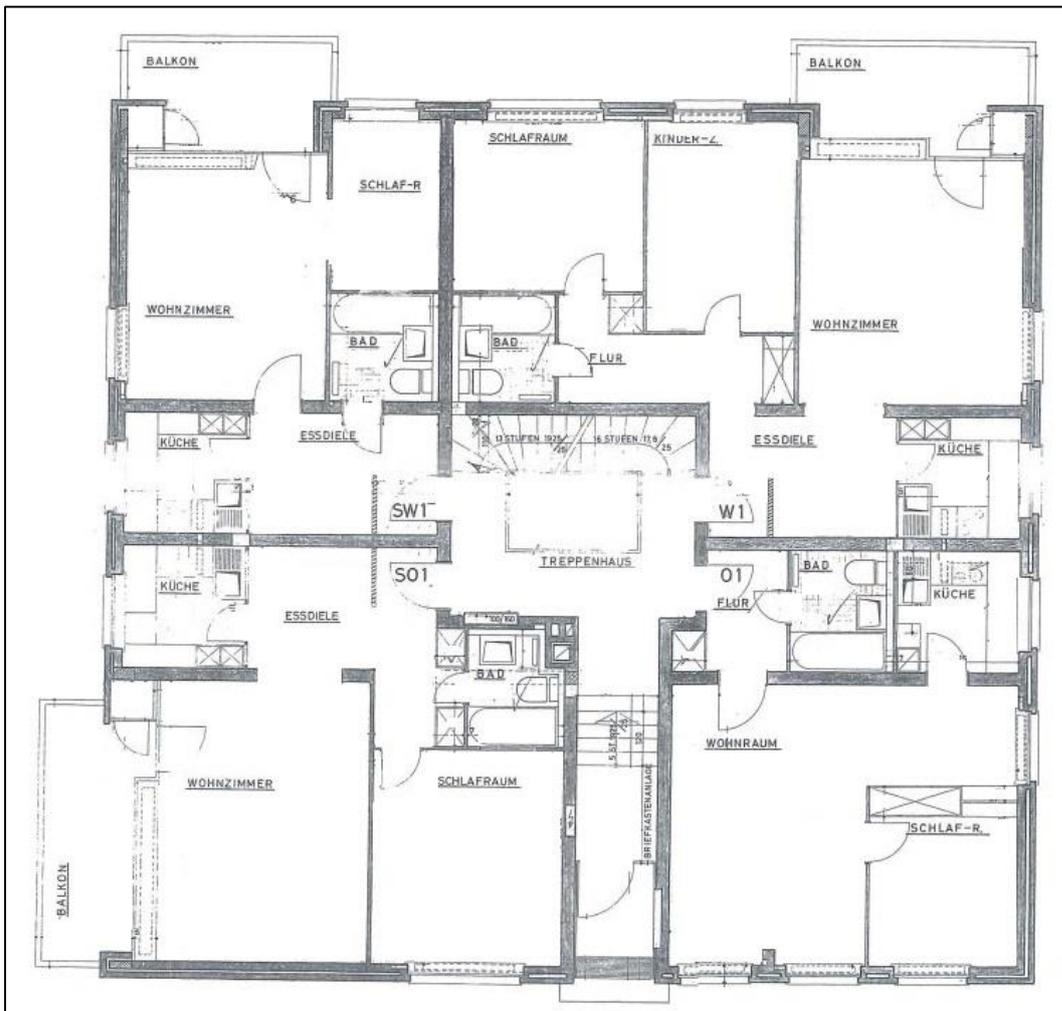
Riss im Mauerwerk Whg. SO3



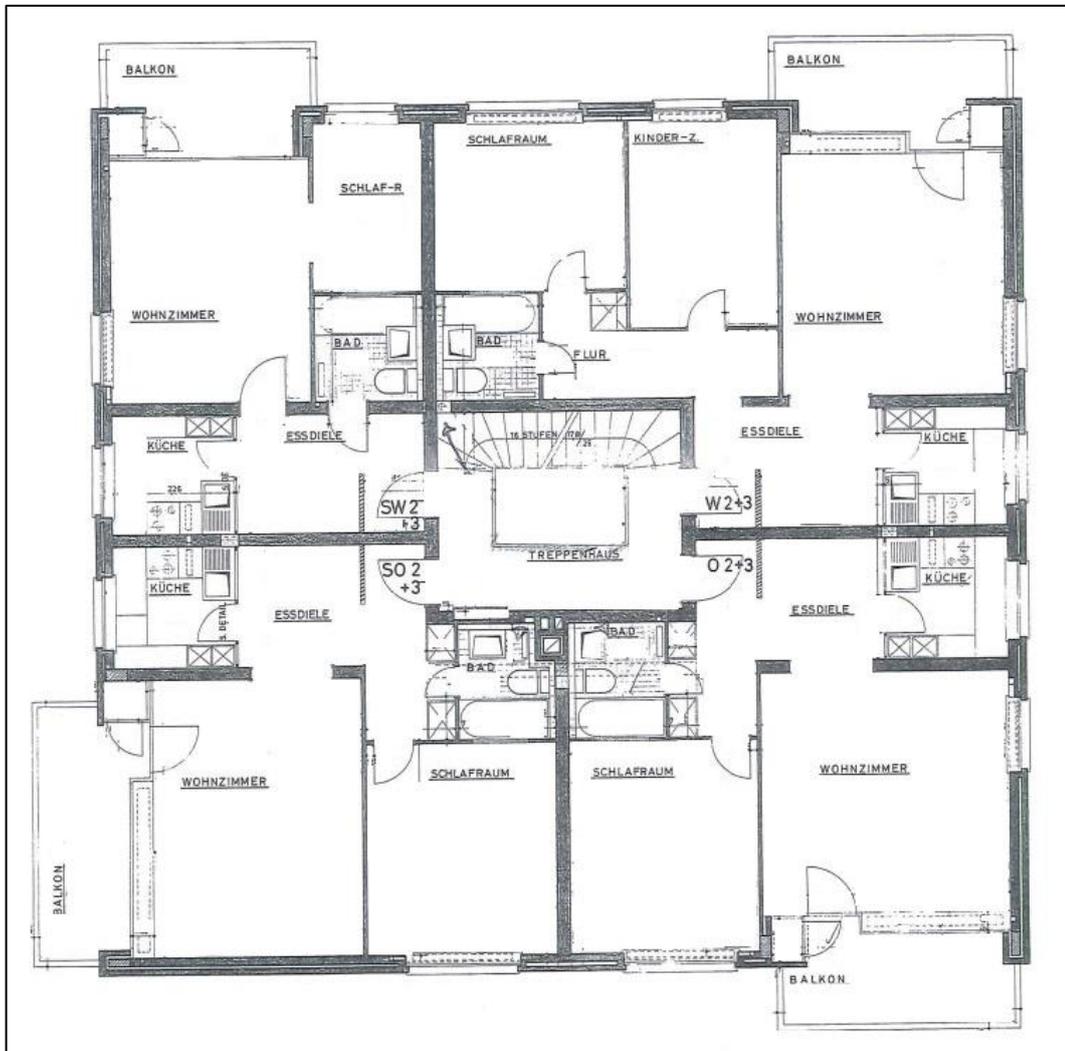
Feuchtigkeitsschaden

Grundrisse

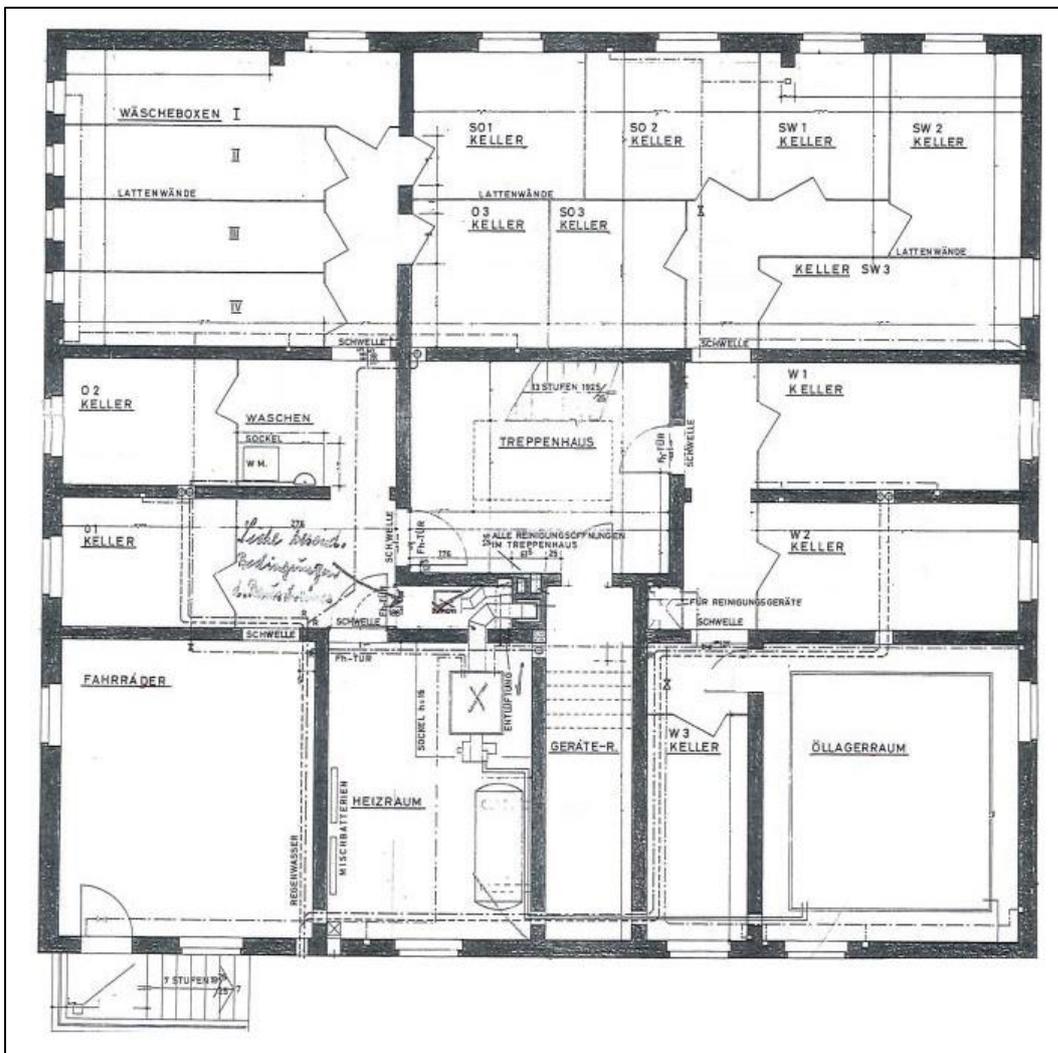
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



I. und II. Obergeschoss



Kellergeschoss

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	einfache Pflasterung der Auffahrt und der Stellplätze mit Betonsteinpflaster, die teilweise stark abgesackt ist
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit Sträuchern
Gartenanlage:	Rasenfläche und Sträucher
Sonstige Nebengebäude:	keine
Sonstige Anlagen:	keine
Einstufung der Außenanlage:	sehr einfach und ungepflegt

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Eingang



Kellerabgang



Briefkastenanlage



abgesackte Pflasterung