

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:	Cloppenburger Straße 174
Bebauung:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	516 m²
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	5
Flurstück(e):	1407/64
Gesamtfläche:	647 m²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	26128
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

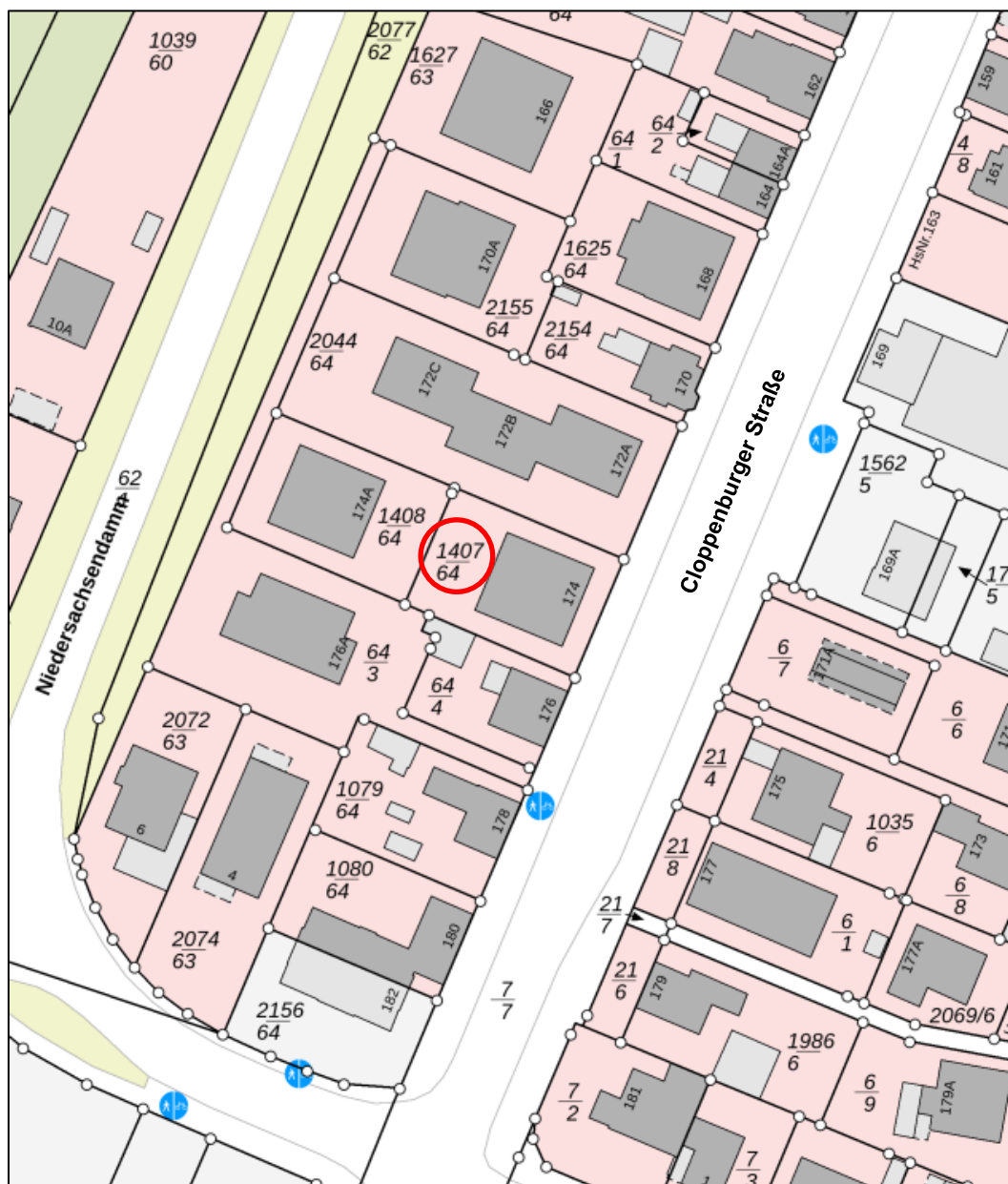
630.000 €

ermittelt.

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 647 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 Oldenburg		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 26128	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1347/64 der Flur 5 der Gemarkung Osterburg, eingetragen im Grundbuch von Oldenburg, Artikel 1153 des Katasterbezirks Osterburg, bestehend in einem Überwegungsrecht. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1963 im gleichen Range mit dem Recht, Abteilung II Nr. 2 am 5. März 1964, mit einem Teil des belasteten Grundstück von Band 643 Blatt 25248 hierher übertragen am 1. März 1965.		
2	1	Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1347/64 der Flur 5 der Gemarkung Osterburg, eingetragen im Grundbuch von Oldenburg, Artikel 1153 des Katasterbezirks Osterburg, bestehend in dem Recht auf Ver- legung und auf Unterhaltung von Versorgungsleitungen aller Art. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1963 im gleichen Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 am 5. März 1964; mit einem Teil des belasteten Grundstücks von Band 643 Blatt 25248 hierher übertragen am 1. März 1965.		
3	1	Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks: Flur 5 Flurstück 1408/64 der Gemarkung Osterburg, eingetragen im Grundbuch Oldenburg Band 643 Blatt 25248, bestehend in einem Überwegungsrecht. Im übrigen unter Be- zugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 21. Dezember 1964 eingetragen a im gleichen Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 4 am 1. März 1965.		
4	1	Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks: Flur 5 Flurstück 1408/64 der Gemarkung Osterburg, eingetragen im Grundbuch Oldenburg Band 643 Blatt 25248, bestehend in dem Recht, auf dem Flurstück 1407/64 der Flur 5 Entwässerungs- und Versorgungsleitungen aller Art zu verlegen und zu erhalten und in dem Recht zur Durchleitung der Abwässer den den Revisionsschacht des Grundstücks: Flur 5, Flurstück 1407/64. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Ein- tragungsbewilligung vom 21. Dezember 1964 eingetragen im gleichen Range mit dem Recht Abteilung III Nr. 3 am 1. März 1965.		
3				
2				
1				

Amtsgericht Oldenburg		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 26128	Bogen 2 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
5	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Deutscher Ring Sachversicherungs-Aktiengesellschaft in Hamburg. Unter Bezug- nahme auf die Bewilligung vom 6. November 1979 eingetragen am 19. November 1979. Lüdemann Neugebauer		
6	1	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. Lüdemann Neugebauer		
7	1	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		
8	1	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. Eck		
3				
2				
1				

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 26128	Bogen 3 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		26.10.2021 (URNr. 3876/S/2021, Notar Dr. Floria Satz1, München) eingetragen am 18.01.2022.		
		Hinrichs		
10	1	Bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Wohnen #06 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		
11	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 32/23). Eingetragen am 12.02.2024.		
		Buchholz		
12	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (42 L 3/24). Eingetragen am 13.02.2024.		
		Buchholz		
13	1	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		

Die Belastungen in Abteilung II laufende Nr. 11, 12 und 13 des Grundbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist überwiegend vermietet. 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 rechts	01.02.2018	71	578,76	200,00	778,76
EG links	01.04.2014	57	454,45	200,00	654,45
EG Mitte		44			474,00
1. OG rechts		71			840,00
1. OG links	01.05.2011	57	475,85	150,00	625,85
1. OG Mitte	01.01.2011	44	361,40	125,00	486,40
2. OG rechts	15.06.2022	71	640,00	200,00	840,00
2. OG links		57			
2. OG Mitte	01.02.2020	44	400,00	155,00	555,00
Durchschnitt		57	8,46/m ²		

Auszug 30.04.24

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 9 Wohneinheiten

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG):	Vollständig unterkellert Heizungsraum, Treppenflur, Kellerflure, jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum (teilweise Gitterboxen) zugeordnet, Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Geräteraum, Waschküche (Kellerflur) mit Münzwaschautomat
Erdgeschoss (EG):	3 Wohneinheiten, Treppenhaus (eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon, eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon, eine 1-Zimmer-Wohnung mit Schlafnische, Küche, Abstellraum, Bad und Balkon)
I. Obergeschoss (I.OG):	3 Wohneinheiten, Treppenhaus (eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon, eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon, eine 1-Zimmer-Wohnung mit Schlafnische, Küche, Abstellraum, Bad und Balkon)
II. Obergeschoss (II.OG):	3 Wohneinheiten, Treppenhaus (eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon, eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad und Balkon, eine 1-Zimmer-Wohnung mit Schlafnische, Küche, Abstellraum, Bad und Balkon)

Baujahr: 1965

Wohn- und Nutzfläche: Kellergeschoss: 174 m²

Erdgeschoss:

Wohnung 1: 71 m²

Wohnung 2: 57 m²

Wohnung 3: 44 m²

I. Obergeschoss:

Wohnung 4: 71 m²

Wohnung 5: 57 m²

Wohnung 6: 44 m²

II. Obergeschoss:

Wohnung 7: 71 m²

Wohnung 8: 57 m²

Wohnung 9: 44 m²

Summe Wohnfläche: 516 m²

Einstufung: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Besonderheiten: keine

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:

- zweischaliges Mauerwerk mit
- Verblender

Innenwände

- massives Mauerwerk

Dach:

- Flachdach mit
- Dachdichtungsbahnen
- gedämmt im Standard von 1968
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren:

- Haupteingang: Aluminium mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
- Kellereingang: Metalltür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung)

Fenster:

- alte Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung verschiedener Baujahre

Geschossdecken:

- Stahlbetondecke über dem Keller-, Erd- und I. Obergeschoss
- Holzbalkendecke über dem II. Obergeschoss

Treppe(n):

- geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen
- Kelleraußentreppe aus Beton mit Spaltklinker

Aufzugsanlage:

- keine

Deckenflächen:

- überwiegend Tapete mit Anstrich

Bodenbeläge:

- Parkett

	▪ Laminat ▪ Bodenfliesen
Innenwandflächen:	▪ überwiegend Tapete mit Anstrich ▪ Fliesen in den Bädern (überwiegend 150 cm hoch) ▪ Fliesenspiegel in den Küchen
Innentüren:	▪ glattgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt ▪ in Stahlzargen
Sanitäreinrichtungen:	▪ Bäder mit Badewanne, Waschbecken und WC-Becken
Heizung:	▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher) ▪ Rippenheizkörper tlw. in Heizkörpernischen
Technische Ausstattung:	▪ baujahrestypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ veraltete Schalter und Sicherungen
Besondere Bauteile:	offener Kamin in der Wohnung Nr. 6 (nicht in Betrieb)

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ massive Feuchtigkeitsschäden an den Balkonen; Feuchtigkeit dringt teilweise bereits ins Mauerwerk ein ▪ Wasserschäden in 2 Wohnungen; Ursache bereits behoben, sichtbare Mängel und Schäden innerhalb der Wohnungen nicht behoben ▪ Wassereinbruch im Geräteraum ▪ bei Starkregen auch Wassereinbruch im Heizungskeller ▪ Außenfensterbänke teilweise abgängig, Fugen beschädigt ▪ Fensterstürze teilweise abgängig ▪ Feuchtigkeitsproblem im Kellerabgang
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:	59 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung der Heizungsanlage tlw. Erneuerung der Fenster
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	Einstufung: 2 Modernisierungspunkte 16 Jahre

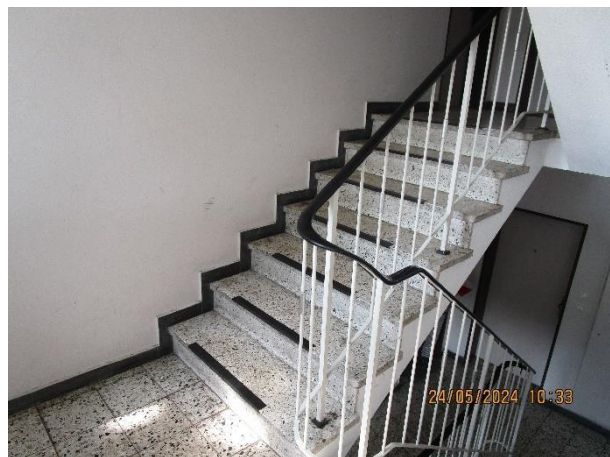
Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2024 - 70 + 16 = 1970$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Rückansicht



Treppenhaus



Wasserschaden Whg. 2



Wasserschaden Whg. 1



Küche Whg. 6



Feuchtigkeitsschaden Balkon



Feuchtigkeitsschaden Balkon



eindringende Feuchtigkeit



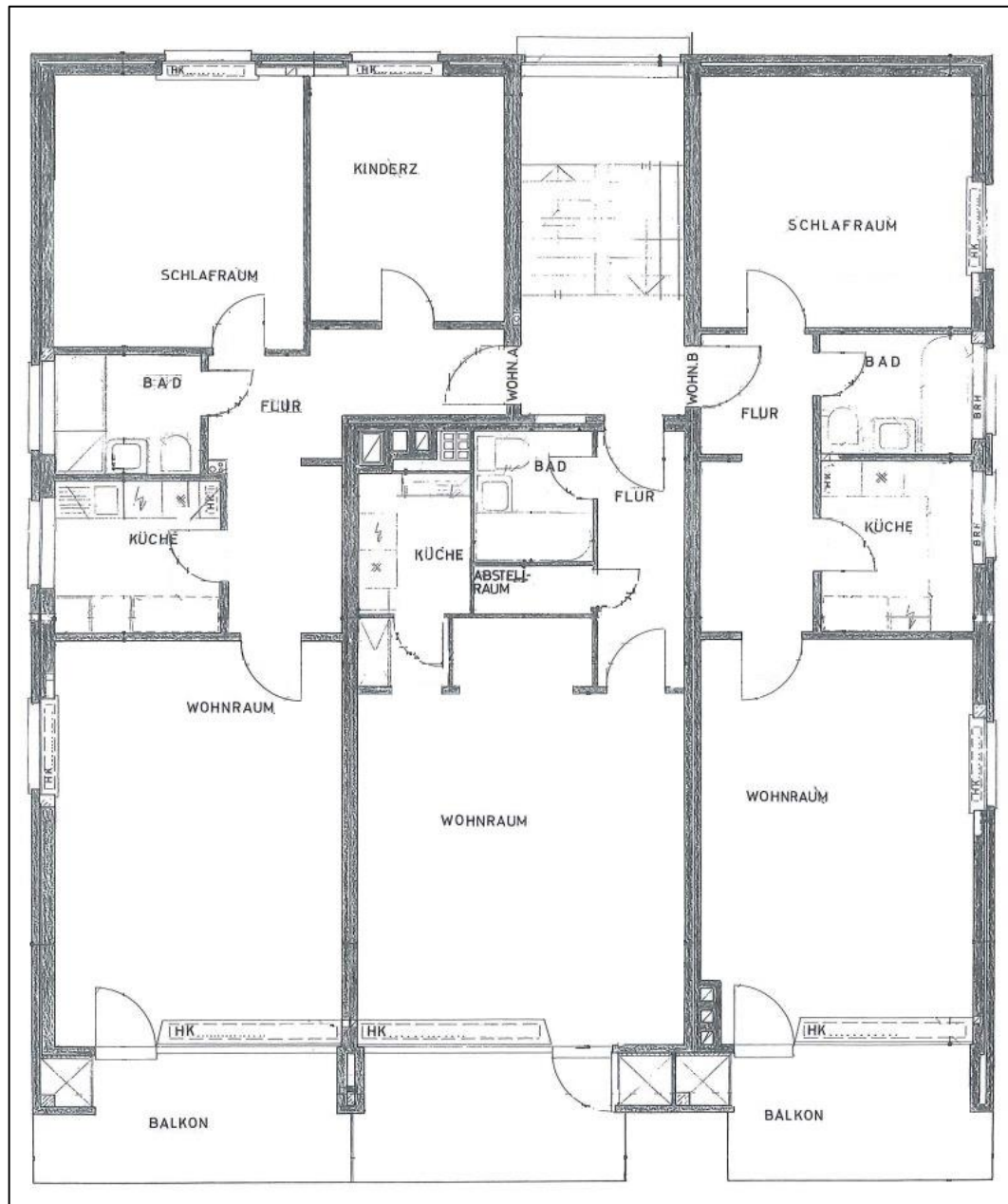
Feuchtigkeit im Geräteraum



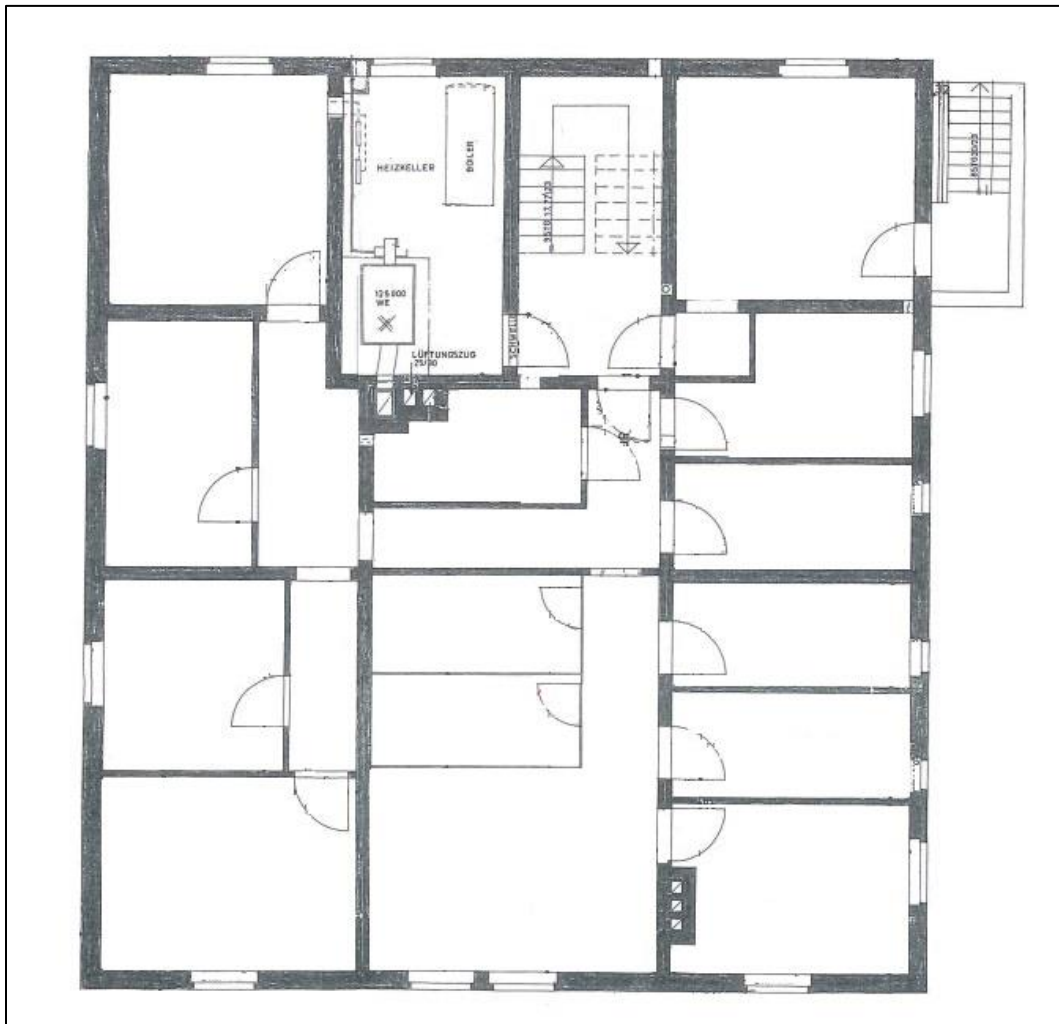
offener Kamin Whg. 6

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Erd-, I. und II. Obergeschoss



Kellergeschoss

1.1.1 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme)



Eingang



Kellerabgang