

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 168
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	376 m ²
Nutzfläche:	196 m ² (Gewerbefläche im Erdgeschoss)
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	5
Flurstück(e):	1625/64
Gesamtfläche:	626 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	29340
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

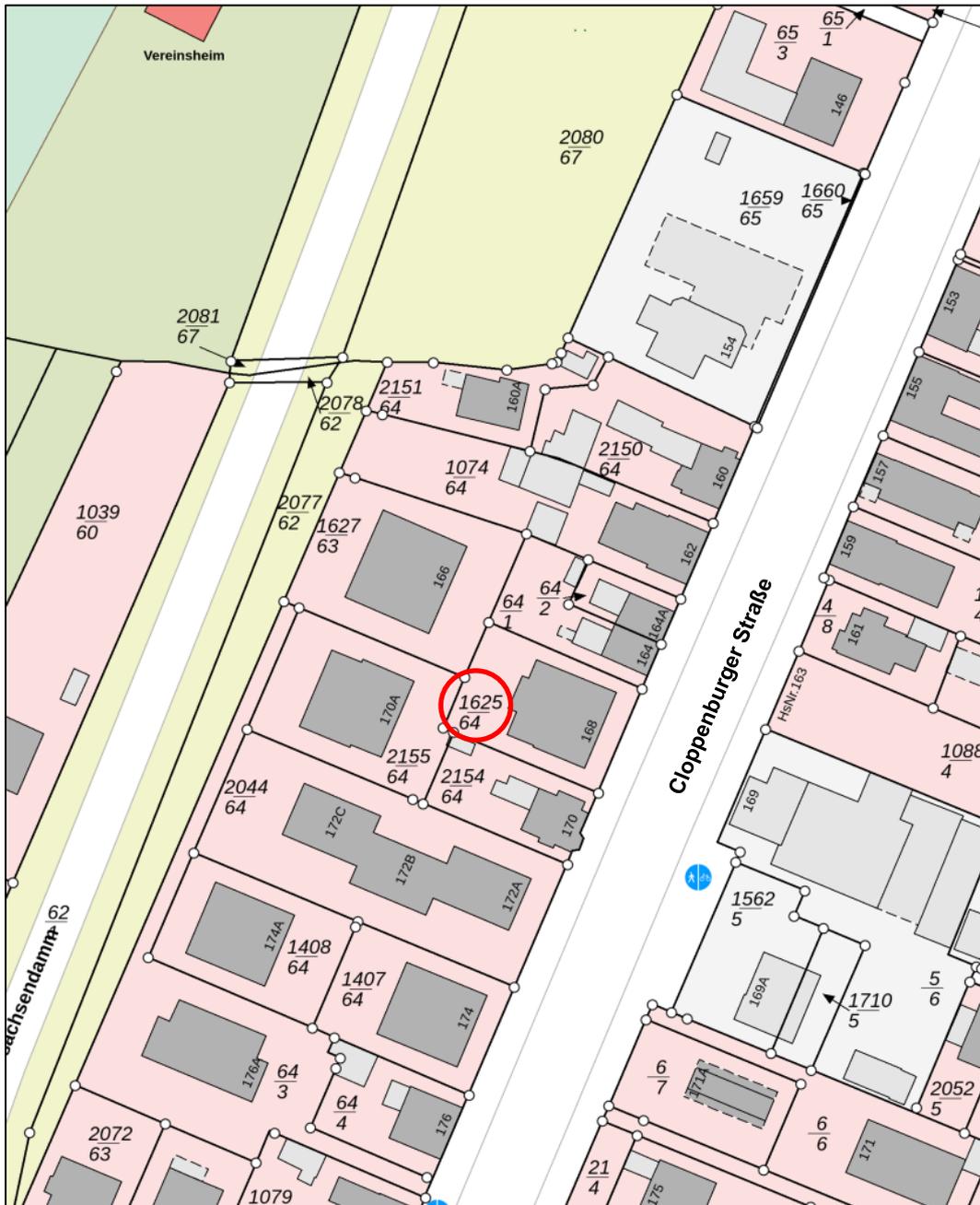
852.000 €

ermittelt.

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 626 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		29340	1
				Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
Einer	1	<p>Ein uneingeschränktes Überwegungsrecht und das Recht, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen aller Art zu unterhalten für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 29219 von Oldenburg (Flurstück 1627/63). Unter Bezugnahme des Bewilligung vom 21. Dezember 1967 eingetragen am 10. Mai 1968 zu Artikel 1148 und mit einem Teil des belasteten Grundstücks hierher übertragen am 28. Mai 1968.</p>			
	2	1	<p>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.</p> <p>Lüdemann</p>		
	3	1	<p>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.</p> <p>Lüdemann</p>		
Zehner	4	1	<p>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.</p> <p>Baars</p>		
	5	1	<p>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.</p> <p>Eek</p>		
				<p>3 2 1</p>	

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen
Oldenburg (Oldb)		Oldenburg		29340	2
				Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
6	1	<p>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 Satzl, München) eingetragen am 18.01.2022.</p> <p>Hinrichs</p>			
7	1	<p>Bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Wohnen 106 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.</p> <p>Hinrichs</p>			
8	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 32/23). Eingetragen am 12.02.2024.</p> <p>Buchholz</p>			
9	1	<p>Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (34 L 4/24). Eingetragen am 13.02.2024.</p> <p>Buchholz</p>			
10	1	<p>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.</p> <p>Buchholz</p>			

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist teilweise (Gewerbeinheit im Erdgeschoss sowie 2 von 6 Wohnungen) 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 €	MwSt.	Brutto €	
EG	15.09.2021	196	1.923,33	426,93	446,55	2.796,81	
1. OG rechts	01.10.2018	78	608,52	250,00		858,52	Mietminderung
1. OG links		65					
1. OG Mitte		45	450,00	150,00		600,00	Mietminderung
2. OG rechts		78					
2. OG links		65					
2. OG Mitte		45					
Durchschnitt Wohnen		63	8,90/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: Wohn- und Geschäftshaus mit 1 Gewerbeeinheit und 6 Wohneinheiten

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG):

Vollständig unterkellert
Heizungsraum, Treppenflur, Kellerflur, ehemaliger Öllager-
raum, jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum (Gitter-
box) zugeordnet, der Gewerbeeinheit ist ein großer, separa-
ter Kellerraum zugeordnet
Gemeinschaftsräume: Trockenräume (Gitterboxen)

Erdgeschoss (EG):

1 Gewerbeeinheit, Treppenhaus

I. Obergeschoss (I.OG):

3 Wohneinheiten, Treppenhaus
(zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele, Bad und Bal-
kon,
eine 1,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Bal-
kon)

II. Obergeschoss (II.OG):

3 Wohneinheiten, Treppenhaus
(zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Diele, Bad und Bal-
kon,
eine 1,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Bal-
kon)

Baujahr:

1969

Wohn- und Nutzfläche:

Kellergeschoss: 196 m²

Erdgeschoss:

Gewerbe 196 m²

I. Obergeschoss:

Wohnung SO/1: 65 m²

Wohnung S/1: 45 m²

Wohnung W/1: 78 m²

II. Obergeschoss:

Wohnung SO/2: 65 m²

Wohnung S/2: 45 m²

Wohnung W/2: 78 m²

Summe Wohnfläche: 376 m²

Einstufung:

Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Besonderheiten:

Die Wohnung S2 ist renoviert (Maler- und Bodenbelagsar-
beiten, Elektroinstallation, Sanitärausstattung). Das Jahr der
Renovierungen ist nicht bekannt.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

- Außenwände / Fassade:
- zweischaliges Mauerwerk mit
 - überwiegend 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
- überwiegend massives Mauerwerk
 - Leichtbauwände in der Gewerbeeinheit
- Dach:
- Flachdach mit
 - Dachdichtungsbahnen
 - gedämmt im Standard von 1969
 - Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Außentüren:
- Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)
 - Nebeneingang (Gewerbeeinheit): Kunststoff (Isolierverglasung)
- Fenster:
- alte Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Treppenhaus und den Wohnungen aus unterschiedlichen Baujahren
 - neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Gewerbeeinheit (Baujahr 2021)
 - teilweise Lichtkuppeln im 2. OG
- Geschossdecken:
- Stahlbetondecke über dem Keller-, Erd- und I. Obergeschoss
 - Holzbalkendecke über dem II. Obergeschoss
- Treppe(n):
- geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen
- Aufzugsanlage:
- keine
- Deckenflächen:
- überwiegend Tapete mit Anstrich
 - Deckenplatten in der Gewerbeeinheit
- Bodenbeläge:
- überwiegend Laminat
 - PVC
 - Bodenfliesen
 - Vinyl in der Gewerbeeinheit
- Innenwandflächen:
- überwiegend Tapete mit Anstrich
 - Fliesen in den Bädern (überwiegend türzargenhoch)
 - Fliesenspiegel in den Küchen

- Innentüren:
- glattgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt
 - in Stahlzargen
- Sanitäreinrichtungen:
- Bäder mit Badewanne, Waschbecken und WC-Becken
 - in der Gewerbeeinheit erneuert im Jahr 2021: 1 WC mit Waschbecken, 1 WC und Urinal mit Waschbecken
- Heizung:
- Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher)
 - Rippenheizkörper, teilweise in Heizkörpernischen
- Technische Ausstattung:
- baujahrestypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
 - überwiegend veraltete Schalter und Sicherungen
- Besondere Bauteile:
- Hinweis:
Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
- eine Fensterscheibe im Erdgeschoss gerissen
 - teilweise Schimmelbildung innerhalb der Wohnungen
 - Podest und Pflasterung am Eingangsbereich des Treppenhauses abgängig
 - Außenfensterbänke teilweise abgängig, Fugen beschädigt
 - Gesimse teilweise morsch
- 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:	55 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Renovierung der Gewerbeeinheit und einer Wohnung Dämmung des Mauerwerkes
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der In- standhaltung
	Einstufung: 4 Modernisierungspunkte
Restnutzungsdauer:	23 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 $2024 - 70 + 23 = 1977$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Straßenansicht



Rückansicht



Treppenhaus



Heizungskeller



Wohnen Whg S2



Küche Whg. SO2



Bad Whg. SO2



Schimmel Whg. SO2



Gewerbeinheit



Bad Gewerbeinheit



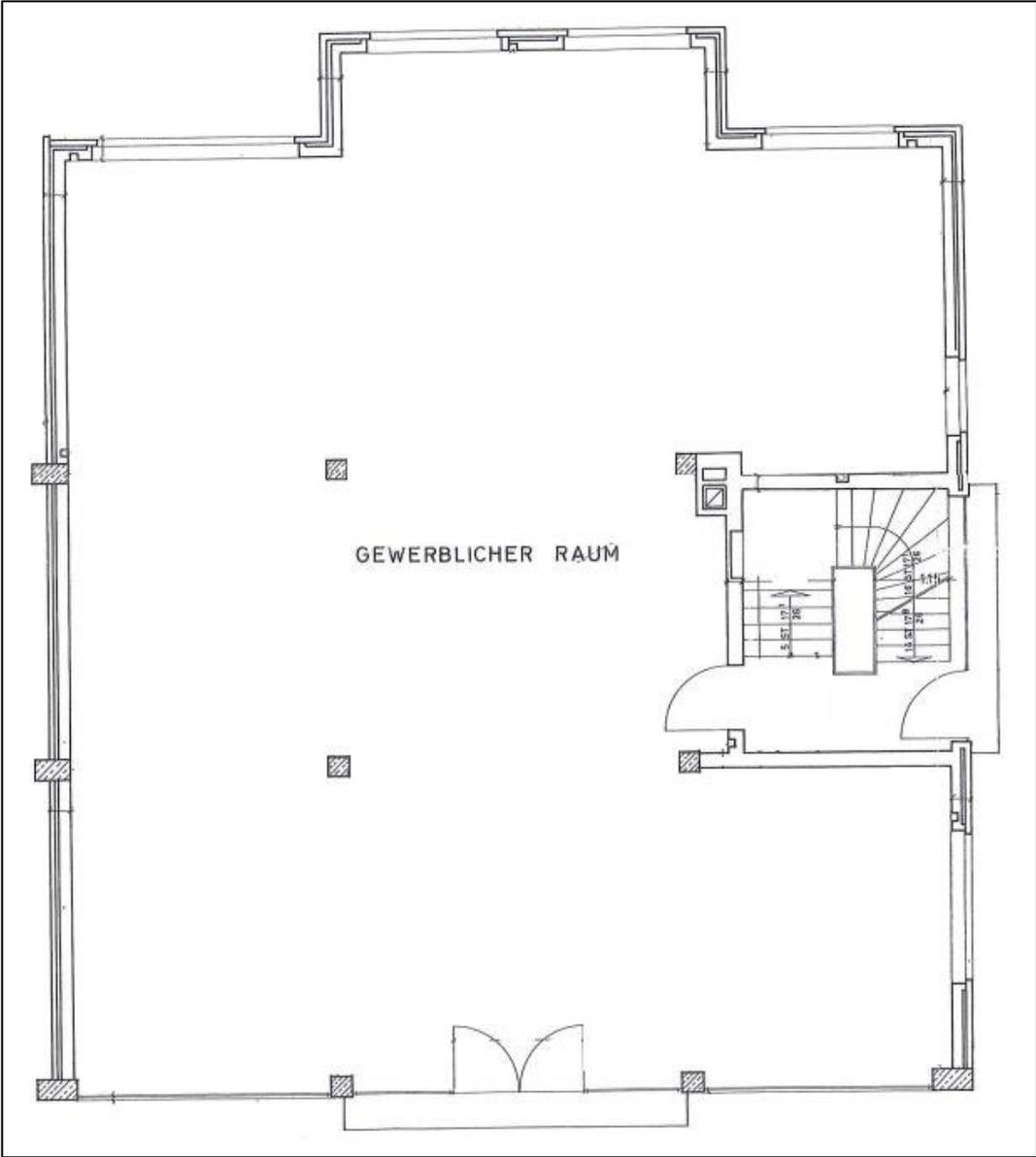
Riss in Scheibe der Gewerbeinheit



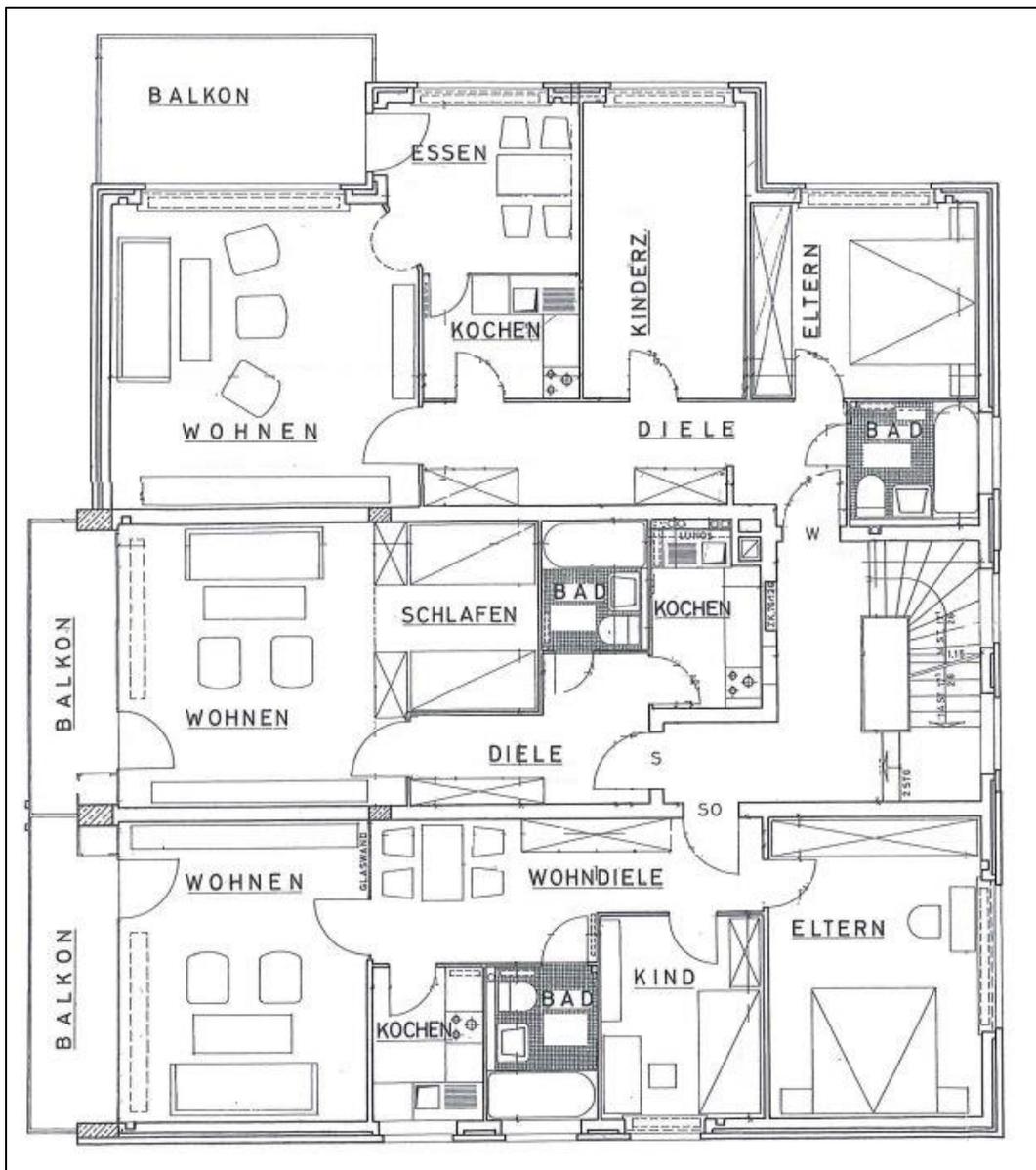
Außenfensterbank

Grundrisse

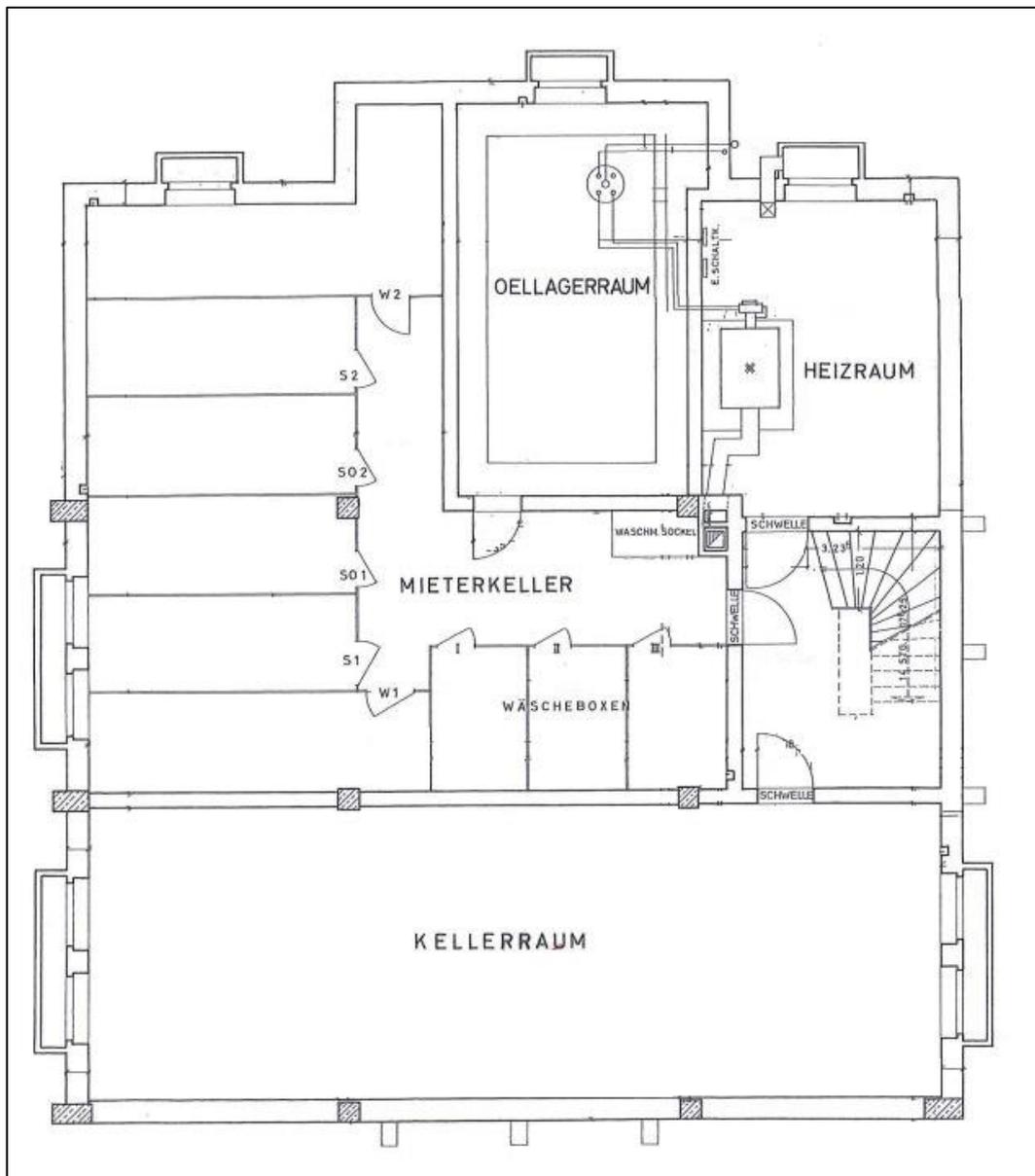
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Erdgeschoss



I. und II. Obergeschoss



Kellergeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

Die gewerblich genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind durch Leichtbauwände an die derzeitige Nutzung als Küchenstudio angepasst worden.

1.1.1 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
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit einseitigem Metallzaun
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



Podest und Pflasterung