

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:	Oldenburg, Krokusweg 10
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	1976, Aufstockung und Erweiterung 1998
Wohnfläche:	301 m ²
Nutzfläche:	38 m ² (Büro)
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	11
Flurstück(e):	22/250
Gesamtfläche:	858 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	38436, lfd. Nr. 5
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.09.2025 mit

450.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Das Gebäude wurde nur im Rahmen der Vorbereitung des Gutachtens (örtlichen Bauaufnahme) von innen besichtigt. Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 858 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 © 2025



Rechtliche Gegebenheiten

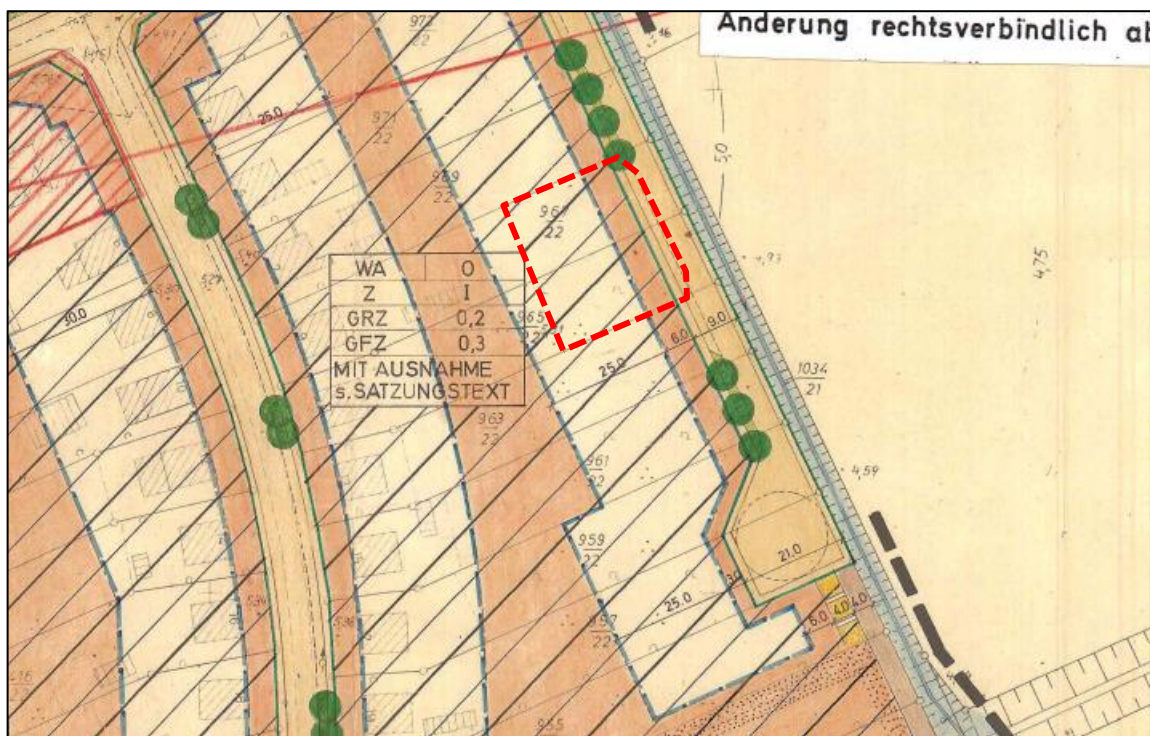
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 11.07.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 440 der Stadt Oldenburg (Oldenb.).

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet straßenseitig sind ca. 120 m ² als Straßenbauland ausgewiesen
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,2
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,3



Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg, Grundbuchamt vom 09.05.2025 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 38436	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	4	Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche zur Größe von ca. 169 qm für Stadt Oldenburg (Oldb). Gemäß Bewilligung vom 04.12.2003 (URNr. 302/03, Notar Dr. Brückner, Oldenburg) eingetragen am 10.12.2003. A. Becker		
2	5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (42 K 1/25). Eingetragen am 17.01.2025. Kaminski		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg (Oldenb.) geführt. Es liegen zugunsten sowie zulasten des Wertermittlungsobjekts Baulasten vor.

Die Baulasten sind nicht wertrelevant.

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“.

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Merkmale sind dem Grundstück nachfolgende Entwicklungszustände zuzuordnen (s. 2.2.1 Kartenauszug):

vorderer, straßenseitiger Grundstücksteil:	120 m ²	Gemeinbedarfsfläche/Straßenbauland
rückwärtiger Grundstücksteil:	738 m ²	baureifes Land

Hinweis: Die Straße wurde deutlich nach 1975 (rechtskräftiger Bebauungsplan) ausgebaut. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass diese Straßenlandfläche nicht mehr benötigt wird.

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 Eigentümers / der Eigentümerin, 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.

1.1.1 Hauptgebäude

Hinweis: Ein Schlafzimmer im EG und das Schlafzimmer im DG konnten nicht besichtigt werden.

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):	1976, Erweiterung und Aufstockung 1998

Größe:

Wohnfläche:	Wohnung EG:	112 m ²
	Einliegerwohnung:	28 m ²
	Wohnung DG:	161 m ²
	Summe:	301 m ²
Nutzfläche:	Büro	38 m ²

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:	vier Räume, Flur
Erdgeschoss (EG):	Wohnung:
	Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur
	Einliegerwohnung:
	Flur mit Küchenzeile, Bad, ein Zimmer
Dachgeschoss (DG):	Büro:
	zwei Büroräume, Abstellraum, WC
Dachgeschoss (DG):	Wohnung:
	Wohn-/Esszimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Bad, WC,
	Hauswirtschaftsraum/Heizung, Flur

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk (EG) und Holzrahmenbau (DG) mit Verblender und Kupferverkleidung Giebel dreiecke mit Holzverkleidung
Innenwände	Mauerwerk
Dach:	Satteldach mit glasierten Tondachziegeln gedämmt im Standard von 1998
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoffhaustür mit Lichtausschnitt Baujahr 1998

	Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt Baujahr 1998
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden Dachflächenfenster Baujahrs 1998
Geschossdecken:	Betondecken
Treppe(n):	geflieste Betontreppe zum Keller offene Metalltreppe mit Holzstufen zu DG Einschubtreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	überwiegend Tapete oder Putz mit Anstrich tlw. Vertäfelung
Bodenbeläge:	überwiegend Bodenfliesen tlw. Laminat tlw. Teppichboden
Innenwandflächen:	Tapete oder Putz mit Anstrich Fliesen in Sanitärbereichen überwiegend deckenhoch, tlw. halbhoch
Innentüren:	EG: glattgesperrte Holztüren in Stahlzargen DG: glattgesperrte Holztüren in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	Wohnung EG: Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Duschkabine, Wasch- und WC-Becken Gäste-WC mit Wasch- und WC-Becken Einliegerwohnung: Bad mit bodengleicher Dusche mit Duschkabine, Wasch- und WC-Becken Büro: WC mit Wasch- und WC-Becken Wohnung DG: Bad mit Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken, Bidet Gäste-WC mit Wasch- und WC-Becken
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 1998
Technische Ausstattung:	baujahrstypisch
Besondere Bauteile:	Dachgauben: Schleppdachkonstruktion Einbauschrank Hinweis: Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Fußboden im EG und im DG uneben
- Rollläden tlw. defekt
- Durchfeuchtung mit Schimmelbildung in größerem Umfang im Keller
- Anstrich der Holzaußenteile erforderlich
- Absackung des Anbaus vor der ehemaligen Garage
- Rissbildung im Mauerwerk an mehreren Stellen
- ein Fenster im DG defekt

Einstufung des Zustandes:

Es sind Risse am Gebäude vorhanden. Insbesondere zwischen dem Altbau (1976) und den Erweiterungen (1998). Inwieweit die Rissbildung zum Abschluss gekommen ist, könnte nur durch eine langfristige Untersuchung geklärt werden.

Die Ausstattung des Gebäudes ist überwiegend aus dem Jahr 1998. Der Zustand ist dem Alter entsprechend.

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 und des modifizierten Baujahres

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: 49 Jahre

Modernisierungen: In 1998:

(Zeit / Umfang)

Erweiterung und tlw. Umnutzung
Erneuerung der Fenster
Erneuerung der Heizungsanlage
Erneuerung der sanitären Anlagen
Erneuerung der Bodenbelege
Erneuerung/Aufstockung des Dachs

Modernisierungsgrad
(gem. Anl. 2 ImmoWertV):

mittlerer Modernisierungsgrad

Restnutzungsdauer:

35 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2025 - 70 + 35 = 1990$.

Das Gebäude wurde als Flachdachbungalow im Jahr 1976 errichtet. Im Jahr 1998 wurde das Gebäude erweitert und aufgestockt. Die zur Verfügung stehende Fläche hat sich danach mehr als verdoppelt. Die Ausstattung des Gebäudes ist durchgängig aus dem Jahr 1998. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre sowie der bauzeittypischen Ausstattung von 1998 hält der Gutachterausschuss ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr von 1990 an.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

Hinweis: Die Eigentümerin gestattet Innenaufnahmen nur zur Darstellung der Mängel und Schäden im Gutachten.



Westseite



Eingang zu den Wohnungen



Südwestseite



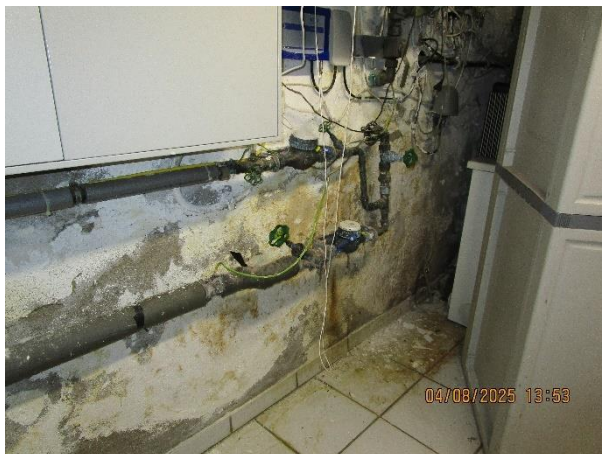
Büroeingang



Anbau abgesackt



Riss im Außenmauerwerk



Feuchtschäden/Schimmel im Keller



Feuchtschäden/Schimmel im Keller



Feuchtschäden/Schimmel im Keller



Riss im Mauerwerk



Riss im Mauerwerk

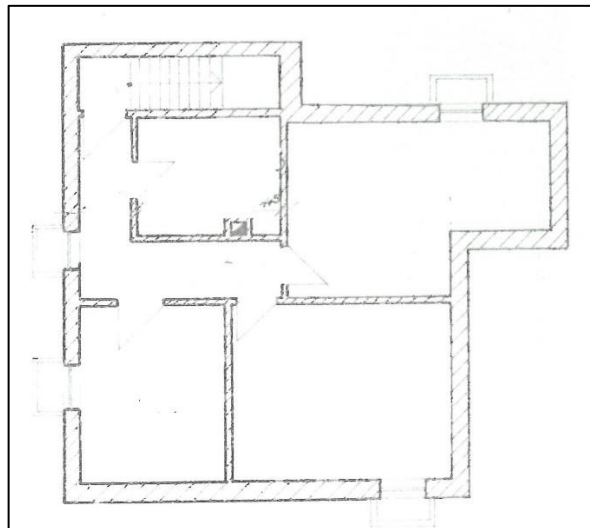


Riss im Mauerwerk

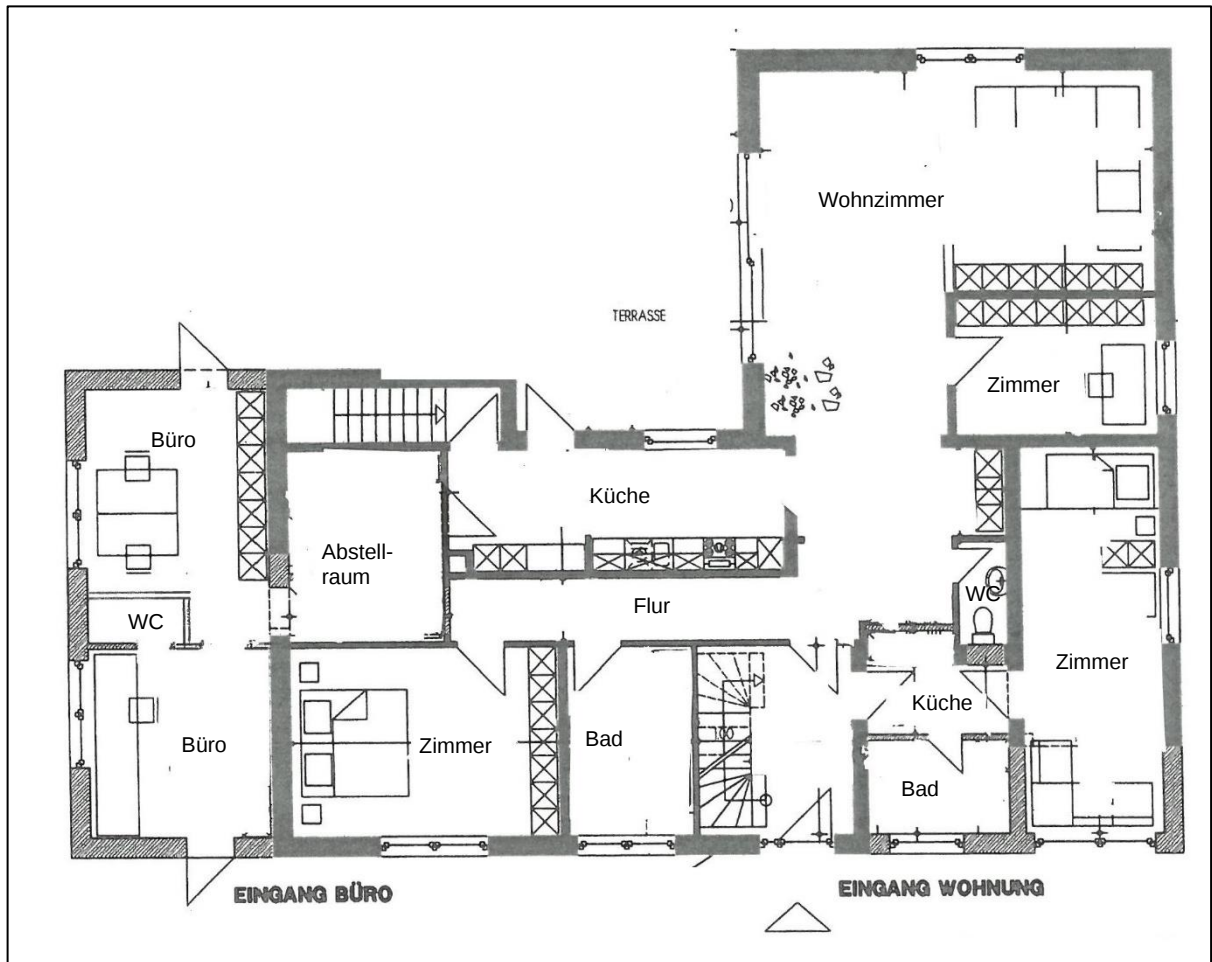
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

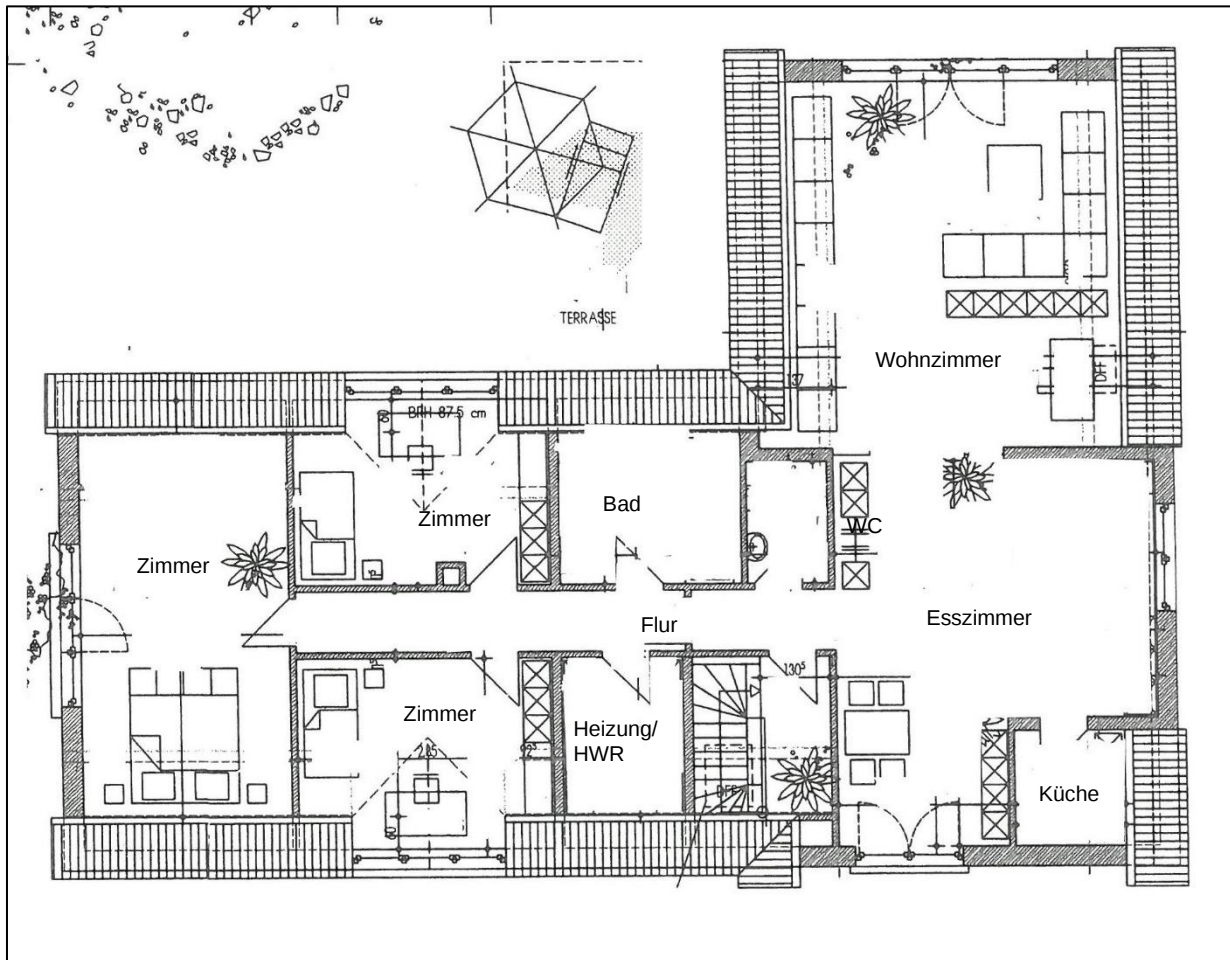
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



1.1.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster (abgesackt an mehreren Stellen) und Rasengittersteinen
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Einfriedung mit Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche

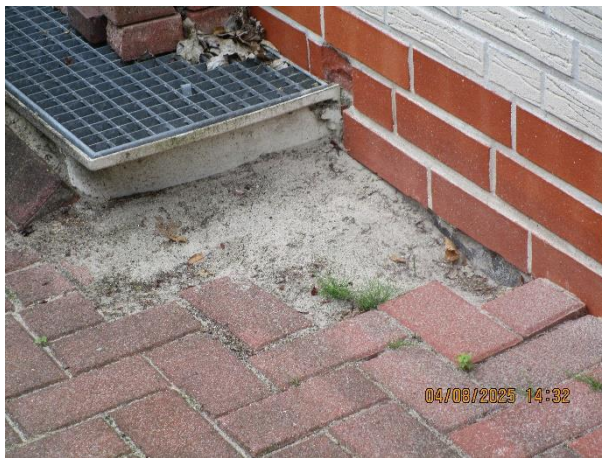
Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Terrasse und Garten



Befestigung abgesackt



Befestigung abgesackt