

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:	Bloher Kamp 20
Bebauung:	Wohnhaus mit Anbau (aus <u>wirtschaftlichen</u> Gründen abgängig)
Baujahr:	1925 Wohnhaus 1930 Anbau, Umbau 1962 (lt. Baujahrsverzeichnis)
Wohnfläche:	120 m ²
Gemarkung:	Eversten
Flur:	9
Flurstück(e):	59/1
Gesamtfläche:	2.390 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	78982, lfd. Nr.4
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

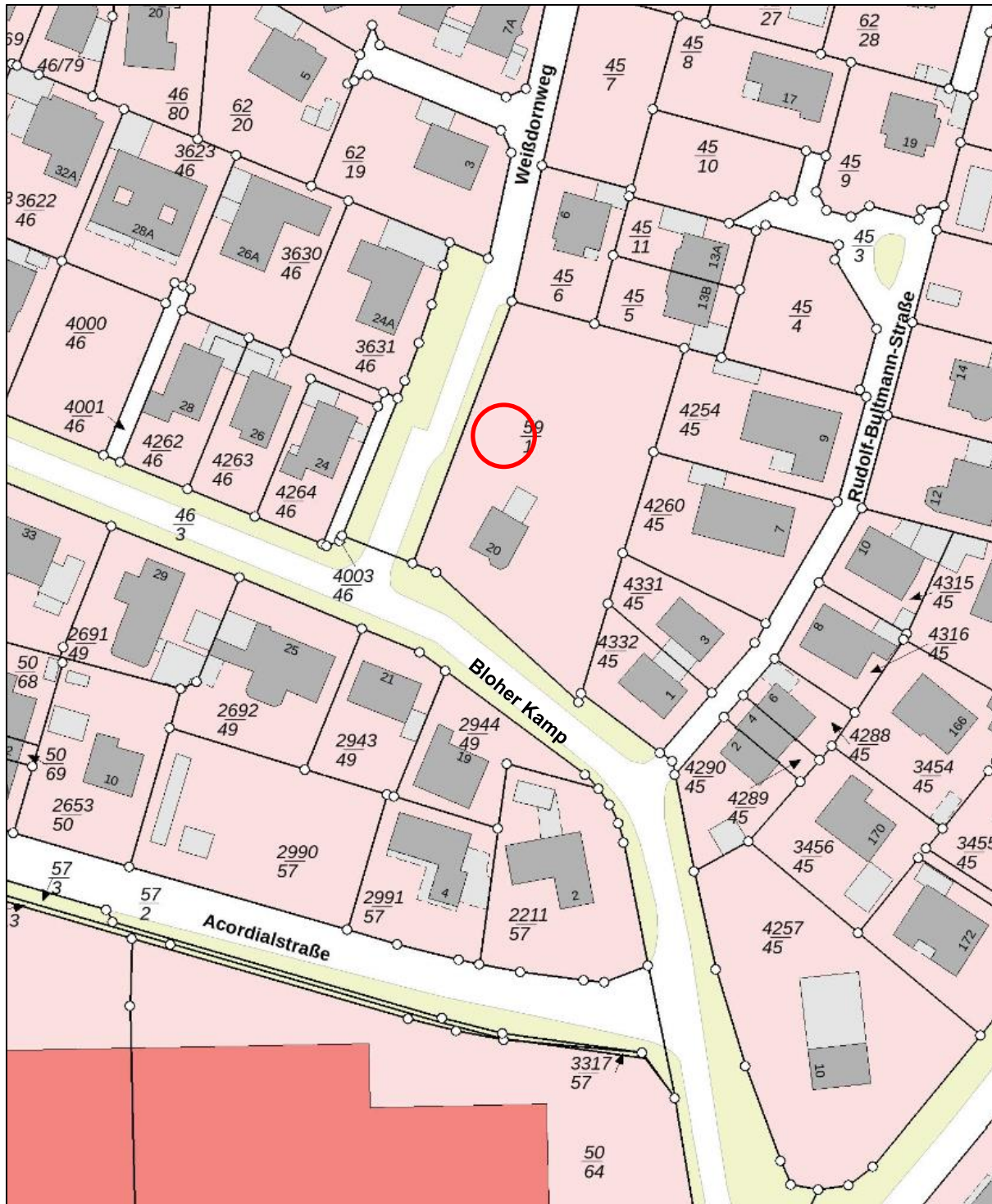
den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.11.2024 mit

820.000 €

ermittelt.

Das Grundstück ist 2.390 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



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 für Wohnen**.

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 der Eigentümerin, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Leistungsangaben 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:	Wohnhaus mit Anbau
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Dachgeschossausbau:	teilweise ausgebaut
Baujahr(e):	1925 als Ursprungsbaujahr 1930 Anbau, Umbau 1962

Größe:

Wohnfläche:	120 m ²
-------------	--------------------

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	ein Kellerraum
Erdgeschoss (EG):	Wohn- / Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Treppenflur, Bad, WC, Flur und Abstellraum (im Anbau)
Dachgeschoss (DG):	3 Zimmer, Wohnzimmer, 1 Zimmer nicht ausgebaut
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist nicht mehr zeitgemäß.
Besonderheiten:	Es sind gefangene Räume vorhanden.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ Mauerwerk mit ▪ Putz und Anstrich
Innenwände	▪ Mauerwerk
Dach:	▪ Satteldach mit Betondachsteinen
Außentüren:	▪ Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung) ▪ Nebeneingang: Holztür
Fenster:	▪ Holzfenster mit Isolierverglasung
Geschossdecken:	▪ Kappendecke über dem Keller ▪ Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Treppe(n):	▪ geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss ▪ offene Holztreppe zum Kellergeschoss ▪ Einschubtreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	▪ überwiegend mit Tapete / Anstrich ▪ Vertäfelung ▪ Putz
Bodenbeläge:	▪ Teppichboden ▪ Laminat ▪ PVC ▪ Bodenfliesen
Innenwandflächen:	▪ überwiegend Tapete / Anstrich ▪ Vertäfelung ▪ Fliesen im WC und im Bad ▪ Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	▪ Holzfüllungstüren ▪ Falttür ▪ in Holzzargen

Sanitäreinrichtungen:	▪ Bad im EG mit Badewanne, Waschbecken und WC-Becken ▪ Toilettenraum im EG mit Waschbecken und WC-Becken
Heizung:	▪ elektrische Heizkörper ▪ Durchlauferhitzer für Warmwasserbereitung ▪ Kamin im Wohnzimmer und Flur (Anbau)
Technische Ausstattung:	▪ veraltet
Besondere Bauteile:	▪ 2 Kamine

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	▪ keine Heizungsanlage ▪ Elektrik veraltet, Stromleitungen auf Putz ▪ erneuerungsbedürftiger Anstrich der Holzfenster und des Holzgesimses / Dachüberstand tlw. schadhaft ▪ Risse im Mauerwerk, tlw. Gebäudeabsackungen (Schlafzimmer und Erker) ▪ tlw. schadhafte Fassade ▪ Feuchtigkeit im Anbau
Einstufung des Zustandes:	Modernisierungsstau 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.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Bad (Anbau)



elektr. Heizkörper Bad



WC (Anbau)



elektr. Heizkörper



Treppe zum DG



Hauptverteiler



Gebäudeabsackung Erker



erforderlicher Anstrich



erforderlicher Anstrich / Mauerwerksrisse



schadhafter Dachüberstand



Feuchtigkeit

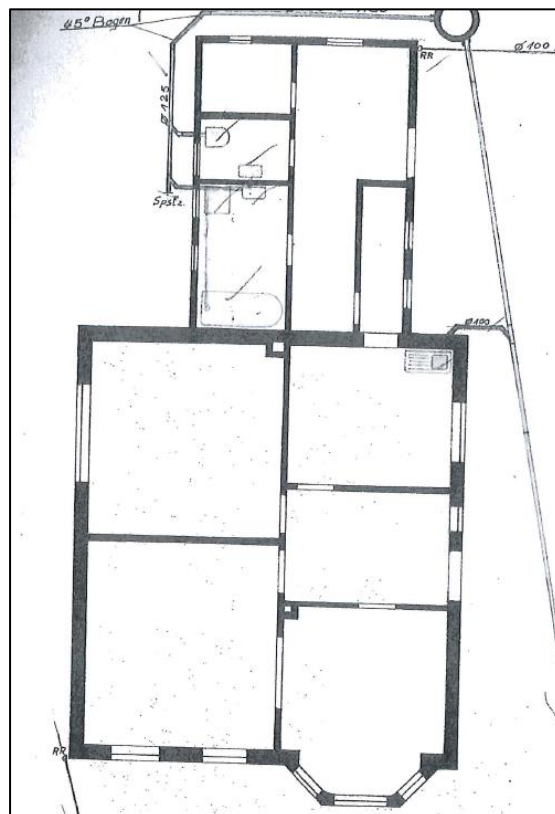


schadhafte Fassade

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



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, Waschbetonplatten und Betonplatten
Terrasse:	Betonplatten
Einfriedung:	Einfriedung mit Maschendrahtzaun, Hecke Einfahrtstor aus Holz
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Schuppen und Carport: Holzbauweise Garage: Holzbauweise mit Stahlschwinger

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Überdachung



Geräteschuppen



Garage



Garten