

## 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:	Beowulfsweg 3
Bebauung:	Mehrfamilienhaus und Garagenhof
Baujahr:	1965
Wohnfläche (WE-Nr. 9):	46 m <sup>2</sup> (lt. Teilungserklärung) Die Wohnung befindet sich in einem <u>verwahrlosten Zustand</u> .
Gemarkung:	Eversten
Flur:	4
Flurstück(e):	5936/161
Gesamtfläche:	1.791 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	25931
Miteigentumsanteil:	59,620/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 (lt. Aufteilungsplan)
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 29.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.07.2025 mit

**75.000 €**

ermittelt.



**Rechtliche Gegebenheiten**

Eintragungen im Grundbuch

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt.

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg, Grundbuchamt, vom 12.06.2025 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

<b>Amtsgericht</b> Oldenburg (Oldb)		<b>Grundbuch von</b> Oldenburg	<b>Blatt</b> 25931	Bogen 1
<b>Abteilung II</b>				
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<del>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Michael Instinske, geb. am 15.05.1961. Gemäß Bewilligung vom 23.01.2004 (URNr. 19/2004, Notar Wehage, Th., Oldenburg) eingetragen am 02.02.2004.</del> <del>A. Becker</del>		
2	1	<del>Testamentsvollstreckung ist angeordnet. Eingetragen am 13.02.2004.</del> <del>A. Becker</del>		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (42 K 5/25). Eingetragen am 18.03.2025. Saathoff		

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung antragsgemäß nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

**Bauliche Anlagen**

Die Angaben für die Beschreibung der baulichen Anlagen wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung stichtagsbezogen 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.

## Hauptgebäude

### Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten

### Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): teilweise unterkellert  
jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet  
Gemeinschaftsräume: Waschküche, Trockenraum

Erdgeschoss (EG): fünf Wohneinheiten, Treppenhaus und Laubengang

I. Obergeschoss (I.OG): fünf Wohneinheiten, Treppenhaus und Laubengang

II. Obergeschoss (II.OG): fünf Wohneinheiten, Treppenhaus und Laubengang

Baujahr: 1965

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Verblender

Dach: Flachdach mit Dachdichtungsbahnen

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppe(n): geschlossene Betontreppe mit PCV-Belag

Aufzugsanlage keine

Außenanlagen:  
(Gemeinschaftseigentum) Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss  
Anschluss an die Kanalisation  
Pflasterung, Bewuchs

Baumängel / Bauschäden:  
(Gemeinschaftseigentum)

- Balkone und Laubengänge sanieren
- tlw. Fenster abgängig

Einstufung des Zustandes:  
(Gemeinschaftseigentum) dem Alter entsprechend  
mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefiziten

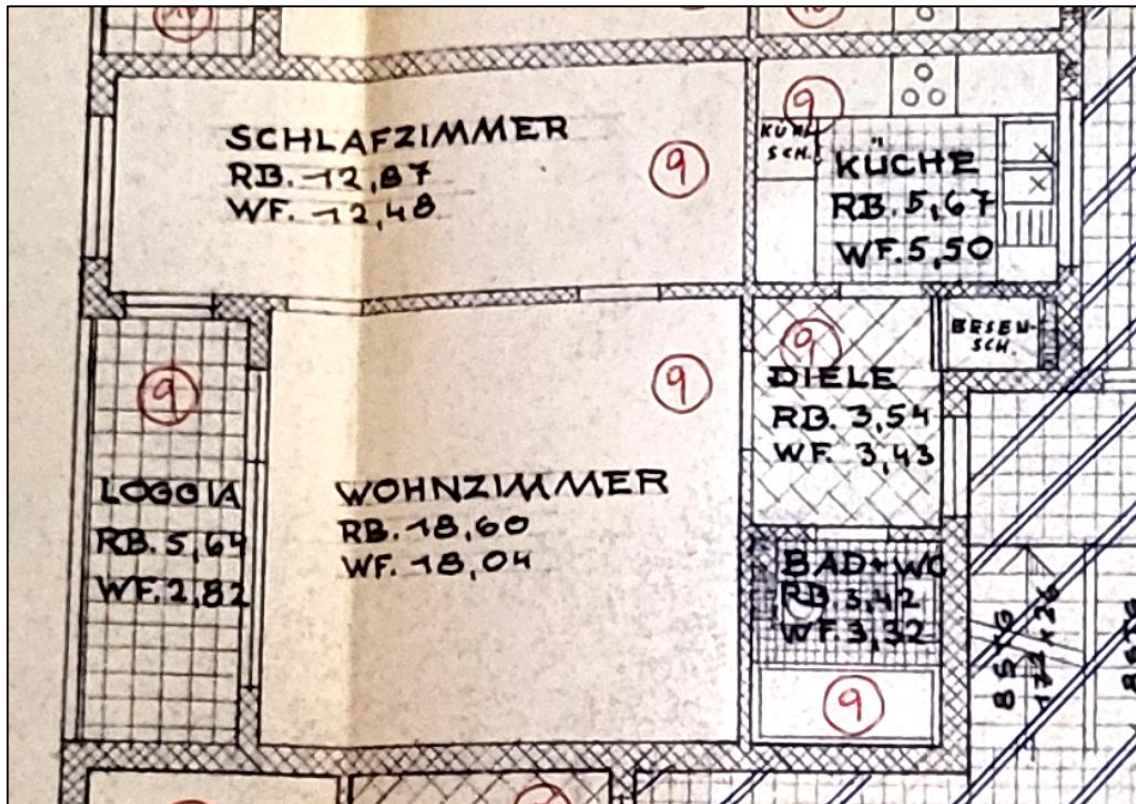
### Hinweis:

Bei Gebäuden dieser Altersklasse ist zukünftig mit erheblichen Kosten für die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung (u.a. Elektro und Leitungen) sowie Wärmedämmung inkl. Dach zu rechnen. Zudem ist eine Balkon- und Laubengangsanieuerung zu erwarten.

sonstige bauliche Anlagen:  
(Gemeinschaftseigentum) keine

**Hinweis:** Die Räume waren nur bedingt zugänglich und nur eingeschränkt zu besichtigen.

Grundrisskizze (Auszug aus dem Aufteilungsplan):



Aufteilung / Lage:

zwei-Zimmer-Wohnung im I. Obergeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche, Flur, Loggia

Wohnfläche:

46 m<sup>2</sup> (lt. Teilungserklärung / Aufteilungsplan)

Deckenflächen:

überwiegend Tapete / Anstrich

Wandflächen:

überwiegend Tapete / Anstrich  
Fliesen im Bad (halbhoch)  
Fliesenspiegel in der Küche

Bodenbeläge:

PVC-Belag  
Bodenfliesen

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen:

Wohnungseingangstür:  
Holz

Innentüren:

glattgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt

Sanitäreinrichtungen:

Bad mit Wanne, Waschbecken, WC-Becken  
aus dem Ursprungsbaujahr (abgängig)

Heizung:

angenommen eigene Gaszentralheizung (nicht besichtigt)

Rippenheizkörper in Heizkörpernischen

Technische Ausstattung: Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten

Besondere Bauteile: Balkonüberdachung

Hinweis:

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

Baumängel / Bauschäden:  
(Sondereigentum)

- Maler- und Fußbodenarbeiten in der gesamten Wohnung erforderlich
- Innentüren austauschen
- Bad sanieren
- sowie weitere Arbeiten zur Instandsetzung

Die Wohnung befindet sich in einem verwahrlosten Zustand.

Einstufung des Zustandes:  
(Sondereigentum)

der Ausstattungsstand ist durchgängig aus dem Ursprungsbaujahr, Komplettsanierung erforderlich 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 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):	70Jahre
bisheriges Alter:	60 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	10 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  $2025 - 70 + 10 = 1965$ .

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)

Anmerkung: **Der Eigentümer hat keine Innenaufnahmen gestattet.**



Straßenseite



Hof und Garagenzeile



Hauseingang



Holzfenster abgängig



Sanierungsbedarf Laubengang



Sanierungsbedarf Laubengang



Treppenhaus