

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:	Erlenweg 29	
Bebauung:	Wohnhaus, Werkstatt und Garage	
Baujahr:	Wohnhaus 1911, Anbauten 1966 und 1993 Werkstatt 1985 Garage 1993	
Wohnfläche:	ca. 207 m ²	
Gemarkung:	Oldenburg	
Flur:	1	
Flurstück(e):	50/45 und 3254/50	
Gesamtfläche:	Flurstück 50/45	1.278 m ²
	Flurstück 3254/50 (Ofener- dieker Bäke)	26 m ²
	Gesamtfläche	1.304 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg	
Grundbuchblatt:	38784	
Eigentümer(in):		

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.02.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.02.2022 mit

650.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe der Besichtigungstermine ist dem Gutachterausschuss am 12.10.2021 und am 01.02.2022 keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Zudem wurde mit E-Mail vom 26.01.2022 der Zutritt zum Grundstück und Fotoaufnahmen untersagt. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.



Das Grundstück ist 1.304 m² groß, davon 26 m² Grabenfläche. 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 © 2021



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**; außer Flurstück 3254/50 (Grabenfläche).

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 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:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	nicht bekannt
Dachgeschossausbau:	überwiegend ausgebaut
Baujahr(e):	1911, Anbauten 1966 und 1993

Größe:

Wohnfläche:	ca. 207 m ²
-------------	------------------------

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):	zwei Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum (HWR), drei Flure, Windfang
-------------------	--

Dachgeschoss (DG):	Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum, zwei Flure
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig und nicht mehr zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Dach:	Satteldach
Außentüren:	Haupteingang: Kunststoff
Fenster:	Kunststofffenster
Geschossdecken:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Treppe(n):	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Deckenflächen:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Bodenbeläge:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Innenwandflächen:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Innentüren:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Heizung:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Technische Ausstattung:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Besondere Bauteile:	Dachgauben

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Einstufung des Zustandes:	angenommen: dem Alter entsprechend

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

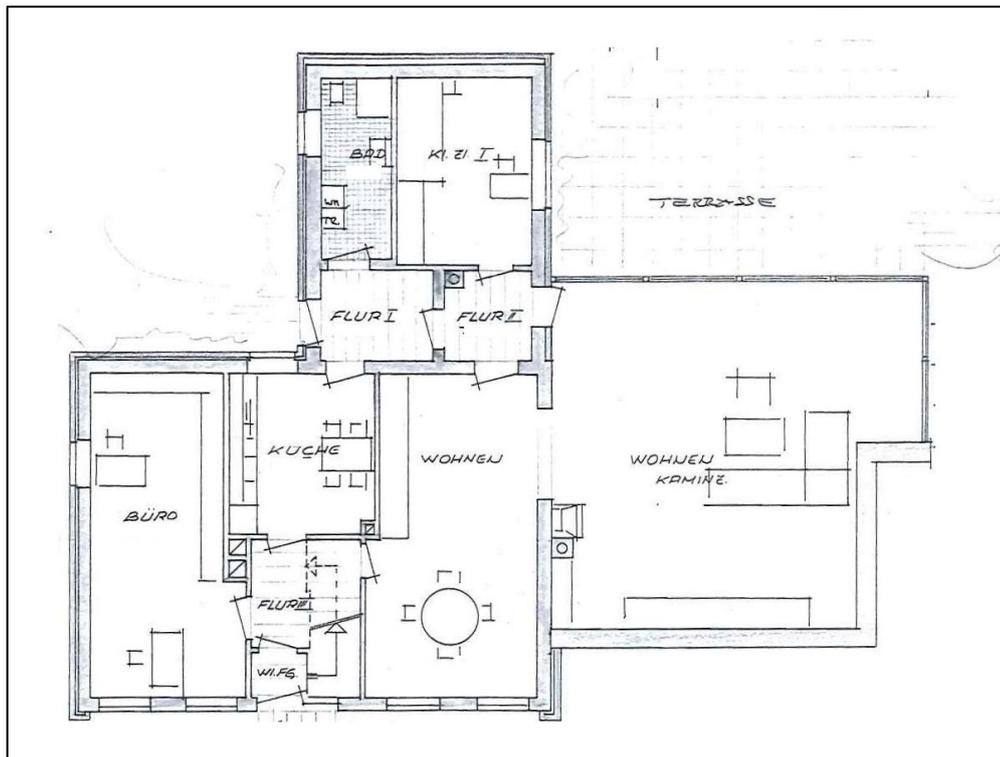
Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

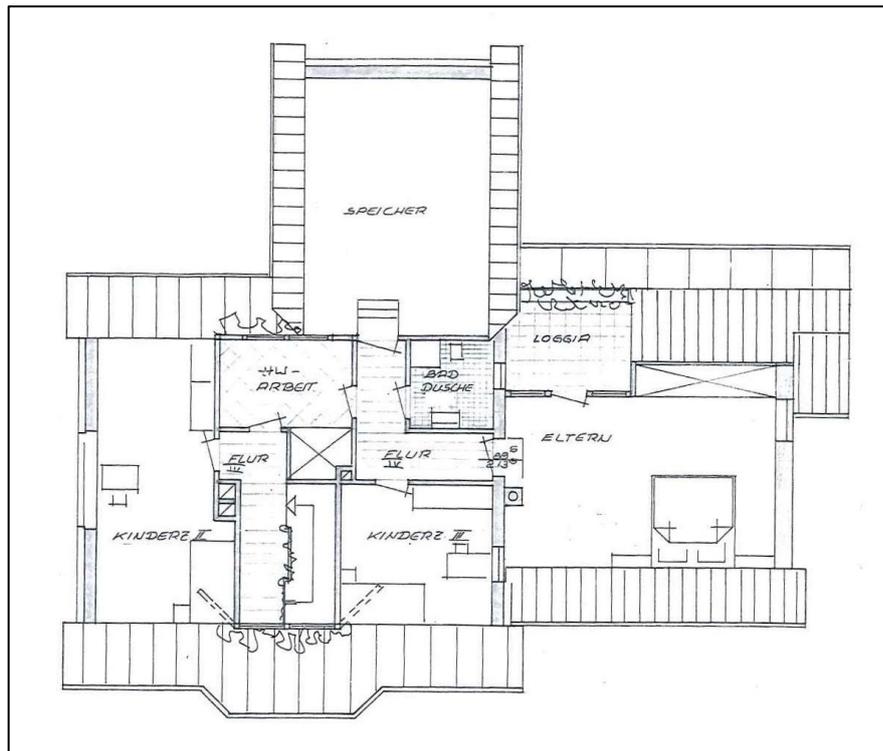
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Nebengebäude I

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Werkstatt

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 1985

Größe:Nutzfläche: 44 m²Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): ein Einstellplatz, Werkstatt, Abstellraum, WC, Heizung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Mauerwerk / Verblender

Innenwände: nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung

Dach: Flachdach

Außentore und -türen: Stahlschwingtor

Fenster:	Kunststofffenster
Deckenflächen:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Bodenbeläge:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Innenwandflächen:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Innentüren:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Heizung:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Technische Ausstattung:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Einstufung des Zustandes:	angenommen: dem Alter entsprechend

Nebengebäude II

Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Doppelgarage
Geschosse:	Erdgeschoss
Baujahr(e):	1993

Größe:

Nutzfläche:	47 m ²
-------------	-------------------

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG):	zwei Einstellplätze, ein Abstellraum
----------------------	--------------------------------------

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk / Verblender
Innenwände	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Dach:	Satteldach
Außentore und -türen:	Sektionaltor

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	nicht bekannt, ohne Innenbesichtigung
Einstufung des Zustandes:	angenommen: dem Alter entsprechend

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege Betonsteinpflaster
Terrasse:	nicht bekannt
Einfriedung:	Einfriedung straßenseitig mit niedriger Mauer
Gartenanlage:	Ziergarten
Sonstige Nebengebäude:	geschlossener Carport (Bj.ca. 2018) (ohne Baugenehmigung)