

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: | Von-Lützow-Straße 2-14, hier Hausnummer 8 |
| Bebauung: | Mehrfamilienhausanlage mit vier Häusern und insgesamt 39 Wohneinheiten |
| Baujahr: | 1970 |
| Wohnfläche (WE-Nr. 26): | 57 m ² (lt. Teilungserklärung) |
| Gemarkung: | Ohmstede |
| Flur: | 22 |
| Flurstück(e): | 3741/124 |
| Gesamtfläche: | 5.691 m ² |
| Grundbuchbezirk: | Oldenburg |
| Grundbuchblatt: | 31761, lfd. Nr.1 |
| Miteigentumsanteil: | 242/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 (lt. Aufteilungsplan) |
| 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

115.000 €

ermittelt.

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 stichtagsbezogen ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben 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 insgesamt 10 Wohneinheiten verteilt auf 2 Hauseingänge (Block C)

Aufteilung des Gebäudes (rechter Hauseingang):

Kellergeschoss (KG): Teilkeller
Trockenraum, 2 Flure, Treppenflur,
jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet

Erdgeschoss (EG): 3 Wohneinheiten, Treppenhaus

I. Obergeschoss (I.OG): 3 Wohneinheiten, Treppenhaus

Baujahr: 1970

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

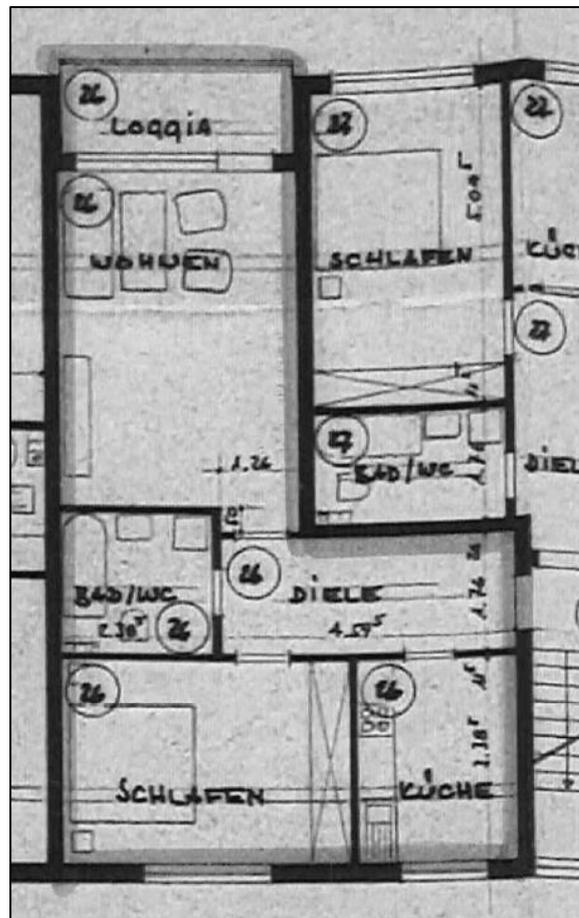
Außenwände / Fassade: Massives, zweischaliges Mauerwerk, außen Verblender

| | |
|--|---|
| Dach: | Flachdach mit Pappe auf Schalung |
| Geschossdecken: | KG und EG massiv, DG Holzbalken |
| Treppe(n): | Kunststeintreppen |
| Außenanlagen: (Gemeinschaftseigentum) | Gas-, Wasser-, Strom- und Kanalanschluss, befestigte Hauszuwegung, Stellplatzanlage, Gartenanlage und Bewuchs |
| Baumängel / Bauschäden: (Gemeinschaftseigentum) | ▪ keine erkennbar |
| Einstufung des Zustandes: (Gemeinschaftseigentum) | dem Alter entsprechend |

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)

Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 26

Grundrisskizze der Wohnung Nr. 26 des Aufteilungsplanes:



| | |
|---|--|
| Aufteilung / Lage: | <u>2-Zimmer-Wohnung im I. Obergeschoss:</u> Wohnzimmer mit Loggia, Schlafzimmer, Bad, Küche, Diele |
| Wohnfläche: | 57 m ² (lt. Teilungserklärung) |
| Deckenflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Tapete / Anstrich |
| Wandflächen: | <ul style="list-style-type: none">▪ überwiegend Tapete / Anstrich▪ Fliesen im Bad (halbhoch)▪ Fliesenspiegel in der Küche |
| Bodenbeläge: | <ul style="list-style-type: none">▪ Parkett im Wohnzimmer▪ Vinyl▪ Bodenfliesen |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">▪ Holzfenster mit Einfachverglasung im Wohnzimmer▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung▪ Außenrollos |
| Türen: | <u>Wohnungseingangstür:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ Holz <u>Innentüren:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ Holzfüllungstüren▪ in Holzzargen |
| Sanitäreinrichtungen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Bad mit Wanne, Waschbecken und WC-Becken |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none">▪ zentrale gasbefeuerte Heizungsanlage im Nachbargebäude (nicht besichtigt)▪ Rippenheizkörper in Heizkörpernischen |
| Technische Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none">▪ veraltet▪ Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner |
| Besondere Bauteile: | Markise <u>Hinweis:</u> Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet. |
| Baumängel / Bauschäden: (Sondereigentum) | <ul style="list-style-type: none">▪ erforderlicher Austausch des Holzfensters im Wohnzimmer▪ modernisierungsbedürftiges Bad▪ Parkett mit Gebrauchsspuren |
| Einstufung des Zustandes: (Sondereigentum) | 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.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)



Loggia



Bad



Bad



Holzfenster (Einfachverglasung) Wohnzimmer