

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:	Bümmersteder Tredde 114
Bebauung:	Doppelhaushälfte (stark sanierungsbedürftig)
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	85 m ²
Nutzfläche:	29 m ²
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	9
Flurstück(e):	666/27
Gesamtfläche:	1.163 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	Eigentumsgrundbuch: Oldenburg, 88588 Erbbaugrundbuch: Oldenburg, 88589
	<u>Hinweis:</u> Bewertet wird das Erbbaugrundbuch
Eigentümer(in):	Erbbaurechtsgeber (Blatt 88588) Erbbauberechtigte (Blatt 88589)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaugrundstücks für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.11.2022 mit

75.000 €

ermittelt.

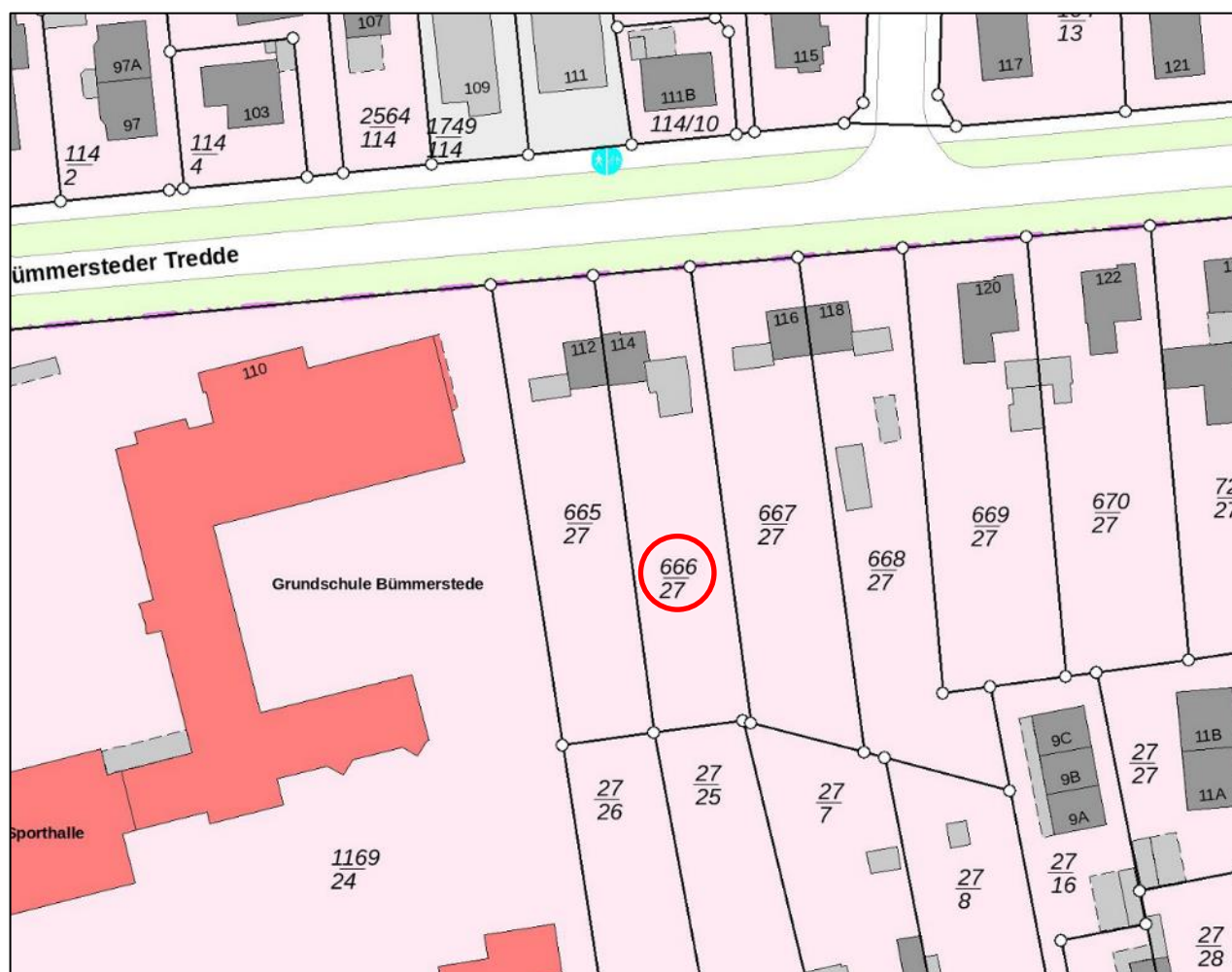


Niedersachsen

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 1.163 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 © 2022 

Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 21.09.2022 folgende Eintragungen enthalten.

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 des Eigentümers, der Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen 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: Doppelhaushälfte mit Anbau (**stark sanierungsbedürftig**)

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): 1956

Größe:

Wohnfläche: 85 m²

Nutzfläche: 29 m²

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG): Treppenflur, Abstellraum

Erdgeschoss (EG): Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche,
Anbau: Zwischenflur, Bad, Abstellraum und Garage mit
Montagegrube

Dachgeschoss (DG): Flur, drei Zimmer

Einstufung: Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig und nicht mehr zeitgemäß. Es sind gefangene Räume vorhanden.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Mauerwerk mit Verblender

Innenwände Mauerwerk

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen, ca. 1992/1993 gedämmt und neu eingedeckt

Außentüren: Haupteingang Windfang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache Qualität des Baujahrs ca. 1995
Haupteingang: Aluminiumtür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung), einfache Qualität
Nebeneingang hinten: Holztür, einfache Qualität
Garage: Stahlschwinger

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung aus ca. 1979
Dachflächenfenster
tlw. Glasbausteine

Geschossdecken: Holzbalkendecke
Keller: Kappendecke

Treppe(n): geschlossene Holztreppe mit Teppichbelag zum Dachgeschoss
offene Holztreppe zum Kellergeschoss
Einschubtreppe zum Spitzboden

Deckenflächen: tlw. Tapete, tlw. einfache Holzvertäfelung

Bodenbeläge: überwiegend Teppichboden,
Fliesenfußboden im Bad, Zwischenflur und Küche
PVC im Esszimmer

Innenwandflächen: überwiegend Tapete mit Anstrich
tlw. einfache Holzvertäfelung
tlw. Putz mit Anstrich
Fliesen im Badezimmer (raumhoch)
Fliesenspiegel in der Küche und im Zwischenflur

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, im DG mit Stahlzargen

Sanitäreinrichtungen: Bad im EG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken

Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr ca. 1990

Technische Ausstattung: geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
veraltete Schalter und Sicherung
Leitungen teilweise auf Putz verlegt

Besondere Bauteile: 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 uneben, teilweise unterspült und abgesackt
- großer Riss im Mauerwerk im Badezimmer
- Mauerwerk schadhafte
- Verfugung an mehreren Stellen schadhafte
- Dachflächenfenster undicht
- Heizung defekt
- Kabel-/Wasserleitungen im EG teilweise auf Putz verlegt
- fehlende Absturzsicherung am Fenster im Dachgeschoss
- Bodenbeläge, Tapeten, Badausstattung, einige Fenster abgängig
- mehrere Schäden (unvollendete Arbeiten) am Dach sowie am Mauerwerk des Nebengebäudes
- sowie diverse weitere kleinere Mängel und Schäden

Einstufung des Zustandes:

Es besteht durchgängig ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau. Bodenbeläge, Tapeten, Badausstattung und einige Fenster sind abgängig.

An dem Gebäude wurde viel in Eigenleistung durchgeführt, mehrere Gewerke sind nicht fachgerecht ausgeführt und nicht abgeschlossen. Seit einiger Zeit ist der Strom abgestellt, das Gebäude wird nicht mehr beheizt.

Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig und nicht mehr zeitgemäß. Es sind gefangene Räume vorhanden.

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)



Nordseite



Hauseingang



Nebengebäude Nordseite



Nebengebäude Südseite



Schaden am Nebengebäude



Schaden am Nebengebäude



Schaden am Nebengebäude



Schaden am Nebengebäude



Südseite



Bad



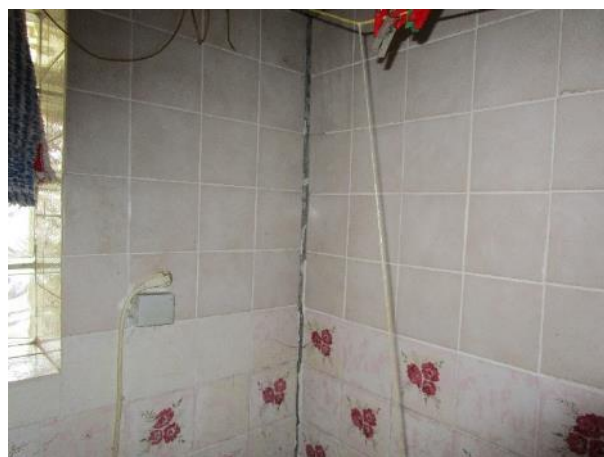
Bad



Bad



Riss im Mauerwerk (Bad)



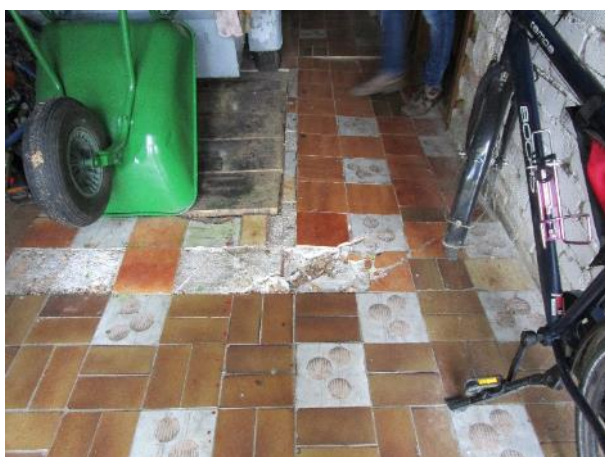
Riss im Mauerwerk (Bad)



Fenster undicht/abgängig



Fußboden abgesackt

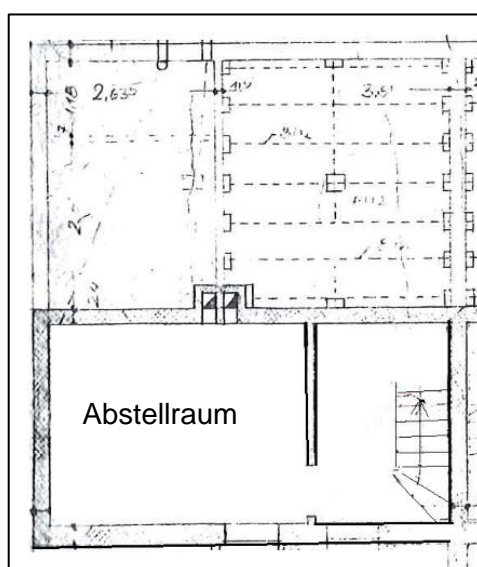


Fußboden abgesackt (Garage)

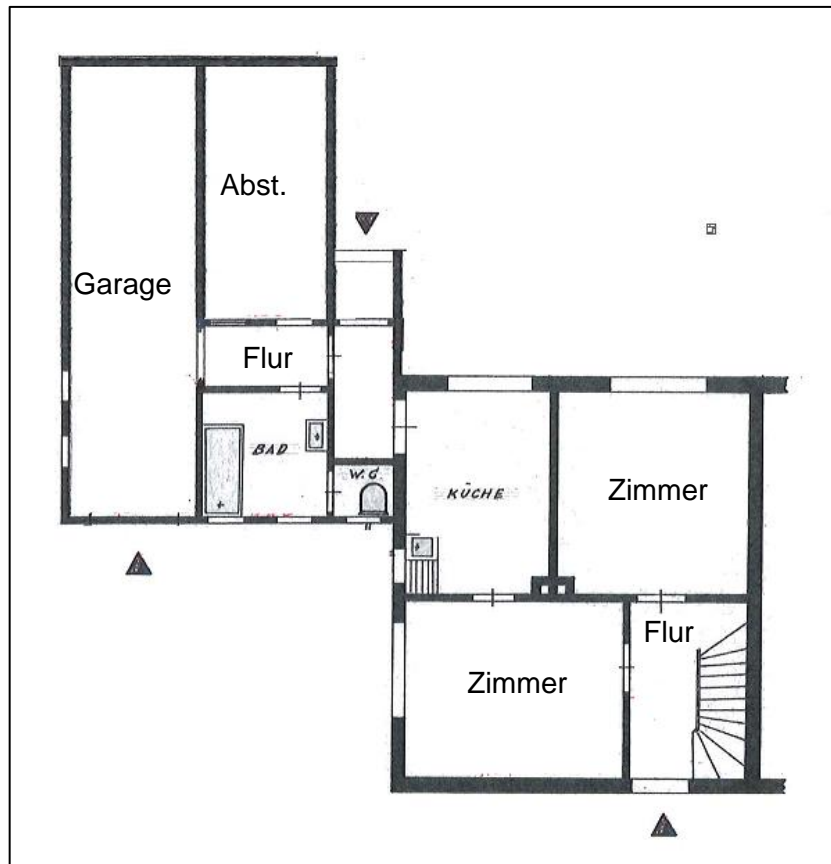
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß

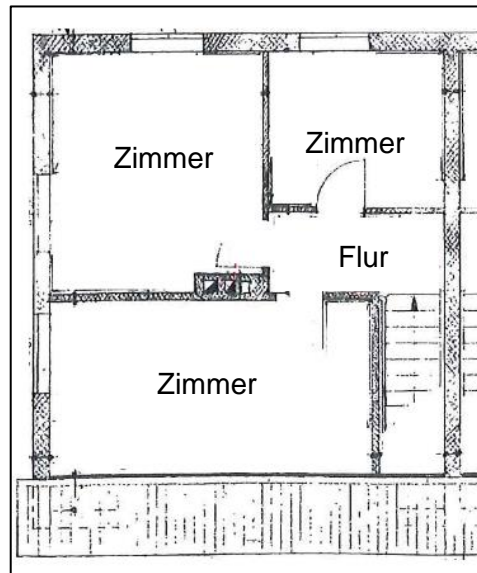
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Waschbetonplatten, Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Holzzaun
Gartenanlage:	Steinbeet im vorderen Bereich rückwärtiger Bereich stark verwildert
Sonstige Nebengebäude:	Terrassenüberdachung mit Lichtwellldach (abgängig) mehrere Holzschuppen (abgängig)

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Auffahrt



Terrasse mit Überdachung



Schuppen, rückwärtiger Garten verwildert



Schuppen abgängig



Schuppen abgängig