

# 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
Straße, Hausnummer:	Kastanienallee 8
Bebauung:	Zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus auf Souterrain- geschoss mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1880, nachfolgend mehrmals umgebaut
Wohnfläche:	284 m²
Gemarkung:	Oldenburg
Flur:	5
Flurstück(e):	3220/283
Gesamtfläche:	764 m²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	47802, lfd. Nr.1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.08.2024 mit

**650.000 €**

ermittelt.

Das Grundstück ist 764 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

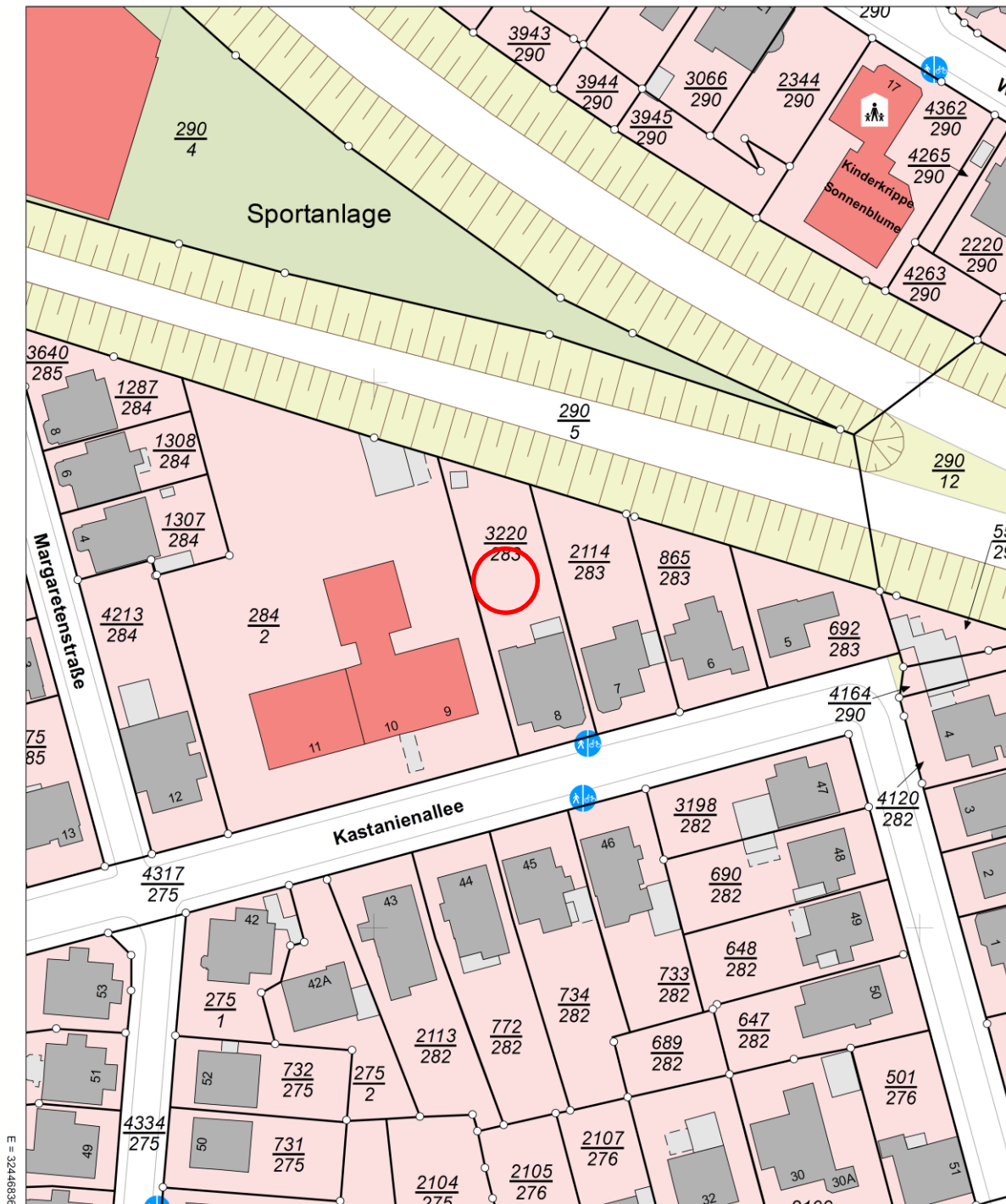
Gemeinde: Oldenburg (Oldenb.), Stadt  
Gemarkung: Oldenburg  
Flur: 5 Flurstück: 3220/283

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 07.08.2024  
Aktualität der Daten 03.08.2024

N = 5888969



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



## Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes 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 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:	Zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus auf Souterraingeschoss mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Geschosse:	Souterraingeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr(e):	1880 als Ursprungsbaupjahr, nachfolgend mehrmals umgebaut

### Größe:

Wohnfläche:	284 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

### Raumaufteilung:

Souterraingeschoss (SG):	Eine straßenseitige sowie eine rückwärtige (gartenseitig) Garage, verschiedene Abstellräume, Duschbad, Heizungsraum sowie Treppenflur
Erdgeschoss (EG):	Wohn- und Esszimmer (mit Durchgang verbunden), 3 Zimmer, Küche mit Terrassenzugang, Bad mit anschließender Sauna sowie 2 Flure
Obergeschoss (OG):	<u>Straßenseitige Wohnung:</u> Wohnzimmer mit Wintergartenanbau und Balkonzugang, Schlafzimmer mit anschließendem Wannenbad, Arbeitszimmer, Duschbad sowie Küche und Flure  <u>Rückwärtige Wohnung:</u> Küche als Eingangsbereich, Wintergarten (Schlafzimmer), Wohnzimmer mit Zugang zum Duschbad
Besonderheiten:	Keine

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Zweischaliges geputztes und gestrichenes massives Mauerwerk teilweise mit Wärmeverbundsystem
Innenwände	Überwiegend massives Mauerwerk vereinzelt auch Leichtbauwände
Dach:	Gedämmtes Walmdach mit Hartbedachung (erneuert), Dachanbauten mit Dichtungsbahnen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung teilweise mit Außenrollladen, EG-Wohnung tlw. Fenster mit Bleiverglasung, teilweise einfachverglaste Holzfenster im Souterrainbereich
Geschossdecken:	Decke Souterrain überwiegend verkleidet teilweise Tonnengewölbe sichtbar, Decke über OG Holzbalken sonst teils Holzdecken teils massive Decken
Treppe(n):	Treppe im Eingangsbereich Beton mit Marmorbelag sonst geschlossene Holztreppen mit Belag, freitragende Waschbetontreppe von der Terrasse zum Gartenbereich
Deckenflächen:	Teils Raufaser gestrichen teils Leimfarbe auf Putz oder Leichtbauplatten
Bodenbeläge:	EG-Wohnung: Wohnzimmer, Esszimmer ein Flur Parkett, Bad und Sauna gefliest, Dielenboden in der Küche sonst findet sich hier teils Teppichboden Laminat oder ähnliches Straßenseitige OG-Wohnung: Bäder mit Korkbelag sonst überwiegend Echtholzpaneele bzw. Parkett Rückwärtige Wohnung: Bad gefliest sonst überwiegend Echtholzpaneele bzw. Parkett
Innenwandflächen:	Bäder sockelhoch gefliest sonst überwiegend Raufaser gestrichen oder ähnlich auf Putz oder Leichtbauplatten
Innentüren:	Überwiegend Holzfüllungstüren in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	Souterrain: Bad mit Einbaudusche, Wasch- und WC-Becken EG-Wohnung: Bad mit Einbauwanne, Einbaudusche (defekt – nicht benutzbar), 2 Waschbecken und Einbausauna Straßenseitige OG-Wohnung: Bad (Schlafzimmer) mit Einbauwanne, Wasch- und WC-Becken Bad mit Einbaudusche, Wasch- und WC-Becken Rückwärtige Wohnung: Einbaudusche, Wasch- und WC-Becken
Heizung:	Gasbefeuerte Heizkraftanlage (HKA) der Marke „Dachs“ mit externen Standspeicher  Die Heizkraftanlage arbeitet nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung.
Technische Ausstattung:	Hauptanschlussverteiler (Standort Souterrain) Sicherungskasten (Standort Wohnung EG) augenscheinlich erneuert.

Sonst übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zeitgemäße Schalter und Sicherung

Besondere Bauteile:

Sanierungsbedürftige Terrasse mit Außentreppe - Zugang über die Küche - (Siehe hierzu Baumängel/Bauschäden)

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

##### Gesamter Terrassenbereich

- Wärmeverbundsystem ist im rückwärtigen Bereich teilweise schadhaft. Eindringende Feuchtigkeit in den Umgrenzungswänden
- Fußboden undicht – dadurch eindringende Feuchtigkeit in der darunterliegenden Garage.
- Allgemeiner Instandhaltungsstau an diesem Bauteil

Hier sind eine intensive Überprüfung und Reparatur angezeigt; evtl. auch Abriss erforderlich.

Zusätzlich:

- Fenster sind zu überprüfen und ggf. Instand zu setzen
- Fenster teilweise zu streichen
- Sichtbarer Balken (Türsturz) im Souterrain ist überprüfen und ggf. Instand zu setzen
- Dusche in der Wohnung EG ist zu erneuern
- Eingangspodest ist nachzuarbeiten
- Klingelanlage ist zu überprüfen und ggf. Instand zu setzen
- sowie diverse kleinere Mängel und Schäden

Einstufung des Zustandes:

Wohnung I. OG straßenseitig modernisiert (Anfang 2000)  
Dacheindeckung erneuert sowie tlw. Elektroinstallation usw.  
Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite (s. oben)

#### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

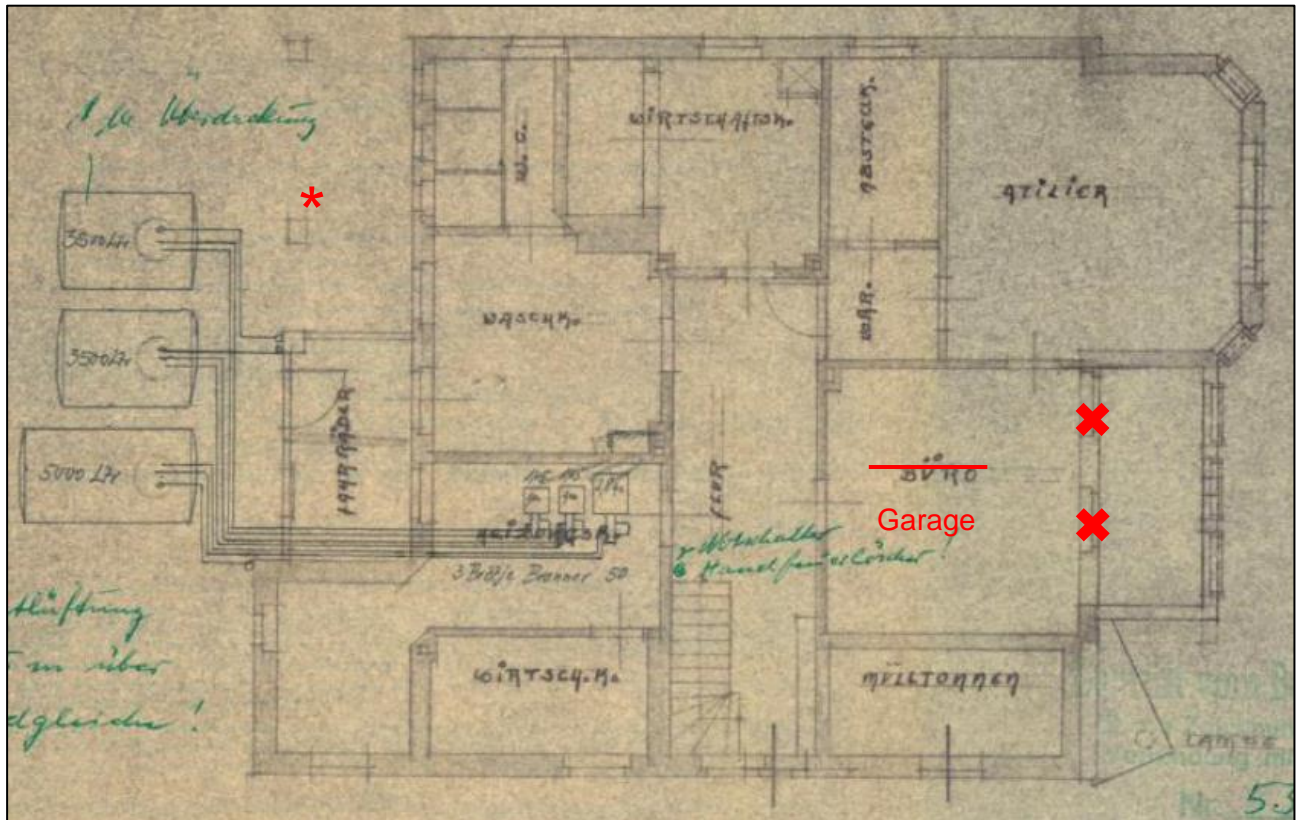
## Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

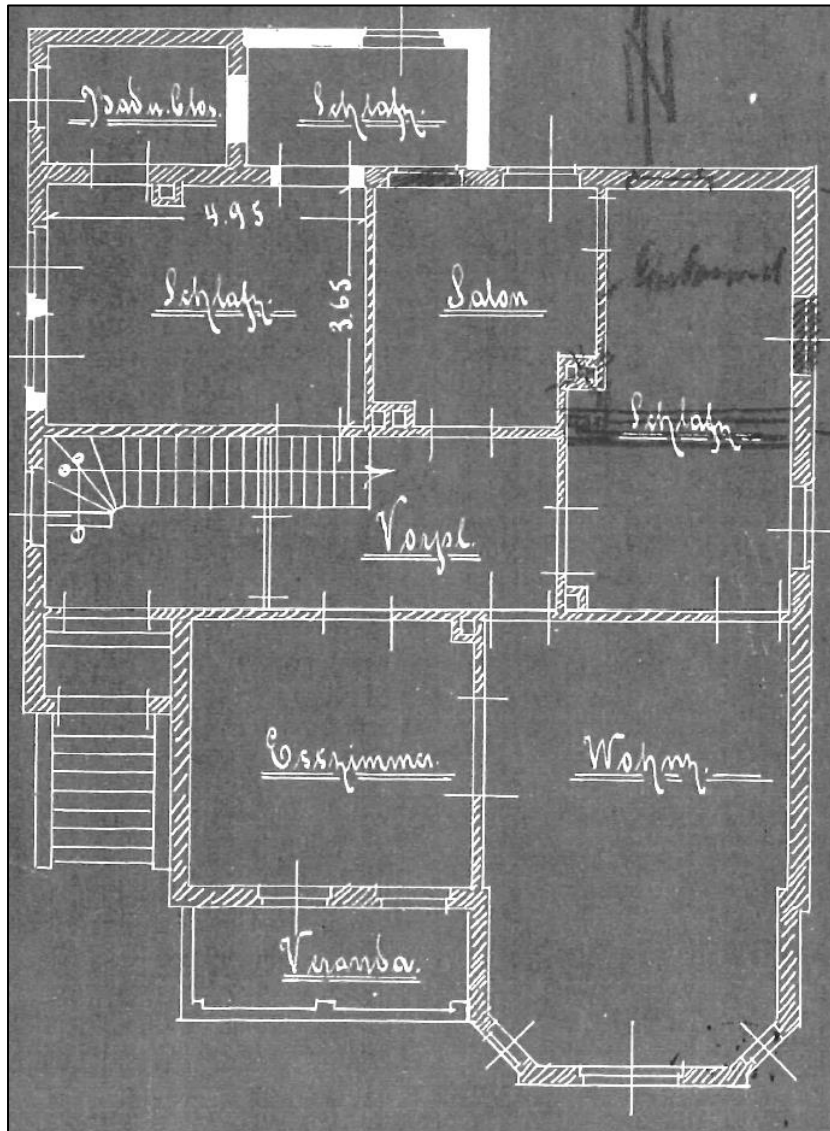
### Vorbemerkung:

Pläne stellen schematisch die Räume dar.

### Souterrain

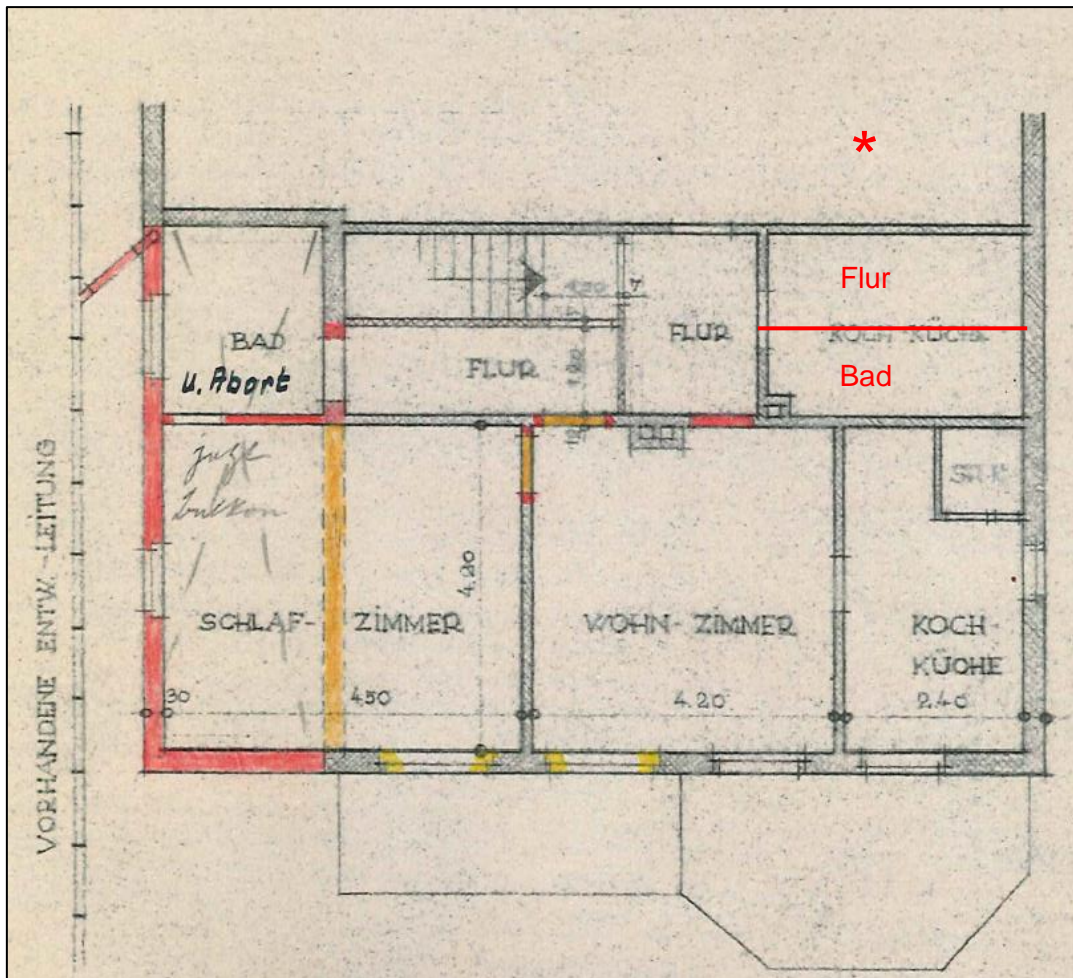


\* Bei der Ortbesichtigung wurde in diesem Bereich tatsächlich eine Garage vorgefunden.

Erdgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in einigen Teilen von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab und wurde im rückwärtigen Bereich um einen Raum sowie um eine Terrasse erweitert.



Obergeschoss

- \* Die straßenseitige Wohnung wurde in diesem Bereich um einen Raum erweitert.  
Die rückwärtige Wohnung weist den gleichen Grundriss wie im Erdgeschoss auf.

**Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Übliche Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege
Einfriedung:	Einfriedung mit Holzzaun
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Einfaches massives Gartenhaus mit angebauter Überdachung
Sonstige Anlagen:	Massive Pfeiler mit eisernen Toranlage zum Nachbargrundstück Kastanienallee 9-13. Augenscheinlich wird hier der rückwärtige Stellplatz und die Garage angefahren.

**Anmerkung:**

*Trotz intensiver Recherche konnte weder in den Grundbüchern der betreffenden Grundstücke noch im Baulastenverzeichnis der Stadt Oldenburg ein Wegerecht oder ähnliches festgestellt werden.*

***Die Zuwegung ist rechtlich nicht gesichert.***