

## 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:	26123 Oldenburg
Straße, Hausnummer:	Beverbäker Wiesen 16 B
Bebauung:	Ehemaliges Kasernengebäude (vormals Kfz- und Wartungshalle) umgenutzt zu einem Mehrfamilienhaus mit 36 Wohneinheiten
Baujahr:	Kfz- und Wartungshalle. 1937 Umbau zu 36 Wohnungseigentumen: 2015 Modifiziertes Baujahr: 2000
Wohnfläche (WE-Nr.2.13):	82 m <sup>2</sup> (lt. Bauakte)
Gemarkung:	Ohmstede
Flur:	22
Flurstück(e):	92/32
Gesamtfläche:	6.405 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Oldenburg A
Grundbuchblatt:	9241, lfd. Nr.1
Miteigentumsanteil:	299/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, an dem Stellplatz, der Gartenfläche und der Terrasse jeweils mit Nr. 2.13 (lt. Aufteilungsplan) bezeichnet
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachterin:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.03.2025 mit

**230.000 €**

ermittelt.

## 1.1 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**.

## 1.2 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.

### 1.2.1 Hauptgebäude

#### Gebäudeart:

Gebäudetyp: Ehemaliges Kasernengebäude (vormals Kfz- und Wartungshalle) umgenutzt zu einem Mehrfamilienhaus mit 36 Wohneinheiten

#### Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): Kein Keller

Erdgeschoss (EG): Wohnungen sowie Treppenhaus

I. Obergeschoss (I.OG): Wohnungen sowie Treppenhaus

Baujahr: 1937

Jahr baulicher Veränderungen: 2015 erfolgte eine Sanierung

Modifiziertes Baujahr: 2000  
Das modifizierte Baujahr wurde sachverständig bestimmt.

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Vormauerstein
Dach:	Flachdach mit Dichtungsbahnen
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppe(n):	Betontreppe mit Fliesenbelag
Außenanlagen: (Gemeinschaftseigentum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrizitäts- und Wasseranschluss</li> <li>▪ Versorgung mit zentral erzeugter thermischer Energie (Fernwärme) - keine lokale Heizung vorhanden *</li> <li>▪ Anschluss an die Kanalisation</li> <li>▪ Pflasterung, Bewuchs</li> <li>▪ Einfriedung mit Bewuchs</li> </ul>

\*Anmerkung zu Fernwärmerversorgung:

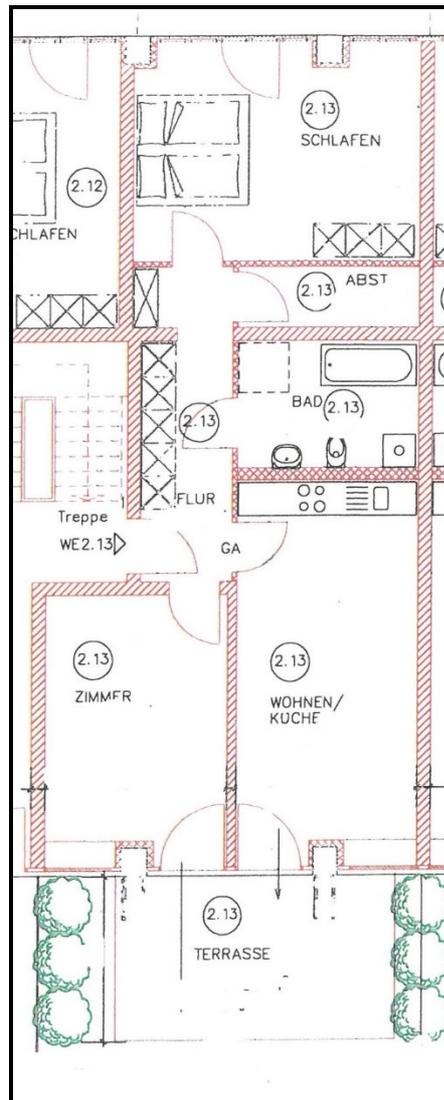
*Bei der typischen Fernwärmerversorgung wird ein Wärmelieferungsvertrag (Wärmebezug über einen festen Vertragszeitraum mit Anbieterbindung und Preisklauselregelung) zwischen dem Eigentümer und dem Energielieferanten abgeschlossen. In Abgrenzung zum Energie-Contracting erfolgt keine Bereitstellung einer Heizungsanlage (Voll-/Teilcontracting), sondern ausschließlich der Errichtung einer Übergabestation auf dem Grundstück des Abnehmers.*

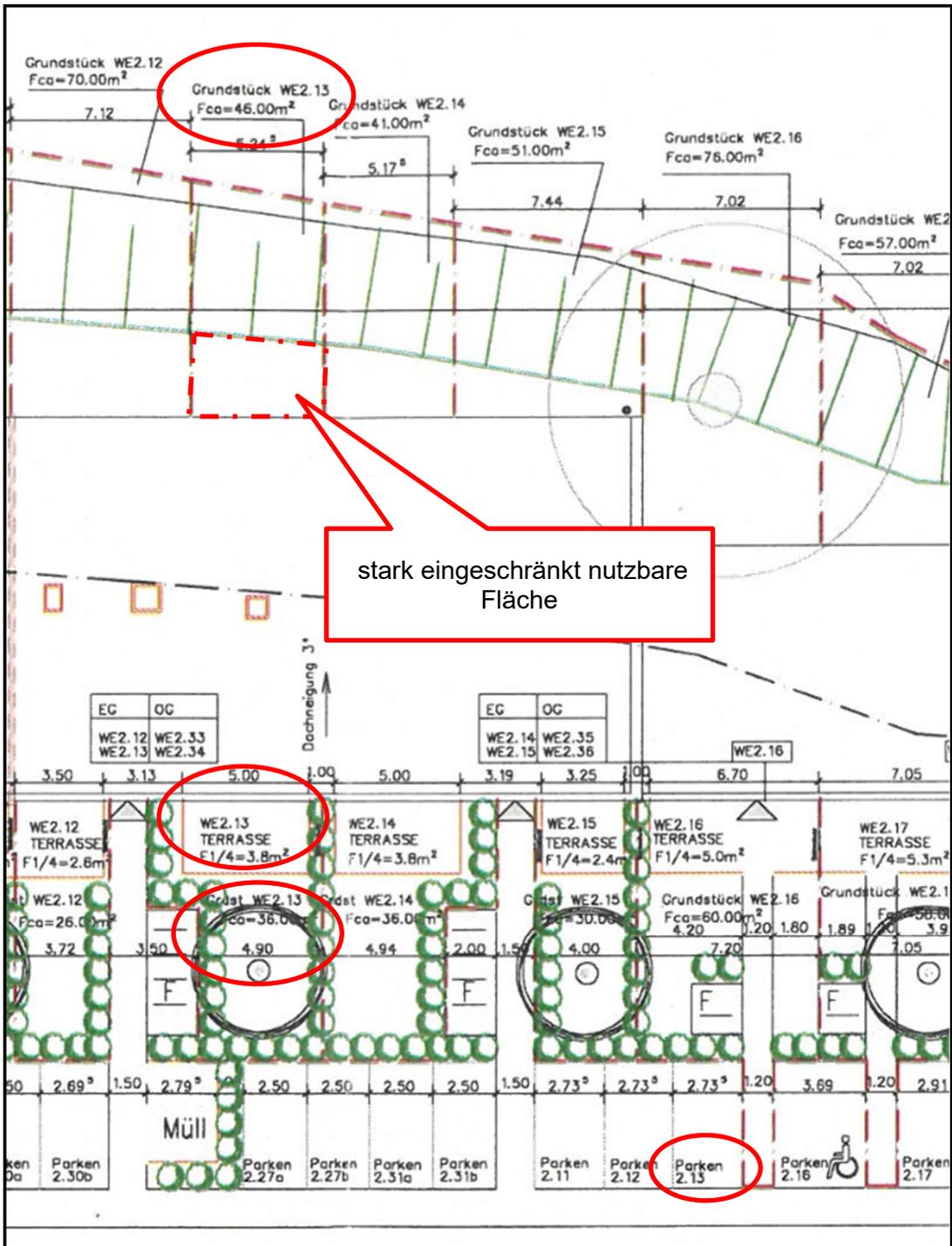
*Das bedeutet, dass im Fall des Bezugs von Fernwärme keine Opportunitätskosten für das fehlende Eigentum an der Heizung in Ansatz zu bringen sind und die Situation einer fehlenden Energieversorgung nicht besteht.*

Baumängel / Bauschäden: (Gemeinschaftseigentum)	Überwiegende Anzahl der Fenster sind augenscheinlich abgängig und sind zu erneuern
Einstufung des Zustandes: (Gemeinschaftseigentum)	dem Alter entsprechend
	<p><u>Hinweis:</u> Nach Protokoll der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2024 ist eine Überprüfung, Instandsetzung bzw. Reparatur der Dachentwässerung des mittleren Daches angezeigt.</p>
sonstige bauliche Anlagen: (Gemeinschaftseigentum)	Keine

## 1.2.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 2.13 im Erdgeschoss

Grundrisskizze der Wohnung 2.13 der Bauakte:





Aufteilung / Lage:	<u>Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:</u> Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Zimmer, gefangenes Bad und Flur sowie Abstellraum
Wohnfläche:	82 m <sup>2</sup> (lt. Bauakte)
Deckenflächen:	Überwiegend Anstrich
Wandflächen:	Bad teils Sockel- teils Wand hoch gefliest sonst überwiegend Leimfarbe, Fliesenspiegel im Küchenbereich sonst überwiegend Leimfarbe
Bodenbeläge:	Flur, Bad und im Bereich der Küche gefliest sonst Laminat
Fenster:	Isolierverglaste Holzfenster straßenseitig alte Tore als Deko Element
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Glattgesperrt in Holzrahmen  <u>Innentüren:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche sowie WC- und Waschbecken
Heizung:	keine lokale Heizung vorhanden Versorgung mit zentral erzeugter thermischer Energie (Fernwärme)
Technische Ausstattung:	Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten / Fehlerstromschutzschalter übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	<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"> <li>• Sämtliche Holzfenster sind abgängig und sind zu erneuern</li> <li>• sowie weitere kleinere Mängel und Schäden</li> </ul>
Einstufung des Zustandes: (Sondereigentum)	ansonsten dem Alter entsprechend

#### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Ortsbesichtigung)



Innenliegendes Bad



Defekte Fenster



Pilzbefall der Fenster



Fehlende Abschlussleiste



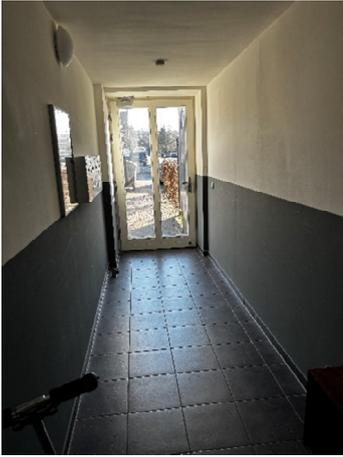
Blick auf den rückwärtigen Grundstücksteil



Elektroverteilung



Straßenseitiger Gartenbereich



Blick in den gemeinschaftlichen Eingangsfur



Blick auf die Deckenkonstruktion des Ursprungsbaujahres