

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:	Hundsmühler Straße 175/177
Bebauung:	zwei Mehrfamilienhäuser (je 4 WE) und ein Nebengebäude (Schuppen)
Baujahr:	2017
Wohnfläche (WE-Nr. 7):	64 m ²
Gemarkung:	Eversten
Flur:	2
Flurstück(e):	173/18
Gesamtfläche:	1.131 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg A
Grundbuchblatt:	12402, lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil:	1312,99/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon im Obergeschoss und Dachboden Haus 2, jeweils Nr. 7 des Aufteilungsplanes.
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.02.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 08.02.2024 mit

205.000 €

ermittelt.

Hinweis:

Trotz vorheriger schriftlicher Bekanntgabe des Besichtigungstermins ist dem Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung ermöglicht worden. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt.

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 im Mischgebiet**.

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 Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen 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 (ohne Innenbesichtigung)

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 2) mit 4 Wohneinheiten

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): Kein Keller

Erdgeschoss (EG): 2 Wohneinheiten, Treppenhaus

I. Obergeschoss (I.OG): 2 Wohneinheiten, Treppenhaus, Heizungsraum

Baujahr: 2017

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Verblender, z.T. Putz

Dach: Walmdach mit Tondachpfannen

Geschossdecken:

- Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
- Holzbalkendecke über dem Obergeschoss

Treppe(n):

- geschlossene Betontreppe mit Fliesenbelag zum OG

Aufzugsanlage

- Keine

Außenanlagen:
(Gemeinschaftseigentum)

- Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
- Anschluss an die Kanalisation
- Pflasterung, Bewuchs
- Einfriedung mit Hecke und Zaun

Baumängel / Bauschäden:
(Gemeinschaftseigentum)
Einstufung des Zustandes:
(Gemeinschaftseigentum)

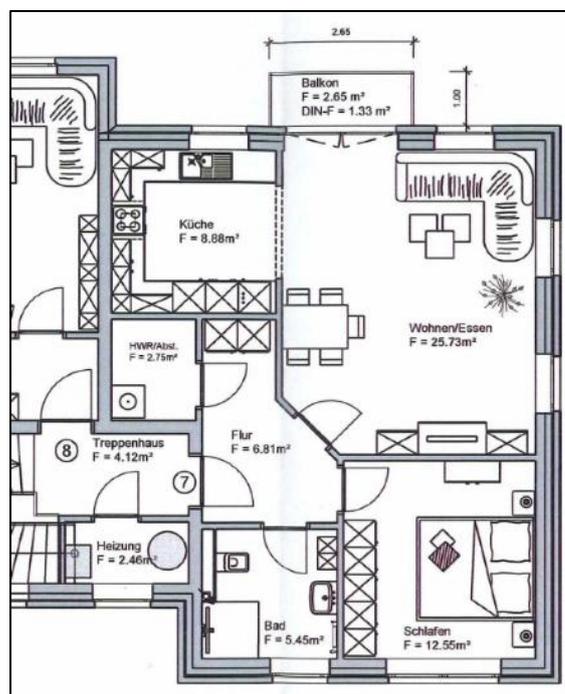
- nicht erkennbar, ohne Innenbesichtigung
- angenommen dem Alter entsprechend, ohne Innenbesichtigung

sonstige bauliche Anlagen:
(Gemeinschaftseigentum)

Fahrradschuppen

1.1.1 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 7

Grundrisskizze des Aufteilungsplanes:



Aufteilung / Lage:

2-Zimmer-Wohnung im 1.Obergeschoss:
Küche / Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon,
Schlafzimmer, Duschbad, Flur, Abstellraum

Wohnfläche:

64 m²

Deckenflächen:

- nicht bekannt

Wandflächen:

- nicht bekannt

Bodenbeläge:

- nicht bekannt

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden

Türen:

- nicht bekannt

Sanitäreinrichtungen:

- nicht bekannt

