

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:	Staakenweg 3
Bebauung:	Wohnhaus
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	118 m ²
Gemarkung:	Eversten
Flur:	4
Flurstück(e):	8117/131
Gesamtfläche:	379 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	76812
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 13.08.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.08.2024 mit

260.000 €

ermittelt.

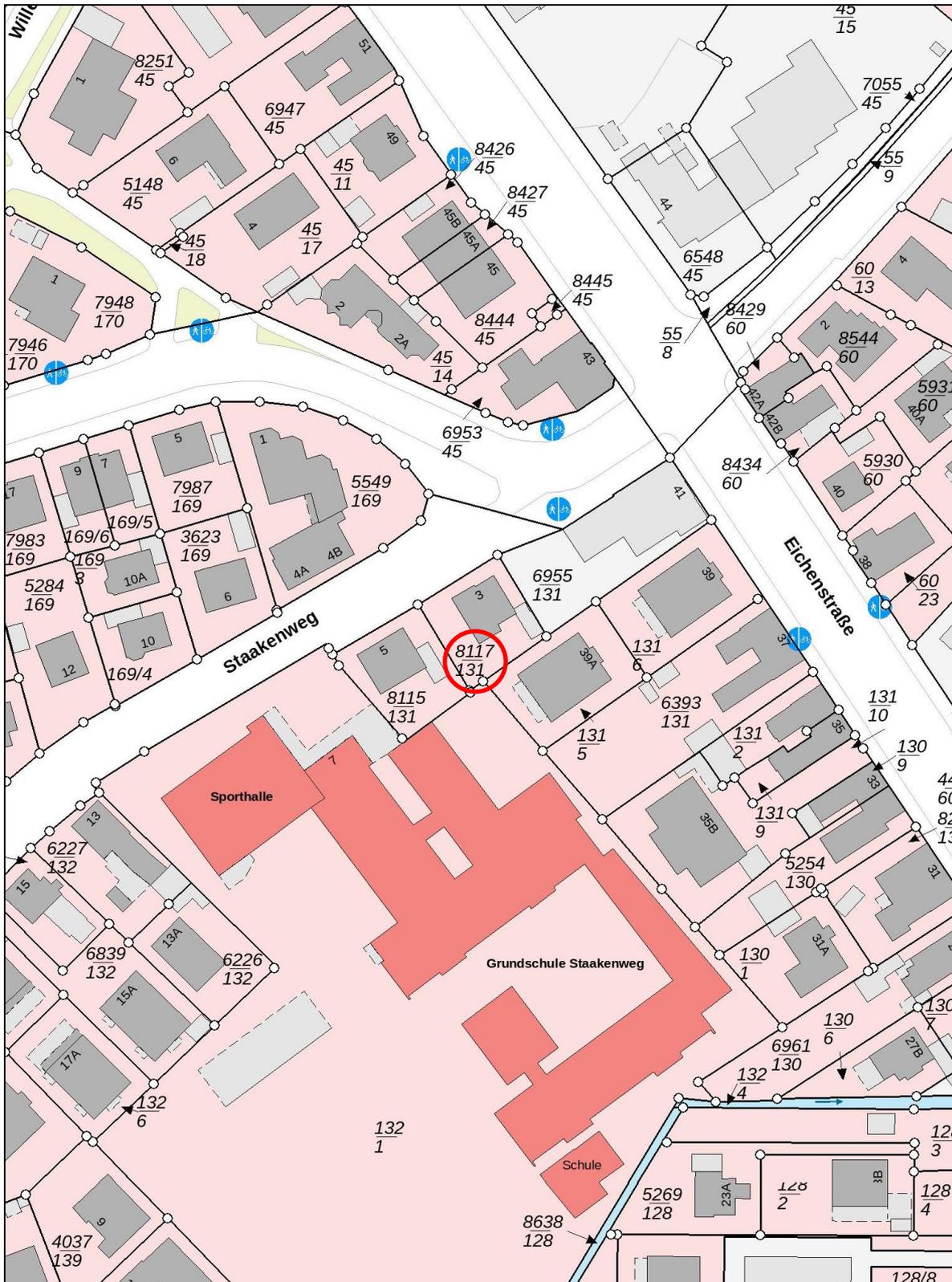
Hinweis:

Für den Gutachterausschuss war nur eine Außenbesichtigung möglich; der Zustand (innen) wurde bei der örtlichen Bauaufnahme festgestellt.

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 379 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 © 2024

Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg, Grundbuchamt vom 09.04.2024 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 76812	Bogen 1
		Abteilung II		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Vormerkung gemäß § 18 Abs. 2 GBO zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Adle Disli, geb. am 01.02.1984. Unter Bezugnahme auf die Auflassung vom 20.02.2023 (UVZ-Nr. 44/2023, Notar Christian Kramarz, Oldenburg) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und im Rang vor Abt. III Nr. 5 von Amts wegen eingetragen am 26.07.2023.		
		Schulz		
2	1	Vorgemerkt gemäß § 18 Abs. 2 GBO: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Safet Disli, geb. am 25.09.1979. Gemäß Bewilligung vom 20.02.2023 (UVZ-Nr. 44/2023, Notar Christian Kramarz, Oldenburg) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und im Rang vor Abt. III Nr. 5 von Amts wegen eingetragen am 26.07.2023.		
		Schulz		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (42 K 29/23). Ingetragen am 30.01.2024.		
		Christoffers		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

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 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:	Wohnhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):	1962

Größe:

Wohnfläche:	118 m ²
-------------	--------------------

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Abstellräume, Heizungsraum, Treppenflur
Erdgeschoss (EG):	drei Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss (DG):	vier Zimmer, Bad, Flur, Balkon
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich oder Riemchenverkleidung
Innenwände	Mauerwerk
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Außentüren:	Kunststofftür
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend 3-fach-Verglasung vereinzelt Rollläden Dachflächenfenster Glasbausteine im Treppenhaus
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppe(n):	geschlossene Holztreppe Einschubtreppe zum Spitzboden
Deckenflächen:	überwiegend Putz mit Anstrich tlw. Paneele

Bodenbeläge:	Laminat Bäder gefliest
Innenwandflächen:	Tapete Bäder halb- oder deckenhoch gefliest Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	glattgesperrte Holztüren in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Dusche mit Duschkabine, Wasch- und WC-Becken Bad im DG: Badewanne, Wasch- und WC-Becken
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher)
Technische Ausstattung:	zeitgemäße Schalter und Sicherung
Besondere Bauteile:	Balkon: Betonkonstruktion Dachgaube: Schleppdachkonstruktion Terrasse mit Überdachung
	Hinweis: Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schimmelbefall am Westgiebel ▪ Abdichtung am Schornstein schadhaft ▪ Balkonsanierung erforderlich ▪ stellenweise Schäden an der Riemchenverkleidung ▪ unterdurchschnittliche Wärmedämmung (baujahrstypisch)
Einstufung des Zustandes:	<p>folgende Modernisierungen wurden durchgeführt: Erneuerung der Bodenbeläge Erneuerung der Fenster Erneuerung der Türen Sanierung der Bäder Erneuerung der Heizungsanlage</p> <p>Ansonsten ist der Zustand dem Alter entsprechend.</p>

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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des modifizierten Baujahres

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in

der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	62 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung der Bodenbeläge Erneuerung der Fenster Erneuerung der Türen Sanierung der Bäder Erneuerung der Heizungsanlage
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad
Restnutzungsdauer:	27 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Daraus ergibt sich ein wertrelevantes (modifiziertes) Baujahr zu $2024 - 70 + 27 = 1981$, rd. 1980.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Bad im EG



Küche



Bad im DG



Flur



Schimmelbefall im DG / Westseite



Schimmelbefall im DG / Westseite



Schimmelbefall im DG / Westseite



Schimmelbefall im DG / Westseite



Schaden an Riemchenverkleidung



Südwestseite



Terrassenüberdachung



Balkon sanierungsbedürftig



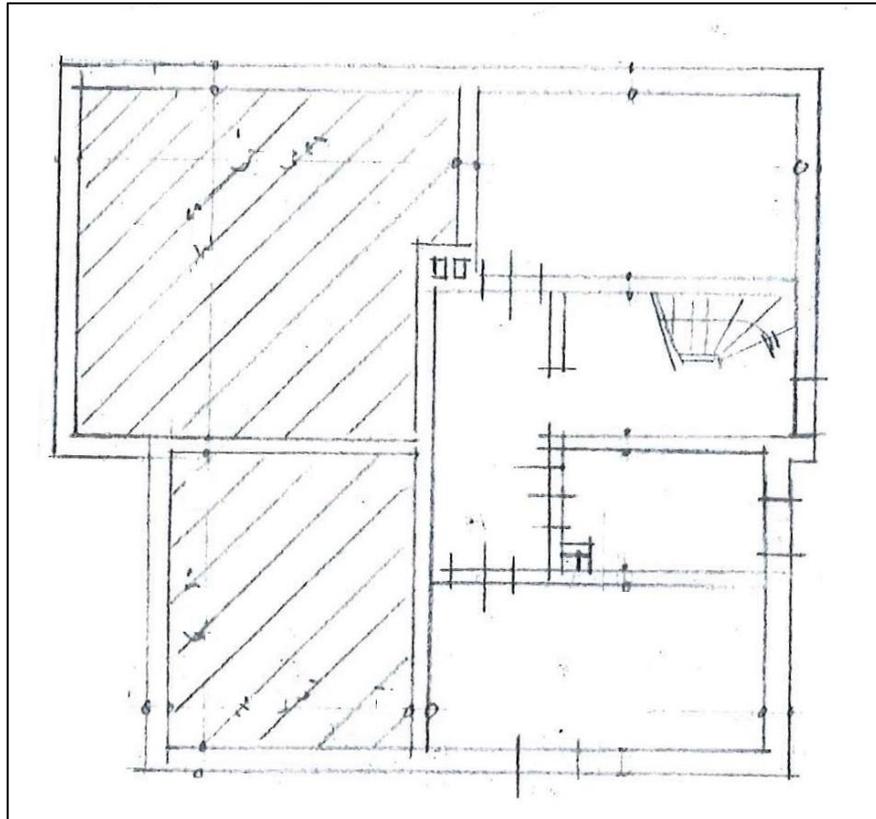
Balkonbelag schadhaft



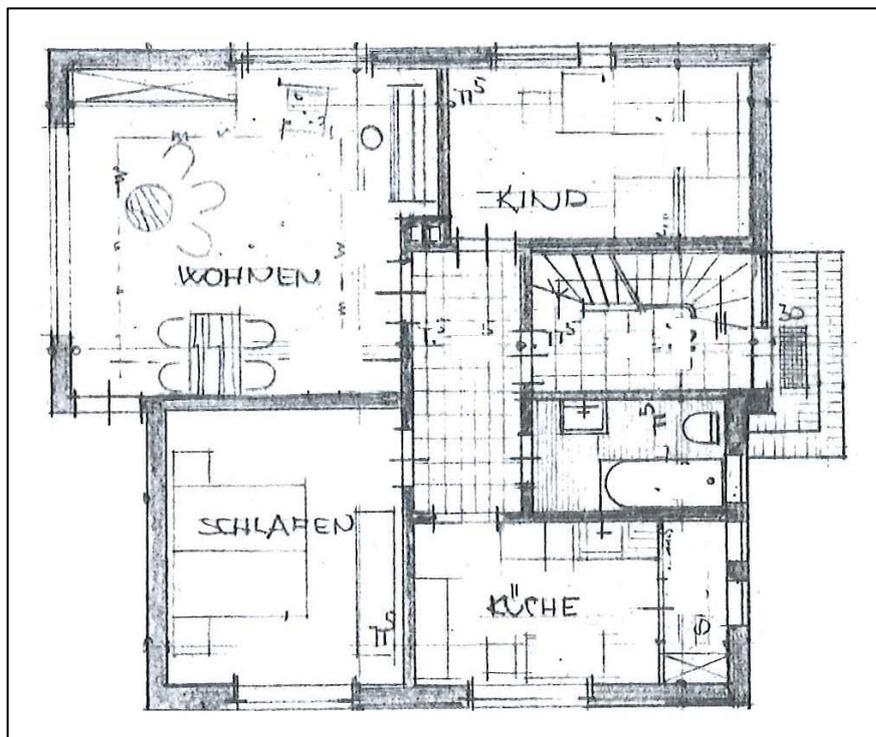
Abdichtung gelöst

Grundrisse

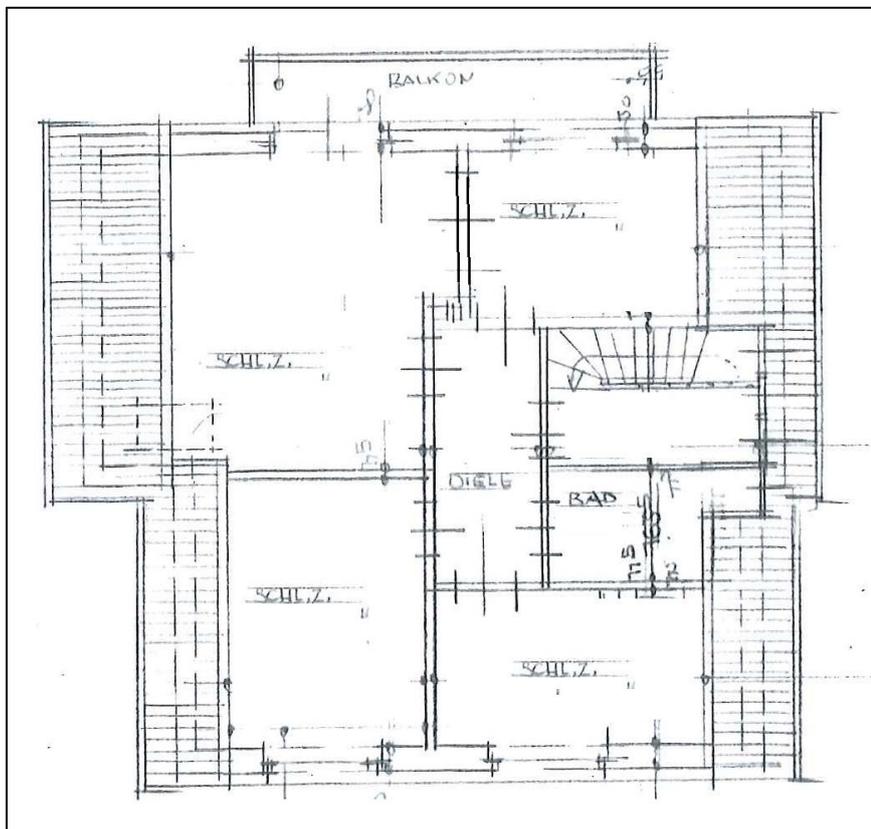
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

1.1.1 Nebengebäude (ohne Innenbesichtigung)

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): 1962

Größe:

Nutzfläche: 18 m²

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG): ein Einstellplatz

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Mauerwerk mit Riemchen und Plattenverkleidung

Dach: Flachdach

Außentore und -türen: Stahlschwingtor

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- von außen nicht erkennbar

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



1.1.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Einfriedung mit Metallzaun Eingangstor aus Metall
Gartenanlage:	keine, die Freiflächen sind in Gänze befestigt
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Carport

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Carport



Terrassenüberdachung



Freifläche