

Kurzfassung zum Gutachten über den Verkehrswert

AZ 56 K 14/24

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg in Holstein
Göhler Straße 90
23758 Oldenburg in Holstein
Zweck : Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen
Markt 22
23758 Oldenburg in Holstein



Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2019
Objektanschrift	Vogelfluglinie 15, 23758 Oldenburg in Holstein
Wertermittlungsstichtag	19. November 2024 = Qualitätsstichtag
Grundstücksgröße	576 m ²
Wohnfläche ca.	118 m ²
Grundbuch von Oldenburg in Holstein, Blatt 4373	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Oldenburg in Holstein, 004, 368

Verkehrswert

491.000 €

Die Sachverständige weist darauf hin, dass das vollständige Gutachten beim Amtsgericht eingesehen werden kann. Für die Veröffentlichung der Kurzfassung zum Gutachten und die darin aufgeführten Angaben wird keine Haftung übernommen.

1.1 Lage

Lage regional

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Oldenburg in Holstein, im Kreis Ostholstein, im Bundesland Schleswig- Holstein (sh. Anlage 1 - Übersichtsplan).

Oldenburg ist eine Kleinstadt, etwa 10 km von der Ostsee entfernt. Der Ort hat ca. 10.000 Einwohner und ist Sitz der Amtsverwaltung der zum Amt Oldenburg Land zusammengeschlossenen umliegenden Gemeinden.

Lage örtlich

Das Wohnhaus befindet sich in einer um 2010 bis 2020 entstandenen Wohnsiedlung am westlichen Ortsrand nahe der Autobahn. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km, zum Schulcampus 1,6 km und zum nächsten Spielplatz 140 m.

Wirtschaft/ Bildung und Versorgung/ Kultur

Hauptwirtschaftszweige des Ortes sind Einzelhandel und Tourismus. Neben dem Tourismus und dem Handel sind weiterhin die elektronische Industrie und die Medizintechnik die bedeutendsten Wirtschaftsbereiche in der Region. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen beträgt im Berichtsmonat November 2024 der Agentur für Arbeit Lübeck im Geschäftsbezirk Oldenburg 5,1 %.

Kindergarten, Förderschule, Gymnasium, Sporthalle, Tennisplätze, Sportplatz und Berufsschule sind mit dem Fahrrad in ca. 10 bis 15 Minuten, Grund- und Gemeinschaftsschule in etwa 20 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum (ca. 10 bis 15 Minuten mit dem Rad bzw. ca. 5 Minuten mit dem Auto) und in den Gewerbegebieten, im Umkreis von 3 km, vorhanden.

Weiterhin befinden sich in der ehemaligen Kreisstadt Oldenburg die Volkshochschule, das Krankenhaus, das Amtsgericht, das Finanzamt, und weitere öffentliche Einrichtungen.

Kulturelle Angebote gibt es vom Kulturbund Wagrien, durch die „Slawische Burg“ mit Museum und Slawenland sowie durch Veranstaltungen des Schleswig- Holsteiner Musiksommers uvm. Oldenburg hat ein Kino. Das Ferienparadies „Weißenhäuser Strand“ befindet sich 5 km von der Stadt entfernt. Verschiedene, nahegelegene Ostseestrände sind in 10 - 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen, ebenso die „Holsteinische Schweiz“ als Naherholungsgebiet.

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr ist gegeben durch drei Zufahrten zur Bundesautobahn A 1. Lübeck und Kiel sind in ca. 30 - 40 Minuten; Hamburg ist in einer Stunde zu erreichen.

Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Überlandbusse gesichert.

Zentralbahnhof

Der nächste Zentralbahnhof befindet sich in Oldenburg in Holstein, von wo aus ganz Deutschland zu erreichen ist. Durch den Neubau der Bahnstrecke auf der Vogelfluglinie fahren zurzeit keine Züge. Stattdessen fährt im Stundentakt ein Schnellbus als Schienenersatzverkehr.

Flugplatz

Der nächste Flugplatz befindet sich in Hamburg und ist in ca. 1,5 Stunden mit dem Auto zu erreichen.

Immissionen

Einschränkungen gibt es durch den Wall mit der Autobahn. Die Lärmbelästigung durch die Autobahn wird im Gartenbereich mit Lden (Tag) und LNight (Nacht) > 55 dB bis 60 dB beschrieben.

Demografische Situation

Ostholstein ist der Teil Schleswig- Holsteins, mit der ältesten Bevölkerungsgruppe, mit wachsendem Anteil. Die Schülerzahlen nehmen ab, so dass Schulen kleiner, weniger und zusammengelegt werden. Ebenso werden weniger Kindergärten vorhanden sein.

Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter wird sinken, woraus ein Arbeitskräftemangel resultiert. Wachsende Wirtschaftsfaktoren werden Betreuung, Gesundheit, Ernährung, Wellness, Weiterbildung und Kultur sein. Die Kriminalität sinkt; die Sicherheit steigt. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen bleibt die Einwohnerzahl in Oldenburg **als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums** stabil, die Altersstruktur wird sich jedoch verschieben, so dass mehr ältere Einwohner als jüngere vorhanden sind.

1.1.1 Resümee zur Lage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Wohnlage ist im Bezug zur Stadt mit durchschnittlich (mittel) zu bewerten. Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind ebenfalls durchschnittlich. Die Nordwestseite ist die Gartenseite, so dass im Sommer hier die Besonnung gut ist. Da das Wohngebiet noch nicht sehr alt ist, wohnen auch viele junge Familien dort. Nachteilig sind die Immissionen, die durch die Autobahn vorhanden sein können.

1.2 Rechtliche Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt II des Grundbuchs

Keine

Baulasten

keine

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt zum Wertermittlungsstichtag der B-Plan Nummer 41 der Stadt Oldenburg in Holstein mit Rechtskraft seit dem 27. Februar 2009 vor.

Folgende Festsetzungen gelten für das Grundstück:

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- 0,25 - Grundflächenzahl
- II - Zweigeschossige Bauweise
- ED - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich und technisch voll erschlossen, so dass Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen. Die Stadt Oldenburg in Holstein hat eine Straßenausbaubeitragssatzung, in der wiederkehrende Beiträge beschlossen sind. Diese Beitragssatzung ist unter Stadt Oldenburg in Holstein, Ortsrecht einsehbar.

Mietverträge

Nicht vermietet

1.2.1 Beschreibung des Gebäudes

Konstruktion Wohnhaus:

Das Gebäude wurde ca. vom Hersteller „Team-Massivbau GmbH“ in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus hat ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss.

Die Außenwandstärke beträgt in Erd- und Dachgeschoss laut Bauzeichnung 44 cm, bestehend aus 11,5 cm Vormauerziegel rot, 3,0 cm Fuge, 12 cm Mineralwollendämmung WLG 0,35 und 17,5 cm Porenbetonmauerwerk.

Das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45° ist eine Holzkonstruktion und gedeckt mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen. Seiten und oberste Geschossdecke sind nach den im Jahr 2018 gültigen Vorschriften gedämmt. Zum Spitzboden ist eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe vorhanden.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist eine Stahlbetondecke; der untere Abschluss des Gebäudes ist eine Betonsohle. Die Geschosstreppe ist eine Holztreppe (Kiefer o. ä.) mit offenen Setzstufen, Trittstufen mit Teppich belegt

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Hauseingangstür: Kunststoffelement mit Glasausschnitt, dreifachverriegelung

Nebeneingangstür: Kunststoffelement mit Glasausschnitt

Wände:geputzt und gestrichen, im Bad ca. 1,50 m in der Dusche raumhoch weiß

gefließt

Decken: gestrichen

Fußböden: durchgehend Fliesen in Holzoptik

Innentüren: Futterahmen und Holztürblatt hell furniert

Fenster: Kunststofffenster 3-fach isolierverglast weiß, Schallschutzverglasung

Bad EG: Bodengleiche Dusche, WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch

Dachgeschoss:

Wände/Abseiten:

tapeziert oder nur gestrichen, im Bad ca. 1,50 m in der Dusche raumhoch weiß

gefließt

Decken: gestrichen

Fußböden: Vinylfußboden in Holzoptik, Bad Fliesen dunkelgrau

Innentüren: Futterahmen und Holztürblatt hell furniert

Fenster: Kunststofffenster 3-fach isolierverglast weiß, Schallschutzverglasung

Bad DG: Badewanne, Dusche, WC mit Unterbauspülkasten, Waschtisch

Spitzboden:

Vollflächig mit OSB-Platten belegt

Haustechnik:

- Elektroleitungen unter Putz
- Glasfaser
- Lüftungsanlage
- Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im ganzen Haus

Besondere Bauteile:

- Überdachung Terrasse Metallrahmen lackiert und Glasdach

Zubehör:

- Einbauküche: Korpus, Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank

Weitere Gebäude:

- Kleiner handelsüblicher Holzschuppen, Größe ca. 3 m x 3 m

1.2.2 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet. Der Vorgarten ist mit Rasen bewachsen. Weiterhin ist hier eine mit buntem Kies gestaltete größere Fläche von geschätzt 50 bis 60 m² vorhanden. Seitlich ist eine breite Fläche mit grauem Betonsteinpflaster als Stellplatzfläche für PKW befestigt. Zur Nordostseite ist das Grundstück mit Scheinzypressen ca. 2 m hoch eingefriedet und zum Nachbarn an der Südwestseite mit 2 m hohem Stabgitterzaun. Der Garten ist begrenzt durch die Böschung der Autobahn. Auch der Garten ist mit Rasen angesät. Das Grundstück ist nicht gärtnerisch angelegt. An der Nordwestseite des Gebäudes befindet sich eine mit Betonsteinpflaster befestigte Terrasse (geschätzt: 3 m x 6 m = 18 m²).

1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel/ Bauschäden

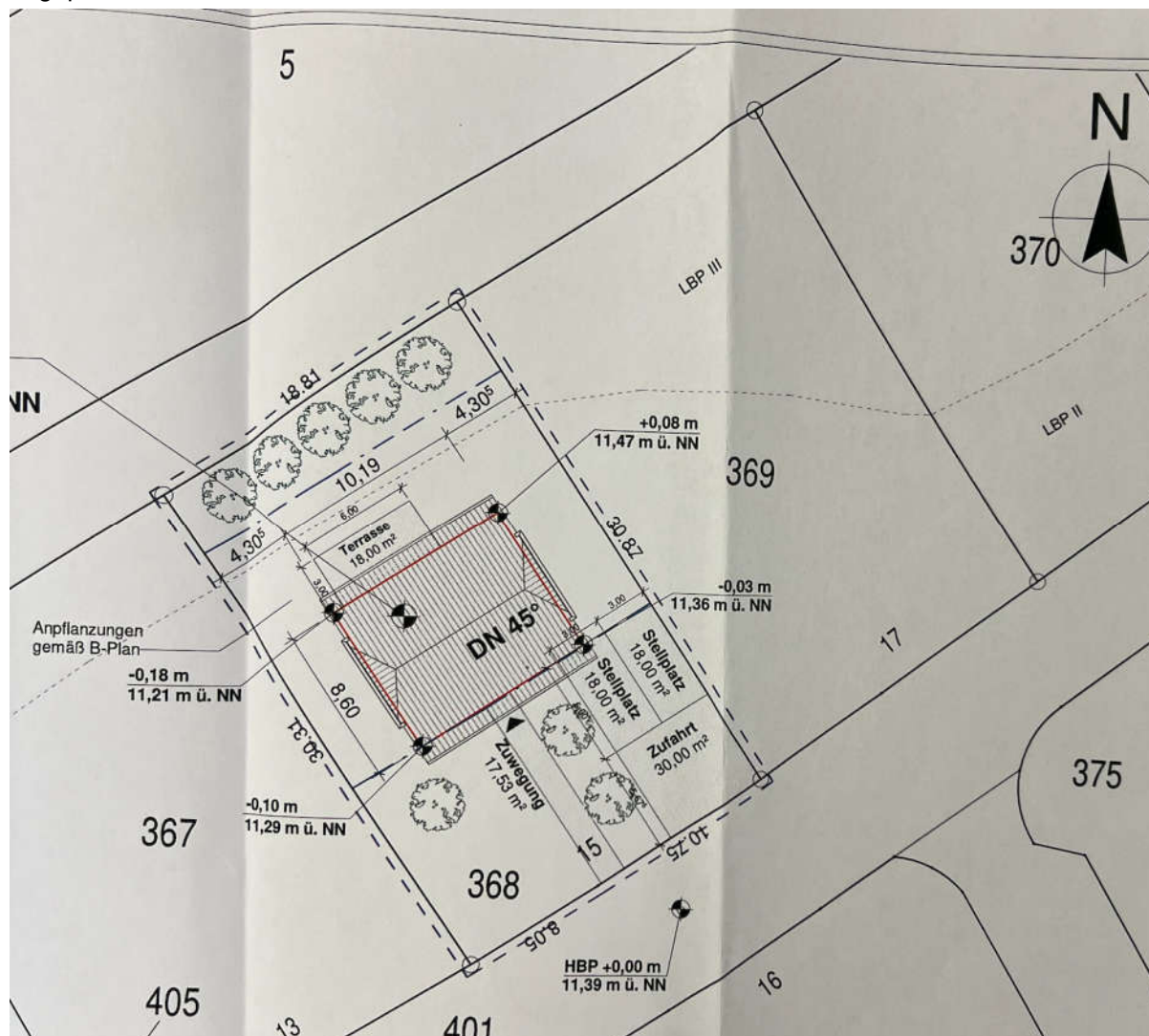
keine

Anlagen

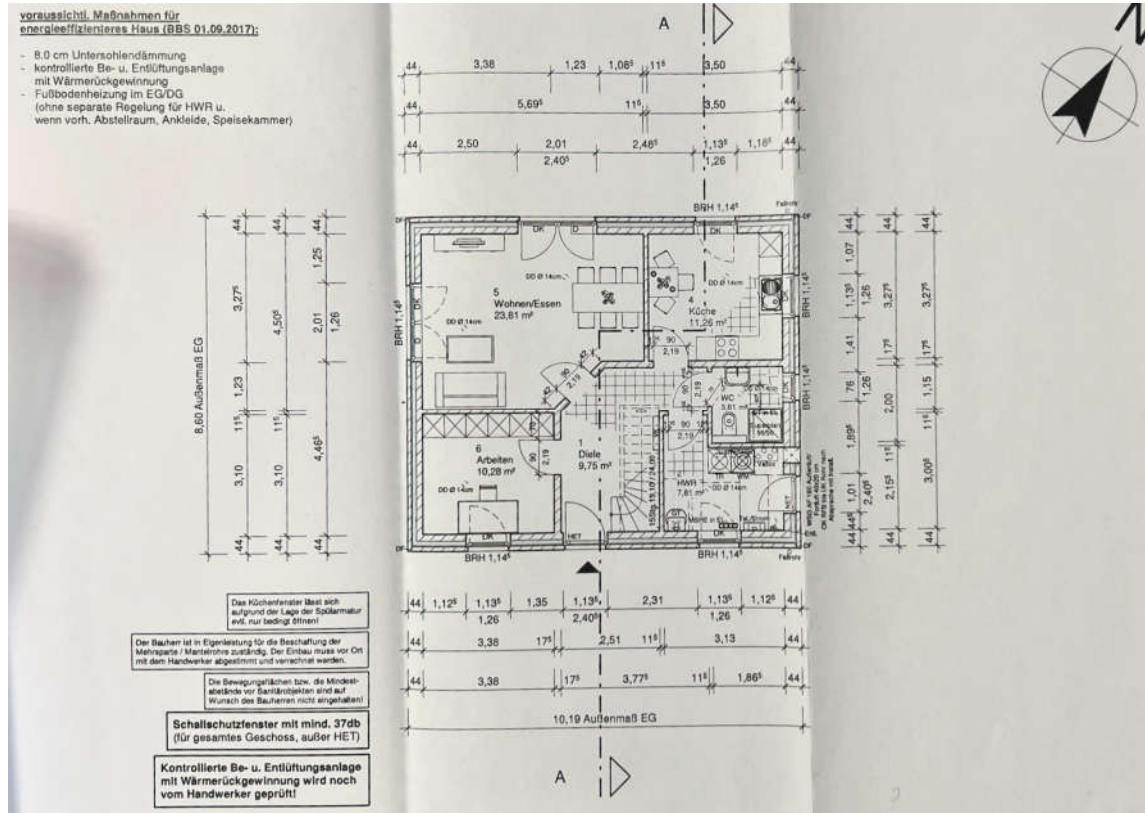
1. Übersichts- und Ortsplan

2. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

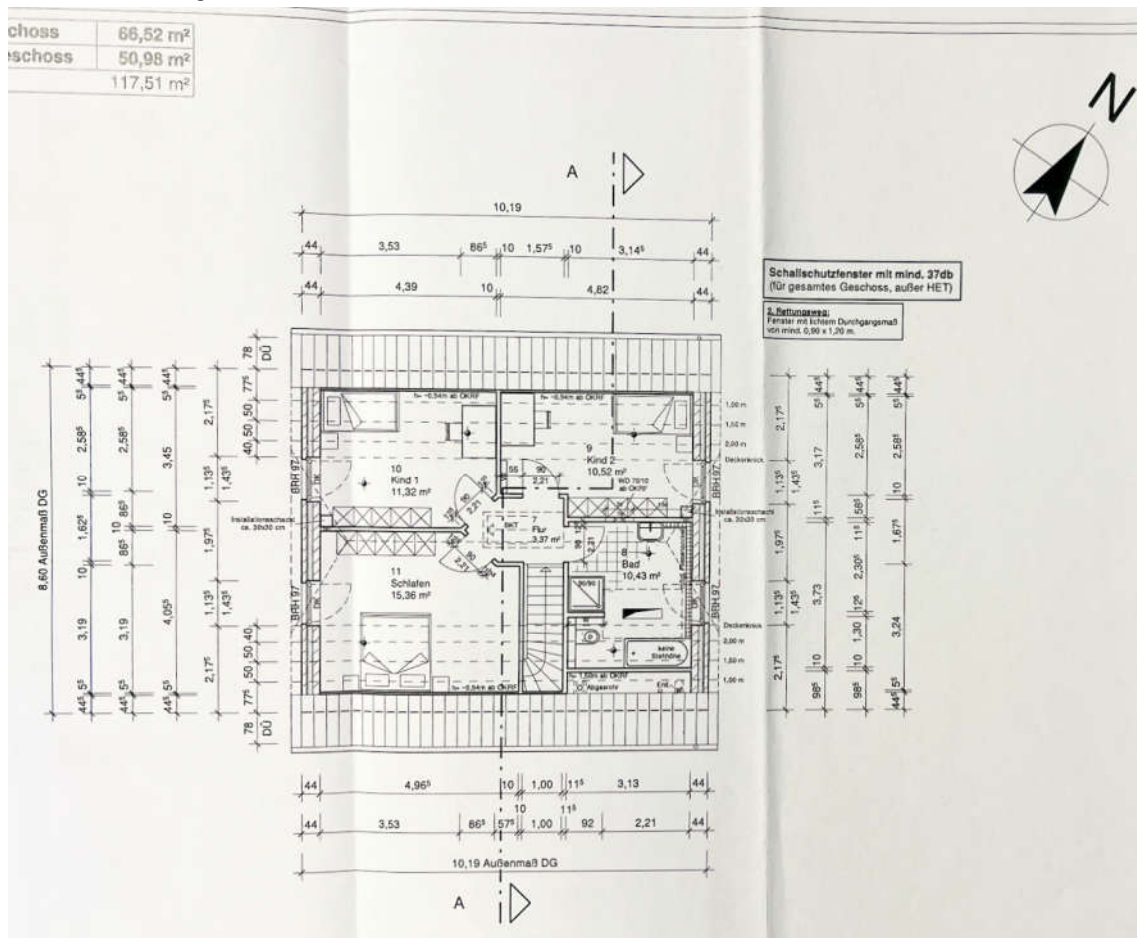
Lageplan



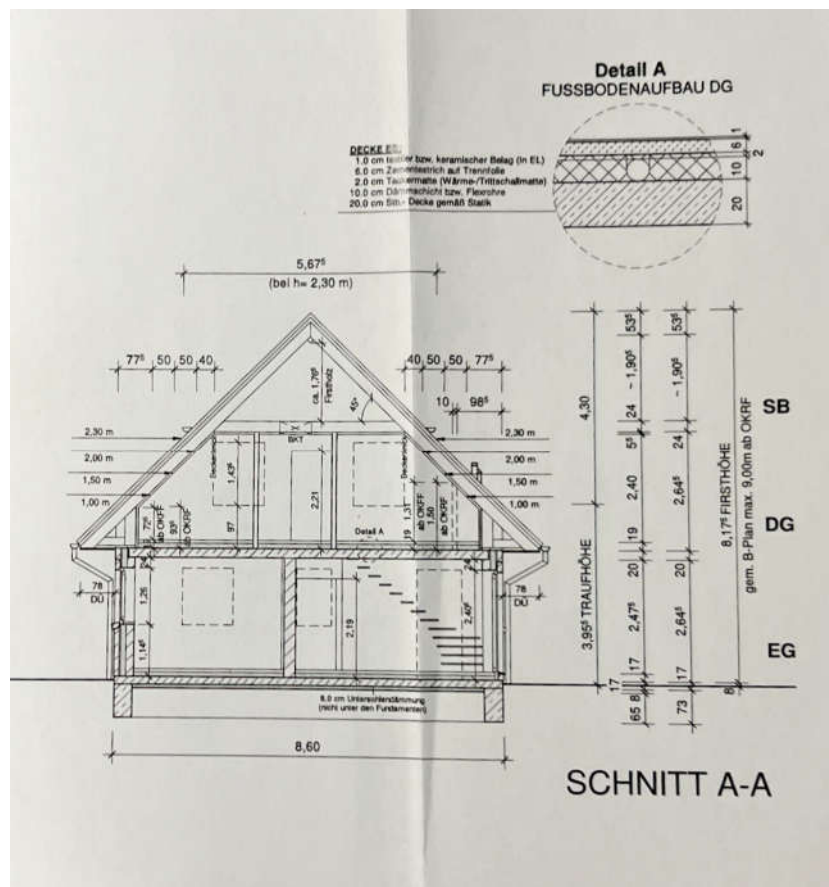
Grundriss Erdgeschoss



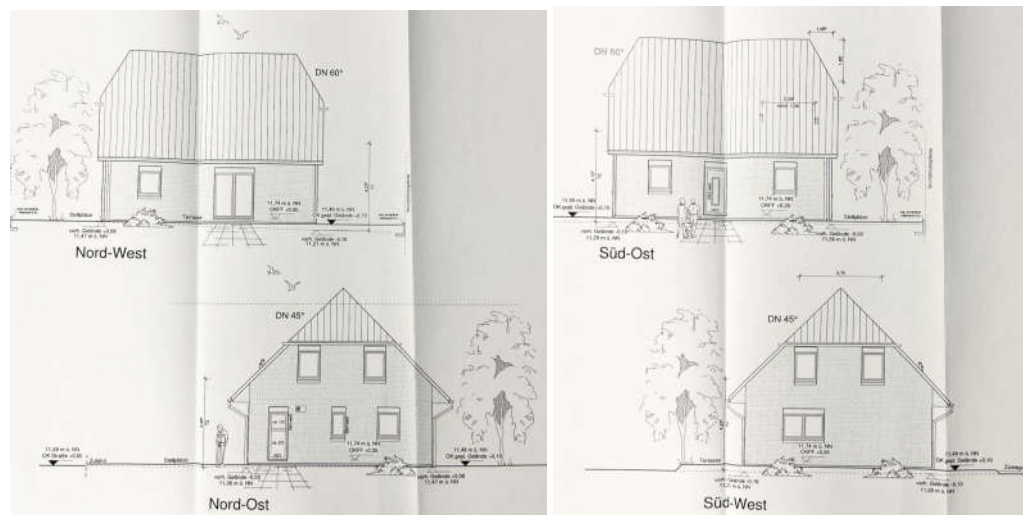
Grundriss Dachgeschoss



Schnitt



Ansichten



3. Fotodokumentation



Foto 1) Hauseingang

Erdgeschoss

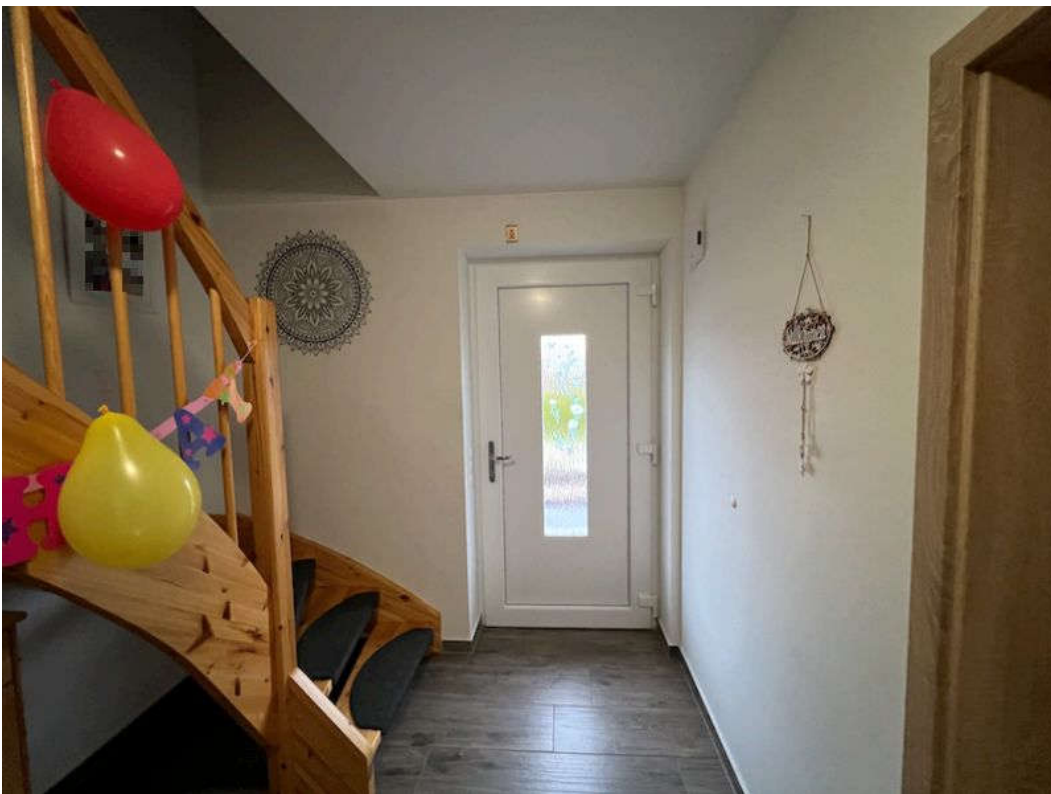


Foto 2) Diele



Foto 3) Küche



Foto 4) WC mit Dusche



Foto 5) Hauswirtschaftsraum

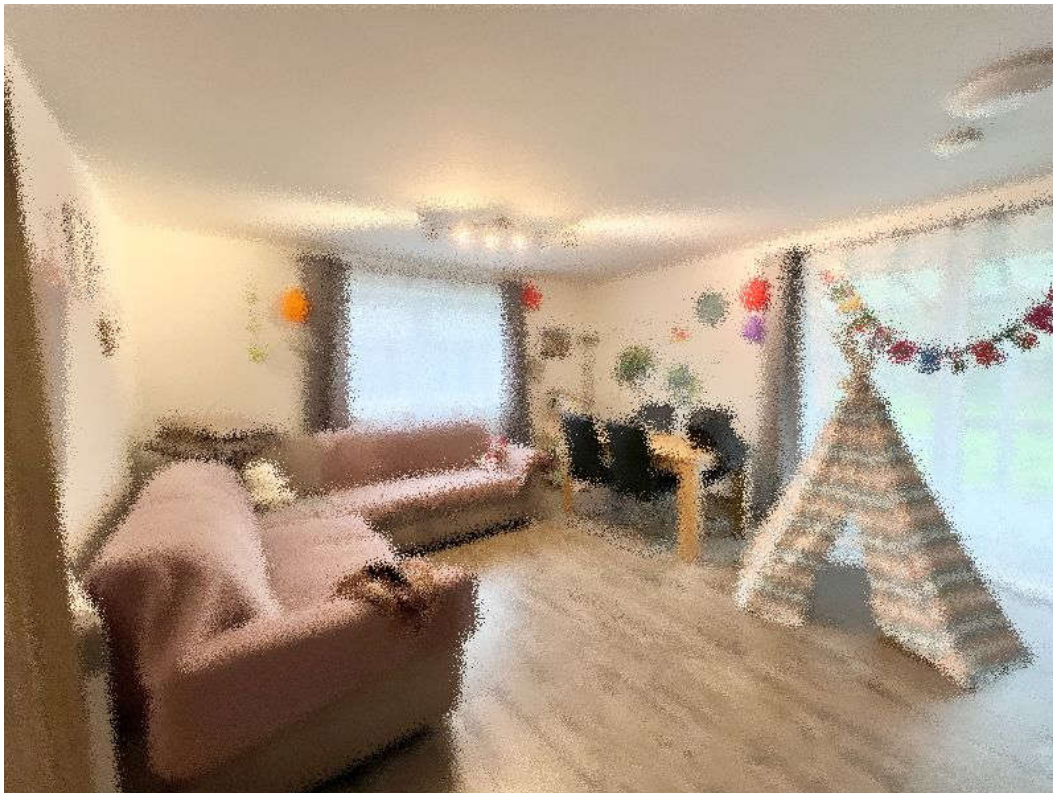


Foto 6) Wohnzimmer

Dachgeschoss



Foto 7) Geschosstreppe

Foto 8) Kinderzimmer 2



Foto 9) Bad

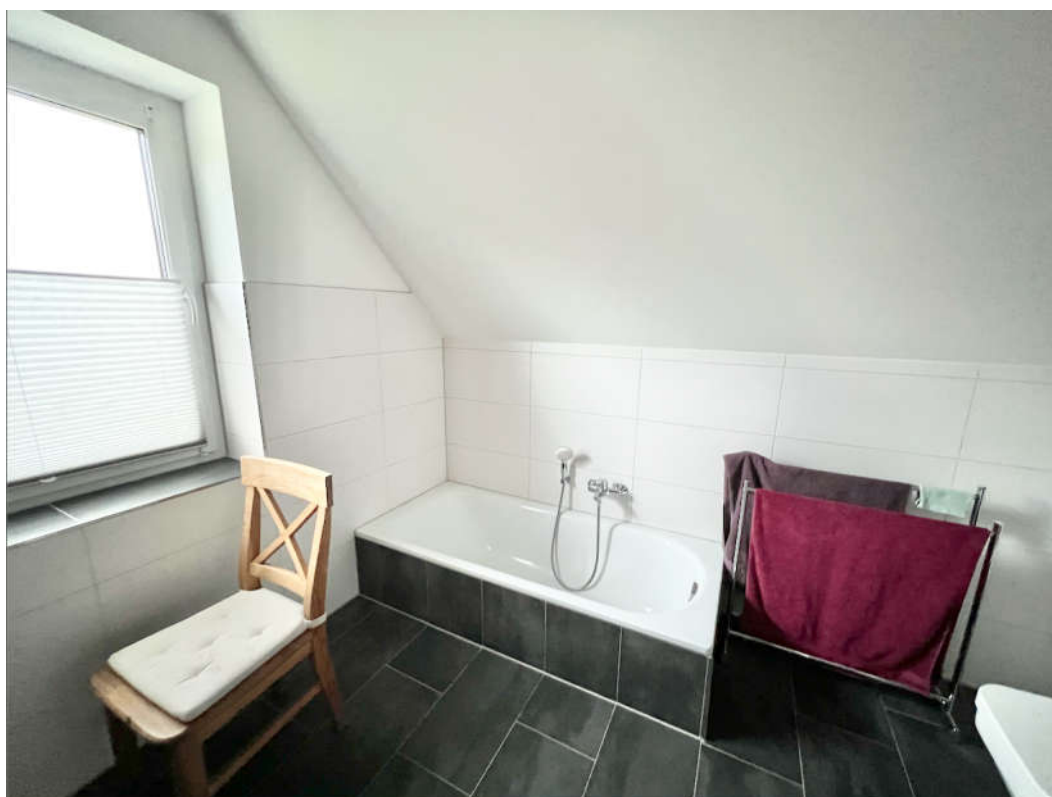


Foto 10) Bad



Foto 12) Bad

Spitzboden



Foto 13) Spitzboden

Außen



Foto 14) Ansicht aus Richtung Westen



Foto 15) Garten - Blick in Richtung Westen – kleiner Schuppen auf dem Grundstück