

Auftraggeber : Amtsgericht Oldenburg
Göhler Str. 90
23758 Oldenburg in Holstein

Zweck : Zwangsversteigerung

Erstellt von : Dipl.-Ing. Silke Drews-Jacobsen
Markt 22
23758 Oldenburg in Holstein



Objektart : **Wohnhaus mit Doppelgarage, voll unterkellert (tlw. Souterrain), Erd- und Dachgeschoss, ca. fünf Wohnungen vorhanden, vermietet**

Baujahr / Fertigstellung : **ca. 1976**

Objektanschrift : Platanenallee 19 b, 23758 Oldenburg in Holstein

Wertermittlungsstichtag : 02. April 2024 = Qualitätsstichtag

Nutzungsart : Dauerwohnen

Grundstücksgröße : 3.478 m²

Wohnfläche : ca. 344 m² ! nicht verifizierbar

Grundbuch : von Oldenburg i. H., Blatt 881

Rechte und Lasten : ja, sh. Pkt. 3.3.1 (Anm.: nicht mehr relevant)

Hinweis: Die Begutachtung des Gebäudes von innen war nicht gewährleistet, so dass das Objekt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage bewertet wurde.

Verkehrswert

544.000 €

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 Nutzung

Das als Einfamilienhaus genehmigte Wohnhaus wird als Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen genutzt. In das Haus ist eine Doppelgarage integriert. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

1.2 Lage

Lage örtlich

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Oldenburg in Holstein, im Kreis Ostholstein, im Bundesland Schleswig- Holstein. Das Wohnhaus befindet sich in einer um 1975 entstandenen Wohnsiedlung.

Lage regional

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.

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 März 2021 der Agentur für Arbeit Lübeck im Geschäftsbezirk Oldenburg 6,9%. Kindergarten, Förderschule, Gymnasium, Sporthalle, Tennisplätze, Sportplatz und Berufsschule sind mit dem Fahrrad in ca. 5 - 10 Minuten, Grund- und Gemeinschaftsschule in etwa 15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in der Nähe im Ortszentrum (ca. 10 Min. Fußweg bzw. ca. 3 Min. 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.

Flugplatz

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

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.

1.2.1 Resümee zur Lage

Wohnlage/ Nachbarschaftslage

Die Wohnlage ist im Bezug zur Stadt mit gut zu bewerten. Die Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen sind durchschnittlich. Es handelt sich um ein ruhiges gefragtes Wohngebiet. Die Südostseite ist die Gartenseite. Weitere Hinweise sind im folgenden Gutachten vorhanden.

1.3 Rechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein in einem Gebiet, welches als (W) - Wohnbaufläche ausgewiesen worden ist.

Bebauungsplan/ Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Grundstück lag im Bebauungsplangebiet Nr. 6, welcher aufgehoben wurde, da das Gebiet vollständig bebaut ist.

Sonstige Satzungen

Es sind keine weiteren städtebaulichen Satzungen vorhanden.

Baugenehmigung

Der „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Anschluss an die Vollkanalisation und Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit 42.000WE sowie Lagerung von 10.000 l Heizöl“ wurde am 07.10.1975 mit der Baugenehmigungsnummer 49.567 genehmigt.

Der Teilausbau des Dachgeschosses wurde am 21.08.1990 genehmigt.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein älteres Blockbohlenhaus mit Aufenthaltsraum, für das ebenfalls keine Baugenehmigung in der Bauakte der Stadt vorhanden war.

Baulasten:

keine

Rechte und Lasten Abt. II des Grundbuchs

Eintragungen vorhanden, jedoch nicht mehr wertrelevant und löschar.

Mietverträge/ tatsächlich erzielbare Erträge

unbekannt

1.4 Erschließungszustand

Das Grundstück liegt an einer asphaltierten Wohngebietsstraße mit beidseitig befestigtem Fußweg.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch, sowie mit Trinkwasser, Strom, Abwasser- und Regenwasserbeseitigung voll erschlossen. Eine Gasleitung für einen möglichen Anschluss ist in der Straße vorhanden.

1.5 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Die Informationen entstammen den Baubeschreibungen und den Bauzeichnungen zu der Baugenehmigung aus dem Jahr 1975.

Das Gebäude wurde ca. 1976 in Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert (Souterrain), hat ein Erd- und ein Dachgeschoss. In der Dachkonstruktion sind zwei Loggien und mehrere Dachflächenfenster vorhanden, so dass mit hinreichender Sicherheit, auch aufgrund der Tatsache, dass mehrere Parteien das Haus bewohnen, davon ausgegangen werden kann, dass das Dachgeschoss bewohnt ist.

Ich gehe deshalb im weiteren Verlauf von einem ausgebauten Dachgeschoss aus.

Weiterhin ist im Kellergeschoss ein Schwimmbad eingezeichnet. Inwiefern hier die Nutzung als solches vorhanden ist, entzieht sich meiner Kenntnis.

Raumaufteilung sh. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Konstruktion Wohnhaus

Gründung:

- Betonsohle lt. Statik

Außenwände KG:

- Aufbau: 36,5 cm Kalksandstein + Putz

Außenwände EG + DG:

- Aufbau: 11,5 cm Verblendmauerwerk rot, 17,5 cm Gasbetonstein + Putz

Innenwände:

- 24 cm, 17,5 cm Kalksandstein bzw. 8 cm Gasbeton

Decken:

- Stahlbetondecke, lt. Statik, schwimmender Estrich, Bodenbelag

Treppe:

- Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag

Fenster:

- Holzfenster isolierverglast, Außenrollläden

Innentüren:

- unbekannt

Hauseingangstür:

- Holztürelement mit Glasausschnitten

Dachstuhl:

- Abgewalmtes Kehlbalkendach, Holzkonstruktion
- Dachneigung 37°

Dacheindeckung:

- Betondachsteine dunkel

Terrasse

- Befestigt mit Betonplatten ca. 56 m²

Einbauten/Betriebseinrichtung:

- Unbekannt
- Außenkamin an der Südterrasse des Hauses
- Markise an der Südseite

Konstruktion Garage

Die Doppelgarage ist in den Baukörper integriert und befindet sich über einem, sich im Keller befindenden Schwimmbad.

Außenwände:

- Aufbau: 11,5 cm Verblendmauerwerk, 11,5 cm Hintermauerwerk

Tor:

- Großes Stahlschwingtor

Haustechnik

Im Wesentlichen unbekannt, Alarmanlage

Heizung + Warmwasser:

- Evtl. Ölzentralheizung
- Warmwasserbereitung unbekannt

Auf dem Dach nach Süden ausgerichtet befindet sich eine Solar- oder Photovoltaikanlage bestehend aus 5 Elementen.

Weitere bauliche Anlagen - Gartenhaus

- Größeres Blockbohlenhaus mit Aufenthaltsraum (gefließt, Wände mit Holz bekleidet), bebaute Fläche ca. 6,40 m x 4,80 m zzgl. 2,75 m x 4,80 m überdachte Terrasse gefließt
- Große zweiflügeligen Holztür bleiverglast
- Gedeckt mit Faserzementwelltafeln
- Stromanschluss vorhanden

1.6 Beschreibung der Außenanlagen

Die Grundstücksgröße von 3.478 m² ist überdurchschnittlich groß für ein Einfamilienhausgrundstück. Es ist teilweise parkartig angelegt. Das Haus ist nach hinten versetzt, so dass eine ca. 20 m lange, mit kleinformatigem Granitpflaster im Muster verlegte, großzügige Auffahrt in Breite der Doppelgarage vorhanden ist. Zum Souterrain bzw. in den Gartenbereich führt eine mit Waschbetonblöcken hergestellte Außentreppe mit 13 Stufen. Weitere Wege sind mit Waschbetonplatten befestigt. Stellplätze außerhalb des Grundstücks sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.

Im hinteren Gartenbereich befindet sich das Blockbohlenhaus mit überdachter Terrasse und anschließend ein mit Holzflechtwänden ca. 1,20 m hoch eingefriedeter Bereich zur Lagerung von Kompost und diversem Material, z. B. Bretter o. ä.. Die östliche Grundstücksgrenze ist mit mannshoher Hecke eingefriedet; über ein Holztor kann man das Grundstück in Richtung Graben verlassen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in den Gräben. In der Fläche ist ein Regenwasserschacht vorhanden. Ein weiterer Schacht ist nicht identifizierbar (evtl. Brunnen). Weiterhin sind ein künstlich angelegter Gartenteich mit einer weiteren kleinen Terrasse (ca. 20 m²) und einem Außenkamin vorhanden. Wasser- und Stromanschluss sind im hinteren Gartenbereich vorhanden.

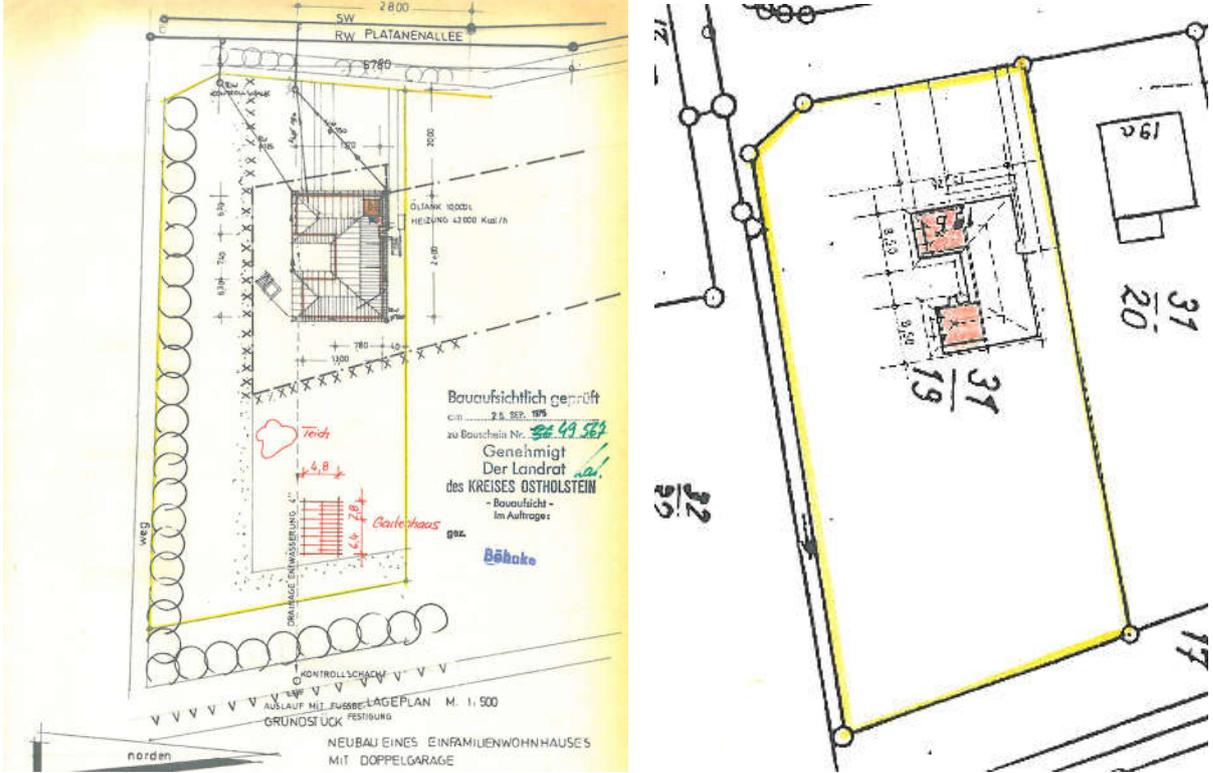
Südöstlich führt eine weitere Außentreppe mit 10 Stufen, bestehend aus Betonelementen wieder auf das Niveau des Erdgeschosses hinauf.

Die südliche Terrasse am Gebäude ist ebenfalls mit Waschbetonplatten befestigt und mit Eiben, Lebensbäumen etc. ebenfalls mannshoch und höher gegen Einsichtnahme geschützt.

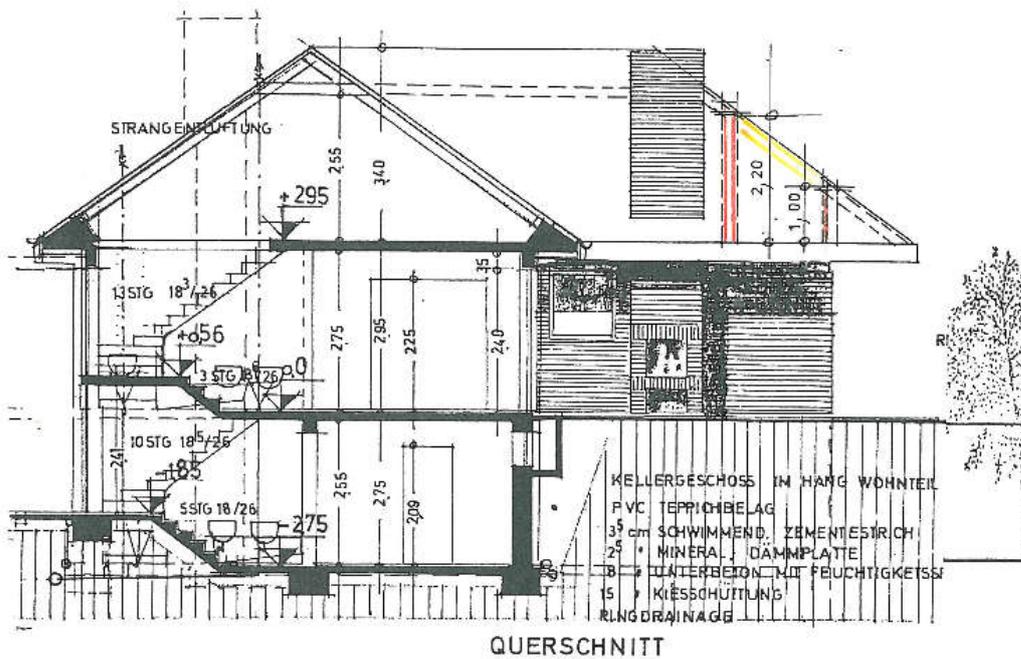
Im hinteren Gartenbereich befinden sich mehrere Obstbäume und im südlichen oberen Bereich schöne hohe Laub- und Nadelbäume in Baumscheiben mit Granitpflastersteinen eingefasst. Die Stadt Oldenburg in Holstein hat keine Baumschutzsatzung. Ein Teil der Bäume war zum Ortstermin gefällt und lag zerkleinert auf dem Grundstück.

3. Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

Nur zur Ermittlung der Wohnfläche verwendet, nicht für bautechnische Zwecke geeignet.

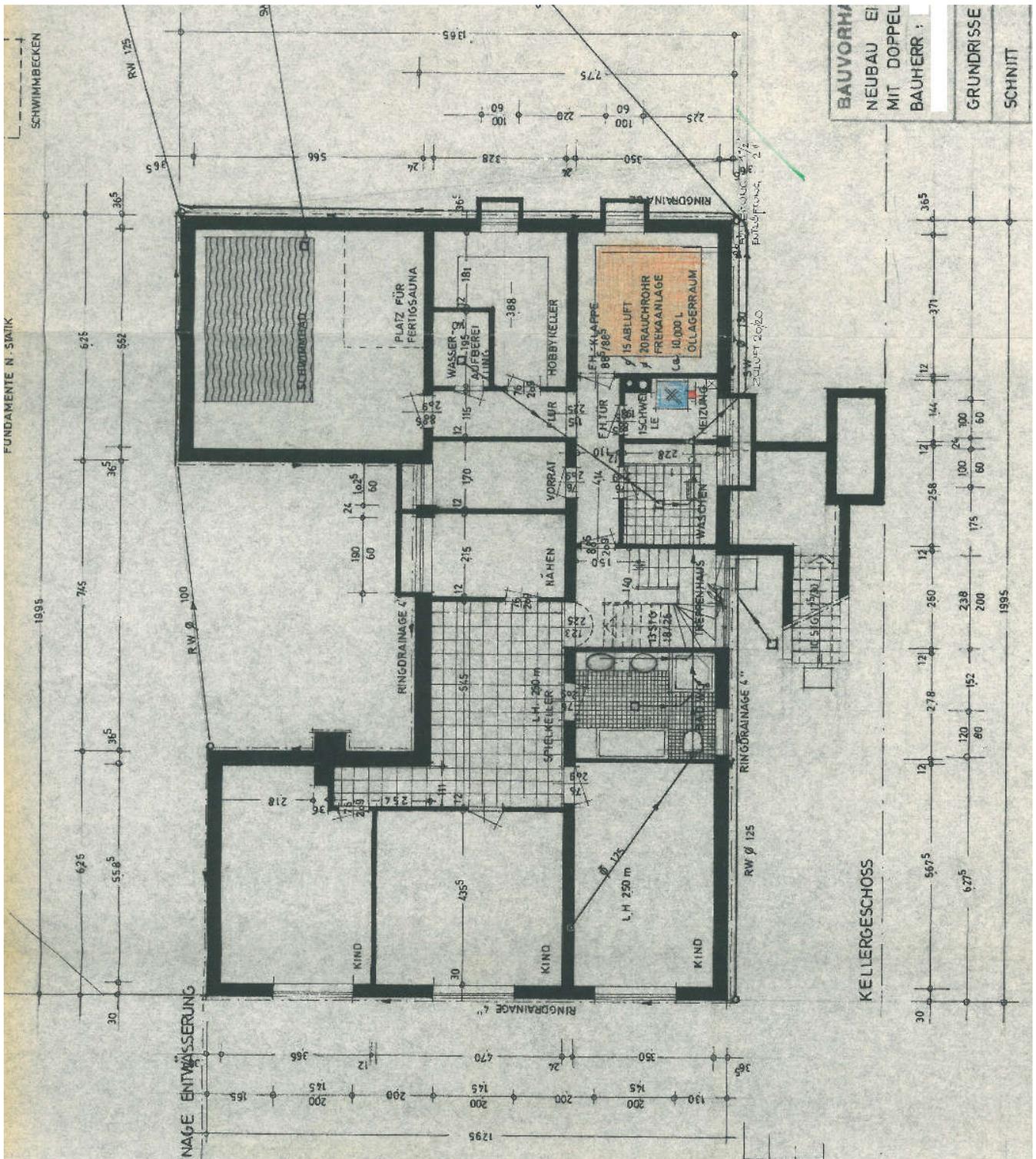


Lageplan 1975 - rot Eintragung der Sachverständigen Lageplan 1990 (tlw. Ausbau Dachgeschoss)

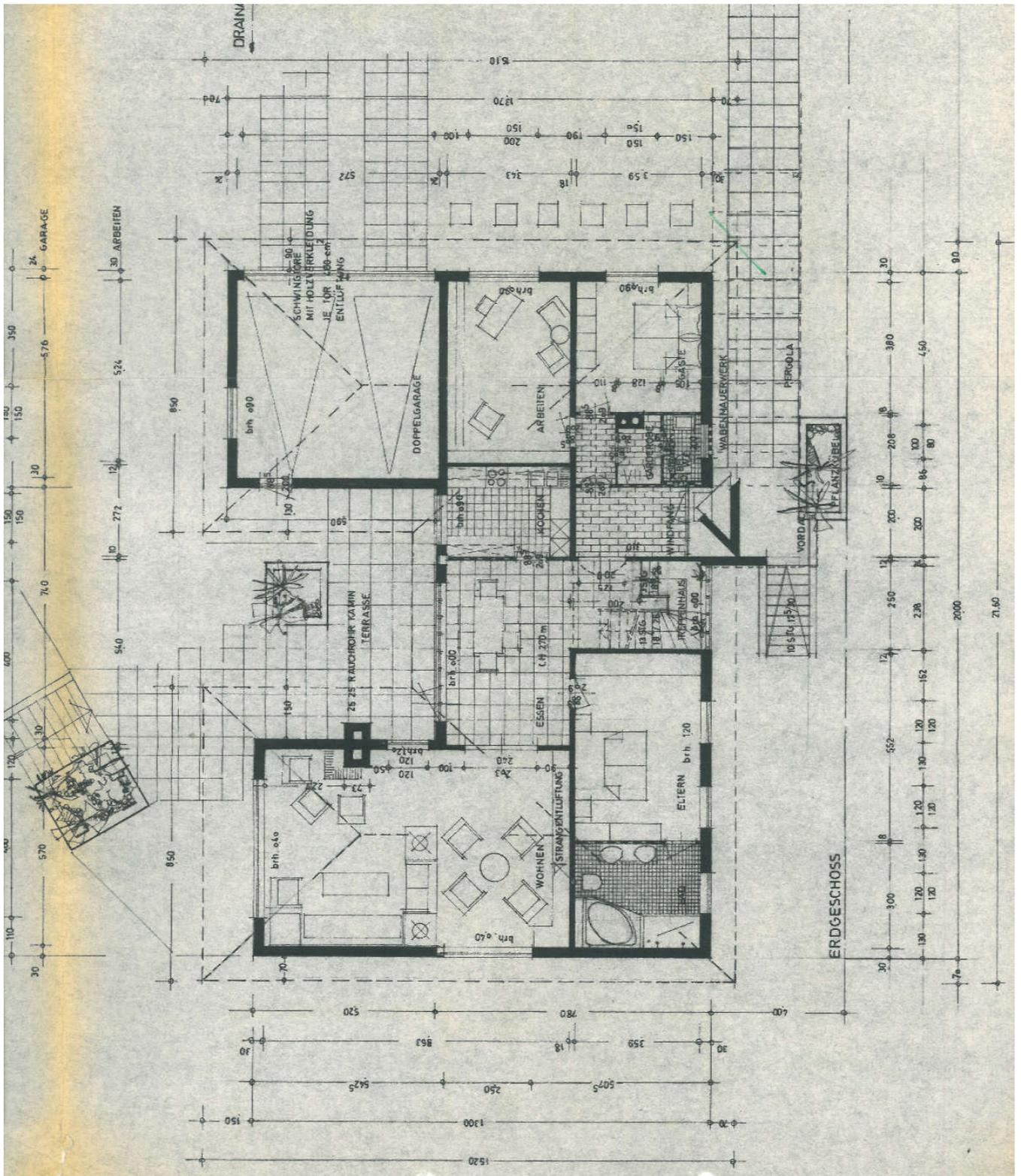


Schnitt mit Einbau Loggia 1990

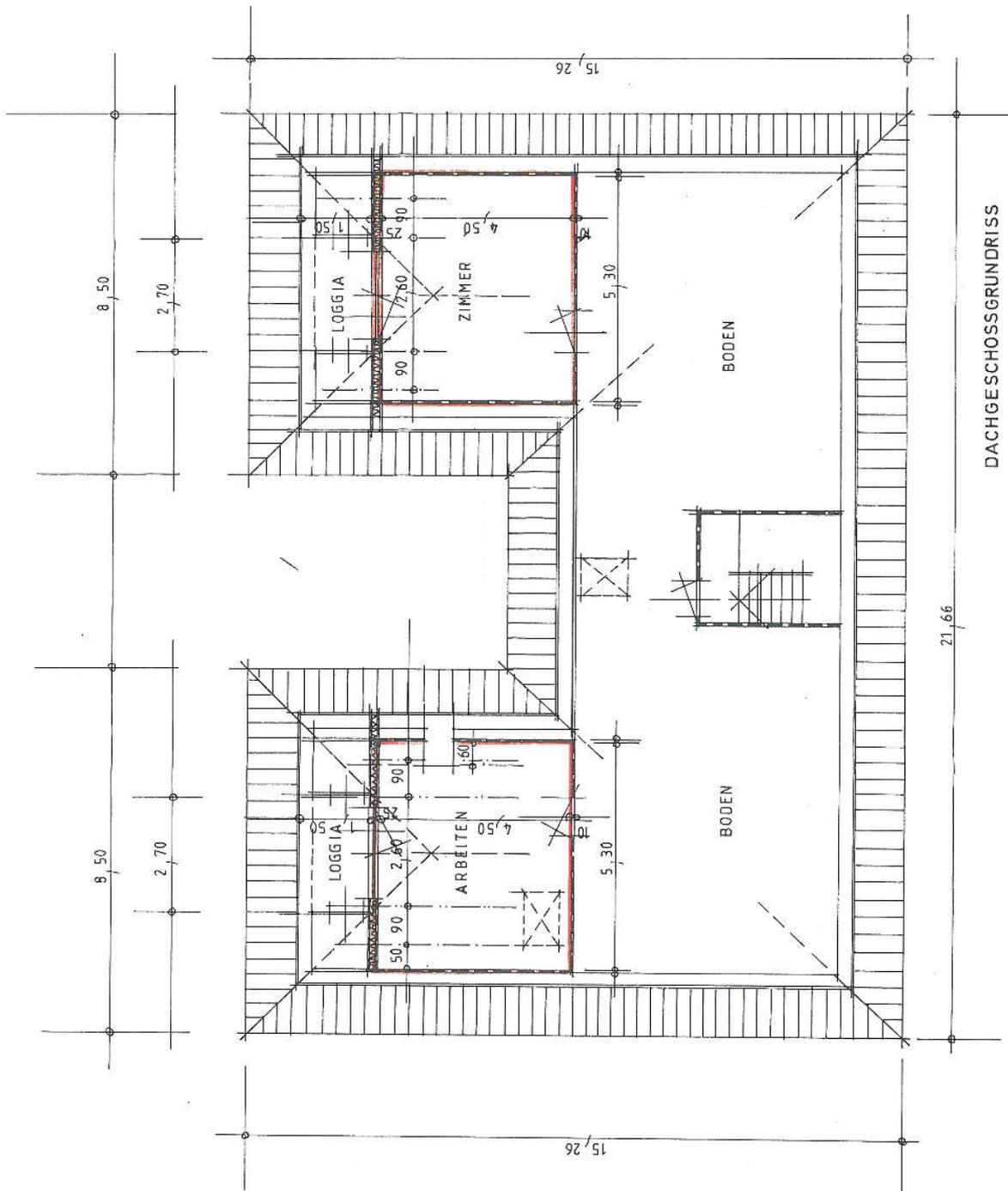
Grundriss Kellergeschoss



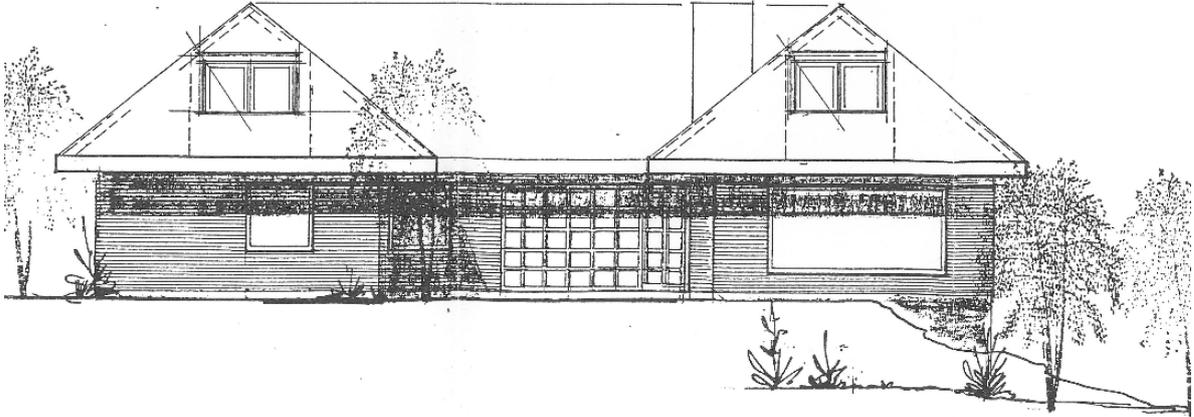
Grundriss Erdgeschoss



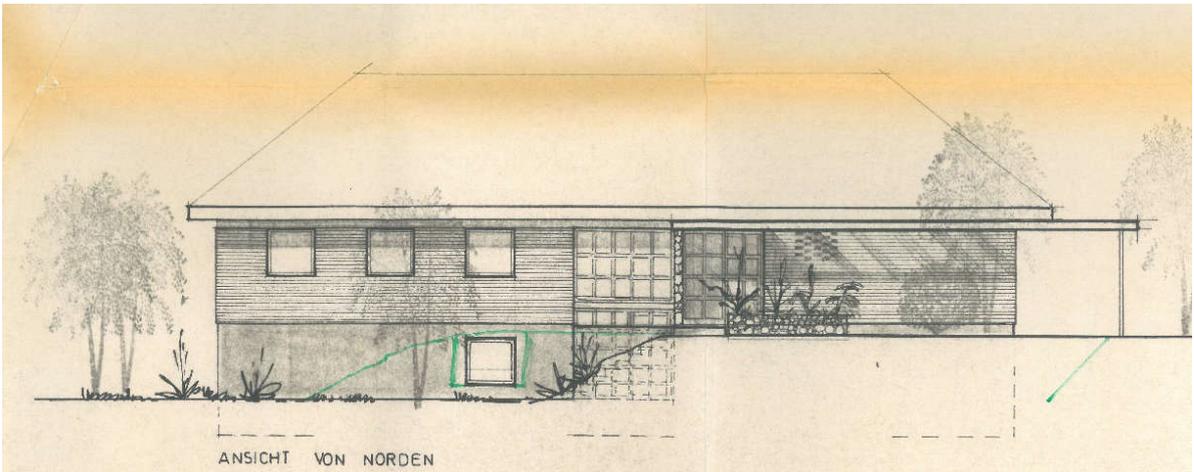
Grundriss Dachgeschoss



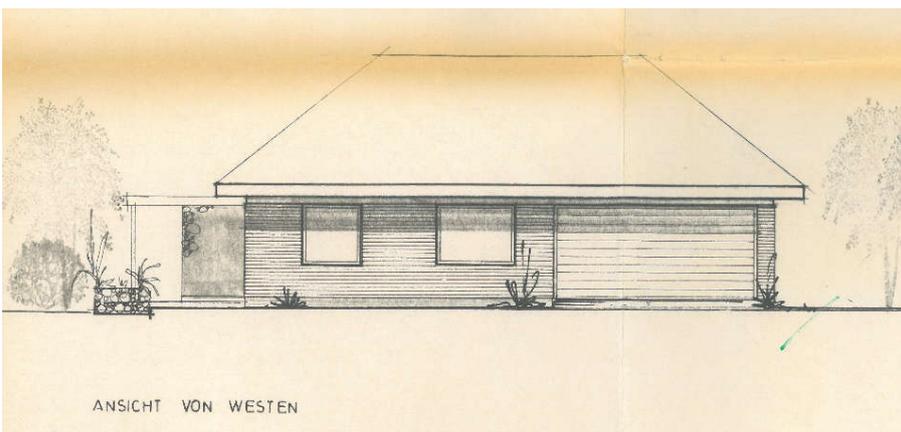
Ansichten



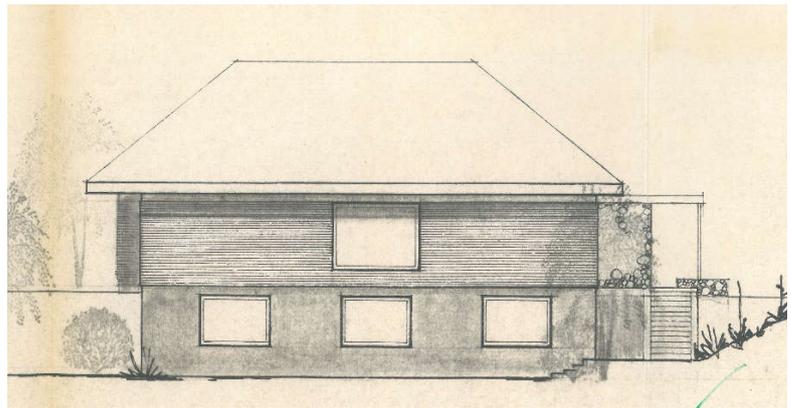
ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON WESTEN



4. Fotodokumentation



Foto 1) Hauseingang



Foto 2) Treppe zum Souterrain



Foto 3) Blick in den Garten



Foto 4) Teich und Terrasse



Foto 5) Terrasse Südseite



Foto 6) Ansicht Ostseite (Garten)



Foto 7) Beispiel zum Zustand der Plattenbeläge



Foto 8) Doppelgarage (Foto aus dem Jahr 2016)

Foto aus dem Jahr 2021



Foto 8) Ansicht vom Garten aus