

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:	Wienstraße 27
Bebauung:	Doppelhaushälfte (stark sanierungsbedürftig)
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	143 m ²
Gemarkung:	Eversten
Flur:	3
Flurstück(e):	4020/41
Gesamtfläche:	314 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	68795, lfd. Nr. 1
Eigentümer(in):	Lieselotte Köhne (verstorben) Manfred Köhne, Hartmut Hans Köhne, Arno Köhne

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2026 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.01.2026 mit

290.000 €

ermittelt.

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 314 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 © 2025



Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 09.10.2025 folgende Eintragungen enthalten:

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 68795	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (34 K 18/23). eingetragen am 28.07.2023. Schulte		

Die Belastung in Abteilung II des Grundbuches wirkt sich bei der Wertermittlung nicht aus.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

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 für Wohnen**.

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 Eigentümer (Herren Hartmut und Arno Köhne), 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:	Doppelhaushälfte
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden (nicht zugänglich für den Gutachterausschuss)
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):	ca. 1959 als Ursprungsbaujahr

Größe:

Wohnfläche:	143 m ²	laut Bauakte / Aufmaß
-------------	--------------------	-----------------------

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	Abstellräume, Waschkeller, Heizungsraum, Treppenflur
Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer mit Wintergarten (Anbau), Esszimmer, Küche, Bad, Flur
Obergeschoss (OG):	Schlafzimmer mit Balkon, Arbeitszimmer (Durchgangszimmer), Kinderzimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss (DG):	Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig und nicht mehr zeitgemäß.
Besonderheiten:	Der Grundriss weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Durchgangsräumen auf, in den Wohnräumen sind ungewöhnlich niedrige Deckenhöhen. Die Teilung der Doppelhaushälften ist ungünstig, dies wirkt sich insbesondere auf die Grundrissgestaltung aus.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	▪ Mauerwerk mit Putz und Anstrich ▪ Anbau mit Verblendmauerwerk
Innenwände	▪ massives Mauerwerk ▪ Leichtbauwände
Dach:	▪ Satteldach mit Betondachsteinen (Dachstuhl <u>nicht</u> besichtigt- unzugänglich) ▪ Wintergarten mit Flachdach ▪ Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentüren:	▪ Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt ▪ Kellereingang: einfache Kunststofftür
Fenster:	▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung; überwiegend Baujahr ca. 1985; im OG Baujahr 2010 ▪ tlw. manuelle Rollläden im EG
Geschossdecken:	▪ Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Treppe(n):	▪ steile, geschlossene Holztreppen tlw. mit Teppich ins Ober- und Dachgeschoss ▪ Leiter zum Spitzboden ▪ steile, offene Holztreppe ins Kellergeschoss ▪ Kelleraußentreppe aus Beton
Deckenflächen:	▪ tlw. Tapete mit Anstrich ▪ einfache Styroporplatten
Bodenbeläge:	▪ überwiegend Teppichboden ▪ Laminat ▪ PVC ▪ Bodenfliesen
Innenwandflächen:	▪ überwiegend Tapete tlw. mit Anstrich ▪ Fliesen in den Bädern (ca. 150 cm bzw. 200 cm hoch) ▪ Fliesenspiegel in der Küche im EG
Innentüren:	▪ einfache Holztüren ▪ in Holzzargen
Sanitäreinrichtungen:	▪ Bad im EG mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC-Becken ▪ Bad im OG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken ▪ Bad im DG mit Badewanne, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	▪ Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit separater Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2013 ▪ überwiegend Rippenheizkörper in Heizkörpernischen
Technische Ausstattung:	▪ geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen ▪ veraltete Schalter und Sicherungen
Besondere Bauteile:	▪ keine

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Wasserschaden im Wohnzimmer im EG (Ursache augenscheinlich behoben, jedoch noch sichtbar)
- Wasserfleck an der Decke im Flur des DG (Ursache nicht bekannt)
- ein Fenster im DG blind
- Tapeten und Deckenverkleidungen abgängig
- langer Riss im Wohnzimmer des DG
- Balkone ohne Belag
- Putzschäden an der Fassade
- sowie diverse weitere Mängel und Schäden

Hinweis:

Das Gebäude wird seit 2018 überwiegend nicht mehr genutzt.

Bis auf das DG sind alle Räume noch vollgestellt.

Einstufung des Zustandes:

Instandhaltungs- und Instandsetzungsdefizite sowie erheblicher Modernisierungsschub
schlechter Unterhaltungszustand

Fazit: Kernsanierung erforderlich

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 80 Jahren vor.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter:	67 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	tlw. Erneuerung der Bodenbeläge im DG (Jahr nicht bekannt) Erneuerung der Heizungsanlage etwa im Jahr 2013
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	grundsätzlich nicht modernisiert lediglich kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	19 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 $2026 - 80 + 19 = 1965$.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Gartenansicht



Wohnzimmer EG



Wasserschaden EG (alt)



Küche EG



Bad EG



Bad OG



Bad DG



Küche DG



Wohnen DG



Riss im Wohnzimmer DG



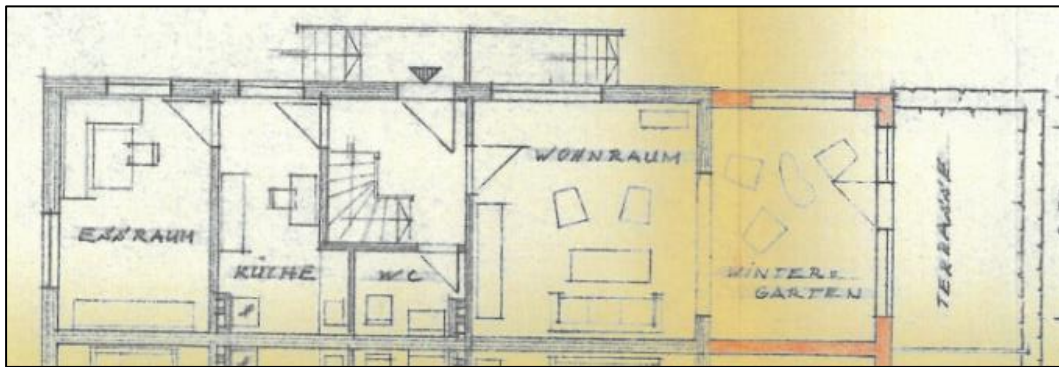
Treppe



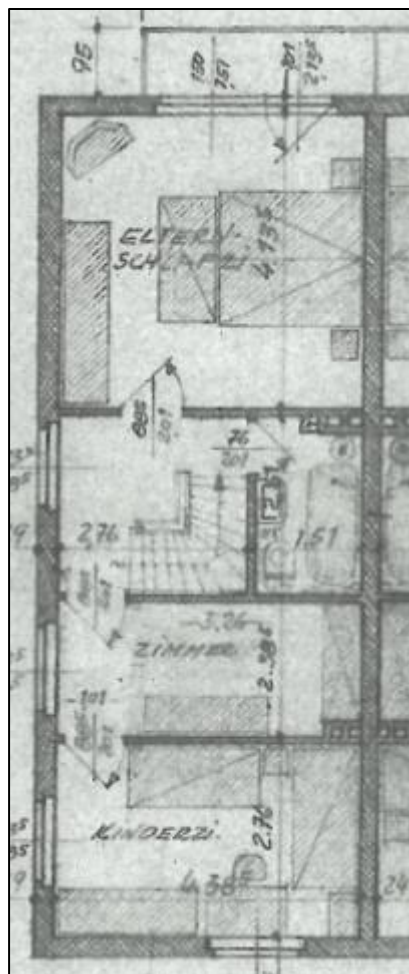
Schäden an der Fassade

Grundrisse

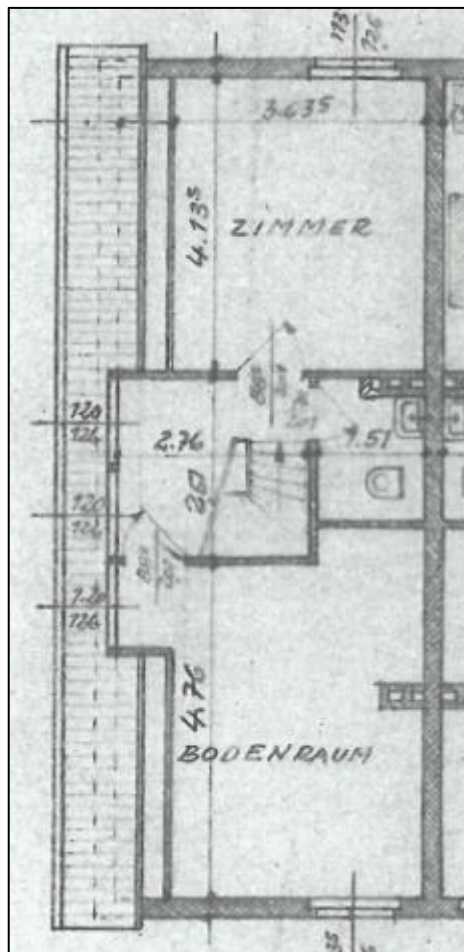
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



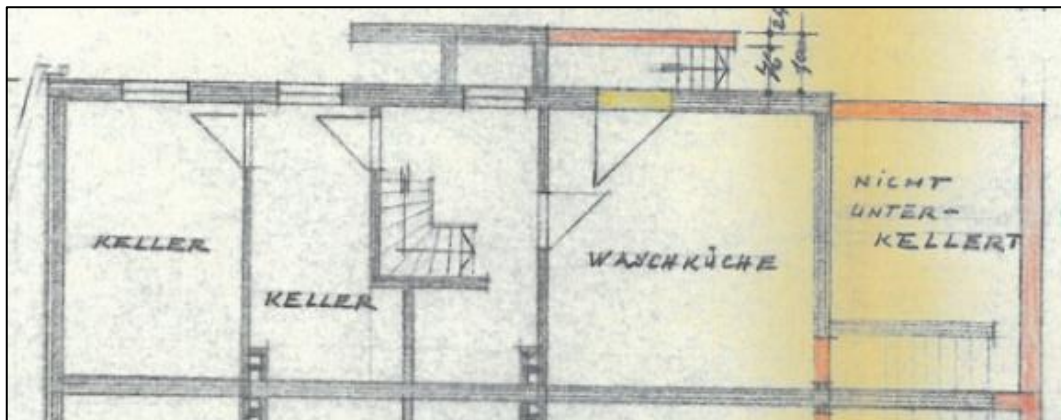
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

Dachgeschoss: Der Bodenraum ist ausgebaut und unterteilt in eine Küche (Durchgangszimmer) und ein Schlafzimmer.

Kellergeschoss: Der nicht unterkellerte Bereich ist unterkellert und verfügt nicht über eine Treppe.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	einfache Pflasterung der Fußwege mit Betonplatten
Terrasse:	Betonplatten insgesamt einfach
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit Maschendrahtzaun, Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	zwei einfache Holzschuppen
Sonstige Anlagen:	keine

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Garten



Eingang



Kellerabgang