

# 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:	Am Alexanderhaus 33
Bebauung:	Wohnhaus mit Garage
Baujahr:	1937, Anbauten in den Jahren 1956 und 1976
Wohnfläche:	131 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Eversten
Flur:	18
Flurstück(e):	141/290
Gesamtfläche:	706 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	68998, lfd. Nr. 2
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.04.2025 mit

**280.000 €**

ermittelt.

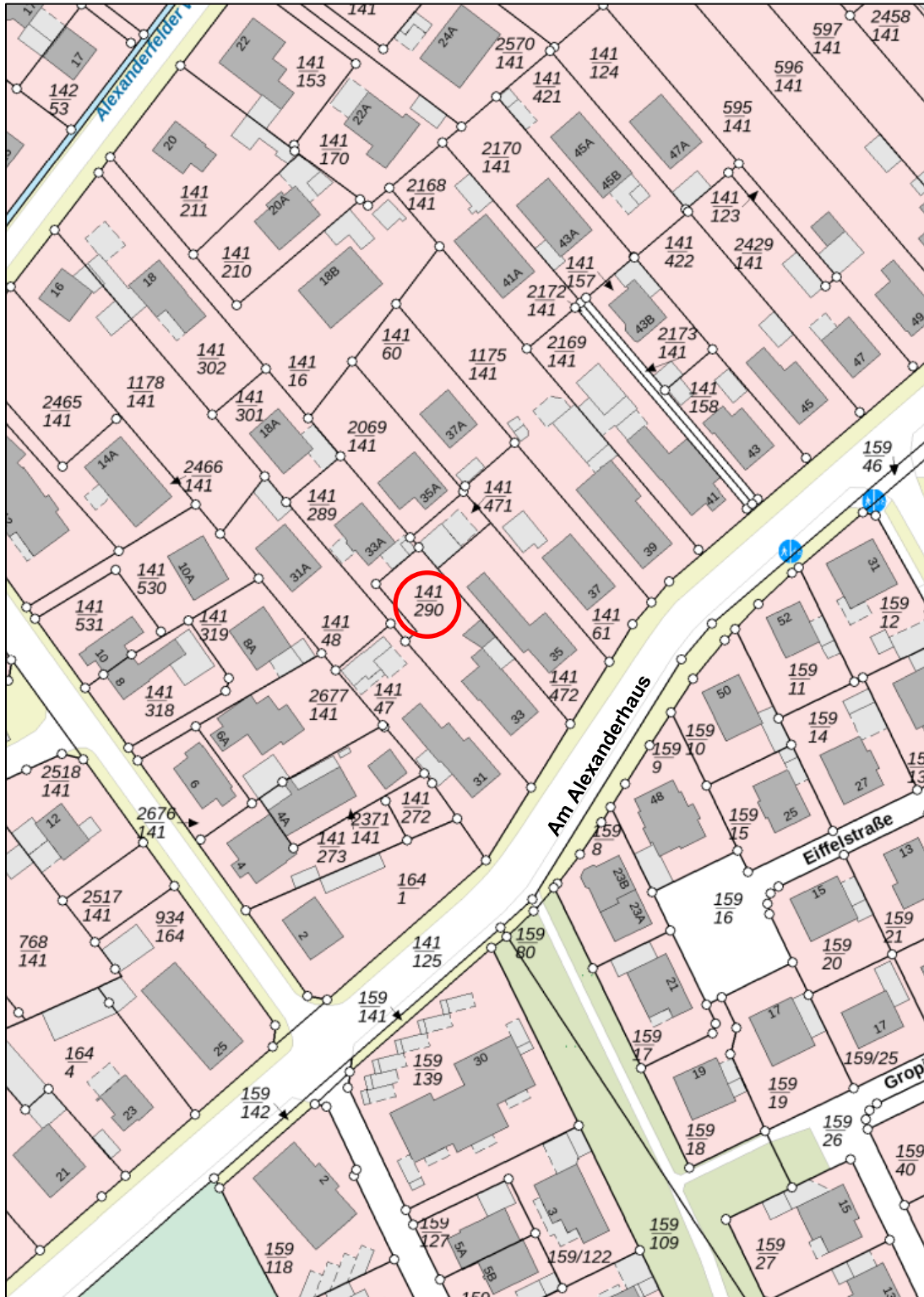
Hinweis:


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.

## Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 706 m<sup>2</sup> 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 

## 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 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

### 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.

### Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	teilweise unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):	1937, Anbau 1956, Anbau 1976

### Größe:

Wohnfläche:	131 m <sup>2</sup> (excl. nicht genehmigte Flächen)
-------------	---

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG):	ein Raum
Erdgeschoss (EG):	drei Zimmer, Küche, Bad, Waschküche, Diele, Flur
Dachgeschoss (DG):	vier Zimmer, WC, Flur
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist nicht mehr zeitgemäß.
Besonderheiten:	Es sind gefangene Räume vorhanden.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauwände
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Anbau: Flachdach
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung tlw. Rollläden Dachflächenfenster
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppe(n):	innen: nicht bekannt Außentreppe zum Dachgeschoss in einer Metallkonstruktion mit Metallstufen
Deckenflächen:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Innenwandflächen:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	nicht bekannt
	Hinweis: Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: keine erkennbar, ohne Innenbesichtigung

Einstufung des Zustandes: Dem Gutachterausschuss ist keine Innenbesichtigung ermöglicht worden, sodass keine abschließende Einstufung des Zustandes vorgenommen werden kann.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Südostseite



Südwestseite



Außentreppe zum Obergeschoss



Nordwestseite

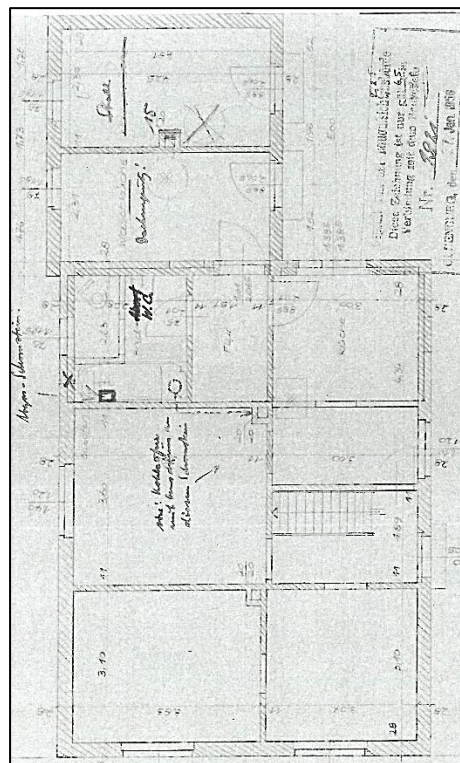


Nordseite

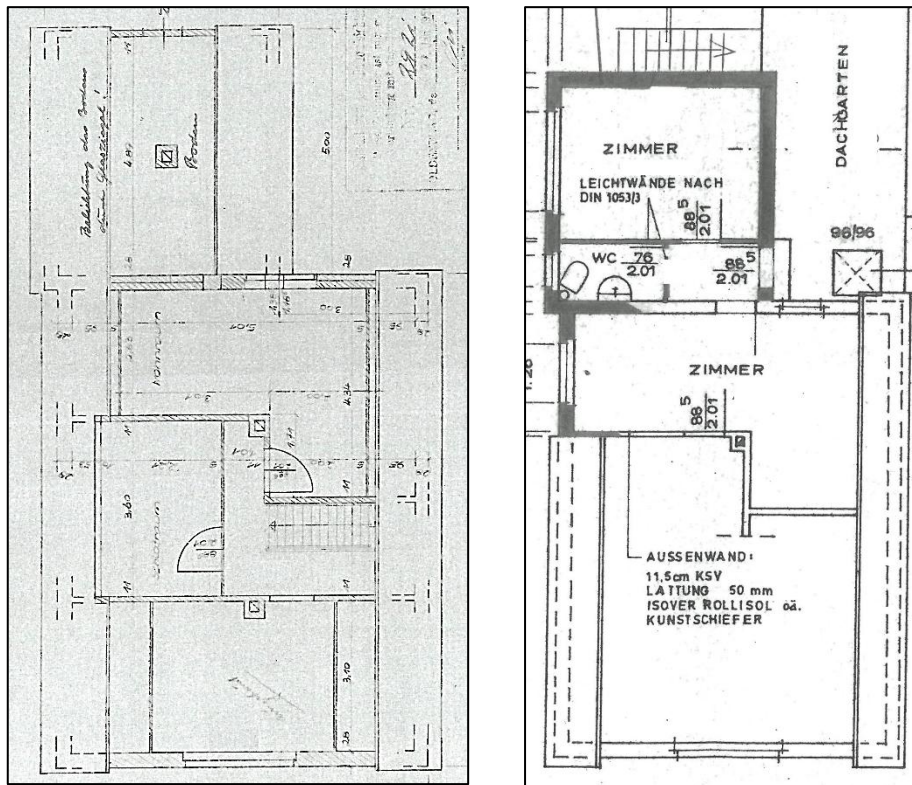
## Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich), Maße nicht geprüft

### Erdgeschoss



## Dachgeschoss



## Nebengebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): unbekannt

Größe:Nutzfläche: 18 m<sup>2</sup>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Mauerwerk mit Putz und Anstrich

Dach: Flachdach

Außentore und -türen: zweiflügeliges Holztor

Deckenflächen: nicht bekannt

Bodenbeläge: nicht bekannt

Innenwandflächen:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	keine erkennbar, ohne Innenbesichtigung
Einstufung des Zustandes:	Dem Gutachterausschuss ist keine Innenbesichtigung ermöglicht worden, sodass keine abschließende Einstufung des Zustandes vorgenommen werden kann.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Vorderansicht

### 1.1.1 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 Betonplatten und Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonplatten
Einfriedung:	Einfriedung mit Hecke und Zaun
Gartenanlage:	einfacher Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	Schuppen (abgängig)

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Garten und Terrasse



Schuppen



Schuppen