



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Auszug aus dem Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Lindern (Oldenburg), Gartenstraße (Osterlindern)



Niedersachsen

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: | Lindern (Oldenburg) |
| Straße / Lage: | Gartenstraße (Osterlindern) |
| Gemarkung: | Lindern |
| Flur: | 30 |
| Flurstück: | 47/1 |
| Gesamtfläche: | 3.167 m ² |
| Grundbuchbezirk: | Lindern |
| Grundbuchblatt: | 2770 |
| Eigentümer: | |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 in der Besetzung

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.04.2025 mit

100.000 €

ermittelt.

Angaben

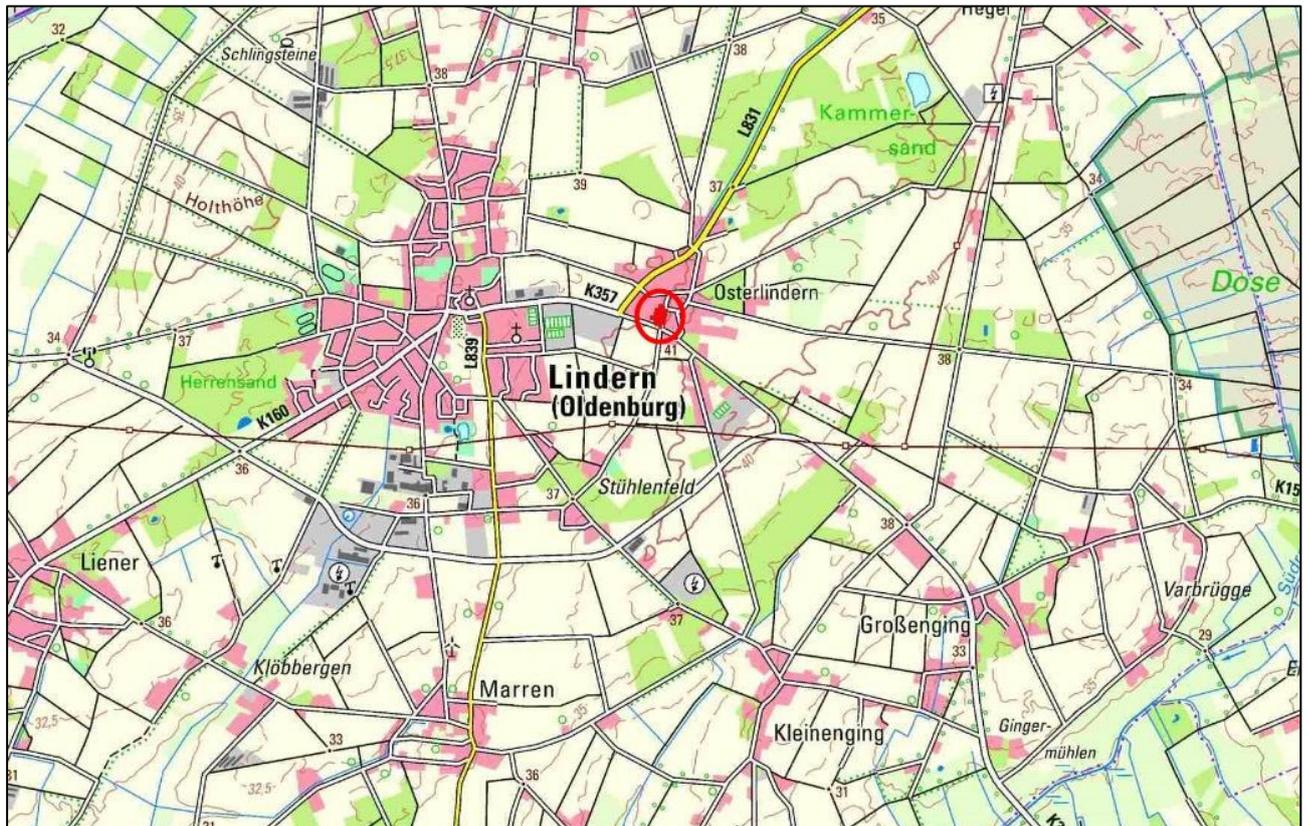
Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Pächter bekannt geworden. Das Objekt wird eigen genutzt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Das Grundstück ist überwiegend unbebaut.
- ob Baugenehmigungen erteilt sind und ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstan-
dungen bestehen:
Angaben zu Baugenehmigungen der Gebäude:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Das Grundstück ist mit einem kleinen Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall) bebaut. .
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt östlich der Gemeinde Lindern (Oldenburg) im Ortsteil „Osterlindern“. Es ist von der Gartenstraße aus, einer befestigten Gemeindestraße, zu erreichen.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 

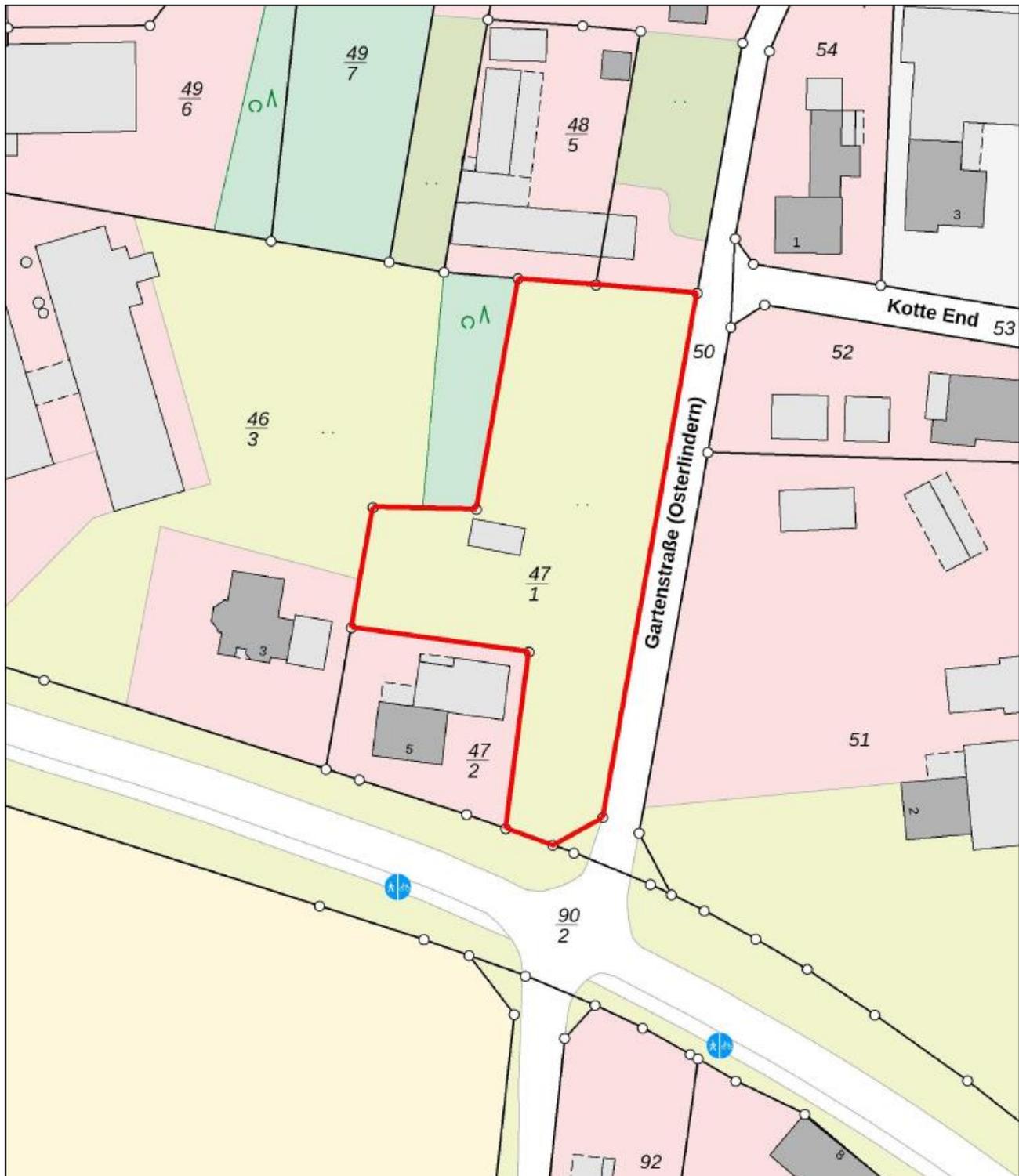
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 3.167 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



Auszug aus dem Luftbildverzeichnis (ohne Maßstab)

Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025

**Nutzung**

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem massiven Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall) aus dem Jahr 1958 bebaut. Die Grundstücksfläche stellt sich örtlich überwiegend als Gartenland mit älterem Baumbestand im südlichen Grundstücksteil dar. Das Grundstück wird bis zum Nebengebäude augenscheinlich im Zusammenhang mit dem Hausgrundstück „Zum Ostentor 5“ (Flurstück 47/2 = derselbe Eigentümer) genutzt.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird überwiegend durch die östlich verlaufende „Gartenstraße“ erschlossen.

| | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßentyp: | Gemeindestraße |
| Straßenausbau: | Die Fahrbahn ist asphaltiert; im Kreuzungsbereich Gartenstraße – Kotte End gepflastert; Geh- und Radwege fehlen. Beleuchtungseinrichtungen sind ab Kreuzungsbereich Gartenstraße – Kotte End nordwärts sowie in der Straße Kotte End vorhanden. |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen: | Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden. |

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einer ortüblichen Bebaubarkeit aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Im NIBIS Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten dargestellt.

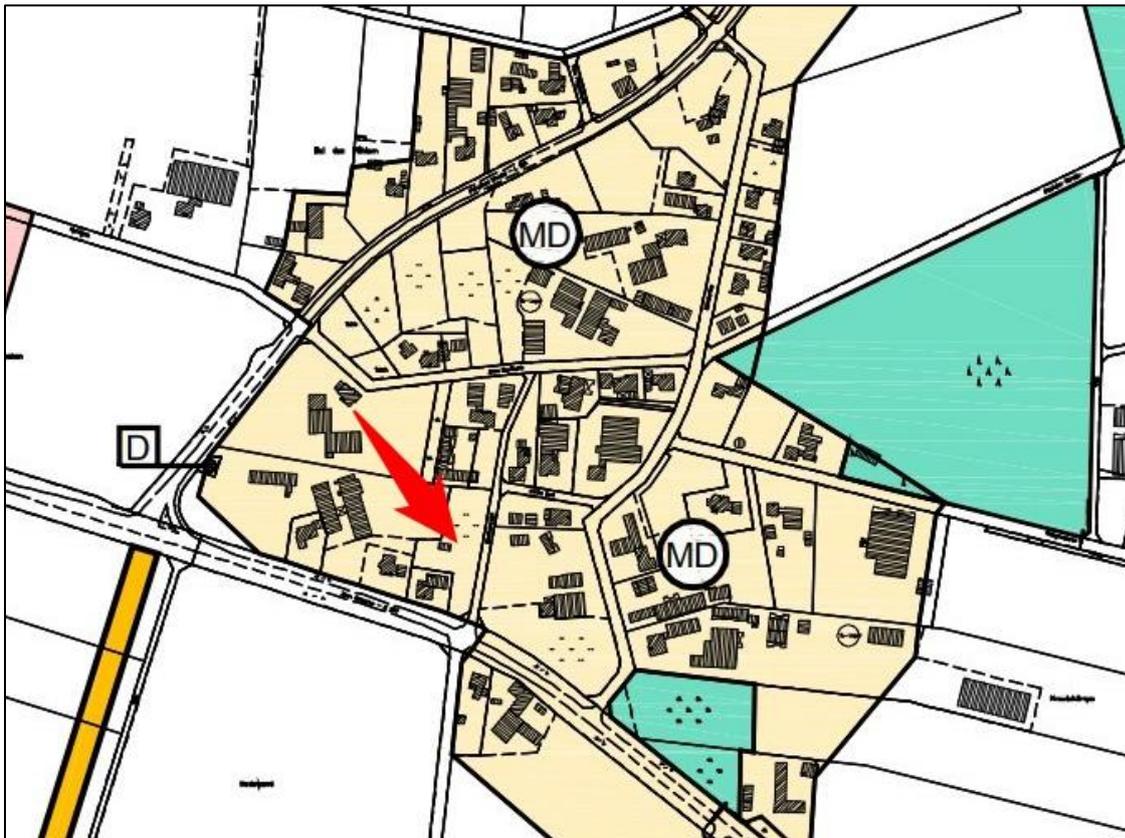
Rechtliche Gegebenheiten

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, wird das Gebiet als „Dorfgebiet“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem F-Plan der Gemeinde Lindern (ohne Maßstab)

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Lindern liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjektes sind die auf das Grundstück bezogenen nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Gartenstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen nicht mehr erhoben werden. Ob Zahlungen rückständig sind, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte sowie pachtrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Cloppenburg, Grundbuchamt, vom 12.02.2025 neben einem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Miet-/Pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist eigen genutzt. Hinweise auf Pachtrechtliche Bindungen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme am 01.04.2025)



Blick nach Süden



Blick nach Südwesten

Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt

Lindern (Oldenburg), Gartenstraße (Osterlindern)

zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 und zum Qualitätsstichtag 08.04.2025 nach marktüblicher Rundung zu

100.000 €

(in Worten: Einhunderttausend Euro)

ermittelt.