

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:	26127 Oldenburg
Straße, Hausnummer:	Haßforter Straße 89
Bebauung:	Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Anbau sowie Nebengebäude
Baujahr:	Wohnhaus: 1960
Wohnfläche:	110 m ² (lt. Bauakte)
Gemarkung:	Eversten
Flur:	18
Flurstück(e):	141/518
Gesamtfläche:	536 m ²
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	22530, lfd. Nr.2
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.07.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2024 mit

165.000 €

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.

1.1 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.1.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 536 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

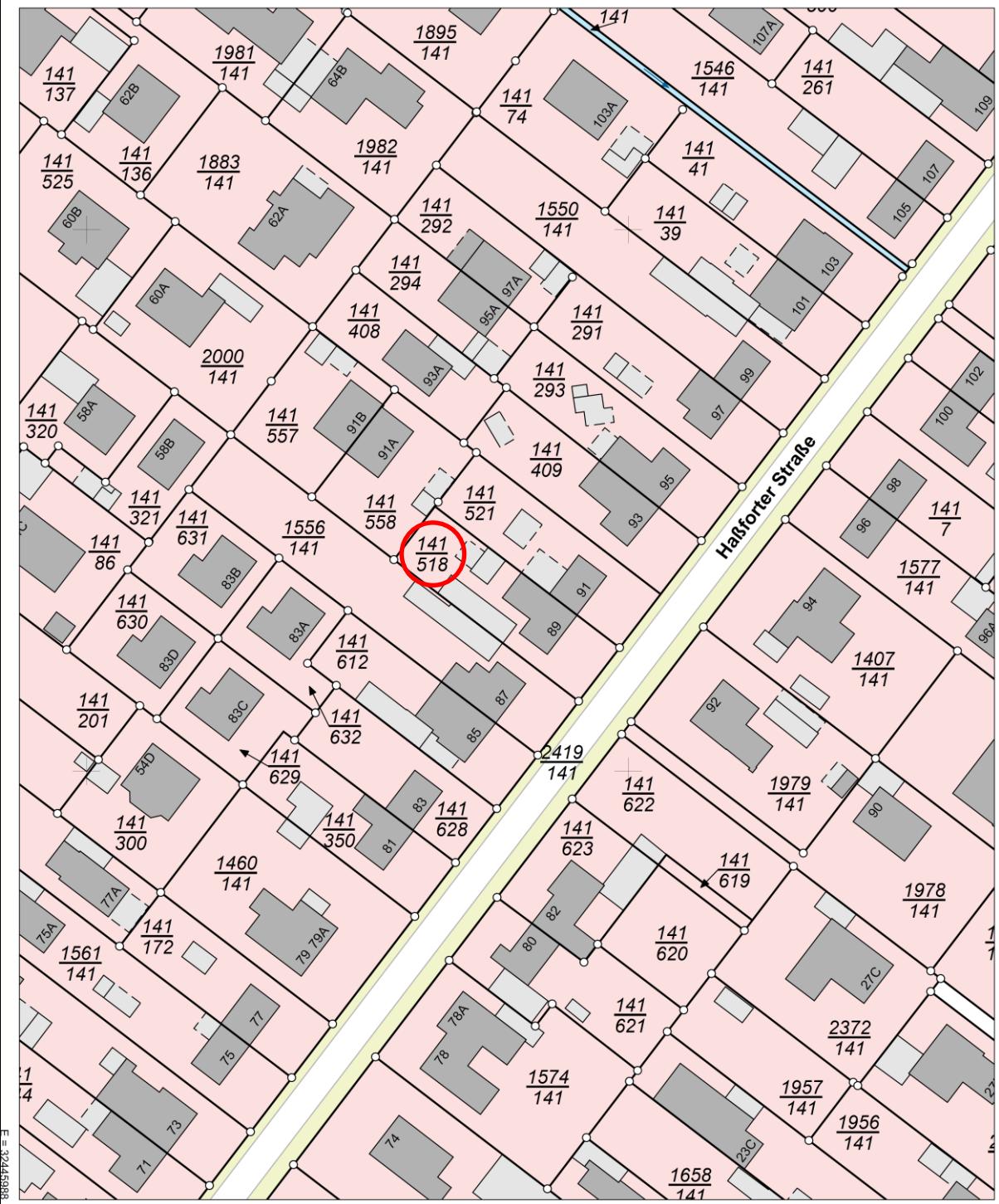
Gemeinde: Oldenburg (Oldenb.), Stadt
Gemarkung: Eversten
Flur: 18 Flurstück: 141/518

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 13.06.2024
Aktualität der Daten 08.06.2024

N = 5893341



1.1.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten mit Rasenfläche angelegt.

1.1.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Haßforter Straße“ erschlossen.

Straßentyp: Wohnstraße

Straßenausbau:

- Fahrbahn asphaltiert,
- beidseitig Entwässerungsgräben,
- Beleuchtung,
- keine Geh- und Radwege

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

1.1.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

Das Altlastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg, Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz, geführt. Laut Auskunft der Stadt Oldenburg vom 13.08.2024 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -
Dezemrat 4 - Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung
Stau 3
26122 Oldenburg

Amt für Umweltschutz und Bauordnung
Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz
Untere Bodenschutzbehörde
Industriestraße 1 h | 26121 Oldenburg
Petra Meier | Zimmer 46
Telefon 0441 235-3314 | Telefax 0441 235-2110
petra.meier@stadt-oldenburg.de
www.oldenburg.de/umwelt

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten erhalten Sie unter www.oldenburg.de/datenschutz oder unter 0441 235-4444.

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS
06.08.2024

UNSER ZEICHEN
432-16

DATUM
13.08.2024

Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg
hier: Haßforter Str. 89, 26127 Oldenburg
Gemarkung Eversten, Flur 18, FS 141/518

Sehr geehrter [REDACTED]

Sie haben Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis für die o.g. Grundstücksfläche beantragt.

Seit Mitte der 80iger Jahre führt die Stadt Oldenburg ein Altlastenverzeichnis (AV) gemäß § 6 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) in Verbindung mit §§ 2 und 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen (Altlastenverdachtsflächen) und Altlasten enthält insbesondere Informationen über Lage und Zustand der Flächen, Art und Maß von Beeinträchtigungen, die geplanten und ausgeführten Maßnahmen sowie die Überwachungsergebnisse.

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz wird bei den Altlastenverdachtsflächen und Altlasten unterschieden zwischen:

- Altablagerungen [Grundstücke auf denen Abfälle/Müll behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind] und
- Altstandorte [Grundstücke stillgelegter, gewerblicher Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist].

Altlastenverdachtsflächen sind Altablagerungen und Altstandorte von denen aufgrund vermuteter Schadstoffe im Boden oder Grundwasser Umweltgefahren ausgehen können, bzw. bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Bankkonten der Stadt kasse				Kontakt
Name der Bank	IBAN	BIC (Swift)	ServiceCenter	0441 235-4444
Landessparkasse zu Oldenburg	DE49 2805 0100 0000 4001 68	SLZODE2XXX	Dienstleistungen	serviceportal.oldenburg.de
NORD/LB	DE39 2505 0000 3001 6350 01	NOLADE2XXX	Kamriere	kamriere.oldenburg.de
Oldenburgische Landesbank AG	DE09 2802 0050 1443 9962 00	OLBODEH2XXX		
Postbank Hannover	DE57 2501 0030 0005 7403 07	PBNKDEFF250		
Oldenburger Volksbank eG	DE31 2806 1822 3030 7597 00	GENODEF1EDE		

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte von denen aufgrund bereits nachgewiesener Schadstoffe im Boden oder Grundwasser Umweltgefahren ausgehen, bzw. durch die bereits schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

1997 hat die Stadt Oldenburg mit einer flächendeckenden, systematischen Erfassung möglicher Altstandorte begonnen. Diese Daten werden im **Altstandorteverdachtsflächenkataster (AltstandorteVK)** der Stadt Oldenburg geführt. Eine Aktualisierung und Auswertung der Datenbestände wird regelmäßig vorgenommen. Sie umfasst derzeit die Auswertung der Oldenburger Adressbücher für den Zeitraum von 1841 bis 2000, die Gewerbekartei / Gewerbedatei von ca. 1900 bis heute sowie Flächen aus der laufenden Bearbeitung.

Nach den derzeitig hier vorliegenden Erkenntnissen ist das o.g. Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche oder Altlast im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg, weder als Altstandort noch als Altablagerung, registriert. Es ist keine altlastenrelevante Vornutzung bekannt.

Für weitere Informationen steht die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

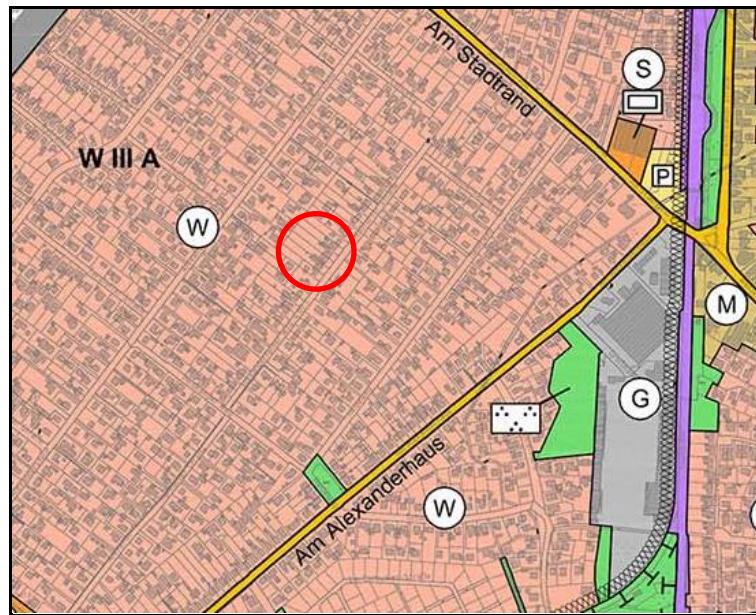
1.2 Rechtliche Gegebenheiten

1.2.1 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 Wohngebiet dargestellt.



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Oldenburg 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.

1.2.2 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 „Haßföter Straße“ 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.

1.2.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulisten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchs sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 13.05.2024 folgende Eintragungen enthalten:

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 22530	Bogen 2	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der befohlenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3	4	5	6
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 14/11). Eingetragen am 24.02.2011. Nuske			
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bezüglich einer Teilfläche zur Größe von circa 235 qm für Katja Wittrock geb. Willging, geb. am 23.06.1990 und Lars Wittrock, geb. am 16.01.1978, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 31.10.2013 (URNr. 689/2013, Notar Ripphausen, Oldenburg) eingetragen am 05.11.2013. Hinrichs			
4	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bezüglich einer Teilfläche zur Größe von circa 236 qm für die Ressel Haus GmbH, Oldenburg (Amtsgericht Oldenburg, HRB 946). Gemäß Bewilligung vom 31.10.2013 (URNr. 691/2013, Notar Ripphausen, Oldenburg) eingetragen am 05.11.2013. Hinrichs			
5	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 10/23). Eingetragen am 19.06.2023. Elberfeld			

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

Baulisten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulistenverzeichnis. Darauf wurde das Baulistenverzeichnis nicht eingesehen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

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

Sonstige Rechte und Belastungen

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

1.3 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

1.3.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist bezogen auf das Basisjahr 2012 für die Gemeinde Stadt Oldenburg bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 5 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

1.3.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

1.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grundes 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 Werteskala 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**.

1.5 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

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.

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 Bau- teilen beruhen auf Angaben des Eigentümers / der Eigentümerin, 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 so weit 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.

1.5.1 Hauptgebäude

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss (einhüftige Bauweise) und Anbau

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Baujahr(e): 1960. Anbau: 1974

Größe:

Wohnfläche: 110 m² laut Bauakte

Raumaufteilung:

Kellergeschoss (KG): lt. Bauakte:
2 kl. Kellerräume

Erdgeschoss (EG): lt. Bauakte:
Haupthaus:
2 Zimmer, Bad, 2 Flure, Windfang und Abstellraum
Anbau:
Zimmer und Diele

Dachgeschoss (DG): lt. Bauakte:
3 Zimmer, Flur

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Mauerwerk mit Kunststoffverkleidung im Erdgeschossbereich, Giebelseite verschiefert

Innenwände Aus Bauakte:
massives Mauerwerk sowie Leichtbauwände

Dach:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung Anbau: Flachdach
Fenster:	Überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden
Geschossdecken:	<u>Aus Bauakte:</u> Beton und Holzbalken
Treppe(n):	Nicht besichtigt
Deckenflächen:	Nicht besichtigt
Bodenbeläge:	Nicht besichtigt
Innenwandflächen:	Nicht besichtigt
Innentüren:	Nicht besichtigt
Sanitäreinrichtungen:	Nicht besichtigt
Heizung:	Nicht besichtigt
Technische Ausstattung:	
Besondere Bauteile:	Augenscheinlich keine <u>Hinweis:</u> Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dacheindeckung in Teilen zu überprüfen ▪ Verwahrungen an Schornsteinen defekt ▪ Dachrinnen nur in Teilebereichen ersetzt ▪ diverse kleinere Mängel und Schäden ▪ Wärmedämmung für heutige Verhältnisse unterdurchschnittlich, allerdings baujahrstypisch ▪ Grundrissgestaltung nicht mehr zeitgemäß, entspricht nicht mehr den Anforderungen an bedarfsgerechtes Wohnen
Einstufung des Zustandes:	<p>Das Gebäude weist äußerlich einen baujahrstypischen Ausstattungsstandard auf. Es besteht soweit ersichtlich ein umfassender Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.</p> <p>Das Gebäude ist aus <u>wirtschaftlichen</u> Gründen abgängig.</p>

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Seitenansicht



Verwilderter Vorgarten



verwilderter Vorgarten



Blick auf die Dacheindeckung



Anbau

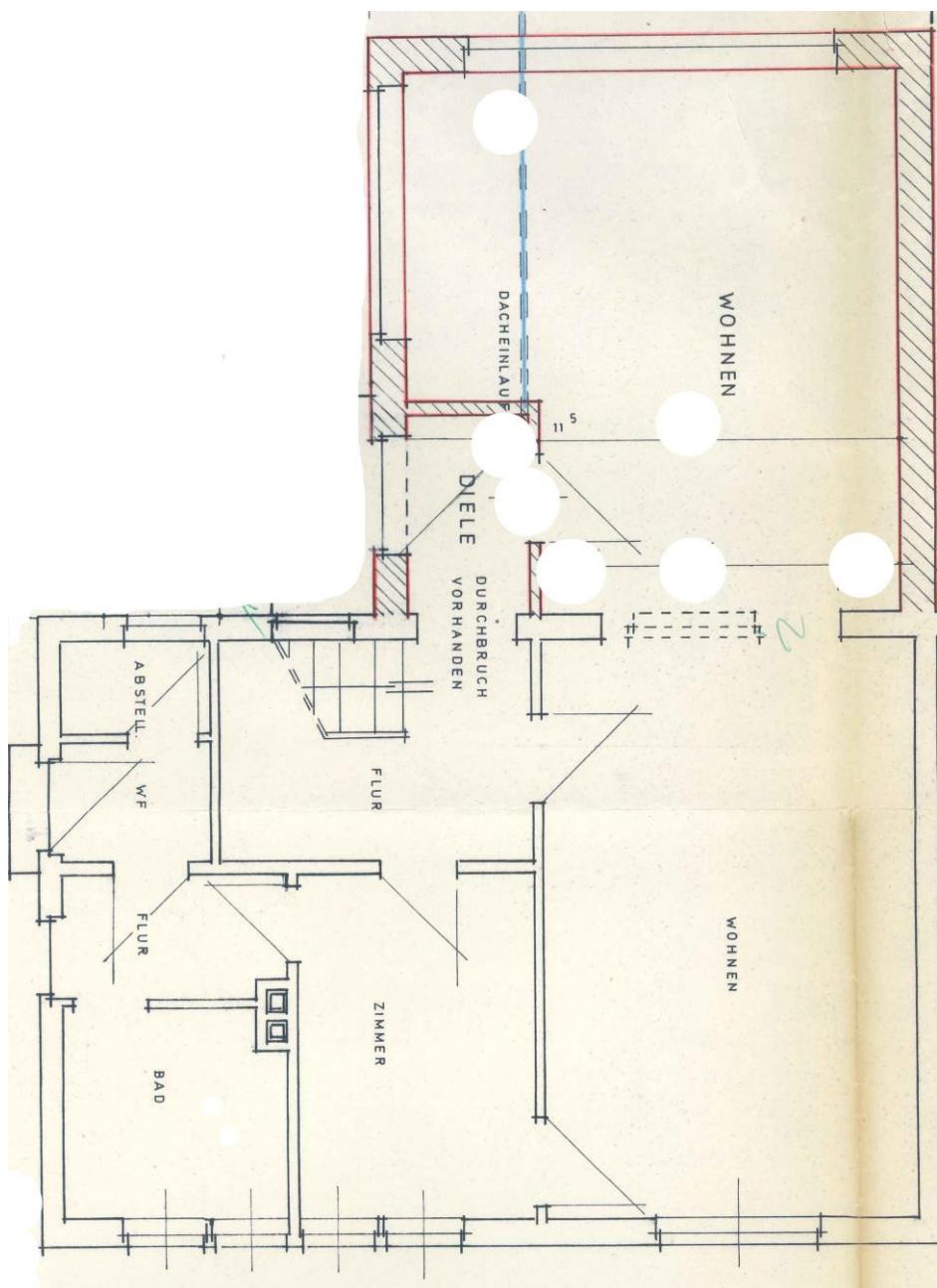


Terrasse

Grundrisse

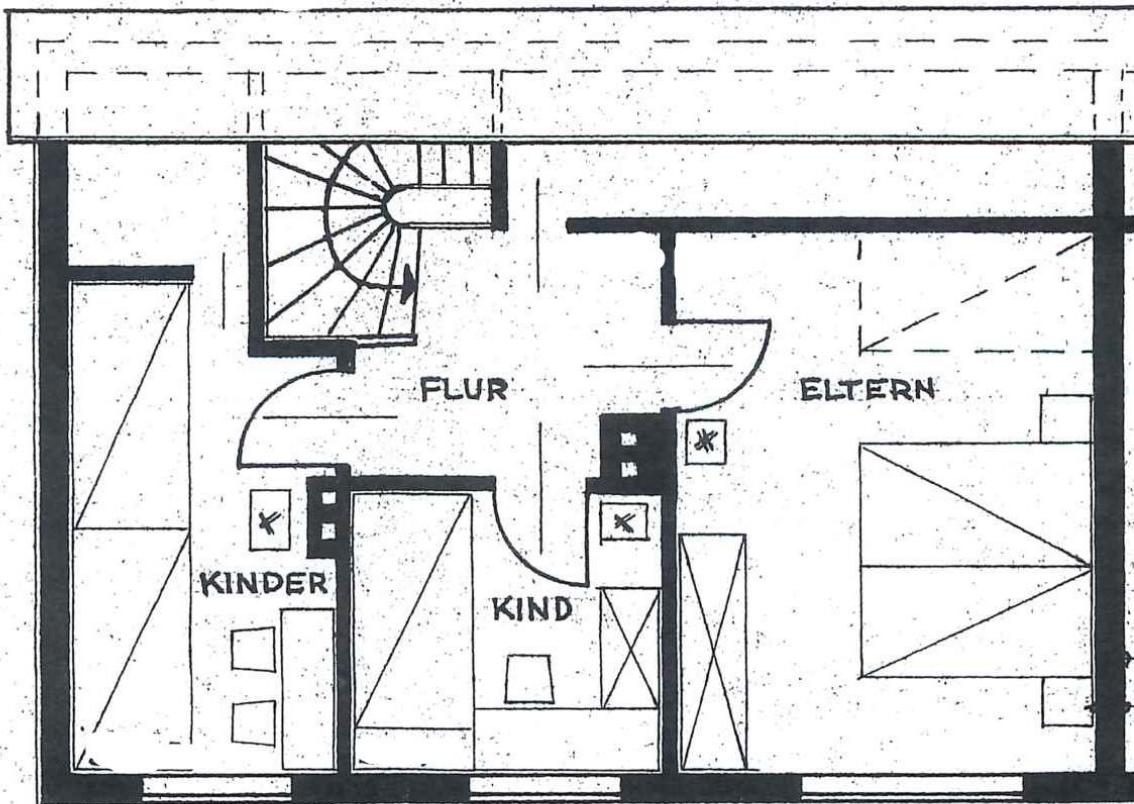
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Straße

Dachgeschoß



Straße

1.5.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Betonplatten / Betonsteine
Terrasse:	nicht besichtigt
Gartenanlage:	ungepflegt, verwildert