

---

## 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:	Nordring
Gemarkung:	Ohmstede
Flur:	19
Flurstück:	1249/173
Gesamtfläche:	996 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	24874, lfd. Nr. 3
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.02.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.02.2023 mit

**265.000 €**

ermittelt.





## Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Nordring“ erschlossen.

**Straßentyp:** Wohnstraße

**Straßenausbau:** Fahrbahn asphaltiert  
Beleuchtung

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

### 1.1.1 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 Altlastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg, Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz geführt. Laut Auskunft der Stadt Oldenburg vom 16.01.2023 liegt für das Grundstück nachfolgender Sachstand vor:



Der Oberbürgermeister  
**STADT OLDENBURG** <sup>LD</sup>

Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz  
Untere Bodenschutzbehörde  
Industriestraße 1 h | 26121 Oldenburg  
Petra Meier | Zimmer 046  
Telefon 0441 235-3314  
Telefax 0441 235-2110  
petra.meier@stadt-oldenburg.de

Stadt Oldenburg (Oldb.) - 26105 Oldenburg  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg -  
Dezernat 4 – Wertermittlung, Bodenordnung  
Herr Soltau  
Stau 3  
26122 Oldenburg

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten erhalten Sie unter [www.oldenburg.de/datenschutz](http://www.oldenburg.de/datenschutz) oder unter 0441 235-4444.

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS	UNSER ZEICHEN	DATUM
13.01.2023	432-16	16.01.2023

**Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg**  
hier: **Nordring**  
**Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstücke 1249/173, 693/173 und 696/173**

Sehr geehrter Herr Soltau,

seit Mitte der 80er Jahre führt die Stadt Oldenburg ein Altlastenverzeichnis, in dem Grundstücke erfasst werden, von denen aufgrund vermuteter (**Altlastenverdachtsflächen**) bzw. bereits nachgewiesener Schadstoffe im Boden oder Grundwasser Umweltgefahren ausgehen können bzw. ausgehen (**Altlasten**).

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz wird bei den altlastverdächtigen Flächen unterschieden zwischen:

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

1997 hat die Stadt Oldenburg mit einer flächendeckenden, systematischen Erfassung der Altstandorte begonnen. 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 2022 sowie Flächen aus der laufenden Bearbeitung.

Die o.g. Grundstücksfläche **Nordring: Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstücke 693/173 und 696/173** wurde nach den derzeitigen Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde durch folgende Gewerbebetriebe / Dienstleistungsunternehmen / Rüstungsbetriebe gewerblich genutzt:

<i>Adressbuch- und Gewerbedateieinträge; Informationen aus Bauakten oder Gutachten</i>		
Name	Branche	Zeitraum
Munitionsanstalt und Artilleriedepot Ofenerdiek	Rüstungsanstalt	1916 - 1920

Die o.g. Grundstücksfläche wird im Altstandortverdachtsflächenkataster (AltstandorteVK) der Stadt Oldenburg als **Altstandort AS 90** geführt.

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz (NBodSchG) und den Empfehlungen des Landes Niedersachsen sind diese Nutzungen als altlastenrelevant einzustufen, da dort in der Regel mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

1995 wurde im Rahmen des Niedersächsischen Programms „Erfassung und Erkundung zur Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltlasten“ im Auftrag des Niedersächsischen Landesamts für Ökologie vom Institut Bregau aus Bremen eine Nutzungsrecherche über das Gelände der ehemaligen Munitionsanstalt und Artilleriedepots erstellt. Der Altlastenverdacht begründete sich insbesondere auf Geschosshülsen, die mit Sprengstoffen befüllt wurden. Neben der Produktion und der Lagerung dieser Munition wurden die aus den Kampfgebieten geborgenen Munitionshülsen gereinigt, behandelt und wiederverwertet.

Für diesen Standort liegen dementsprechend mehrere Gutachten vor:

1. Nutzungsrecherche:  
„Erfassung und Erkundung zur Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltlasten in Niedersachsen, Standort Oldenburg“, erstellt 1995 vom BREGAU-Institut, Bremen
2. Gefährdungsabschätzungen:  
„Rüstungsaltlast Ofenerdiek, Orientierende Untersuchung, 1. – 4. Untersuchungsschritt“, erstellt 2001 bis 2003 vom Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck, Bad Zwischenahn

Im Rahmen dieser orientierenden Untersuchungen wurden in keiner der untersuchten Bodenproben Rückstände aus dem früheren Umgang und der Lagerung mit Spreng- und Rauchmitteln gefunden.  
**Auch für das o.g. Grundstück konnte keine Bodenbelastung, die aus der Vornutzung als Rüstungsaltlast resultiert, festgestellt werden.**

Nach den derzeitigen Kenntnissen sind keine weiteren altlastenrelevanten Untersuchungen auf dem Grundstück erforderlich.

Dennoch wird aufgrund der Vermutung des Geländes bei zukünftigen Bauarbeiten ein Hinweis zum Verhalten bei Auffälligkeiten erfolgen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, die aufgrund der Vorerkundung nicht bekannt waren, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und in diesem Fall sind die Erdarbeiten und Abtransporte des Aushubmaterials sofort einzustellen.

Für weitere Informationen steht der Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz der Stadt Oldenburg gerne zur Verfügung.

Im Auftrag  
gez. Petra Meier

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

## Rechte und Belastungen

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

## Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 21.12.2022 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Oldenburg		Grundbuch von Oldenburg		Blatt 24874	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	2	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums zugunsten der Eheleute Studienrat Rudolf Trosiener und Margret geborene Gans in Oldenburg (Oldb) je zur ideellen Hälfte. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Februar 1975 eingetragen am 26. Februar 1975.</p> <p><i>Kant</i></p>			
2	3	<p>Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben beim Tode der Vorerbin sind: Heike Trosiener, geb. am 21.05.1964, Frauke Trosiener, geb. 24.06.1965, Imke Lütgebaucks geb. Trosiener, geb. am 24.04.1968 und Rainer Trosiener, geb. am 07.04.1971. Ersatznacherben sind: Erich Trosiener, Hannover, Willi Gaus, Ernst Gaus und Johanna Wolf geb. Gaus, alle Weinsheim b. Bad Kreuznach. Eingetragen am 23.08.2004.</p> <p>Beck</p>			
3	3	<p>Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben beim Tode der Vorerbin sind Heike Trosiener, geb. am 21.05.1964, Frauke Trosiener, geb. am 24.06.1965, Imke Lütgebaucks geb. Trosiener, geb. am 24.04.1968 und Reiner Trosiener, geb. am 07.04.1971. Ersatznacherben sind: Willi Gaus, Ernst Gaus und Johanna Wolf geb. Gaus, alle Weinsheim b. Bad Kreuznach. Eingetragen am 27.09.2004.</p> <p>Beck</p>			
4	3	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (34 K 20/22). Eingetragen am 04.08.2022.</p> <p>Apfelbach</p>			
3					
2					
1					

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

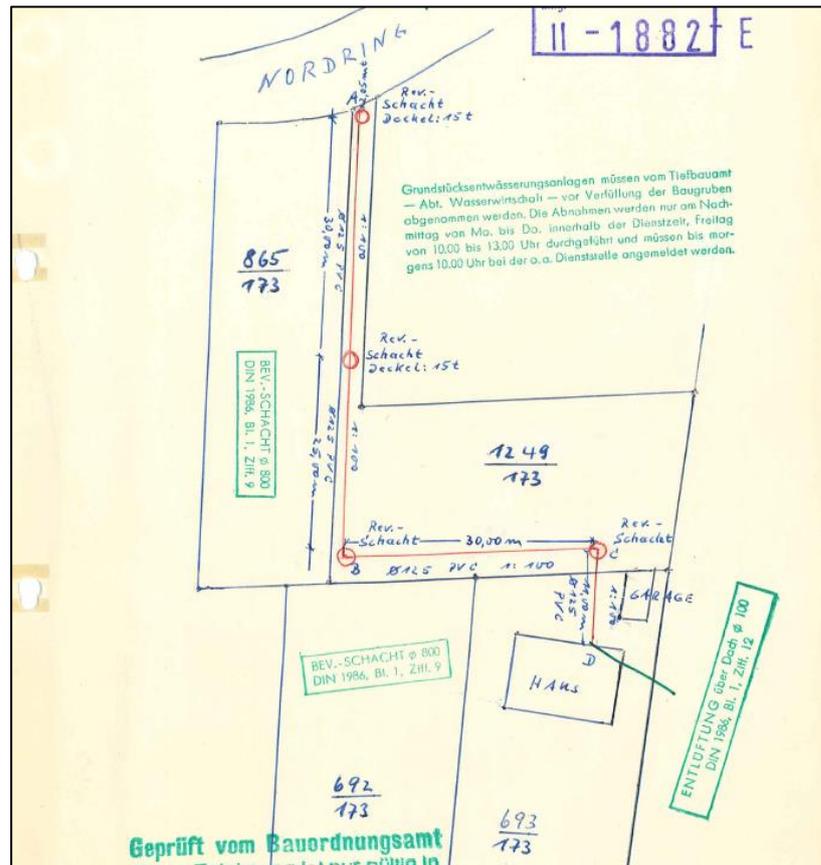
#### Miet-/Pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht verpachtet. Pachtrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

Folgender Anhaltspunkt für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes ist bekannt geworden:

Der Kanalanschluss des Wohngebäudes „Südring 33 A“ erfolgt über Leitungen, die auf dem Wertermittlungsobjekt verlegt sind (siehe nachstehenden Auszug aus der Bauakte).



## 1.2 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**.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Überdachung



Schuppen



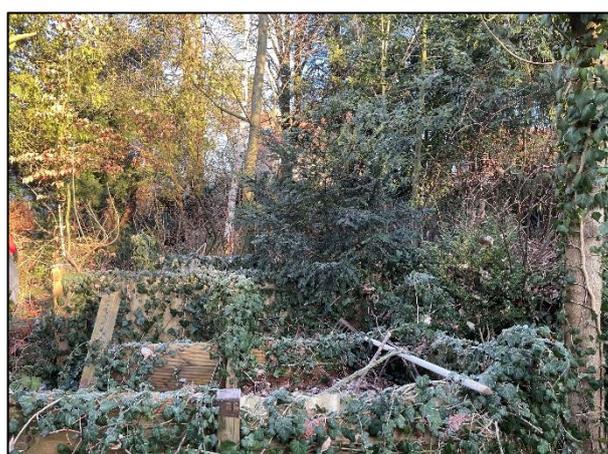
Rasenfläche



Zuwegung vom Nordring



Gehölz



Gehölz