

## 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.)	
Lage:	Drögen-Hasen-Weg 8a, 8b und 8c	
Gemarkung:	Eversten	
Flur:	14	
Flurstück(e):	116/31	300 m <sup>2</sup>
	116/30	279 m <sup>2</sup>
	116/29	243 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	822 m <sup>2</sup>	
Grundbuchbezirk:	Oldenburg	
Grundbuchblatt:	56114, lfd. Nr. 5, 4 und 3	
Eigentümer(in):		

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

die Verkehrswerte (Marktwerte) der Wertermittlungsobjekte für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.01.2025 wie folgt ermittelt:

W2-441/2024: Drögen-Hasen-Weg 8a 300 m<sup>2</sup> x 525 €/m<sup>2</sup> = 157.500 € (NZS 34 K 26/24)

W2-410/2024: Drögen-Hasen-Weg 8b 279 m<sup>2</sup> x 525 €/m<sup>2</sup> = 146.475 € (NZS 42 K 25/24)

W2-431/2024: Drögen-Hasen-Weg 8c 243 m<sup>2</sup> x 525 €/m<sup>2</sup> = 127.575 € (NZS 34 K 24/24)

Hinweis: siehe hierzu Vorbemerkung auf Seite 3

Bei einer Betrachtung als ein Grundstück zur Größe von 822 m<sup>2</sup> (ohne Baulasten) ergibt sich der Wert zu 822 m<sup>2</sup> x 625 €/m<sup>2</sup> = 513.750 €.





## Rechtliche Gegebenheiten

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

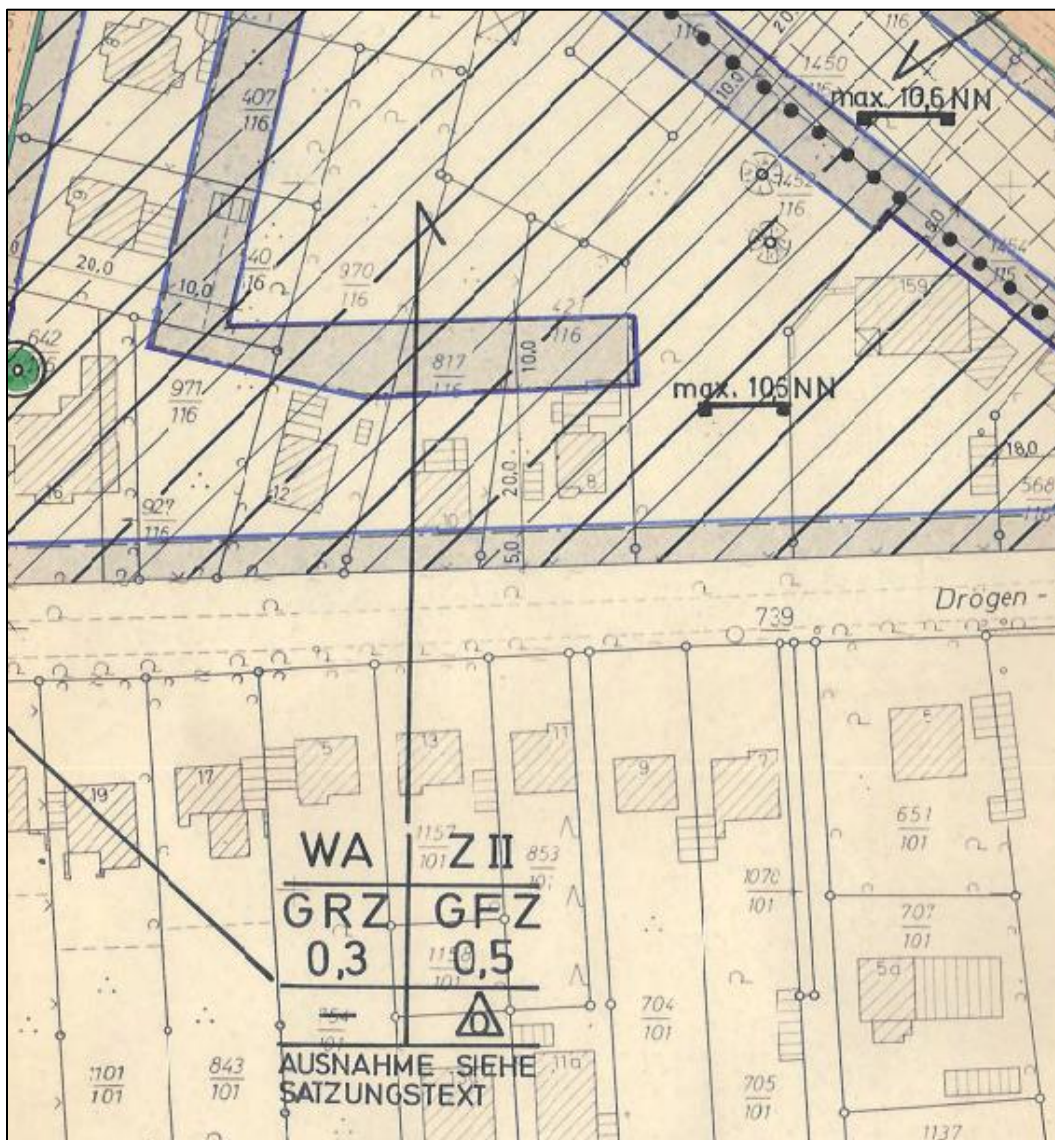
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

### Bebauungsplan

Die Wertermittlungsobjekte liegen im Geltungsbereich des seit dem 09.01.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 482 der Stadt Oldenburg (Oldenb.).

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschosszahl:	zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5

Es gibt nicht überbaubare Flächen.



Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Oldenburg, Grundbuchamt vom 04.11.2024 folgende Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 56114	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
<del>1</del>	<del>1</del>	<del>Auflösungsvormerkung für Safet Disli, geb. am 25.09.1979. Gemäß Bewilligung vom 29.05.2017 (URNr. 141/2017, Notar Evers, Aurich) eingetragen am 07.06.2017.  Eek</del>		
2	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (42 K 25/24). Eingetragen am 23.09.2024.  Apfelbach		
3	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 24/24). Eingetragen am 02.10.2024.  Apfelbach		
4	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 26/24). Eingetragen am 02.10.2024.  Apfelbach		


Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

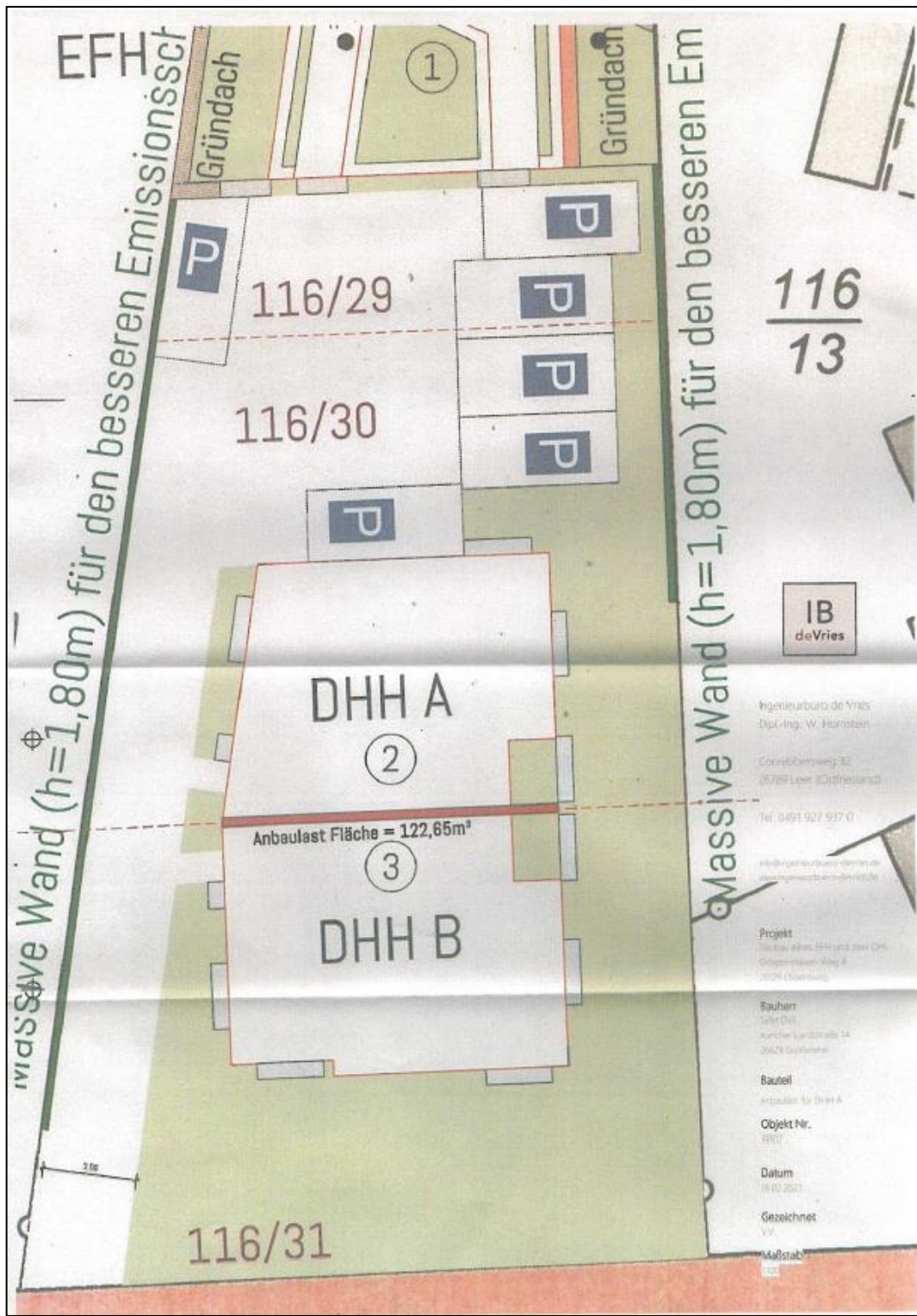
Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

## Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg (Oldenb.) geführt. Laut Auskunft der Stadt Oldenburg (Oldenb.) vom 15.01.2025 liegen für die Wertermittlungsobjekte folgende Baulasten vor:

### Drögen-Hasen-Weg 8a:

Stadt Oldenburg (Oldb) Der Oberbürgermeister Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz					
BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)					
Baulast-Nr.	Seite	Belegenheit	Flurstück	Flur	Gemarkung
11008	1	Drögen-Hasen-Weg 8 a	116/31	14	Eversten
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen		
1	Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Oldenburg, Grundbuchblatt 56114, unter Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, Drögen-Hasen-Weg 8 a, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 116/31. Ich übernehme als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf der in den anliegenden Lageplänen des Ingenieurbüros de Vries vom 16.12.2020 schwarz schraffierten und mit Maßen versehenen Fläche meines Grundstücks für die angrenzenden Grundstücke Drögen-Hasen-Weg 8 b und 8 c, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstücke 116/30 und 116/29, der notwendige Zugang und die Zufahrt zu der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt bzw. verlegt, unterhalten und benutzt wird.		Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 10.02.2021  Oldenburg, 15.02.2021  Im Auftrag  Müller		
2	Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Oldenburg, Grundbuchblatt 56114, unter Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks Drögen-Hasen-Weg 8 a, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 116/31. Ich übernehme als Baulast die Verpflichtung, im Falle der Errichtung/Erweiterung eines Gebäudes auf dem genannten Grundstück dieses in einer dem Nachbargebäude auf dem Grundstück Drögen-Hasen-Weg 8 b, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 116/30, entsprechenden Weise an der gemeinsamen Grenze zu errichten. Dieser Erklärung liegen der anliegende Lageplan und der Bauplan des Entwurfsverfassers de Vries vom 08.02.2021 zugrunde, der ein Gebäude/ einen Gebäudeanbau von 11,835 m Höhe und 10,74 m Länge an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vorsieht. Der Lageplan und der Bauplan sind Bestandteil dieser Baulasterklärung.  Mir ist bekannt, dass Baulasten gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam sind. Weiter erkläre ich, dass an meinem Grundstück kein weiteres Miteigentum und kein Erbbaurecht bestehen.				





Schnitt Anbaulast



ingenieurbüro deVries  
Dipl.-Ing. W. Heinesler

Conventenweg 17  
26789 Leer (Oldfrödenland)

tel. (0420) 917-1373

www.ibdevries.de  
www.ibdevries.com

**Projekt**

Renovierung EFH und Zubehörs  
Erlanger-Touristenweg 2  
26529 Oldersloh

**Bauherr**

Sören Esik  
Aunicher-Landstraße 34  
26529 Oldersloh

**Bauteil**

Schnitt Anbaulast für EFH A

**Objekt Nr.**

4000

**Datum**

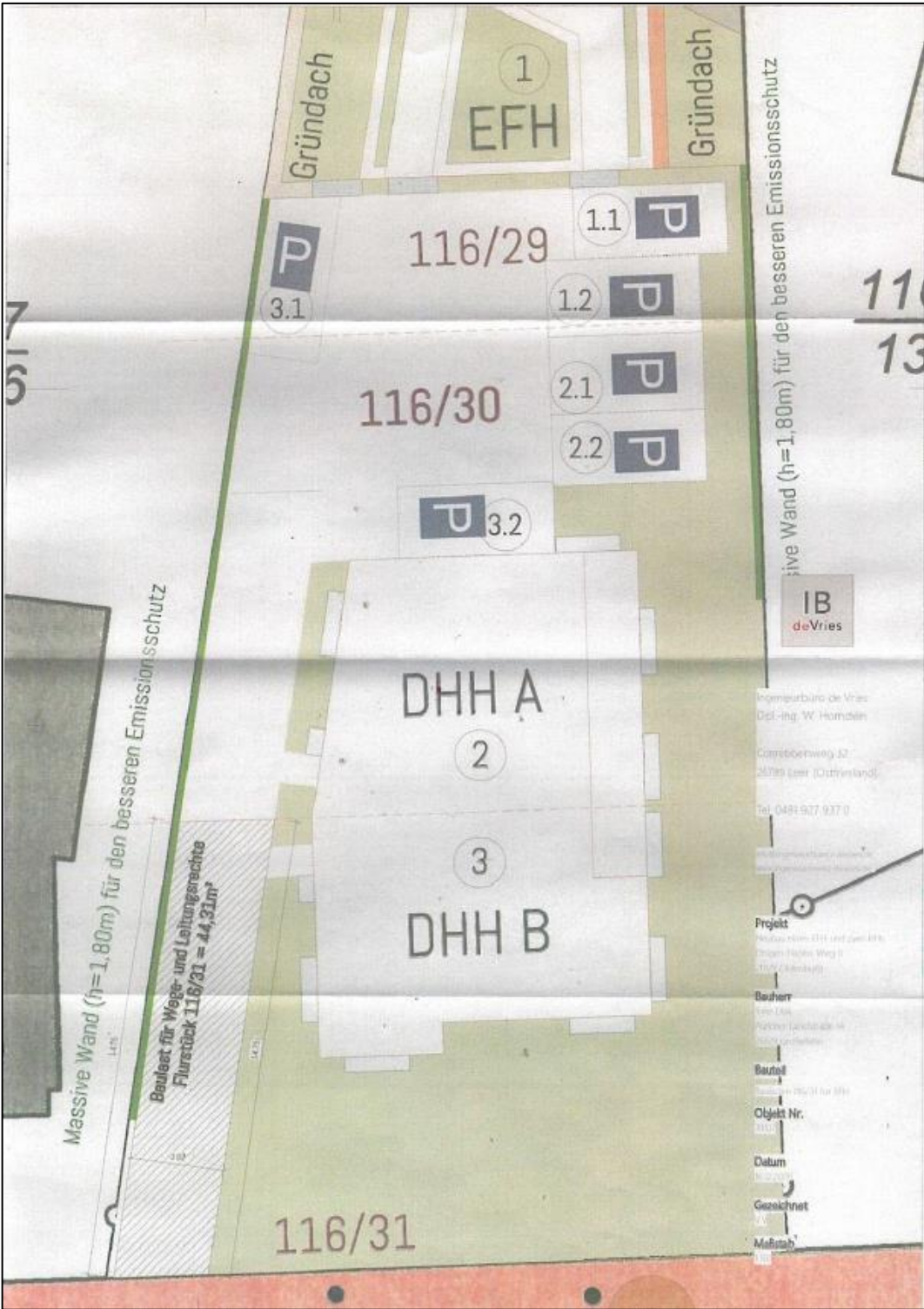
12.06.2018

**Gezeichnet**

1/1

**Maßstab**

1:50



Massive Wand (h=1,80m) für den besseren Emissionsschutz



Ingenieurbüro de Vries  
 Dipl.-Ing. W. Hornbom  
 Cornelioweg 32  
 24785 Läger (Dithmarschen)  
 Tel. 0481 927 937 0

**Projekt**  
 Neubau Wohn-ETH und zwei ETHs  
 Drogen-Rieser-Weg 0  
 25574 Barmstedt

**Bauherr**  
 Lohr-Lohr  
 Parkweg 1  
 25355 Barmstedt

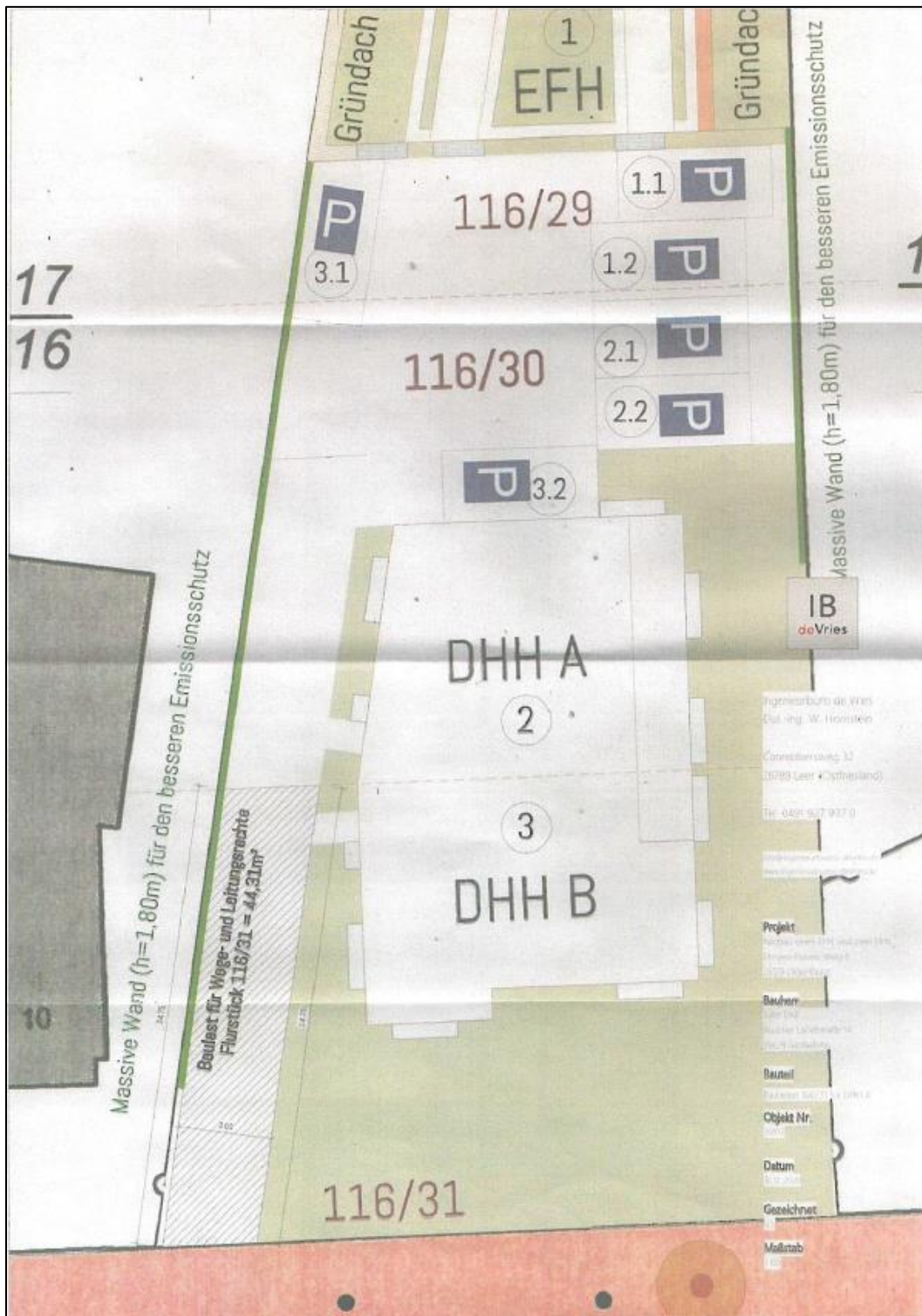
**Baustell**  
 Grundstück 116/31 für MfA

**Objekt Nr.**  
 116/31


**Datum**  
 11.02.2011

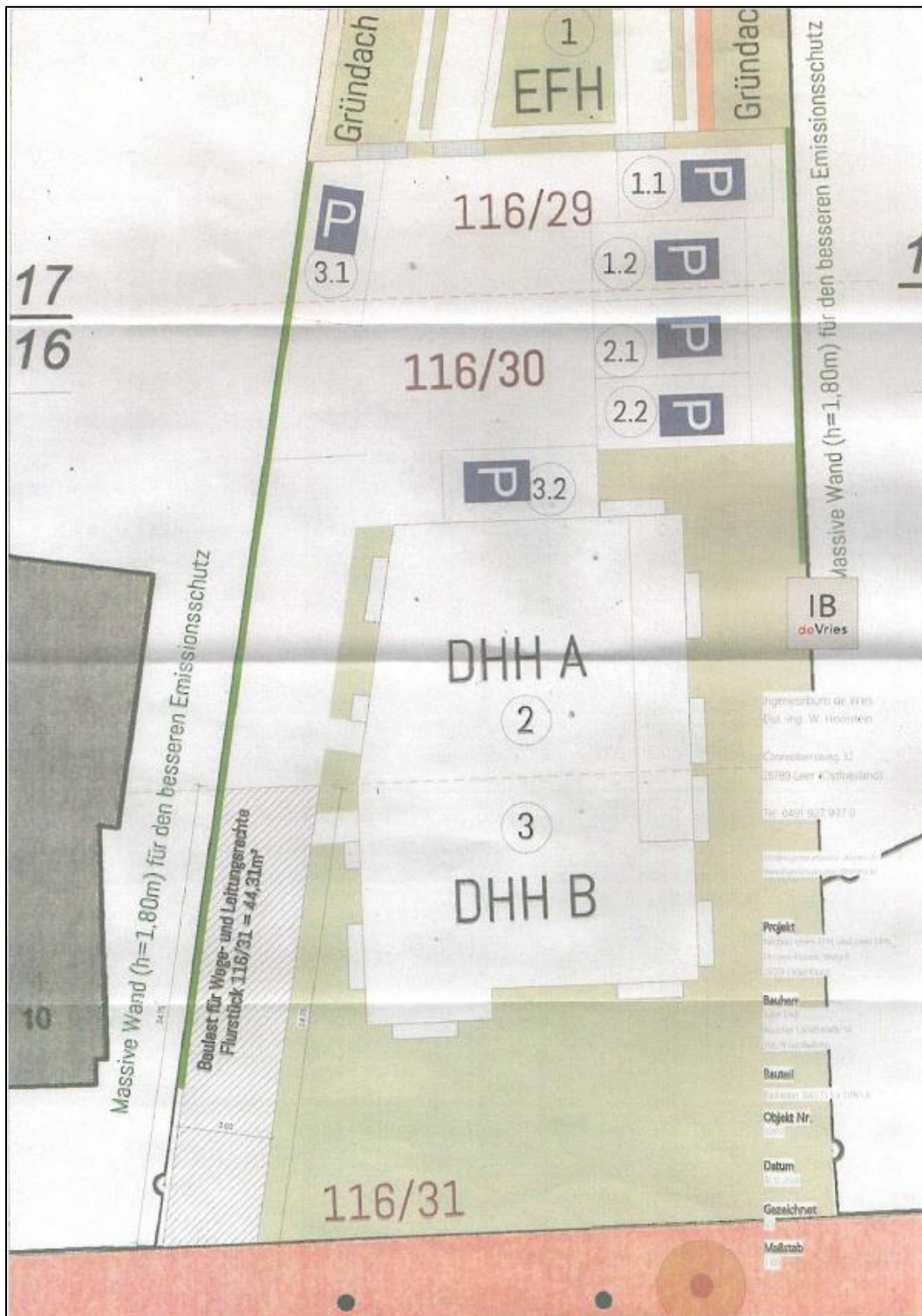
**Gezeichnet**  
 W. Hornbom

**Maßstab**  
 1:500



# Drögen-Hasen-Weg 8b:

Stadt Oldenburg (Oldb) Der Oberbürgermeister Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz					
<b>BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)</b>					
Baulast-Nr. 11009	Seite 1	Belegenheit Drögen-Hasen-Weg 8 b	Flurstück 116/30	Flur 14	Gemarkung Eversten
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen		
1	Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Oldenburg, Grundbuchblatt 56114, unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, Drögen-Hasen-Weg 8 b, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 116/30. Ich übernehme als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf der in dem anliegenden Lageplan des Ingenieurbüros de Vries vom 16.12.2020 schwarz schraffierten und mit Maßen versehenen Fläche meines Grundstücks für die angrenzenden Grundstücke Drögen-Hasen-Weg 8 a und 8 c, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstücke 116/31 und 116/29, der notwendige Zugang und die Zufahrt zu der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt bzw. verlegt, unterhalten und benutzt wird. Zudem übernehme ich die Verpflichtung zu dulden, dass die erforderlichen Stellplätze 3.2 und 3.1 anteilig für Drögen-Hasen-Weg 8 a, Flurstück 116/31 sowie der Stellplatz 1.2 anteilig für Drögen-Hasen-Weg 8 c, Flurstück 116/29, ordnungsgemäß hergestellt und unterhalten werden.		Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 10.02.2021 Oldenburg, 16.02.2021 Im Auftrag  Müller		
2	Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Oldenburg, Grundbuchblatt 56114, unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks Drögen-Hasen-Weg 8 b, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 116/30. Ich übernehme als Baulast die Verpflichtung, im Falle der Errichtung/Erweiterung eines Gebäudes auf dem genannten Grundstück dieses in einer dem Nachbargebäude auf dem Grundstück Drögen-Hasen-Weg 8 a, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 116/31, entsprechenden Weise an der gemeinsamen Grenze zu errichten. Dieser Erklärung liegen der anliegende Lageplan und der Bauplan des Entwurfsverfassers de Vries vom 08.02.2021 zugrunde, der ein Gebäude/ einen Gebäudeanbau von 11,835 m Höhe und 10,74 m Länge an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vorsieht. Der Lageplan und der Bauplan sind Bestandteil dieser Baulasterklärung.  Mir ist bekannt, dass Baulasten gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam sind. Weiter erkläre ich, dass an meinem Grundstück kein weiteres Miteigentum und kein Erbbaurecht bestehen.				





Schnitt Anbaulast



Ingenieurbüro de Vries  
 Dipl.-Ing. W. Kleinsteig  
 Corneliussweg 42  
 26709 Leer (Oldenland)  
 Tel. (49) 477 94 11 0  
 www.ibdeVries.de  
 www.rechner.de

**Projekt**  
 Neubau einer EFH mit 200 qm EFH  
 Drogenhaus Weg 8  
 26709 Oldendorf

**Bauherr**  
 Jutta Giel  
 Amster Landstraße 14  
 26709 Oldendorf

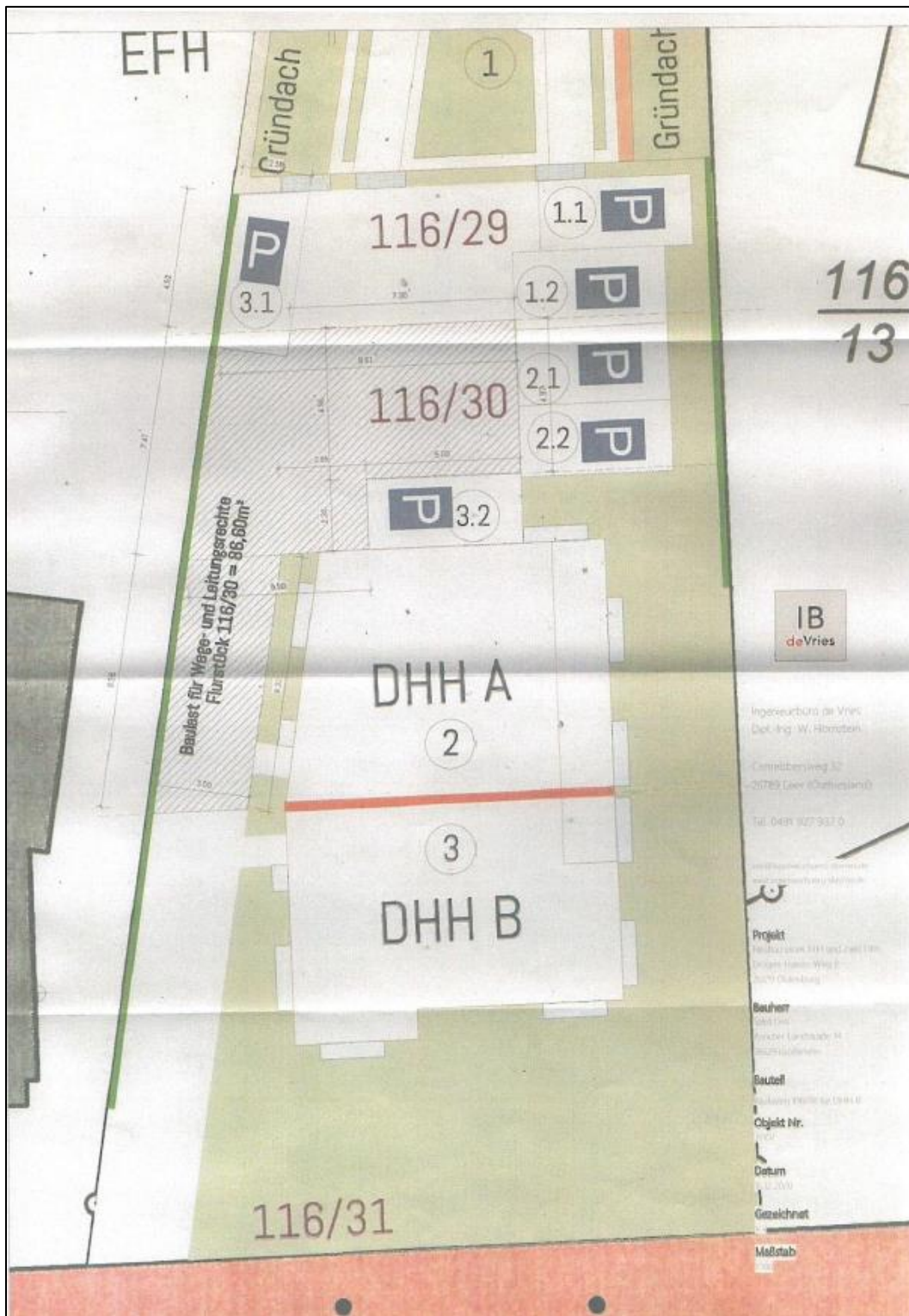
**Bauteil**  
 Schnitt Anbaulast für 200 qm

**Objekt Nr.**  
 2004

**Datum**  
 2004-03-07

**Gezeichnet**  
 W.Kleinsteig

**Maßstab**  
 1:50



**IB**  
deVries

Ingenieurbüro de Vries  
Dok.-Ing. W. Hornsten  
Carnellienweg 37  
20789 Geesthagen (Schleswig-Holst.)  
Tel. 0481 927 932 0

IB deVries ist ein Mitglied der  
Ingenieurkammer Schleswig-Holstein

**Projekt**  
Planung eines 114 und 214 m²  
großen Wohn-Weg 2  
in 2079 Geesthagen

**Bauherr**  
deVries  
Friedrich-Landwehr-Str.  
2079 Geesthagen

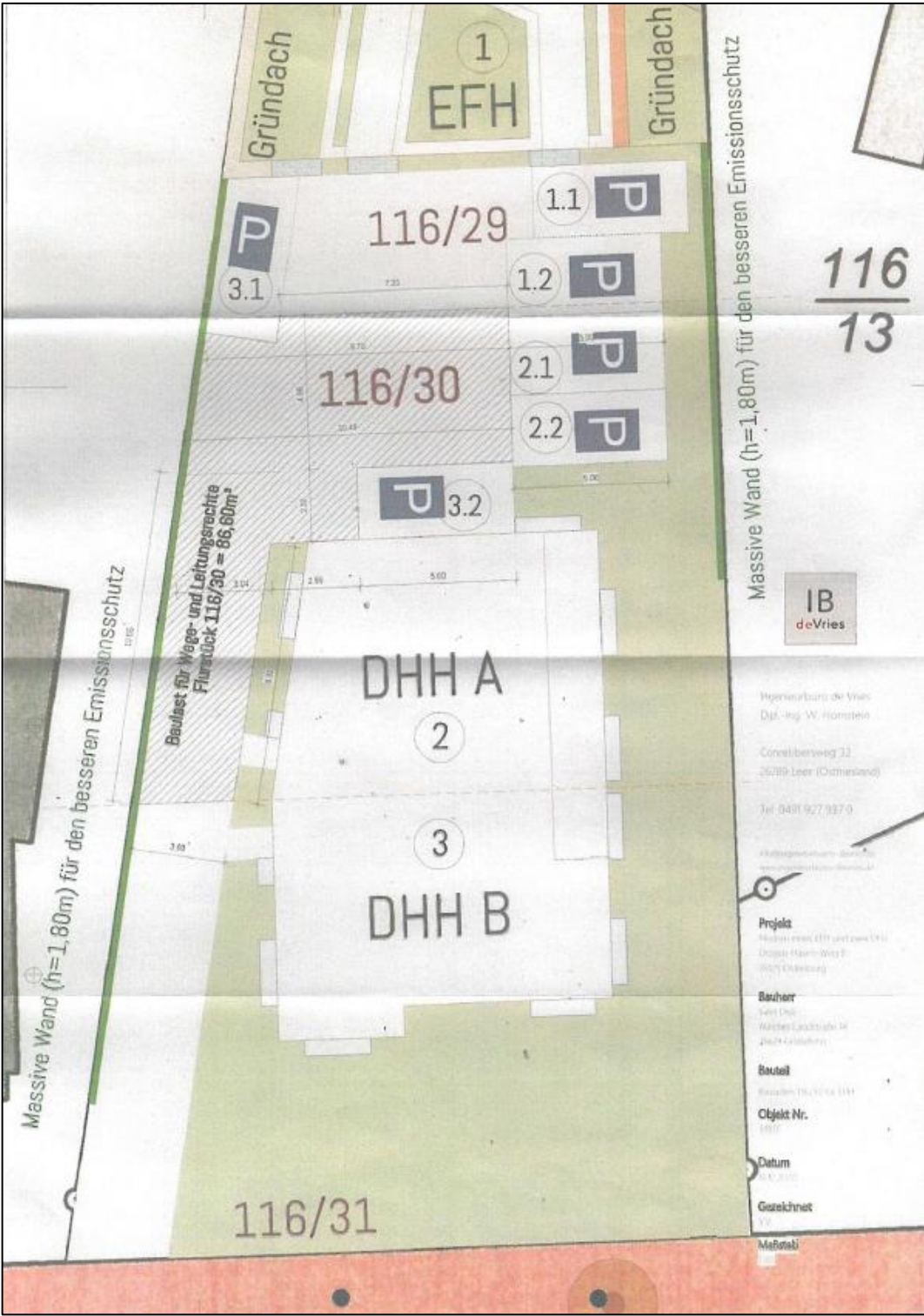
**Baufeld**  
Flurstück 116/30 bis 116/31

**Objekt Nr.**  
116/31

**Datum**  
11.01.2011

**Gezeichnet**  
[Signature]

**Maßstab**  
1:500



116  
13



Ingenieursburo de Vries  
Dipl.-Ing. W. Hornstein  
Conradtbergweg 22  
36789 Leer (Oldenland)  
Tel. 0491 927 937 0

Kollaborationspartner: [www.ingenieurkollaboration.de](http://www.ingenieurkollaboration.de)

**Projekt**  
Neubau eines EFH und zwei CHU  
Ordnung: Platten-Weg 2  
36789 Leer

**Bauherr**  
S&W O&S  
Hilfsstr. 1  
36789 Leer

**Baufeld**  
Flurstück 116/29, 30, 31

**Objekt Nr.**  
116/13

**Datum**  
11.11.2010

**Gezeichnet**  
M. Rotz


Maßstab:

# Drögen-Hasen-Weg 8c:

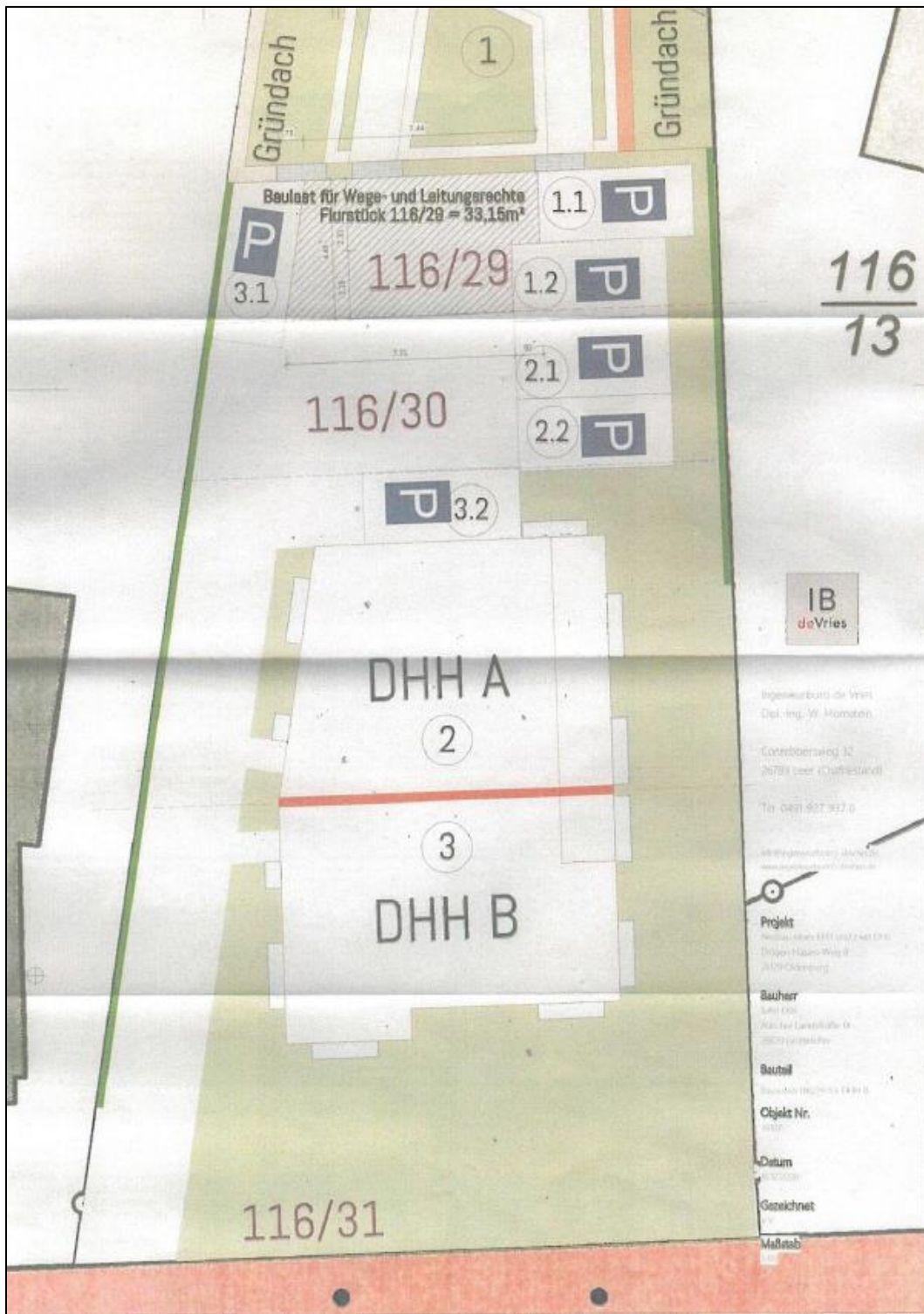
Stadt Oldenburg (Oldb)  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

## BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)

Baulast-Nr. 11010	Seite 1	Beleginhalt Drögen-Hasen-Weg 8 c	Flurstück 116/29	Flur 14	Gemarkung Eversten
----------------------	------------	-------------------------------------	---------------------	------------	-----------------------

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Oldenburg, Grundbuchblatt 56114, unter Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, Drögen-Hasen-Weg 8 c, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstück 116/29. Ich übernehme als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf der in den anliegenden Lageplänen des Ingenieurbüros de Vries vom 16.12.2020 schwarz schraffierten und mit Maßen versehenen Fläche meines Grundstücks für die angrenzenden Grundstücke Drögen-Hasen-Weg 8 b und 8 a, Gemarkung Eversten, Flur 14, Flurstücke 116/30 und 116/31, der notwendige Zugang und die Zufahrt zu der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt bzw. verlegt, unterhalten und benutzt wird.</p> <p>Zudem übernehme ich die Verpflichtung zu dulden, dass der erforderliche Stellplatz 3.1 anteilig für das Flurstück 116/31 ordnungsgemäß hergestellt und unterhalten wird.</p> <p>Mir ist bekannt, dass Baulasten gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam sind. Weiter erkläre ich, dass an meinem Grundstück kein weiteres Miteigentum und kein Erbbau-recht bestehen.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfü-gung vom 10.02.2021</p> <p>Oldenburg, 16.02.2021</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Müller</p>





Miet-/Pachtrechtliche Bindungen

Die Wertermittlungsobjekte sind augenscheinlich nicht verpachtet. Pachtrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

## Entwicklungsstatus

Unter Entwicklungsstatus (§ 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 Entwicklungsstadien 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 Entwicklungsstatus **Bauland für Wohnen**.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Straßenansicht



Nachbarbebauung