

# 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:	26125 Oldenburg		
Straße, Hausnummer:	Hirseweg 5		
Bebauung:	Eingeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossige Doppelgarage und hölzernes Gartenhaus <b>(genehmigt als Zweifamilienhaus)</b>		
Baujahr:	Haupthaus: 1972 (laut Brandkasse) Straßenseitiger Anbau: unbekannt Rückwärtiger Anbau: 2021		
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnung (straßenseitiger Eingang):	rd.	173 m <sup>2</sup>
	Wohnung (mittlerer Eingang):	rd.	85 m <sup>2</sup>
	<u>Wohnung (gartenseitiger Eingang):</u>	<u>rd.</u>	<u>153 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt:	rd.	411 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Ohmstede		
Flur:	19		
Flurstück(e):	1410/173		
Gesamtfläche:	1.528 m <sup>2</sup>		
Grundbuchbezirk:	Oldenburg		
Grundbuchblatt:	38997, lfd. Nr.2		
Eigentümer(in):			

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

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

**430.000 €**

ermittelt.

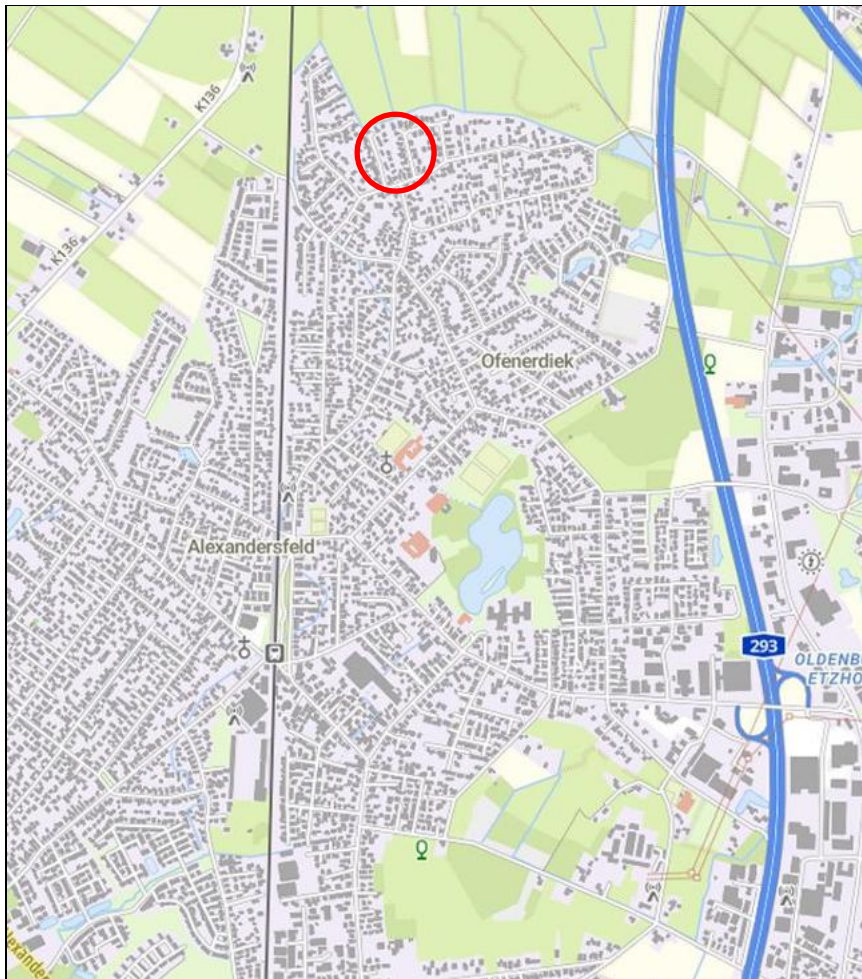
# 1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

## 1.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Ofenerdiek der Stadt Oldenburg am Hirseweg 5. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Oldenburg (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 6,5 km.

### Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024



Oldenburg ist Oberzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Allgemein- und weiterbildende Schulen und Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden. Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen. Die Stadt hat rd. 175.000 Einwohner. Eine direkte Autobahnanbindung wird durch die A 28, A 29 und A 293 Richtung Bremen, Leer und Osnabrück gewährleistet. Die Stadt Oldenburg verfügt des Weiteren über einen Bahnhof und einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr. In der Stadt Oldenburg sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

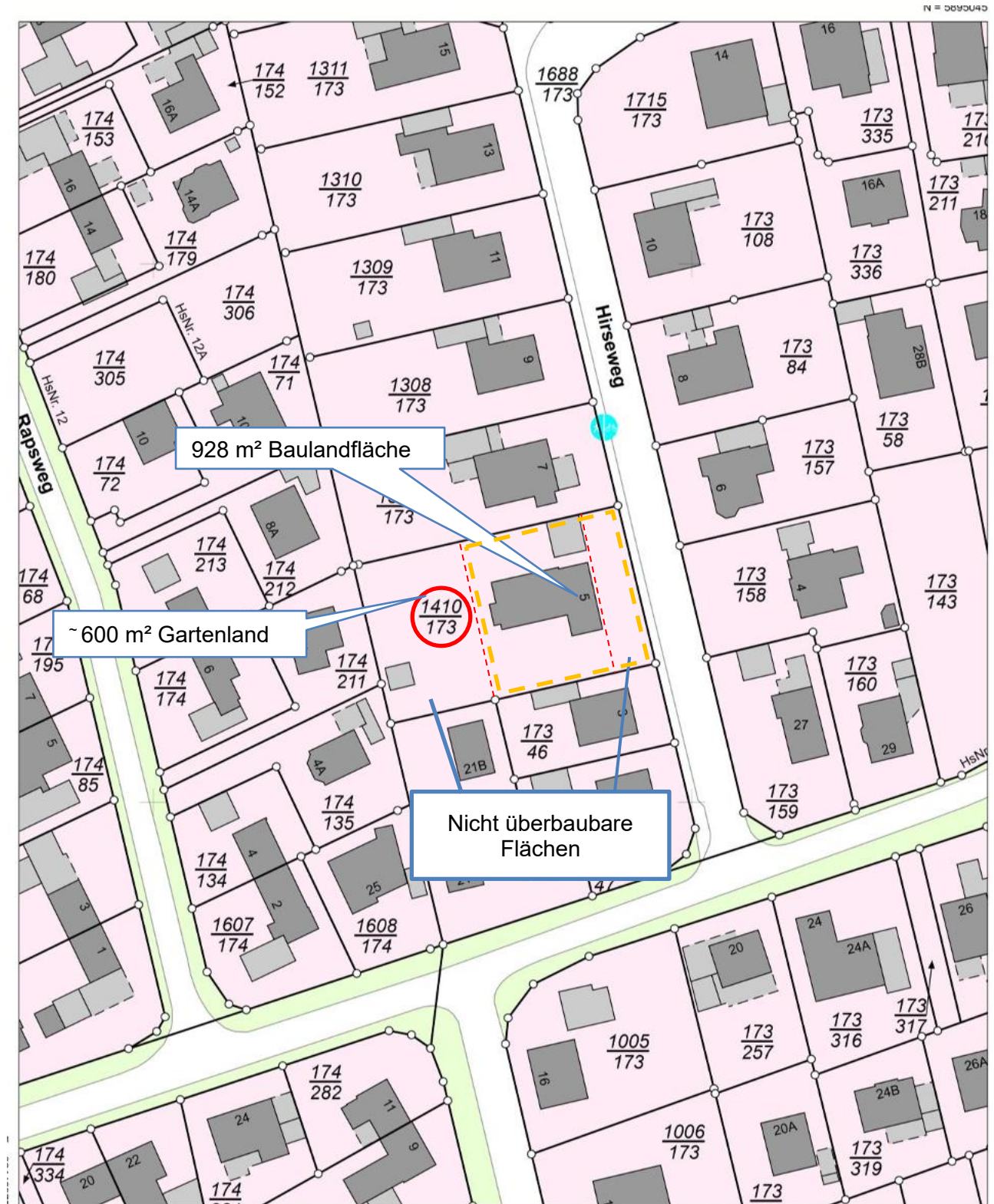
Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

## 1.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 1.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 1.528 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Der Gutachterausschuss teilt diese Fläche in 928 m<sup>2</sup> Bauland- und in eine 600 m<sup>2</sup> große Gartenlandfläche ein.

#### Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



## 1.2.2 Nutzung

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

## 1.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den „Hirseweg“ erschlossen.

<b>Straßentyp:</b>	Wohnstraße
<b>Straßenausbau:</b>	Fahrbahn gepflastert beidseitig Gehwege Beleuchtung
<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</b>	Strom-, Wasser- und Gasleitungen sowie Kanal sind in der Erschließungsstraße vorhanden.

## 1.2.4 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 Altlastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft der Stadt Oldenburg vom 05.03.2024 liegt für das Grundstück ein Altlastenverdacht vor.

<b>2. Altstandorte:</b>		
Die o.g. Grundstücksfläche <b>Hirseweg 5</b> wird im <b>Altlastenverzeichnis (AV) der Stadt Oldenburg als Altstandort [AS 90] geführt.</b>		
Die o.g. Grundstücksfläche wurde nach den derzeitigen Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde durch folgende Rüstungsbetriebe gewerblich genutzt:		
<b>Adressbuch- und Gewerbedateieinträge; Informationen aus Bauakten oder Gutachten</b>		
<i>Name</i>	<i>Branche</i>	<i>Zeitraum</i>
Munitionsanstalt und Artilleriedepot Ofenerdiek	Rüstungsanstalt	1916 - 1921

Weitere Angaben siehe hierzu unter 4.1 Anlagen

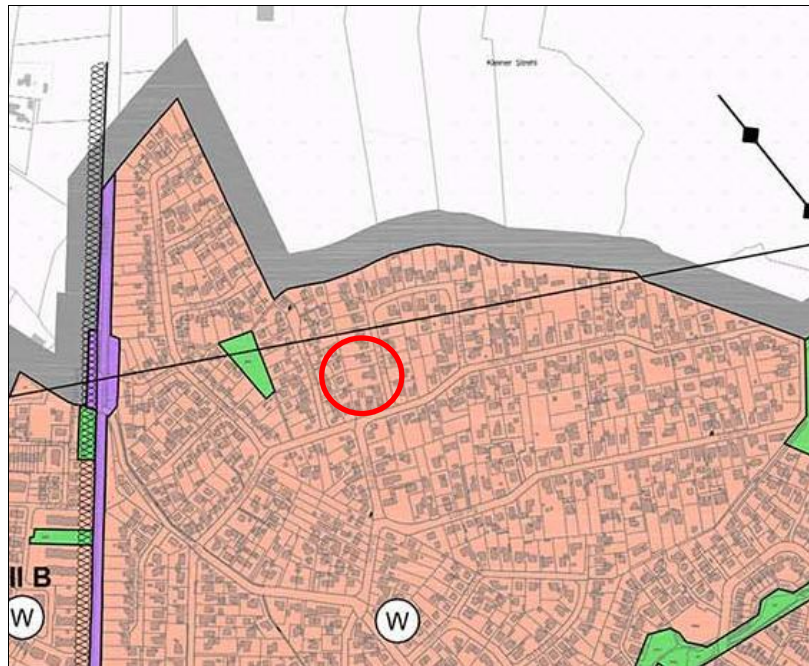
## 1.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 1.3.1 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.

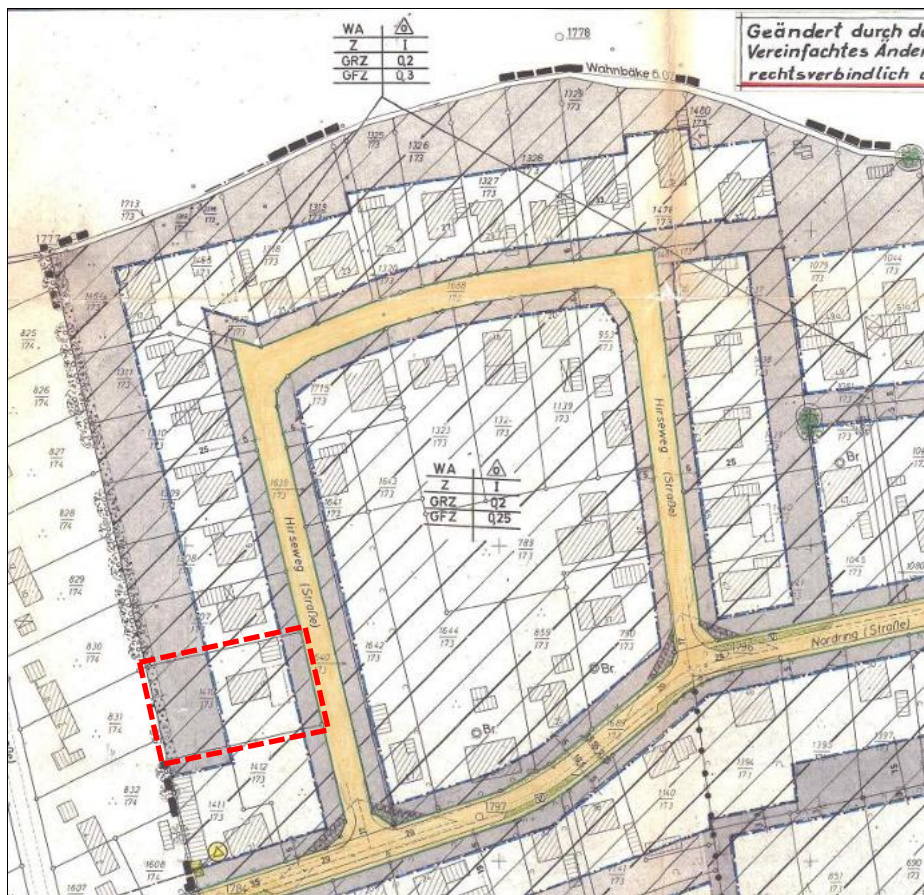


## Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.02.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 519 von Stadt Oldenburg.

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
Grundflächenzahl (GRZ):	0,2
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,3

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.



### 1.3.2 Hauptgebäude

#### Vorbemerkung:

Mit Mitteilung gem. § 62 der Niedersächsischen Bauordnung an die Stadt Oldenburg vom 28.04.2021 wurde die Erweiterung und Umbau eines Einfamilienwohnhauses (Anbau und Umbau zur Schaffung einer **zweiten** Wohneinheit und Errichtung einer Dachterrasse) angezeigt.

Vorgefunden wurde am Tag der Vorermittlung und der Ortsbesichtigung, ein Dreifamilienwohnhaus. Der Grundriss wurde durch verschiedene Öffnungen und Schließungen verschiedener Wände und Türen stark verändert. Der neuerrichtete Bauteil (Gartenseitige Wohnung) wurde größer errichtet als geplant.

#### Gebäudeart:

Gebäudetyp:

Eingeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

#### Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG):

Teilweise unterkellert

#### Straßenseitige Wohnung:

Nicht unterkellert

#### Mittlere Wohnung:

Voll unterkellert, hier Heizungsraum und verschiedene Abstellräume

Gartenseitige Wohnung:  
nicht bzw. teilunterkellert

Erdgeschoss (EG):

Straßenseitige Wohnung:  
Schlafzimmer, offene Diele mit Küchenbereich, WC, Flurbereich mit Treppenaufgang

Mittlere Wohnung:  
Diele, Flurbereich, Bad, Wohnzimmer, Küche mit Wintergartenzugang

Gartenseitige Wohnung:  
Diele mit Treppenaufgang, Büro, Flur, Bad, HWR, großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche

Dachgeschoss (DG):

Straßenseitige Wohnung:  
Wohnzimmer mit Loggia Zugang, 3 Zimmer, 2 Bäder, Flur mit Treppenaufgang (Wendeltreppe), ehemalige Diele sowie Flur

Gartenseitige Wohnung:  
Flur mit Treppenaufgang, Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse

Baujahr:

Haupthaus: 1972 (laut Brandkasse)  
Straßenseitiger Anbau: unbekannt  
Rückwärtiger Anbau: 2021

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Massiver Mauerwerksbau, außen Putz gestrichen

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen

Geschossdecken: Decke über Dachgeschoss Holzbalken sonst überwiegend Stahlbeton

Treppe(n):  
Straßenseitige Wohnung:  
Wendeltreppe -Stahlkonstruktion mit Holzstufen  
Mittlere Wohnung:  
Stahlbeton mit Kunststeinbelag  
Gartenseitige Wohnung:  
Stahlkonstruktion mit Holzstufen

Heizung: Gasbefeuerte Zentralheizung mit Solarthermie Unterstützung

Außenanlagen:  

- Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
- Anschluss an die Kanalisation

Gesamter Außenbereich ist stark vernachlässigt und ungepflegt.

Baumängel / Bauschäden:  
festgestellt durch den  

- Eingangspodest der Mittleren Wohnung ist instand zu setzen
- Eingangspodest der gartenseitigen Wohnung ist

Gutachterausschuss am 30.04.2024

**siehe zusätzlich das vom Amtsgericht beauftragte Gutachten des SV Meinardus vom 07.02.2025**

fertigzustellen

- Im Kellerbereich ist der ein größerer Wasserschaden zu beseitigen
- Dachterrasse Bodenbelag ist zu sanieren
- Am gesamten Gebäude fehlt der Wandabschluss der Sockelleiste
- Heizungsanlage ist handwerksgerecht fertigzustellen
- viele Gewerke nicht handwerksgerecht ausgeführt.
- sowie diverse kleinere Mängel und Schäden

Einstufung des Zustandes:

Das Vertrauen in die Mängelfreiheit ist gestört.  
Durchgängige Modernisierung der Innenräume in den letzten Jahren; tw. nicht handwerksgerecht durchgeführt.  
Vernachlässigte Bauunterhaltung außen  
Der Zustand des Gebäudes ist unterdurchschnittlich.



Podest



Podest



Wandabschluss



Dachterrasse



Heizungsanlage



Wasserschaden

### **Wohnung Straßenseitig:**

Aufteilung / Lage:

#### Erdgeschoss:

Schlafzimmer, offene Diele mit Küchenbereich, WC, Flurbereich mit Treppenaufgang

#### Dachgeschoss:

Wohnzimmer mit Loggia Zugang, 3 Zimmer, Duschbad, Wannenbad, Flur mit Treppenaufgang (Wendeltreppe), ehemalige Diele sowie Flur

Wohn-/Nutzfläche:

EG:	rd. 57 m <sup>2</sup>
<u>DG:</u>	<u>rd. 116 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	rd. 173 m <sup>2</sup>

Deckenflächen:

Vereinzelt Echtholzpaneele gestrichen bzw. teilweise abgehängte Decke mit Leimfarbe auf Putz, überwiegend Leimfarbe auf Raufaser oder ähnlich

Wandflächen:

WC im EG deckenhoeh gefliest, Wannenbad teils deckenhoeh sowie teils sockelhoeh gefliest, Duschbad deckenhoeh gefliest sonst überwiegend Raufaser oder ähnlich gestrichen

Bodenbeläge:

WC im EG gefliest, Wannenbad mit Granit, Duschbad mit Marmor sonst überwiegend Laminat

Fenster:

Überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, vereinzelt Holzfenster

Treppen:

Wendeltreppe zum Dachgeschoss

Sanitäreinrichtungen:

WC mit Wasch- und WC-Becken

Wannenbad mit Einbauwanne, Wasch- und WC-Becken  
Duschbad mit bodengleicher Dusche, Wasch- und WC-Becken

Technische Ausstattung: Dem Alter entsprechend

Besondere Bauteile: Keine

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Baumängel / Bauschäden: Die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt lediglich über eine schmale Wendeltreppe. Eine zweite Fluchtmöglichkeit ist **nicht** vorhanden.

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)

Erdgeschoss:



Dielenbereich



WC



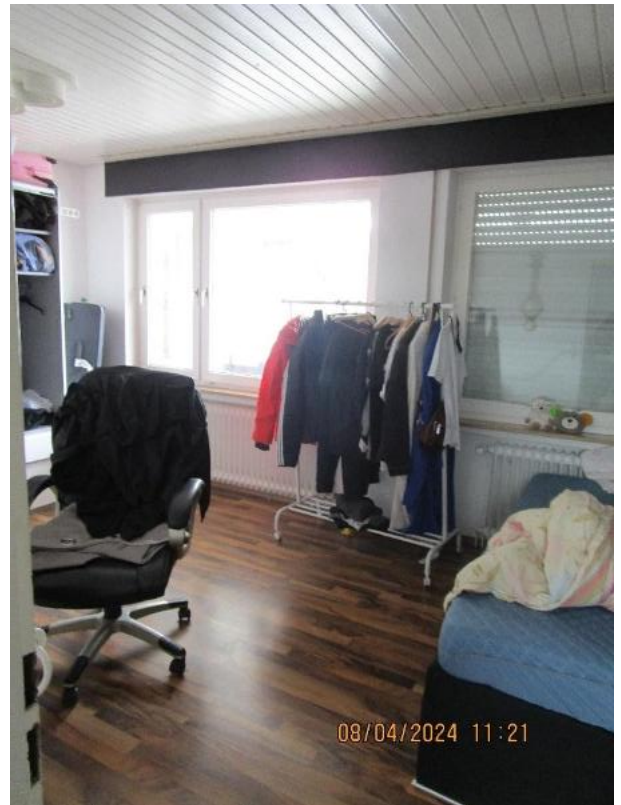
Flurbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



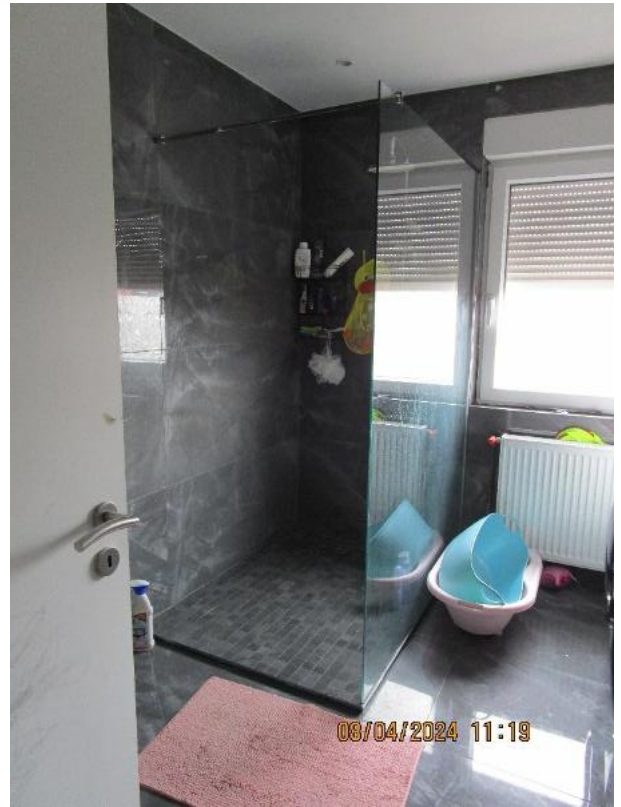
Wannenbad



Wannenbad



Duschbad



Duschbad

**Wohnung Mitte:**

Aufteilung / Lage:

Erdgeschoss:

Diele, Flurbereich, Bad, Wohn-/Schlafzimmer sowie Küche mit Wintergartenzugang

Wohn-/Nutzfläche:

EG: 85 m<sup>2</sup>

Deckenflächen:

Abgehängte Decken mit Leimfarbe auf Putz bzw. Leimfarbe auf Raufaser oder ähnlich teilweise mit Einbaulampen

Wandflächen:

Duschbad deckenhoch gefliest sonst überwiegend Raufaser oder ähnlich gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche

Bodenbeläge:

Überwiegend gefliest in Marmor Optik

Fenster:

Überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster

Treppen:

Betontreppe zum DG. (Zugang zum DG zugemauert)

Türen:

Überwiegend glattgesperrte Holztüren

Sanitäreinrichtungen:

Duschbad mit Dusche, Wasch- und WC-Becken sowie Urinal

Technische Ausstattung:

Dem Alter entsprechend

Besondere Bauteile:

Wintergarten  
Kaminanlage im Dielenbereich

Hinweis:

Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.

Baumängel / Bauschäden:

Außen-Jalousien teilweise defekt  
leichter Renovierungsstau  
Wintergarten nicht beheizbar

Einstufung des Zustandes:

dem Alter entsprechend

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Diele mit Kamin



Wohn-/Schlafzimmer



Küche



Blick in den Wintergarten



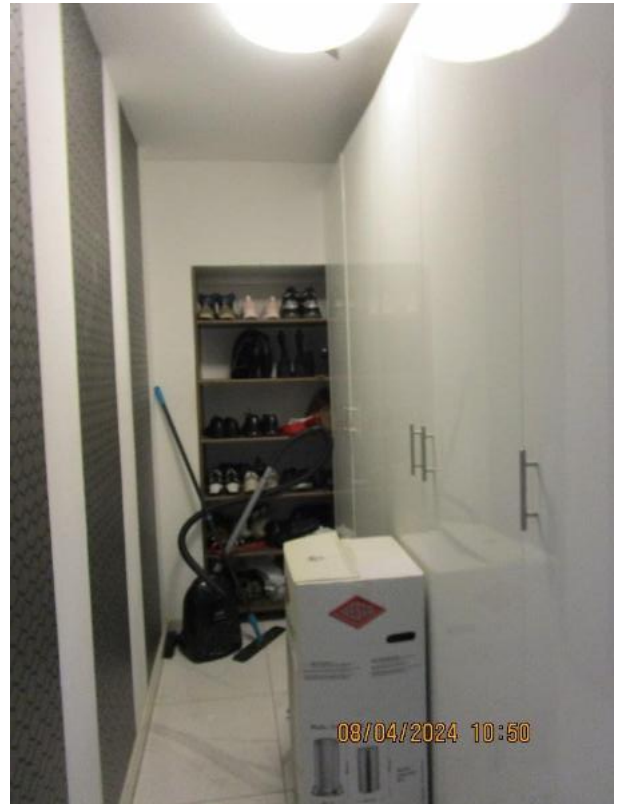
Wintergarten



Bad



Ehemaliger Treppenaufgang



Flur

## Wohnung Gartenseitig:

Aufteilung / Lage:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele mit Treppenaufgang, Büro, Flur, Bad, HWR, großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche
	<u>Dachgeschoss:</u> Flur mit Treppenaufgang, Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
Wohn-/Nutzfläche:	EG: rd. 95 m <sup>2</sup> DG: rd. 58 m <sup>2</sup> Gesamt: rd. 153 m <sup>2</sup>
Deckenflächen:	Überwiegend glatt gespachtelte gestrichene Decken mit Einbaustrahler
Wandflächen:	Bäder deckenhoch gefliest sonst überwiegend glatt gespachtelte gestrichene Wände
Bodenbeläge:	Überwiegend großformatige Fliesen in Marmoroptik
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster überwiegend mit Außenrolläden
Türen:	Überwiegend glattgesperrte hochwertige Holztüren in Holzrahmen
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Sanitäreinrichtungen:	EG: Bad mit bodengleicher Dusche, Einbauwanne, Wasch- und WC-Becken DG: Bad mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken sowie WC-Becken
Technische Ausstattung:	Dem Alter entsprechende Ausstattung
Besondere Bauteile:	Dachterrasse
	<u>Hinweis:</u> Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.
Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Starker Wasserschaden im Kellerbereich</li><li>▪ Dachterrasse ist im Bodenbereich im Aufbau zu überprüfen und fertigzustellen</li><li>▪ Hauseingangstür ist fertigzustellen</li><li>▪ Eingangspodest ist fertigzustellen</li></ul>
Einstufung des Zustandes:	dem Alter entsprechend

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Kellerraum

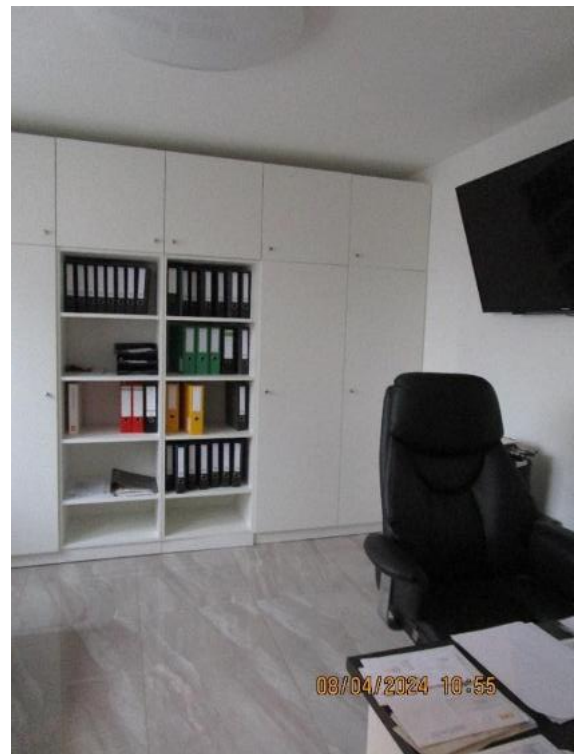


Kellerraum

Erdgeschoss:



Eingangsflur mit Treppenabgang



Büro



Bad



Bad



Wohn-/Esszimmer



Küchenbereich

Dachgeschoss:



Treppenaufgang



Bad



Bad



Schlafzimmer



Dachterrasse – Bodenaufbau ist zu überprüfen



Dachterrasse



Wasserschaden im Keller



Wasserschaden

### Grundrisse

Nachfolgenden Grundrisse sind Auszüge aus den Bauakten.

### Anmerkung:

Der Grundriss wurde durch Öffnungen und Schließungen verschiedener Wände und Türen stark verändert. **Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung teilweise stark ab.** Der neuerrichtete Bauteil (Gartenseitige Wohnung) wurde größer errichtet als geplant.

Das Wohnhaus wird derzeit mit drei Wohneinheiten genutzt.

# Kellergeschoss

**Bestand**

**Abbruch**

**Neu**

**03**

**BAUVORHABEN:**  
 V295 - Erweiterung eines Wohnhauses  
 Hirseweg 5  
 26125 Oldenburg

**kgb architekten**  
 bogge · grafhoff · halupczok

**BAUHERR:**  
  
**Erkan Kemikli**  
 Hirseweg 5  
 26125 Oldenburg  
 Tel: 0172 4361597

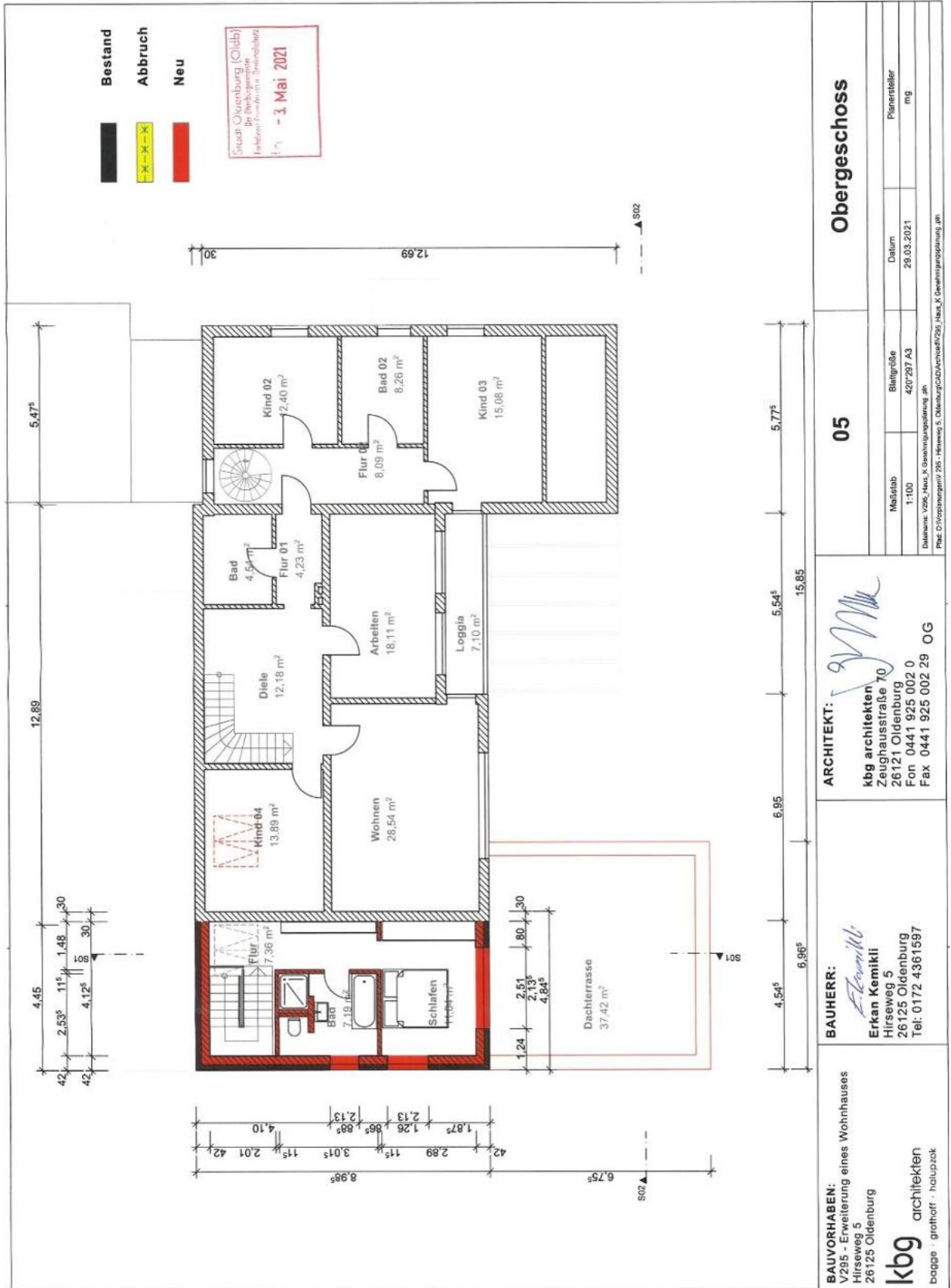
**ARCHITEKT:**  
  
**kgb architekten**  
 Zeughausstraße 70  
 26121 Oldenburg  
 Fon 0441 925 002 0  
 Fax 0441 925 002 29 KG

Kellergeschoss			
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planenselbst
1:100	420/297 A3	29.03.2021	mg
Dateiname: V295_Haus_X_Gewinnungsplanung.jdt Pfad: D:\Vop\Bauplan\V295 - Hirseweg 5, Oldenburg\CAD\Archiv\V295_Haus_X_Gewinnungsplanung.jdt			

# Erdgeschoss



# Dachgeschoss



**BAUVORHABEN:**  
 V295 - Erweiterung eines Wohnhauses  
 Hirseweg 5  
 26125 Oldenburg

**ARCHITEKT:**  
 kbg architekten  
 Zeughausstraße 70  
 26121 Oldenburg  
 Fon 0441 925 002 0  
 Fax 0441 925 002 29 OG

**BAUHER:**  
 Erkan Kemikli  
 Hirseweg 5  
 26125 Oldenburg  
 Tel: 0172 4361597

**05**

**Obergeschoss**

Blattgröße: 420/297 A3  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 29.03.2021  
 Plansteller: mg

Dokumente: V095\_Haus\_K\_Gewohnheitsplanung\_04b  
 PMS: C:\Vorgangsvorg\1295 - Erweiterung 5. Obergeschoss\CAD\Archiv\0295\_Haus\_K\_Gewohnheitsplanung\_04b

**BAUVORHABEN:**  
 V295 - Erweiterung eines Wohnhauses  
 Hirseweg 5  
 26125 Oldenburg

**ARCHITEKT:**  
 kbg architekten  
 Zeughausstraße 70  
 26121 Oldenburg  
 Fon 0441 925 002 0  
 Fax 0441 925 002 29 OG

**BAUHER:**  
 Erkan Kemikli  
 Hirseweg 5  
 26125 Oldenburg  
 Tel: 0172 4361597

**05**

**Obergeschoss**

Blattgröße: 420/297 A3  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 29.03.2021  
 Plansteller: mg

Dokumente: V095\_Haus\_K\_Gewohnheitsplanung\_04b  
 PMS: C:\Vorgangsvorg\1295 - Erweiterung 5. Obergeschoss\CAD\Archiv\0295\_Haus\_K\_Gewohnheitsplanung\_04b

**BAUVORHABEN:**  
 V295 - Erweiterung eines Wohnhauses  
 Hirseweg 5  
 26125 Oldenburg

**ARCHITEKT:**  
 kbg architekten  
 bagge · grotthoff · halupczok



Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Garage



Durchfahrbar



Hütte



Schuppen



Podest



2 Zufahrt