

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:	Oldenburg
Straße, Hausnummer:	Neusüdender Weg 28a
Bebauung:	Ein- bzw. zweigeschossiges, freistehendes Wohngebäude in Staffelbauweise
Baujahr:	1982
Wohn-/Nutzfläche:	111 m ²
Gemarkung:	Ohmstede
Flur:	19
Grundbuchbezirk:	OldenburgA
Grundbuchblatt:	51700, lfd. Nr.1
Flurstück(e):	134/150
Gesamtfläche:	531 m ²
Grundbuchblatt:	51700, lfd. Nr.2
Flurstück(e):	134/614
Gesamtfläche:	18 m ²
Eigentümer(in):	

Für jede laufende Nummer des Bestandverzeichnisses wird antragsgemäß ein gesonderter Verkehrswert ermittelt.

W2-65/2024 bebautes Flurstück 134/150 (Ifd. Nr. 1)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.04.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 30.04.2024 mit

255.000 €

ermittelt.

W2-66/2024 unbebautes Flurstück 134/614 (Ifd. Nr. 2)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.04.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 30.04.2024 mit

6.300 €

ermittelt.

Hinweis:

XXX gestatte am Ortstermin keine Innenbesichtigung. Der Gutachterausschuss hat das Wertermittlungsobjekt nach äußerem Anschein und den vorhandenen Unterlagen beurteilt. XXX beschrieb den derzeitigen Zustand des Objektes am Ortstermin.

1.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Ofenerdick der Stadt Oldenburg am Neusüdender Weg. Die Entfernung zum Zentrum von Stadt Oldenburg (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 6,3 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 134/150 ist 531 m² und das Grundstück 134/614 ist 18 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

1.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Neusüdender Weg“ erschlossen.

Straßentyp:	Wohnstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert Beleuchtung keine Gehwege Seitengräben
Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	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.

Dem Gutachterausschuss liegen Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Das Altlastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg, Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz – Untere Bodenschutzbehörde - geführt. Es liegt für das Grundstück ein Altlastenverdacht vor.

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis:



Stadt Oldenburg (Oldb) | Der Oberbürgermeister | 26106 Oldenburg

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

Amf 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	UNSER ZEICHEN	DATUM
07.03.2024	432-16 AS531, AS90	26.04.2024

Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg
hier: Neusüdender Weg 28a, 26125 Oldenburg
Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/150 und 134/614

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Seite 1 von 4

Bankknoten der Stadtkasse				
Name der Bank	IBAN	BIC (SWIFT)	Kontost.	Bank für Sozialleistungen
Landesbank für Oldenburg	DE44 2805 0100 0000 2001 48	LS203022000	Oldenburg	Bank für Sozialleistungen
NORD/LB	DE33 2400 0000 0001 4300 01	NOLAD33HAN	Kantore	Bank für Sozialleistungen
Oldenburgische Landesbank AG	DE26 2802 0000 0001 4300 00	OLB20302000		Bank für Sozialleistungen
Postbank Hannover	DE57 2501 0030 0000 7400 07	FWN2333HAN		Bank für Sozialleistungen
Oldenburgische Volksbank eG	DE31 2806 0000 0000 7000 00	OVN20302000		Bank für Sozialleistungen

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 **Altstandortverdachtsflächenkataster (AltstandortVVK)** 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.

Altablagerungen:
Nach den derzeit hier vorliegenden Erkenntnissen sind die o.g. Grundstücke nicht als Altablagerung registriert.

Altstandorte:
Die o.g. Grundstücksfläche Neusüdender Weg 28a wird im Altstandortverdachtsflächenkataster (AltstandortVVK) der Stadt Oldenburg als **Altstandort AS 531** und **AS 90** geführt.

Die o.g. Grundstücksfläche wurde nach den derzeitigen Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde durch folgenden Gewerbebetrieb / Dienstleistungsunternehmen / Rüstungsbetrieb gewerblich genutzt:

Altstandort AS 531 und AS 90						
Altstandortverdachtsflächenkataster (Adressbuch- und Gewerbedateieinträge, Informationen aus Bauakten oder Gutachten):						
AS Nr.	BB Nr.	Name	Beginn	Ende	Hauptnennungen	Branchen
531	10441	Erhards, Karl	1947	1965	Fahrzeuga-lackierereien (2) Farbenhandel (1) Malereibetriebe (1)	Malermesler, Malergeschäft, Malerhandwerksbetrieb, Autolackierereien
531	10442	BUSJAHN, ULRICH	1969	1970	Lackierereien (2)	Lackierhand- werksbetrieb
90	24495	Munitionsanstalt und Artilleriedepot Ofenediek	1916	1921	Munitionsfabriken Munitionsdepot	Munitionsanstalt und Artilleriedepot

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz (NBodSchG) und den Empfehlungen des Landes Niedersachsen sind diese Nutzungen als altlastenrelevant einzustufen.

Der Altlastenverdacht auf dem Grundstück wurde 2002 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für die „Munitionsanstalt Ofenediek“ (AS90) und 2012 im Rahmen einer Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück für die „Lackierereien“ (AS531) mit Historischen Nutzungsrecherchen und Orientierenden Untersuchungen überprüft.

Seite 2 von 4

Für das Grundstück liegen der Unteren Bodenschutzbehörde die folgenden Gutachten vor:

AS 531:
„Nutzungsrecherche mit orientierenden Bodenuntersuchungen für das Grundstück Neusüdender Weg 26/26a in 26125 Oldenburg“, erstellt von Okum, 2012

Die Historische Recherche zeigt für das heutige Grundstück Neusüdender Weg 28a, das früher zum Betriebsgrundstück gehörte, keine altlastenrelevanten Vermutungen. Die in den altlastenrelevanten Bereichen durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück.

AS90:
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 Altstandort liegen mehrere Gutachten vor:

- „Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltlasten in Niedersachsen, Vorrecherche Oldenburg“, erstellt von Wersche GmbH, 1991
- „Erfassung und Erkundung zur Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltlasten in Niedersachsen, Standort Oldenburg, Untersuchungsbericht“, erstellt von Bregau Institute, 1995
- „Rüstungsaltlast Ofenerdiek, Orientierende Untersuchung, 1. bis 4. Untersuchungsschritt“, erstellt vom Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Christoph Erpenbeck, 2001 bis 2003

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 aus direkt auf dem Grundstück durchgeführten Bodenuntersuchungen konnte keine Bodenbelastung, die aus der Vermutung als Rüstungsaltlast resultiert, festgestellt werden.

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

Der Altlastenverdacht für die o.g. Grundstücksfläche konnte durch eine Gefährdungsabschätzung (Historische Recherche und Orientierende Untersuchung) ausgeräumt werden. Es besteht gegenwärtig kein Verdacht, dass das Wohl der Allgemeinheit durch die Fläche beeinträchtigt wird. Nach den derzeitigen Erkenntnissen ist die o.g. Grundstücksfläche **keine Altlastenverdachtsfläche nach § 2 Abs. 6 BBodSchG mehr und wird nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg gemäß § 6 NBodSchG geführt.**

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

Seite 3 von 4

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

Sollten Ihnen noch Informationen oder Unterlagen zu der Nutzung des Grundstücks durch die oben genannten Betriebe oder einen anderen Betrieb vorliegen, so wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns diese übermitteln würden.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Ein entsprechender Kostenbescheid der Stadt Oldenburg liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Petra Meier

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

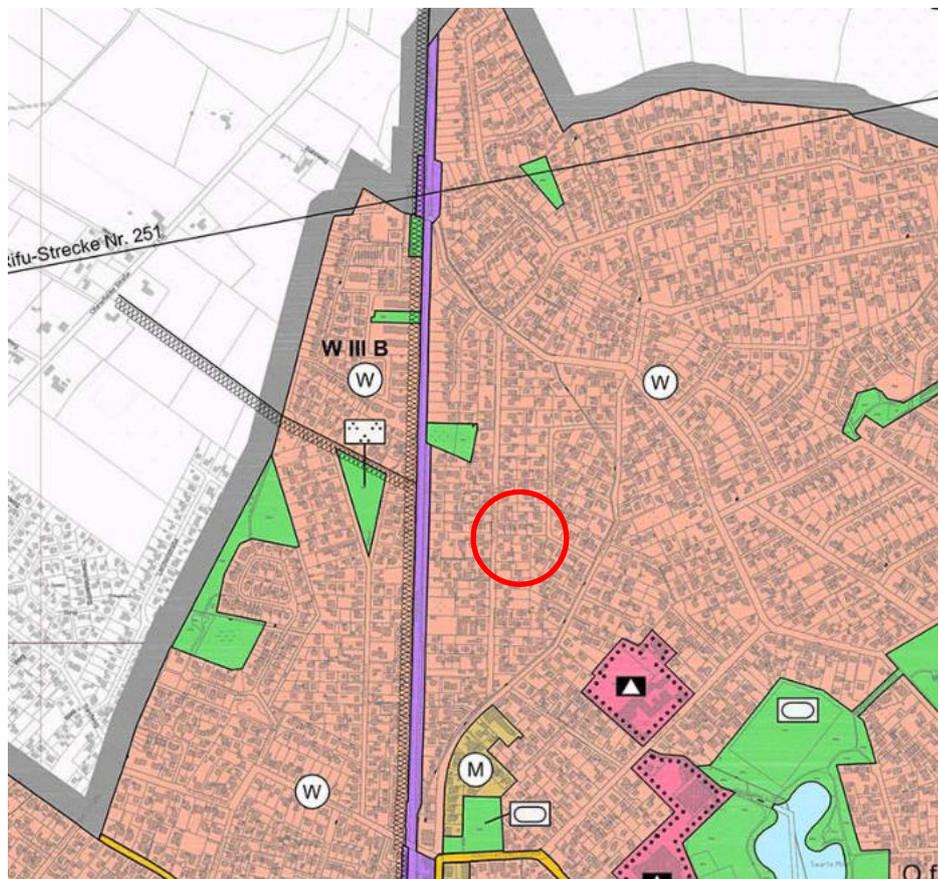
1.3 Rechtliche Gegebenheiten

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.



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.

1.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

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.

1.3.3 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 07.02.2024 folgende Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Oldenburg		Oldenburg	51700	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (34 K 72/92). Eingetragen am 3. Juli 1992. <i>Serwuschok</i> <i>Bolte</i>		
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (34 K 158/06). Eingetragen am 11.01.2007. <i>Nuske</i>		
3	1	Über das Vermögen der Eigentümerin ist am 08.03.2007 um 11.41 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (65 IN 63/06). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichtes Oldenburg vom 08.03.2007 am 13.03.2007. <i>Wienberg-Hoyer</i>		
4	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Barbara Klebinger geb. ERHARDT, geb. am 18.12.1953. Gemäß Bewilligung vom 15.04.2013 (URNr. 185/2013, Notar Melertöns, Oldenburg) eingetragen am 19.04.2013. <i>Hinrichs</i>		
5	2	Grunddienstbarkeit (Überwegungs- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 6576 von OldenburgA, Bestandsverzeichnis Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 01.07.2011 (URNr. 370/2011, Notar Barelmann, Oldenburg) und vom 22.11.2011 (URNr. 651/2011, Notar Barelmann, Oldenburg) im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 15.12.2011 in OldenburgA Blatt 6575. Infolge Teilung des dienenden Grundstücks (OldenburgA Blatt 6575) ist das Recht nach OldenburgA Blatt 7845 übertragen am 14.05.2013 und bei weiterer Teilung des dienenden Grundstücks (OldenburgA Blatt 7845) hierher übertragen am 20.11.2013. <i>Tasler</i>		
3				3
2				2
1				1

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 2
Oldenburg (Oldb)		Oldenburg	51700	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
6	2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 42992, Bestandsverzeichnis Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 01.09.2017 (URNr. 249/2017, Notarin Miedtank, Oldenburg) im Rang vor Abt. III Nr. 10 eingetragen am 25.10.2017. <i>Hinrichs</i>		
7	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (42 K 35/23). Eingetragen am 18.12.2023. <i>Christoffers</i>		
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (42 K 27/23). Eingetragen am 19.12.2023. <i>Christoffers</i>		

Auszug aus der Urkundenrolle 249/2017 des Notars [REDACTED] zu lfd.Nr. 6 Bestandsverzeichnis Nr.2:

Die Erschienenen baten um die Beurkundung einer

Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

und erklärten:

§ 1

Vorbemerkung

1. Die Erschienene zu 1) ist Eigentümerin des im Grundbuch von **Oldenburg** des Amtsgerichts Oldenburg (Oldb) zu **Blatt 51700** eingetragenen Grundstücks lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/614,
Gebäude- und Freifläche, Neusüdender Weg 28 A,
Größe 18 m².

2.

Die Erschienene zu 2) ist Eigentümerin des im Grundbuch von **Oldenburg** des Amtsgerichts Oldenburg (Oldb) zu **Blatt 42992** eingetragenen Grundstücks lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/595,
Gebäude- und Freifläche, Neusüdender Weg 26, Größe 517 m².

§ 2

Grunddienstbarkeit

Die Vertragsparteien vereinbaren folgendes Wegerecht:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 134/595 der Flur 19, Gemarkung Ohmstede ist berechtigt, das Flurstück 134/614 der Flur 19, Gemarkung Ohmstede uneingeschränkt zum Gehen und zum Fahren – nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen jeder Art – mitzubedenutzen und zu diesem Zweck zu befestigen und zu unterhalten.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen, die vorstehend vereinbarte Grunddienstbarkeit im Rang vor der in Abt. III Nr. 10 des Grundbuchs des dienenden Grundstücks eingetragenen brieflosen Grundschuld im Grundbuch einzutragen. Die Erschienene zu 1) stimmt der entsprechenden Rangänderung zu.

Die Notarin wird beauftragt, die Rangrücktrittserklärung der Grundpfandrechtsgläubigerin einzuholen.

Das Grundstück 134/614 ist mit einer Grunddienstbarkeit (Überwegung) zum Vorteil des Flurstücks belastet.

§ 2

Grunddienstbarkeit

Die Vertragsparteien vereinbaren folgendes Wegerecht:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 134/595 der Flur 19, Gemarkung Ohmstede ist berechtigt, das Flurstück 134/614 der Flur 19, Gemarkung Ohmstede uneingeschränkt zum Gehen und zum Fahren – nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen jeder Art – mitzubedenutzen und zu diesem Zweck zu befestigen und zu unterhalten.

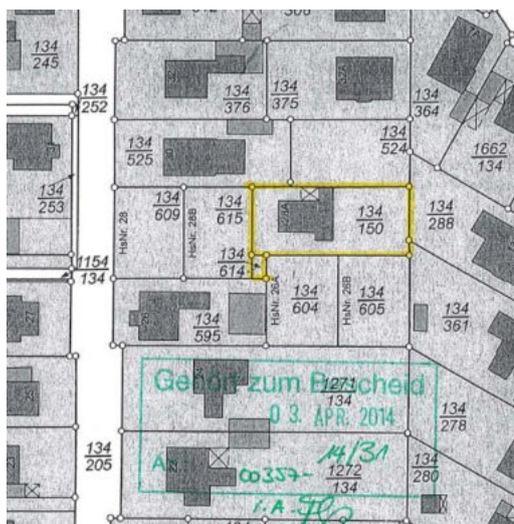
Die Erschienenen bewilligen und beantragen, die vorstehend vereinbarte Grunddienstbarkeit im Rang vor der in Abt. III Nr. 10 des Grundbuchs des dienenden Grundstücks eingetragenen brieflosen Grundschuld im Grundbuch einzutragen. Die Erschienene zu 1) stimmt der entsprechenden Rangänderung zu.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg geführt.



Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)

Baulast-Nr. 9755	Seite 1	Belegenheit Neusüdender Weg 28 A	Flurstück 134/150	Flur 19	Gemarkung Ohmstede
---------------------	------------	-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Die Eigentümerin der Grundstücke Neusüdender Weg 28 A, Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/150, zur Größe von 531 m², und Flurstück 134/614, zur Größe von 18 m², eingetragen im Grundbuch von Oldenburg Blatt 51700, erklärt hiermit, dass die Flurstücke 134/150 und 134/614, Flur 19, Gemarkung Ohmstede, gemäß § 2 Abs. 12 NBauO als ein Baugrundstück behandelt werden sollen und dass alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück.</p> <p>Der Eigentümerin ist bekannt, dass Baulasten gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam sind. An den Grundstücken besteht kein Miteigentum und auch kein Erbbaurecht.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 02.12.2013</p> <p>Oldenburg, 04.12.2013</p> <p>Im Auftrag</p> <p><i>[Signature]</i> Müller</p> <p>Stadt Oldenburg (Oldb) Der Oberbürgermeister Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz</p> <p>O., den <i>04.12.13</i></p> <p>Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Im Auftrage</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p><i>[Seal: Stadt Oldenburg (Oldb)]</i></p> <p><i>[Red Stamp: Stadt Oldenburg (Oldb) Der Oberbürgermeister Fachdienst Bauordnung u. Denkmalschutz Eing. 27. Feb. 2014]</i></p>

BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)

Baulast-Nr. 9755	Seite 2	Belegenheit Neusüdender Weg 28 A	Flurstück 134/614	Flur 19	Gemarkung Ohmstede
---------------------	------------	-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Die Eigentümerin der Grundstücke Neusüdender Weg 28 A, Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/150, zur Größe von 531 m ² , und Flurstück 134/614, zur Größe von 18 m ² , eingetragen im Grundbuch von Oldenburg Blatt 51700, erklärt hiermit, dass die Flurstücke 134/150 und 134/614, Flur 19, Gemarkung Ohmstede, gemäß § 2 Abs. 12 NBauO als ein Baugrundstück behandelt werden sollen und dass alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück. Der Eigentümerin ist bekannt, dass Baulasten gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam sind. An den Grundstücken besteht kein Miteigentum und auch kein Erbbaurecht.	Eingetragen aufgrund der Eintragsverfügung vom 02.12.2013 Oldenburg, 04.12.2013 Im Auftrag Müller

Rechte und Baulasten zum Vorteil des Wertermittlungsobjektes:

Hier Überwegungsrecht - Baulast Nr. 2399 belastet die Flurstücke 134/609 und 134/615 (Neusüdender Weg 28 und 28 B)

Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz

BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)

Baulast-Nr. 2399	Seite 5	Belegenheit Neusüdender Weg 28 B	Flurstück 134/610	Flur 19	Gemarkung Ohmstede
---------------------	------------	-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
2	<p>Die Eigentümerin des Grundstücks in Oldenburg, Neusüdender Weg 26 (jetzt: 28, 28 B), Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/594 (jetzt: 134/609, 134/610), erklärt, dass von diesem Grundstück ein Geländestreifen, welcher entlang der nördlichen Grundstücksgrenze parallel zu dieser verläuft und ab nördlicher Grenzziehung 4,00 m breit ist, dem angrenzenden rückwärtigen Grundstück in Oldenburg, Neusüdender Weg 26 (jetzt: 28 A), Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/150, für den Zugang und die Zufahrt zu der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche sowie für die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und den Anschluß der Entsorgungsleitungen an Revisionsschächte dauernd frei und benutzbar gehalten wird.</p> <p>Gelöscht und übertragen auf das / die Flurstück / e 134/615.</p>	<p>Eingetragen aufgrund des Flurstücksnachweises vom 15.01.2013</p> <p>Oldenburg, 01.08.2013</p> <p>Im Auftrag Müller</p> <p>Eingetragen aufgrund der / des Flurstücksnachweise / s vom <u>10.03.14</u> Oldenburg, <u>10.03.14</u> Im Auftrage Müller</p>

Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberbürgermeister
Untere Bauaufsichtsbehörde

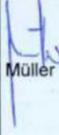
BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)

Baulast-Nr. 2399	Seite 3	Belegenheit Neusüdender Weg	Flurstück 134/594	Flur 19	Gemarkung Ohmstede
---------------------	------------	--------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
2	<p>Die Eigentümerin des Grundstücks in Oldenburg, Neusüdender Weg 26 (jetzt: o. Nr.), Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstücke 134/152 und 134/151 (jetzt: 134/594), erklärt, dass von diesem Grundstück ein Geländestreifen, welcher entlang der nördlichen Grundstücksgrenze parallel zu dieser verläuft und ab nördlicher Grenzziehung 4,00 m breit ist, dem angrenzenden rückwärtigen Grundstück in Oldenburg, Neusüdender Weg 26 (jetzt: 28 A), Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/150, für den Zugang und die Zufahrt zu der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche sowie für die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und den Anschluß der Entsorgungsleitungen an Revisionsschächte dauernd frei und benutzbar gehalten wird.</p> <p>Gelöscht und übertragen auf das / die Flurstück / e 134/609 + 134/610</p>	<p>Eingetragen aufgrund des Flurstücksnachweises vom 24.09.2012</p> <p>Oldenburg, 26.09.2012</p> <p>Im Auftrag Müller</p> <p>Eingetragen aufgrund der / des Flurstücksnachweise / s vom <u>15.01.13</u> Oldenburg, <u>01.08.13</u> Im Auftrage Müller</p>

BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)

Baulast-Nr. 2399	Seite 4	Belegenheit Neusüdender Weg 28	Flurstück 134/609	Flur 19	Gemarkung Ohmstede
---------------------	------------	-----------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3
1	Die Eigentümerin des Grundstücks in Oldenburg, Neusüdender Weg 26 (jetzt: 28, 28 B), Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/594 (jetzt: 134/609, 134/610), erklärt, dass von diesem Grundstück ein Geländestreifen, welcher entlang der nördlichen Grundstücksgrenze parallel zu dieser verläuft und ab nördlicher Grenzziehung 4,00 m breit ist, dem angrenzenden rückwärtigen Grundstück in Oldenburg, Neusüdender Weg 26 (jetzt: 28 A), Gemarkung Ohmstede, Flur 19, Flurstück 134/150, für den Zugang und die Zufahrt zu der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche sowie für die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und den Anschluß der Entsorgungsleitungen an Revisionsschächte dauernd frei und benutzbar gehalten wird.	Eingetragen aufgrund des Flurstücksnachweises vom 15.01.2013 Oldenburg, 01.08.2013 Im Auftrag  Müller

Auszug aus der Urkundenrolle 370/2011 des Notars [REDACTED]:

Hier Überwegungsrecht, belastet ist das Flurstück 134/595 (Neusüdender Weg 26)

Grundstückskaufvertrages mit Auflassung

und erklärten:

I.

Grundbuchstand und Kaufgegenstand

Der amtierende Notar hat am 1.7.2011 in das elektronische Grundbuch eingesehen.

Demnach ist im Grundbuch von Oldenburg Blatt 42992 der Verkäufer als Alleineigentümer des Grundbesitzes Flurstücke 134/151 zur Größe von 77 qm, und 134/152 zur Größe von 1740 qm, beide der Flur 19 der Gemarkung Ohmstede, belegen Neusüdender Weg 26, 26 A, eingetragen.

Das Grundbuch weist folgende Belastungen aus:

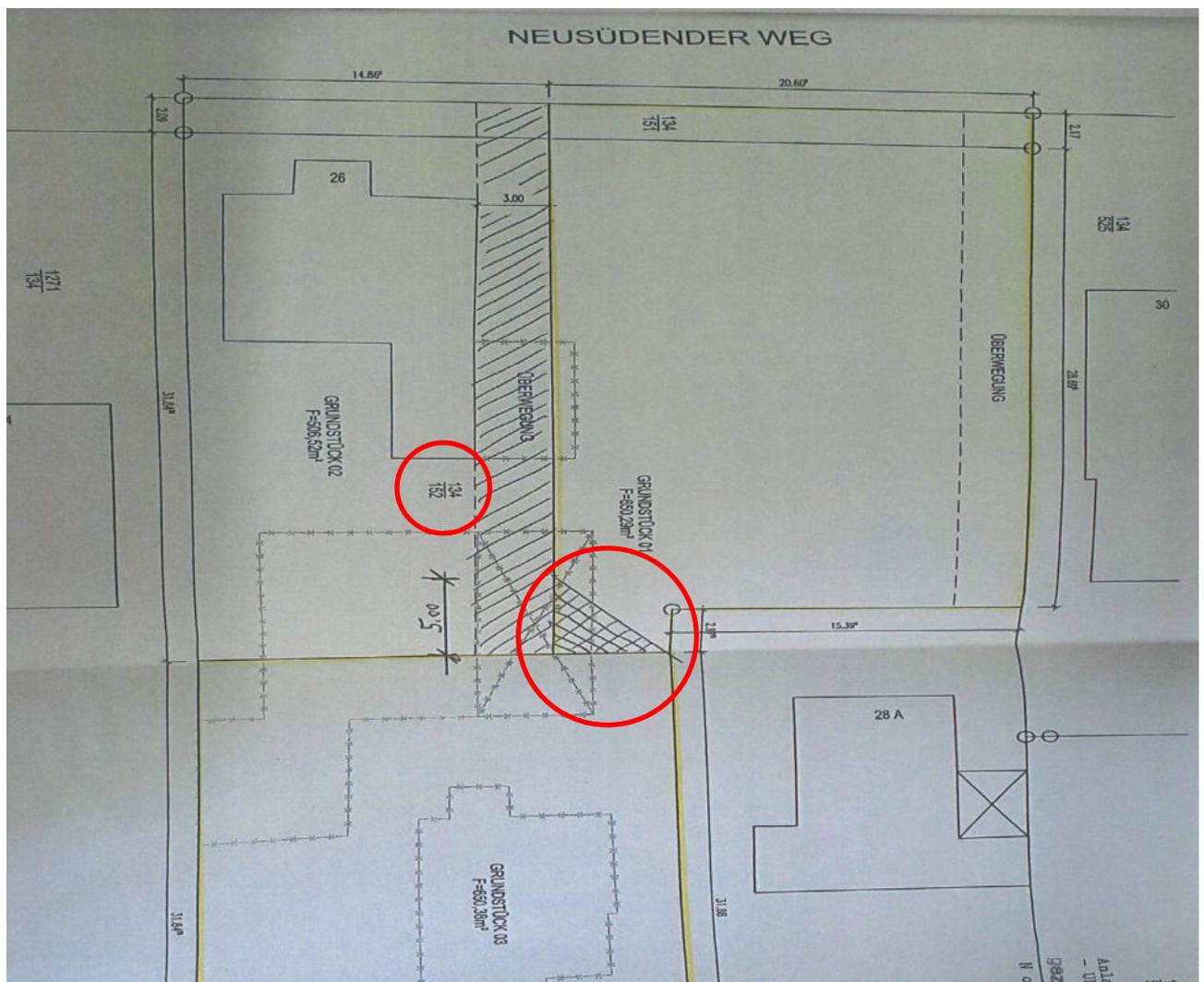
Teilung II.

lfd. Nr. 1 gelöscht

lfd. Nr. 2 (Nur lastend auf dem Flurstück 134/152 der Flur 19):
Überwegungs-, Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (einschließlich
Mitbenutzung von Revisionsschächten gemäß Bewilligung vom 19. März
1982 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Oldenburg Blatt
51700 (Nr. 1). Eingetragen am 25. März 1982.

lfd. Nr. 3 gelöscht

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (42 K 21/11). Eingetragen
am 07.03.2011.



Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

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

Sonstige Rechte und Belastungen

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

1.4 Künftige Entwicklungen

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

1.4.1 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.

1.4.2 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.

1.5 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 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**.

1.6 Bauliche Anlagen

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 Bauteilen beruhen auf Angaben 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 soweit 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.

1.6.1 Hauptgebäude

Dem Gutachterausschuss wurde am 30.04.2024 **kein Zutritt** zum Gebäude gewährt.

Nachfolgende Beschreibung (in Kursivschrift) wurde unter Zuhilfenahme der Gebäudebeschreibung des Gutachtens vom 25.04.2007 - Az.: W2-111/2007 gefertigt.

Gebäudebeschreibung vom 25.04.2007:

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Ein- und zweigeschossiges, freistehendes Wohngebäude in Staffelbauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Baujahr(e): 1982

Größe:

Wohn-/Nutzfläche: 111 m²

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Flur, Bad, offene Küche, Abstellraum und Schlafzimmer sowie außerhalb der Wohnung (nur von außen zugänglich) weiterer Abstellraum

Dachgeschoss (DG): 1 großer Raum sowie Duschbad

Einstufung: Ungewöhnliche Raumaufteilung im Obergeschoss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Massives zweischaliges Mauerwerk, außen Verblender

Dach: Im eingeschossigen Bereich flachgeneigtes Satteldach, ansonsten Pultdächer mit Wellfaserzementplatten

Fenster: Überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, im Bereich des eingeschossigen Teils (Wohnzimmer) mit Außenrollläden

Geschossdecken: Im zweigeschossigen Bereich EG massiv, ansonsten Holzbalkendecken

Treppe(n): Wendeltreppe (Metall)

Deckenflächen: Überwiegend Tapeten, teilweise Holzverkleidungen, teilweise mit integrierter Beleuchtung

Bodenbeläge: Sanitärräume und Hauswirtschaftsraum gefliest, ansonsten überwiegend Teppichböden, im Bereich der Einbauküche auch schmaler PVC-Streifen

<i>Innenwandflächen:</i>	<i>Sichtmauerwerk sowie Tapeten oder Raufasertapeten auf Putz, Sanitärräume ca. 1,9 m hoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel</i>
<i>Innentüren:</i>	<i>Glattgesperrte Türen in Stahlzargen</i>
<i>Sanitäreinrichtungen:</i>	<i>Bad EG: Einbauwanne, Wasch- und WC-Becken Duschbad OG: Dusche, Wasch- und WC-Becken</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Ältere, gasbefeuerte Zentralheizungsanlage mit gesonderter, zentraler Warmwasserbereitung</i>
<i>Besondere Bauteile:</i>	<i>Keine <u>Hinweis:</u> Kaminöfen, Saunen, Einbauküchen, Treppenaufzüge (Lifter) und Markisen gelten als Zubehör bzw. bewegliche Bauteile und werden nicht mit bewertet.</i>

Zustand und Qualitätseinstufung:

<i>Baumängel / Bauschäden:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Renovierungsstau (Maler- und Fußbodenarbeiten im gesamten Gebäude erforderlich)</i> - <i>feuchte Stelle im Bereich des Fenstersturzes im Wohnzimmer (zwischen zweigeschossigem und eingeschossigem Gebäudeteil) Nach Angaben der Eigentümerin kommt es hier bei bestimmten Witterungslagen (Starkregen und Wind) zu Feuchtigkeitsbildungen</i> - <i>Heizungsanlage erneuerungsbedürftig</i> - <i>Anstrich der Holzaußenteile erforderlich</i>
--------------------------------	---

Einstufung des Zustandes: Dem Alter entsprechend

Anmerkungen der Eigentümerin zum Zustand des Objektes am Tage der Ortsbesichtigung:

- *Heizungsanlage wurde erneuert*
- *Allgemeiner Renovierungsstau vorhanden*

Der Gutachterausschuss geht bei den in Jahre 2007 festgestellten Baumängel / Bauschäden zusätzlich von einer Überprüfung und/oder Instandsetzung der Dacheindeckung aus. Die vorhandenen Wellfaserzementplatten sind am Tage der Ortsbesichtigung bereits 42 Jahre alt sodass mit Schäden und Mängel zu rechnen ist.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Straßenseitige Ansicht



Hintereingang



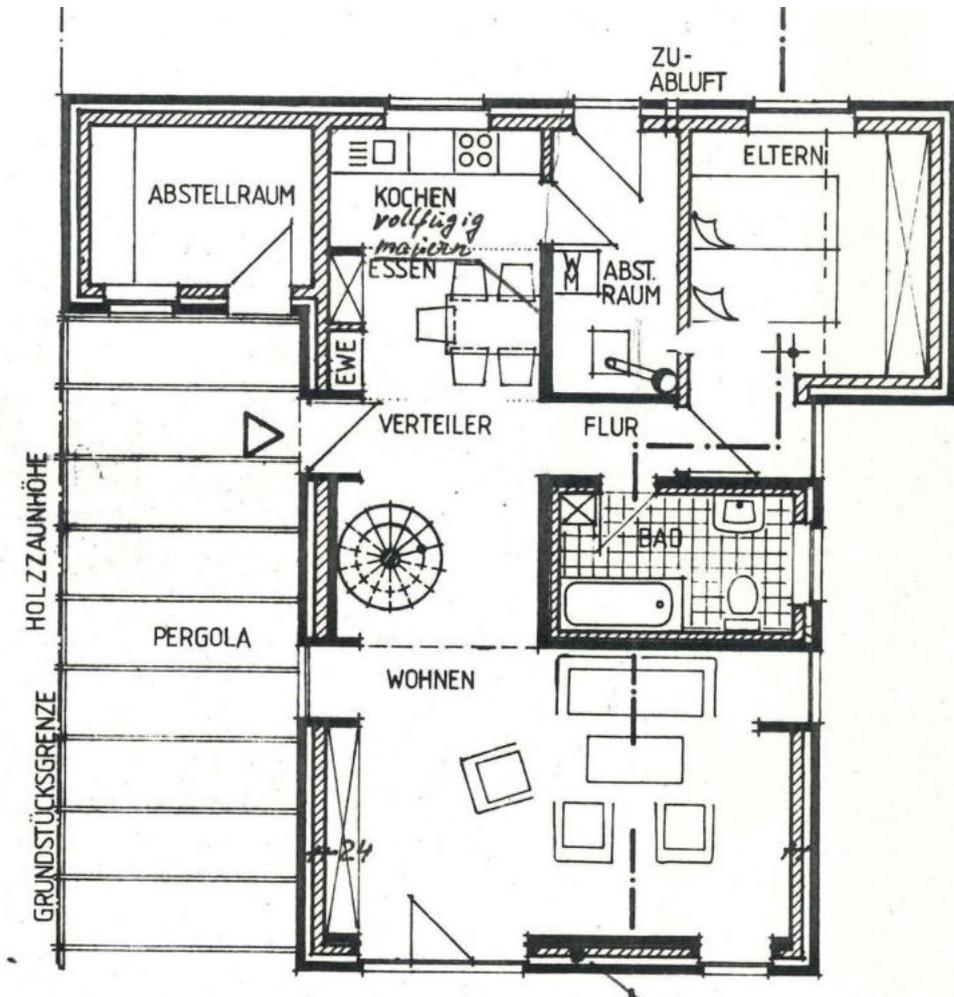
Ein- bzw. zweigeschossiger Bauteil

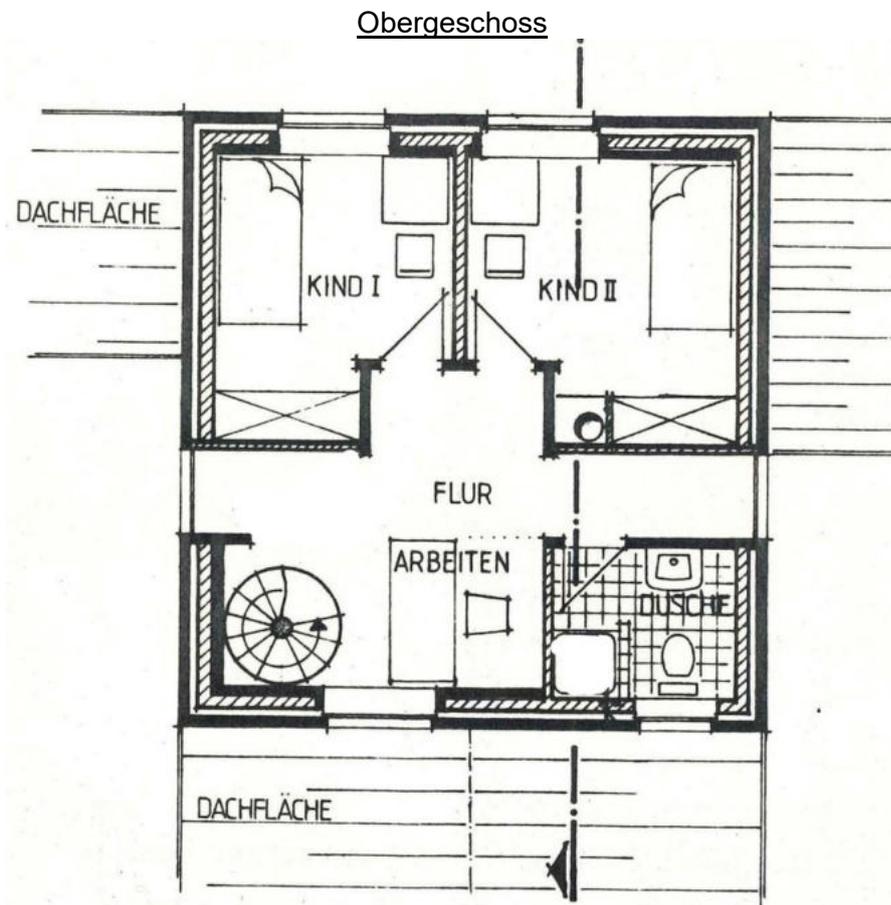


Rückwärtige Ansicht

Grundrisse

Erdgeschoss





Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

Die Raumaufteilung im Obergeschoss wurde verändert. Im OG befindet sich ein großer Raum sowie das Bad und der Treppenabgang.

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

1.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Wege überwiegend mit Naturstein angelegt
Terrasse:	2 Natursteinterrassen (vorne und hinten)
Einfriedung:	Sichtschutzelemente und Mauern
Gartenanlage:	Garten und Rasenfläche
Sonstige Nebengebäude:	2 Carportanlagen teilweise mit massiven Grenzmauern
Sonstige Anlagen:	Verschiedene Überdachungen

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Rückwärtige Carportansicht



Gemauerte Grenzwand



Überdachung



Carport



Überdachung



verwilderte Gartenanlage