

## 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:	Feldahornweg 26
Bebauung:	Eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Carport
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	95 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Eversten
Flur:	19
Flurstück(e):	126/185
Gesamtfläche:	347 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Oldenburg A
Grundbuchblatt:	1026, lfd. Nr.1
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2025 mit

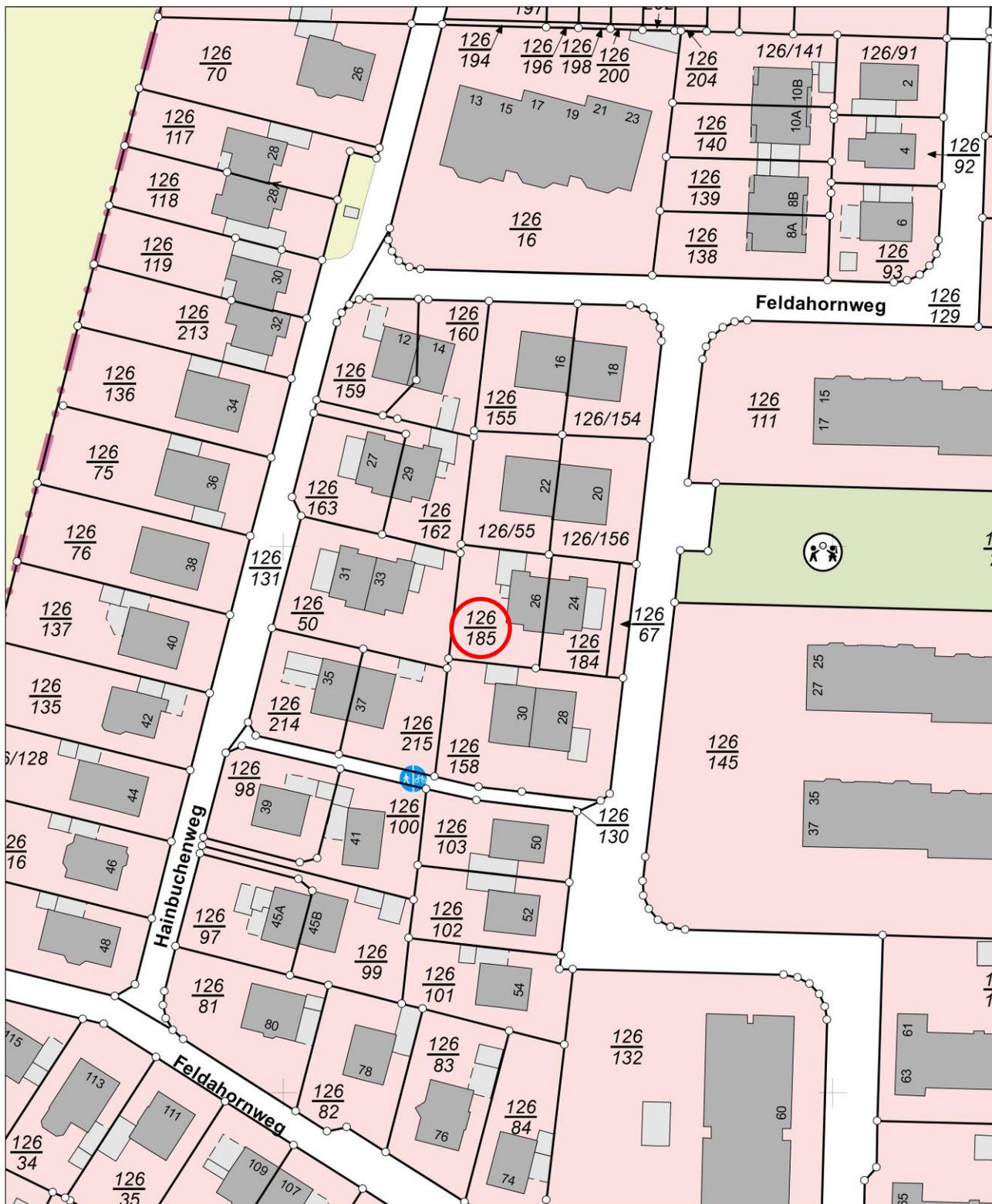
**245.000 €**

ermittelt.

## Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist 347 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

### Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025

## Rechtliche Gegebenheiten

### Eintragungen im Grundbuch

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

Amtsgericht Oldenburg (Oldb)		Grundbuch von OldenburgA	Blatt 1026	Bogen 1
Abteilung II				
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<del>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Anna Teresa Romanenko geb. Wrobel, geb. am 15.07.1989 und Roman Romanenko, geb. am 06.04.1976, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 11.04.2019 (URNr. 193/2019, Notar Pferdehirt, Oldenburg) eingetragen am 16.04.2019.</del>		
		<del>Schutz</del>		
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (42 K 27/24). Eingetragen am 25.10.2024.  Kaminski		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Rechte und Belastungen **zum Vorteil** des Wertermittlungsobjektes:

Hier Überweisungsrecht zu Gunsten des Wertermittlungsobjektes, verzeichnet im Grundbuch von Oldenburg Blatt 68483, Flurstück 126/184 und 126/67 (Feldahornweg 24).

Amtsgericht Oldenburg		Grundbuch von Oldenburg	Blatt 68483	Bogen 1
Abteilung II				
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<del>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung für Dr. Frank Klose-Gerlich, Goslar. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1990 eingetragen am 11. April 1991.</del>		
		<del>Wegmann</del>		
		Goslar		
2	3	<del>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Erwin Purnhagen, geb. am 07.05.1939 und Helga Purnhagen geb. Deeken, geb. am 04.10.1946, zu je 1/2 Anteil. Gemäß Bewilligung vom 17.12.2003 (URNr. 377/03, Notar Wandscher, Oldenburg) eingetragen am 17.12.2004.</del>		
		<del>Beck</del>		
3	2, 4	Grunddienstbarkeit (Überweisungs- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer OldenburgA Blatt 1026, Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 17.12.2003 (URNr. 377/03, Notar Wandscher, Oldenburg) eingetragen am 08.04.2004.		
		Beck		
4	2, 4	<del>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Jürgen Matties, geb. am 19.03.1965. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis 100.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Gemäß Bewilligung vom 14.05.2004 (URNr. 114/04, Notar Wandscher, Oldenburg) eingetragen am 14.06.2004.</del>		
		<del>Beck</del>		

## Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält einen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis eingesehen. Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Oldenburg geführt.

### Auszug aus dem Baulastenverzeichnis:

Stadt Oldenburg (Oldb) Der Oberbürgermeister Untere Bauaufsichtsbehörde					
BAULASTENVERZEICHNIS VON OLDENBURG (OLDB)					
Baulast-Nr.	Seite	Belegenheit	Flurstück	Flur	Gemarkung
5009	4	Feldahornweg 26	126/185	19	Eversten
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen		
1	Die Eigentümer der Grundstücke Am Strehl (jetzt: Feldahornweg), Flurstücke 126/67, 126/185 und 126/184, Flur 19, Gemarkung Eversten, erklären, dass die vorerwähnten Flurstücke gemäß § 4 Abs. 1 NBauO als ein Baugrundstück behandelt werden sollen und dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.		Eingetragen aufgrund des Flurstücksnachweises vom 13.01.04. Oldenburg, 14.05.04 Im Auftrage <i>Müller</i> Müller		

Die Baulast ist nicht wertrelevant.

## **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**.

## **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 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 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.

## Hauptgebäude

### Gebäudeart:

Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):	1991

### Größe:

Wohnfläche:	95 m <sup>2</sup>
-------------	-------------------

### Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Küche, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Windfang
Dachgeschoss (DG):	drei Zimmer, Bad, Flur
Einstufung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mauerwerk mit Putz und Anstrich</li></ul>
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mauerwerk</li></ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen</li></ul>
Außentüren:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung)</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Sprossen</li><li>▪ Dachflächenfenster</li></ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss</li><li>▪ Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss</li></ul>
Treppe(n):	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ offene Holztreppe</li><li>▪ Einschubtreppe zum Spitzboden</li></ul>
Deckenflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tapete mit Anstrich</li></ul>
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Laminat oder Bodenfliesen</li></ul>
Innenwandflächen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tapeten</li><li>▪ Fliesen im Bad raumhoch</li></ul>
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ glattgesperrte Holztüren in Holzzargen</li></ul>
Sanitäreinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Toilettenraum im EG: Wasch- und WC-Becken</li><li>▪ Bad im DG (erneuert ca. 2020): Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken</li><li>-Fußbodenerwärmung-</li></ul>

- Heizung:
  - Gaszentralheizung
- Technische Ausstattung:
  - baujahrstypisch
- Besondere Bauteile:
  - Dachgaube

Hinweis:

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

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel / Bauschäden:
  - Heizungsanlage mittelfristig erneuern
  - Rissbildung im Treppenhaus im EG
  - Dachflächenfenster im Bad undicht
  - Schimmelbildung im Schlafzimmer (geringer Umfang)
  - Küche (Stockflecken im Bereich des Dunstabzuges)

Einstufung des Zustandes: unterdurchschnittliche Bauausführung  
 Sanierung des Badezimmers tlw. nicht handwerksgerecht  
 ansonsten dem Alter entsprechend

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Küche -Stockflecken im Bereich des Dunstabzuges-



Badezimmer



Badezimmer



Schimmel im Schlafzimmer



Badezimmer



Treppenhaus



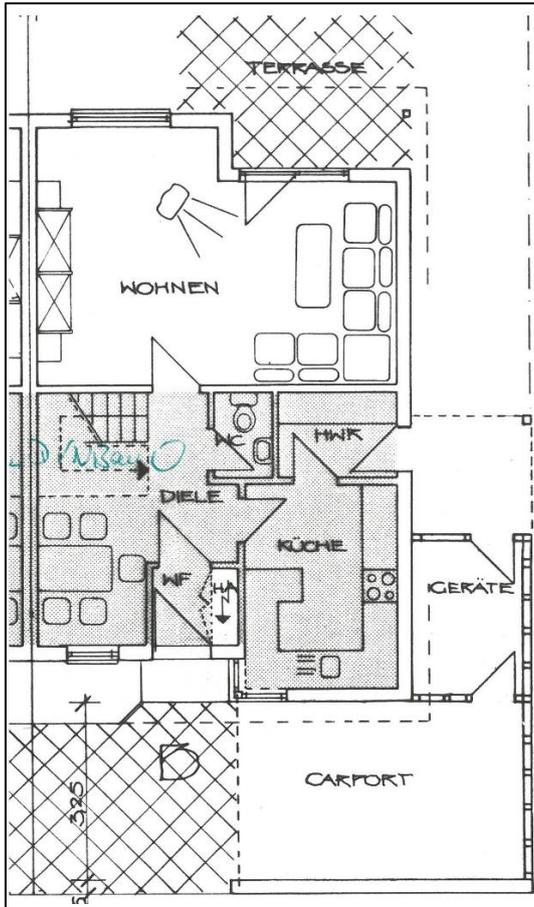
Eingang



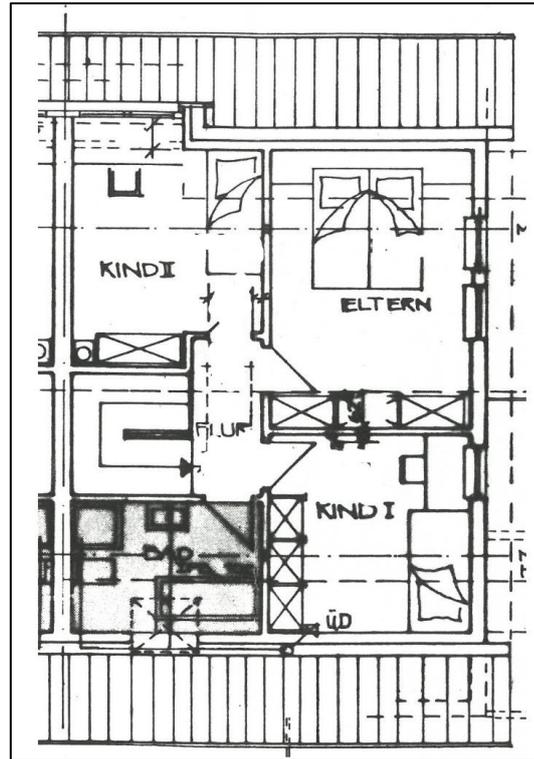
Südseite

## Grundrisse

### Erdgeschoss:



### Dachgeschoss:



Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Strom- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Grundstücksbefestigungen:	Pflasterung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster und Betonplatten
Terrasse:	Betonplatten Überdachung mit Lichtwellplatten
Einfriedung:	Zaun und Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche (bei Starkregen läuft das Wasser im Terrassenbereich schlecht ab)
Sonstige Nebengebäude:	Holzschuppen Garage in einfacher Bauweise

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Terrassenüberdachung



Garage