

## 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:              | 26121 Oldenburg                                                                                                                                                                             |
| Straße, Hausnummer:    | Alexanderstraße 181a/b                                                                                                                                                                      |
| Bebauung:              | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                            |
| Baujahr:               | 1970                                                                                                                                                                                        |
| Wohnfläche (WE-Nr. 3): | 65 m <sup>2</sup> (lt. Teilungserklärung)<br>Die Wohnung befindet sich in einem <u>verwahrlosten Zustand</u> .                                                                              |
| Gemarkung:             | Oldenburg                                                                                                                                                                                   |
| Flur:                  | 2                                                                                                                                                                                           |
| Flurstück(e):          | 4618/153                                                                                                                                                                                    |
| Gesamtfläche:          | 1.322 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                        |
| Grundbuchbezirk:       | Oldenburg                                                                                                                                                                                   |
| Grundbuchblatt:        | 31131, lfd. Nr.1/zu1                                                                                                                                                                        |
| Miteigentumsanteil:    | 9.086/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3, im Erdgeschoss links im rechten Eingang sowie das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Aufteilungsplan Nr. 3 |
| 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

**110.000 €**

ermittelt.

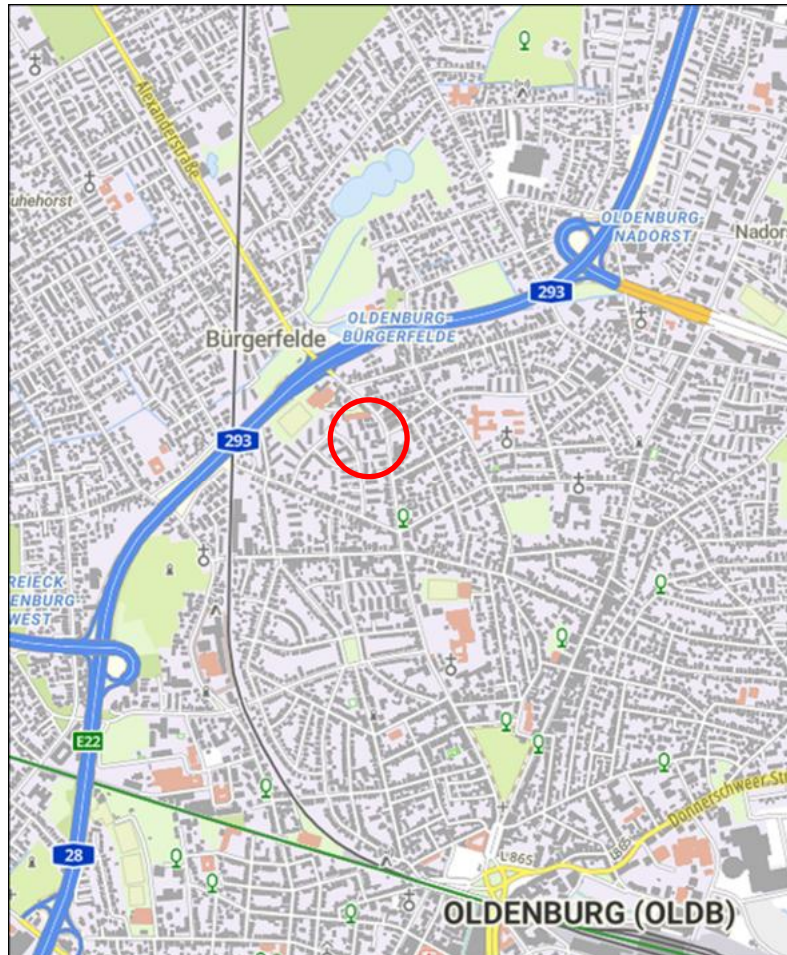
# 1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

## 1.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Oldenburg an der Alexanderstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Oldenburg (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 1,5 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

Das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist 1.322 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

[illegible]

5  LGLN

### 1.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus 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 die Straße „Alexanderstraße“ erschlossen.

|                                           |                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Straßentyp:</b>                        | stark frequentierte Hauptausfallstraße                                                  |
| <b>Straßenausbau:</b>                     | Fahrbahn asphaltiert<br>beidseitig Gehwege / Radwege<br>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, Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz, geführt. Laut Auskunft der Stadt Oldenburg vom 12.03.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

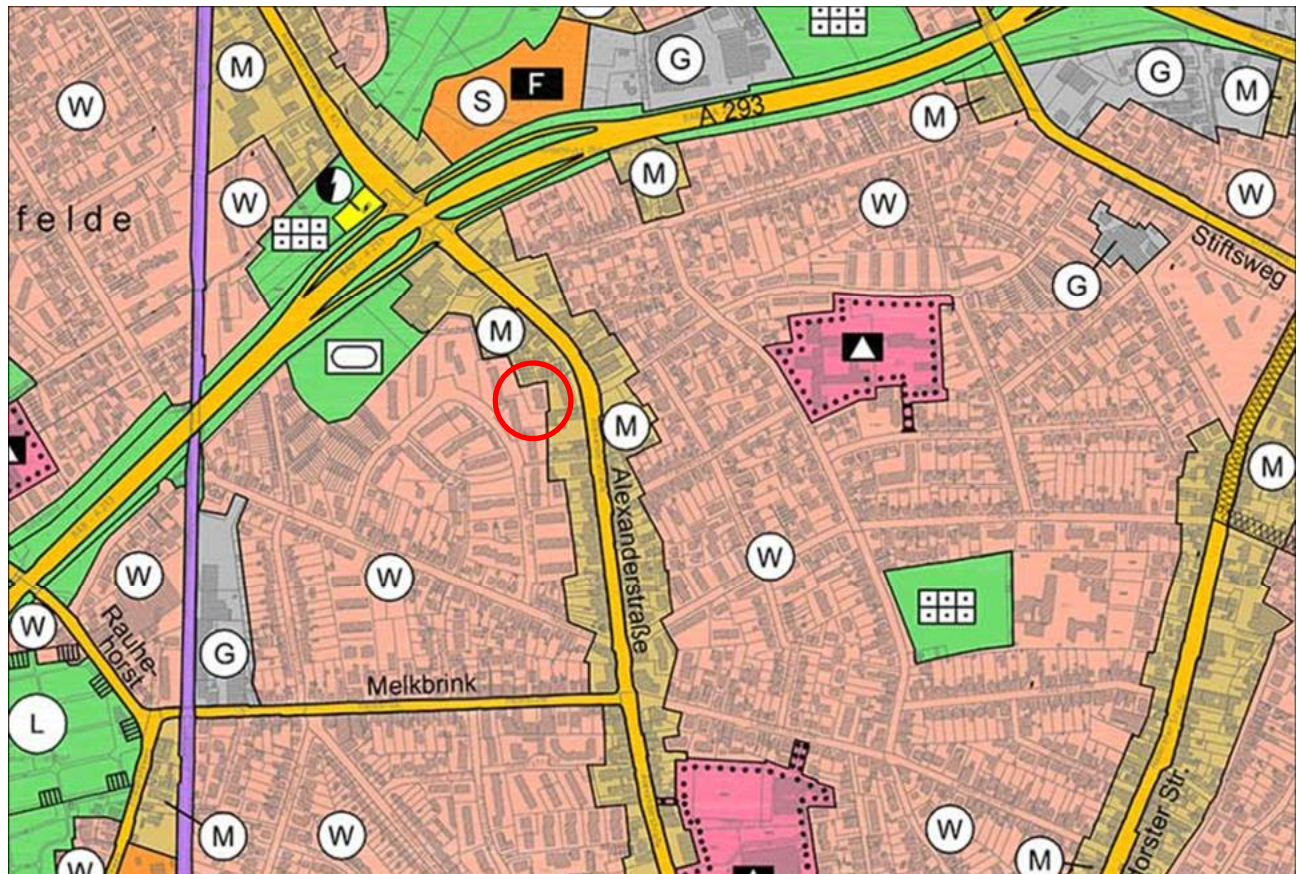
## 1.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 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

Der Flächennutzungsplan stellt den hierzu bewertenden Bereich als Wohnbaufläche dar.



### 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 Hauptgebäude (181b)

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten  
(Teil der Wohnanlage mit 12 Wohnungen)

Aufteilung des Gebäudes:

Kellergeschoss (KG): Vollständig unterkellert  
Heizungsraum, Treppenflur, jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet,  
Gemeinschaftsräume

Erdgeschoss (EG): zwei Wohneinheiten, Treppenhaus

I. Obergeschoss (I.OG): zwei Wohneinheiten, Treppenhaus

II. Obergeschoss (II.OG): zwei Wohneinheiten, Treppenhaus

Baujahr: 1970

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: massiv/Verblender

Dach: Flachdach mit Dachdichtungsbahnen

Geschossdecken:

- Stahlbetondecken

Treppe(n):

- geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen

Aufzugsanlage

- Keine

Außenanlagen:  
(Gemeinschaftseigentum)

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

Baumängel / Bauschäden:  
(Gemeinschaftseigentum)

- Fensterstürze tlw. nacharbeiten
- tlw. Kaltwasserstränge erneuern
- Heizungsanlage mittelfristig erneuern

Hinweis:

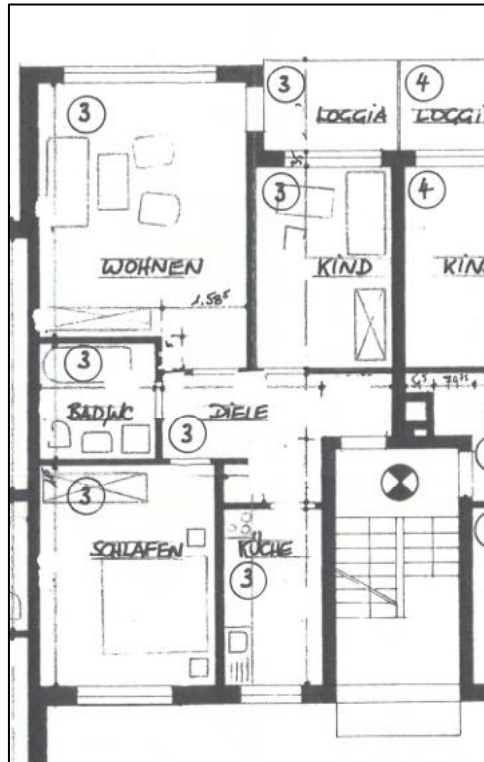
Bei Gebäuden dieser Altersklasse ist zukünftig mit erheblichen Kosten für die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung (u.a. Elektro und Leitungen) sowie Wärmedämmung inkl. Dach zu rechnen.

Einstufung des Zustandes:  
(Gemeinschaftseigentum)

dem Alter entsprechend

### 1.3.3 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3 im Erdgeschoss

Grundrisssskizze der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes:



Aufteilung / Lage:

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Duschbad, Flur und Balkon

Wohnfläche:

65 m<sup>2</sup>

Deckenflächen:

- überwiegend Tapete / Anstrich

Wandflächen:

- überwiegend Tapete / Anstrich
- Fliesen im Bad

Bodenbeläge:

- überwiegend Laminat
- Bodenfliesen

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:

Wohnungseingangstür:

- Holz

Innentüren:

- glattgesperrte Holztüren

Sanitäreinrichtungen:

- Bad mit Dusche, Waschbecken, WC-Becken

Heizung:

ältere Gaszentralheizung als Sammelanlage für das Gebäude (Standort Keller)

Technische Ausstattung:

- Sicherungskasten mit Kippsicherungen

Besondere Bauteile:

Balkonüberdachung

Hinweis:

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

Baumängel / Bauschäden:  
(Sondereigentum)

- Maler- und Fußbodenarbeiten in der gesamten Wohnung erforderlich
- Innentüren austauschen
- Bad sanieren
- sowie weitere Arbeiten zur Instandsetzung

Die Wohnung befindet sich in einem verwahrlosten Zustand.

Einstufung des Zustandes:  
(Sondereigentum)

Komplettsanierung erforderlich  
schlechter Unterhaltungszustand

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Bad



Hauseingang



Westseite

