

**40 K 3**

## **Kurzfassung**

### **des Gutachtens W2-014/2020**

#### **Zusammenstellung**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Gemeinde:           | Stadt Varel             |
| Straße, Hausnummer: | Max-Pechstein-Straße 37 |
| Gemarkung:          | Varel-Land              |
| Flur:               | 3                       |
| Flurstück(e):       | 42/4                    |
| Gesamtfläche:       | 1.122 m <sup>2</sup>    |
| Grundbuchbezirk:    | Varel-Land              |
| Grundbuchblatt:     | 11585                   |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2020 mit

**420.000 €**

ermittelt.

#### **Lage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Nordwesten der selbständigen Stadt Varel im Ortsteil Dangastermoor an der „Max-Pechstein-Straße“, einer verkehrsberuhigt ausgebauten Anliegerstraße in einem Neubaugebiet. Im Norden und im Osten verlaufen zwei Entwässerungsgräben und bilden den Grenzverlauf.

Südwestlich vom Bewertungsobjekt verlaufen die Eisenbahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven in einer Entfernung von ca. 600 m und die Bundesautobahn A 29 in einer Entfernung von ca. 1,1 km (jeweils Luftlinie). Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schloß-

platz/Kirche) beträgt ca. 3,0 km. Die Autobahnauffahrt Varel - Bockhorn befindet sich in ca. 2,3 km (Luftlinie) Entfernung.

Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich tlw. im Ortsteil Dangas-termoor/Langendamm und darüber hinaus in der Stadt Varel. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser junger Baujahre. Außergewöhnliche Emissionen wurden während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland bestimmt Varel als Stadt mit der Funktion Mittelzentrum. Die Stadt hat rd. 24.500 Einwohner. Sie liegt an der Bundesautobahn A 29, die von Ahlhorn (A 1) über Oldenburg nach Wilhelmshaven (Jade-Weser-Port) an die Nordsee führt. Der am nächsten gelegene Bahnhof befindet sich in Varel. In der Stadt Varel sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, ein Krankenhaus, ein Hafen zur Nordsee und das Nordseebad Dangast vorhanden.

### Hauptgebäude

|                         |                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Gebäudeart:</u>      | Gebäudetyp: <b>Einfamilienhaus</b>                                               |
|                         | Geschosse: Erd- und Dachgeschoss                                                 |
|                         | Unterkellerung: nicht unterkellert                                               |
|                         | Dachgeschossausbau: voll ausgebaut, Spitzboden dient als Abstellfläche           |
| <u>Baujahr(e):</u>      | 2002 (laut Bauakte)                                                              |
| <u>Größe:</u>           | Brutto-Grundfläche: rd. 262 m <sup>2</sup> (EG, DG)                              |
|                         | Wohn-/Nutzfläche: 212 m <sup>2</sup> (EG, DG, tlw. im Nebengeb.; lt. Bauakte)    |
| Baumängel / Bauschäden: | tlw. verwitterte Stirnbretter; sonst, soweit ersichtlich, dem Alter entsprechend |

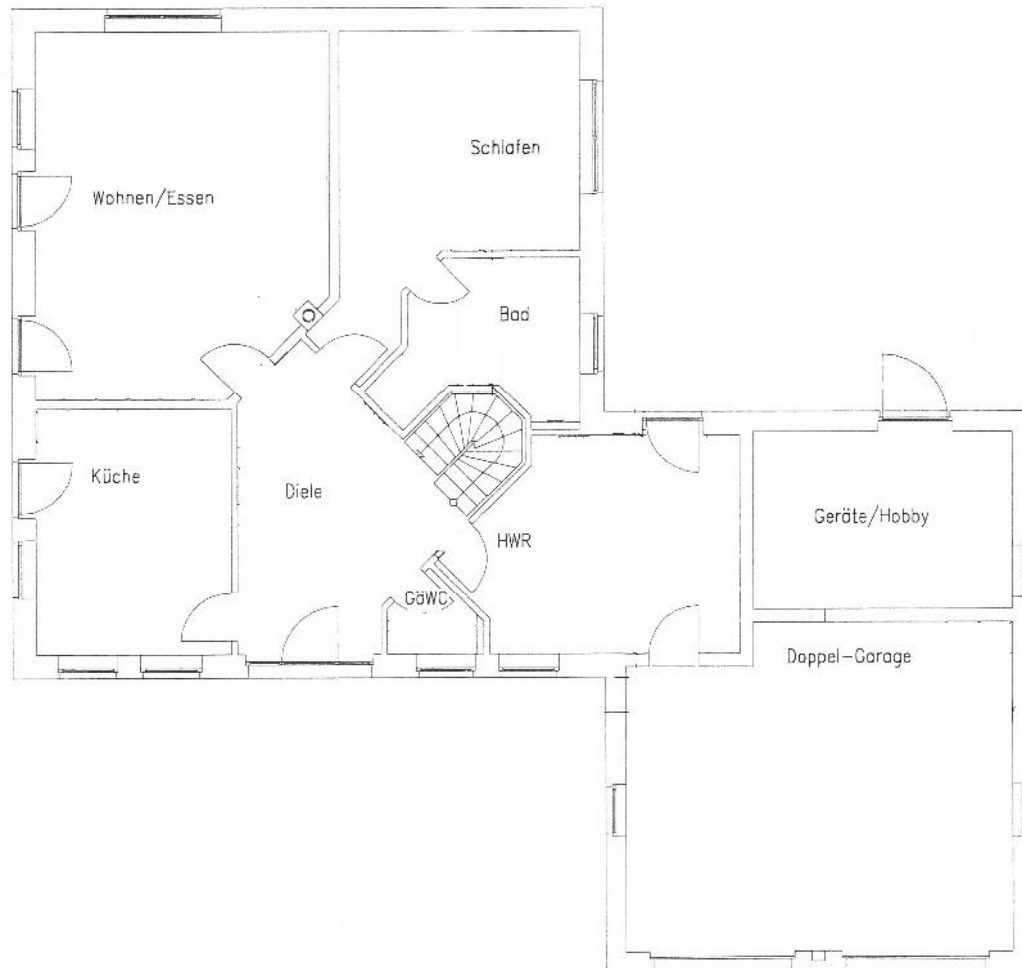
### Nebengebäude

|                         |                                                                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Gebäudeart:</u>      | Gebäudetyp: <b>Garagengebäude</b>                                                                             |
|                         | Geschosse: Erd- und Dachgeschoss; nicht unterkellert                                                          |
|                         | Dachgeschossausbau: voll ausgebaut                                                                            |
| <u>Baujahr(e):</u>      | 2002 (laut Bauakte)                                                                                           |
| <u>Größe:</u>           | Brutto-Grundfläche: rd. 158 m <sup>2</sup> (EG, DG)                                                           |
|                         | Nutzfläche: rd. 100 m <sup>2</sup> (EG, DG; lt. Bauakte)                                                      |
| Baumängel / Bauschäden: | aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Garageninnenwände; sonst, soweit ersichtlich, dem Alter entsprechend |

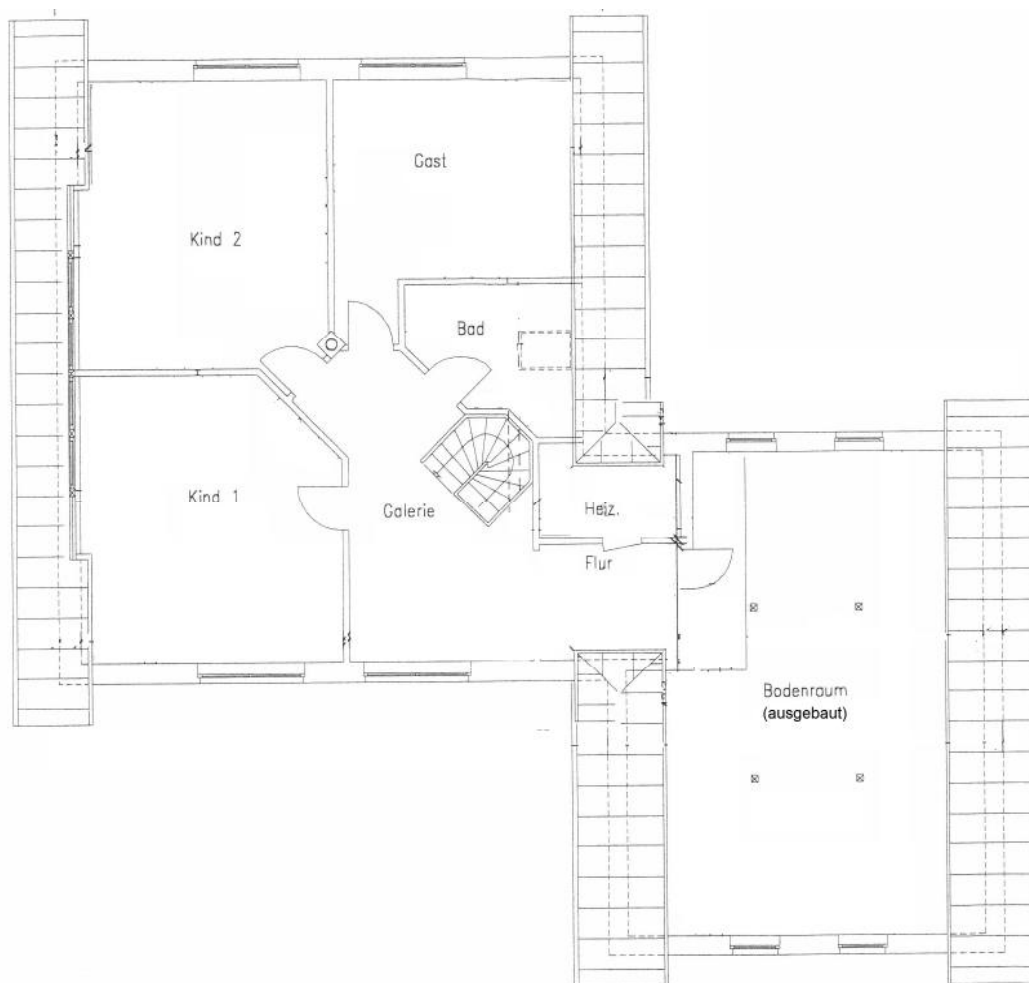
## Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

### **Erdgeschoss**



## Dachgeschoss



Fotos (aufgenommen am 25.06.2020)



**40K 3**



# Amtsgericht Varel

## Beschluss

### Terminbestimmung

40 K 3/19

19.04.2021

Im Wege der Zwangsvollstreckung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft

soll am

**Mittwoch, den 09.06.2021, 11:00 Uhr,**  
**Ort: Alte Weberei, Oldenburger Str. 21, 26316 Varel,**

versteigert werden:

Das im Grundbuch von Varel-Land Blatt 11585 eingetragene Grundstück

| Lfd. Nr. | Gemarkung  | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                           | Größe m <sup>2</sup> |
|----------|------------|------|-----------|---------------------------------------------------|----------------------|
| 1        | Varel-Land | 3    | 42/4      | Gebäude- und Freifläche,<br>Max-Pechstein-Str. 37 | 1122                 |

Detaillierte Objektbeschreibung:

Einfamilienhaus mit Nebengebäude in Varel Ortsteil Dangastermoor

Einfamilienhaus:

Geschosse: EG/DG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut, Spitzboden (Höhe rd. 2,8 m, teilw. gedämmt, dient als Abstellfläche); Baujahr: 2002 (laut Bauakte); Wohn-/Nutzfläche: 212 qm (EG, DG, teilw. im Nebengebäude; laut Bauakte);

Garage:

Geschosse: EG/DG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut, Spitzboden (Höhe rd. 1,1 m, nicht gedämmt); Besonderheit: DG nur vom Hauptgebäude und der Geräteraum nur von außen aus zugänglich; Baujahr: 2002 (laut Bauakte); Nutzfläche: rd. 100 qm (EG, DG, lt. Bauakte)



Der Versteigerungsvermerk wurde am 28.06.2019 in das Grundbuch eingetragen.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wurde auf 420.000,00 € festgesetzt.

Ist ein Recht im Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte es spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss es auch glaubhaft machen, wenn der Gläubiger oder der Antragsteller oder bei einer Insolvenzverwalterversteigerung der Insolvenzverwalter widerspricht. Das Recht wird sonst im geringsten Gebot nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine Berechnung des Anspruchs – getrennt nach Hauptforderung, Zinsen und Kosten – einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärungen auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des vorbezeichneten Versteigerungsobjektes oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu erwirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

#### **Hinweise wegen der Corona-Pandemie:**

Wegen der Corona-Pandemie notwendige Schutzmaßnahmen im Sitzungsbetrieb führen dazu, dass räumliche Kapazitäten nicht in gewohntem Umfang bereitstehen. Insoweit kann es dazu kommen, dass anberaumte Zwangsversteigerungstermine durch das Gericht noch am Sitzungstag kurz vor oder während des Termins aufgehoben oder verlegt werden müssen, wenn die zwingend einzuhaltenden Schutzmaßnahmen – insbesondere das Abstandsgebot – aufgrund großer Teilnehmerzahlen im Sitzungssaal nicht mehr sichergestellt werden können.

|                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nähere Angaben zu dem Objekt und weitere Zwangsversteigerungsobjekte im Internet unter<br><b><a href="http://www.amtsgericht-varel.niedersachsen.de">www.amtsgericht-varel.niedersachsen.de</a></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|