

**42K29 20**  
**Objektbeschreibung**

## Auszug aus dem Gutachten



**Objekt: Oldenburg, Hans-Fleischer-Straße 25, 27**



**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:	26133 Oldenburg
Straße, Hausnummer:	Hans-Fleischer-Straße 25, <b>27</b>
Bebauung:	Mehrfamilienhaus, insgesamt 51 Wohneinheiten
Baujahr:	1993
Wohnfläche (WE-Nr. 26):	28 m <sup>2</sup> (lt. Aufteilungsplan)
Gemarkung:	Osternburg
Flur:	6
Flurstück(e):	102/59
Gesamtfläche:	3.441 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Oldenburg
Grundbuchblatt:	73543 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	174/10.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 102/59 der Flur 6, Gemarkung Osternburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum Nr. 26 des Aufteilungsplans und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz Nr. 26 des Plans über den Nachweis der Einstellplätze.
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 30.03.2021 mit

**63.000 €**

ermittelt.



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. 170.000 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.

### **1.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

#### **1.3.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt**

Das Grundstück, auf dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist 3.441 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

#### **1.3.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Die Gebäude der Hans-Fleischer-Straße 25/27 und 29/31 wurde zeitgleich erstellt. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten mit Rasenfläche angelegt.

#### **1.3.3 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 – Untere Bodenschutzbehörde geführt. Laut Auskunft Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz vom 15.03.2021 liegt für das Grundstück **kein Altlastenverdacht** vor.



## 1.4 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 Bauunterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen 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.

### 1.4.1 Hauptgebäude

#### Gebäudeart:

Gebäudetyp: Zweieinhalbgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 51 Wohnungen in zwei Eingängen (25/27)

#### Aufteilung des Gebäudes Hans-Fleischer-Straße 27:

Kellergeschoss (KG): Der Betonkeller hat eine Deckenhöhe von rd. 2,2 m. Den Wohnungen sind Kellerräume in Form von Gitterboxen zugeordnet. Im Gemeinschaftseigentum stehen Flure, Wasch.- und Trockenräume, sowie Fahrradkeller.

Erdgeschoss (EG): 8 Wohnungen, Treppenhauanlage  
6 Garageneinstellplätze

I. Obergeschoss (I.OG): 10 Wohnungen, Treppenhauanlage

Dachgeschoss (DG): 10 Wohnungen, Treppenhauanlage

Baujahr: 1993

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände / Fassade: Massiver Putzbau

Dach: Mansarddach mit roter Betondachsteineindeckung

Geschossdecken: Über den Vollgeschossen Stahlbeton, über Dachgeschoss Holzbalken

Treppe(n): Kunststeintreppe, poliert

Aufzugsanlage: Keine

Baumängel / Bauschäden:  
(Gemeinschaftseigentum): Augenscheinlich keine

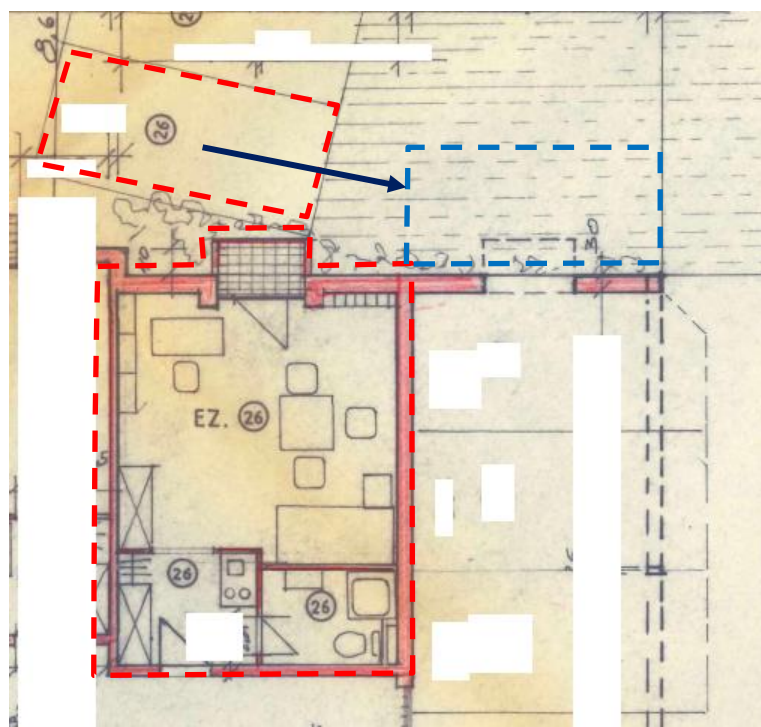
Einstufung des Zustandes:  
(Gemeinschaftseigentum): Normal

## 1.4.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 26 Hans-Fleischer-Straße 27

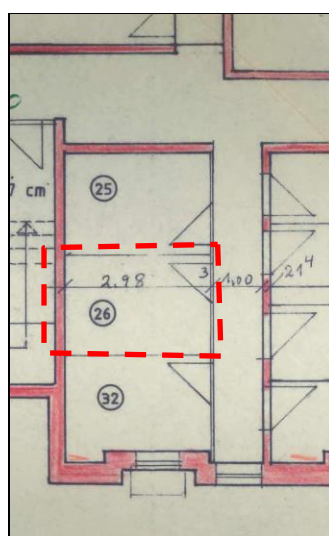
Grundrisssskizze des Aufteilungsplanes:

### Wohnung und Stellplatz Nr.26

Der in der Örtlichkeit vorgefundene Stellplatz Nr. 26 befindet sich nicht wie auf der Skizze dargestellt im Balkonbereich der Wohnung, sondern im Anschluss zu den überdachten Stellplätzen.



### Kellerraum Nr. 26





Aufteilung / Lage:	1 Zimmer, Duschbad und Flur mit Singleküche; kleiner Balkon im Erdgeschoss
Wohnfläche:	28 m <sup>2</sup>
Deckenflächen:	Tapeten auf Putz
Wandflächen:	Raufaser auf Putz; Bad gefliest; Kochnische Fliesenspiegel
Bodenbeläge:	Teppichboden; PVC-Belag im Flur mit Singleküche; Bad gefliest
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Glattgesperrt in Stahlzargen
Sanitäreinrichtungen:	Bad: Dusche, Wasch- und WC-Becken
Heizung:	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage als Sammelheizung
Besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel / Bauschäden: (Sondereigentum)	Feuchtigkeitsschäden am Innenmauerwerk unterhalb und neben der Balkontür Nach Angabe des Mieters leckt die Abwasserinstallation der Dusche Allgemeiner erhöhter Renovierungsstau
Einstufung des Zustandes: (Sondereigentum)	Unterdurchschnittlich

#### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor.

Fotos: (aufgenommen bei der örtlichen Bauaufnahme / Ortsbesichtigung)



Wohn-/Schlafzimmer



Bad



Feuchteschaden



Allgemeiner Flurbereich



Balkon



Stellplatz Nr. 26

**42K29 20**  
**Terminbestimmung**



# Amtsgericht Oldenburg (Oldb)

## Beschluss

### Terminsbestimmung

42 K 29/20

23.08.2021

Im Wege der Zwangsvollstreckung

soll am

**Mittwoch, 24. November 2021, 09:00 Uhr,  
im Amtsgericht Elisabethstr. 8, 26135 Oldenburg (Oldb), Saal 1 (Hauptgebäude),**

versteigert werden:

Der im Grundbuch von Oldenburg Blatt 73543, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene 174/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Osternburg	6	102/59	Gebäude- und Freifläche, Hans-Fleischer-Str. 25, 27, 26133 Oldenburg	3441

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum Nr. 26 des Aufteilungsplans und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz Nr. 26 des Planes über den Nachweis der Einstellplätze. Beschränkung des Miteigentums durch Einräumung der zu den Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte. Die Anteile sind eingetragen in Blatt 73518 bis Blatt 73574.

Der Versteigerungsvermerk wurde am 10.12.2020 in das Grundbuch eingetragen.

Verkehrswert: 63.000,00 €

### Objektbeschreibung:

Wohnungseigentum (1-Zimmer-Eigentumswohnung) in einem zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhaus mit 51 Wohnungen in zwei Eingängen (Hausnr. 25/27) in der Stadt Oldenburg (Oldb), Stadtteil Kreyenbrück, Hans-Fleischer-Straße 27, 26133 Oldenburg (Oldb); lt. Gutachten: Baujahr 1993; Kellergeschoss (Kellerräume in Form von Gitterboxen, Flur, Wasch- und Trockenräume, Fahrradkeller), Erdgeschoss (8 Wohnungen, Treppenhauanlage, 6 Garageneinstellplätze), I. Obergeschoss (10 Wohnungen, Treppenhauanlage), Dachgeschoss (10 Wohnungen, Treppenhauanlage); Aufteilung Wohnung Nr. 26 (EG): 1 Zimmer, Duschbad und Flur mit Singleküche, kleiner Balkon; allgemein erhöhter Renovierungsstau

---

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 Versteigerungsobjekts 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.

### **Hinweis:**

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 Versteigerungstermine 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 <b><a href="http://www.amtsgericht-oldenburg.niedersachsen.de">www.amtsgericht-oldenburg.niedersachsen.de</a></b>
---