

–Abschrift –



Amtsgericht Oldenburg (Oldb)

Beschluss

Terminbestimmung

34 K 34/23

10.03.2026

Im Wege der Zwangsvollstreckung

soll am **Mittwoch, den 20. Mai 2026, 11:00 Uhr**, im Amtsgericht Elisabethstr. 8, 26135 Oldenburg (Oldb), Saal/Raum: Saal 1 (I. OG, Hauptgebäude des Amtsgerichts), versteigert werden:

Das im Grundbuch von Oldenburg Blatt 38997 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2	Ohmstede	19	1410/173	Hof- und Gebäudefläche, Hirseweg 5	1528

Die Versteigerungsvermerke wurden am 14.12.2023 und 28.11.2024 in das Grundbuch eingetragen.

Verkehrswert: 430.000,00 € (je ½ Miteigentumsanteil: 215.000,00 EUR)

Objektbeschreibung:

Mit einem eingeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer eingeschossigen Doppelgarage und einem hölzernen Gartenhaus bebautes Grundstück in 26125 Oldenburg (Oldb) / Stadtteil Ofenerdiek, Hirseweg 5.

Baujahr des Wohnhauses (laut Sachverständigengutachten): Haupthaus: 1972; Straßenseitiger Anbau: unbekannt; Rückwärtiger Anbau: 2021

Aufteilung des Wohnhauses (laut Sachverständigengutachten):

I.

Kellergeschoss (KG): Teilweise unterkellert

a) Straßenseitige Wohnung:

Nicht unterkellert

b) Mittlere Wohnung:

Voll unterkellert, hier Heizungsraum und verschiedene Abstellräume

c) Gartenseitige Wohnung:

nicht bzw. teilunterkellert

II.

Erdgeschoss (EG):

a) Straßenseitige Wohnung:

Schlafzimmer, offene Diele mit Küchenbereich, WC, Flurbereich mit Treppenaufgang

b) Mittlere Wohnung:

Diele, Flurbereich, Bad, Wohnzimmer, Küche mit Wintergartenzugang

c) Gartenseitige Wohnung:

Diele mit Treppenaufgang, Büro, Flur, Bad, HWR, großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche

III.

Dachgeschoss (DG):

a) Straßenseitige Wohnung:

Wohnzimmer mit Loggia Zugang, 3 Zimmer, 2 Bäder, Flur mit Treppenaufgang (Wendeltreppe), ehemalige Diele sowie Flur

b) Gartenseitige Wohnung:

Flur mit Treppenaufgang, Kinderzimmer, Bad, Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse

Sonstige Nebengebäude (laut Sachverständigengutachten): Schuppen

Nach den Feststellungen des Grundstückssachverständigen wurde mit Mitteilung gem. § 62 der Niedersächsischen Bauordnung an die Stadt Oldenburg vom 28.04.2021 nur die Erweiterung und Umbau eines Einfamilienwohnhauses (Anbau und Umbau zur Schaffung einer **zweiten** Wohneinheit und Errichtung einer Dachterrasse) angezeigt.

Tatsächlich erfolgte die Erweiterung zu einem Dreifamilienwohnhaus. Der Grundriss wurde durch verschiedene Öffnungen und Schließungen verschiedener Wände und Türen stark verändert. Der neuerrichtete Bauteil (Gartenseitige Wohnung) wurde größer errichtet als geplant.

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.