



Amtsgericht Warburg

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 30.10.2026, 09:00 Uhr,
1. Etage, Sitzungssaal 24, Puhlplatz 1, 34414 Warburg**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Natzungen, Blatt 347,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Natzungen, Flur 4, Flurstück 578, Gebäude- und Freifläche,
Frohnhauser Straße 9, 9a, Größe: 491 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich bei dem Versteigerungsobjekt um ein Zweifamilienhaus mit Garage. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude (Urbaujahr geschätzt ca. 1900–1930), das vermutlich in den 1970er bis 1990er Jahren sukzessive zu einem reinen Zweifamilienhaus umgebaut wurde. Der westliche Gebäudeteil (Hs-Nr. 9) dürfte das ursprüngliche Wohnhaus gewesen sein, im östlichen Teil (heute Hs-Nr. 9a) waren vermutlich ehemals Stallungen bzw. ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsteil untergebracht. Das Gebäude ist massiv gebaut (vermutlich überwiegend Ziegel-/Mischmauerwerk) mit Satteldach und Zwerchgiebel an der Nordseite. Es ist 2-geschossig, teilunterkellert (Souterrain, nur unter Hs-Nr. 9) und hat ein ausgebauten Dachgeschoss bzw. Spitzboden.

Die Wohnung Hs-Nr. 9 erstreckt sich über vier Ebenen (Keller, EG, OG/DG sowie

Spitzboden oberhalb von 9a) und bietet großzügige Raumgrößen mit modernisiertem Bad im EG (ca. 1997/98), Einbauküche im DG und sehr großem, atmosphärischem Wohnraum mit Kaminofen im Spitzboden. Die Grundrissqualität ist jedoch aufgrund der Erschließung über vier Ebenen, zweier Durchgangsraumsituationen („Wohn“-zimmer im EG und Küche im DG) und des fehlenden Bades auf der Schlafebene als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Wohnung Hs-Nr. 9a umfasst das EG (auf Souterrain-Niveau von Nr. 9, nicht unterkellert) mit großer Diele, Küche und Abstellraum sowie das OG mit großem Wohnzimmer (sichtbare Holzstützen und Kopfbänder der ehem. Wirtschaftskonstruktion) und Schlafzimmer. Die Belichtung und Belüftung ist durch Glasbausteine (statt öffentlicher Fenster) auf der Sonnenseite erheblich eingeschränkt.

Beide Wohnungen befinden sich in einem eher vernachlässigten Zustand mit deutlichem Renovierungsbedarf.

Die Beheizung erfolgt über eine Pellet-Zentralheizung im Keller mit Warmwasserspeicher, ergänzt durch je einen Kaminofen in den Wohnungen. Die Elektroinstallation wurde lt. Angabe in der Bau-Skizze in 1998 erneuert, die Fenster sind vielfach erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung verschiedener Baujahre. Insgesamt zeigt das Gebäude einen einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard. Der energetische Zustand ist unzeitgemäß (augenscheinlich keine Wärmedämmung an Fassade und vermutlich nur geringe im Dach). Für eine längerfristig orientierte Fortnutzung bedarf es umfassenderer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Eine Kernsanierung wird angesichts der konstruktiven Mängel erforderlich sein.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 03.07.2025 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG auf

125.000,00 €

festgesetzt.

Ist ein Recht in dem Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte dieses Recht spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss das Recht glaubhaft machen, wenn der Gläubiger widerspricht. Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht

berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt. Soweit die Anmeldung oder die erforderliche Glaubhaftmachung eines Rechts unterbleibt oder erst nach dem Verteilungstermin erfolgt, bleibt der Anspruch aus diesem Recht gänzlich unberücksichtigt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung des Anspruchs, getrennt nach Hauptbetrag, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Versteigerungsgegenstand bezweckenden Rechtsverfolgung, einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärung auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

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