



Amtsgericht Warburg

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 26.09.2025, 09:00 Uhr,
1. Etage, Sitzungssaal 24, Puhlplatz 1, 34414 Warburg**

folgender Grundbesitz:

**Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6610,
BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

65,53/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Kellerraum Nr. K 1 des Aufteilungsplans-.

**Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6611,
BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

145,50/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss mittig.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Kellerraum Nr. K 2 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6612,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

112,13/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 3 gekennzeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss links.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Kellerraum Nr. K 3 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6613,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

126,04/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 4 gekennzeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss mittig.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Kellerraum Nr. K 4 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6614,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

109,99/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 5 gekennzeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss rechts.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Abstellraum auf dem Dachboden Nr. K 5 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6615,**BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

97,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 6 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss links.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Abstellraum auf dem Dachboden Nr. K 6 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6616,**BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

67,94/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 7 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss mittig nach hinten gelegen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Abstellraum auf dem Dachboden Nr. K 7 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6617,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

69,21/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 8 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss mittig nach vorne gelegen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Abstellraum auf dem Dachboden Nr. K 8 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6618,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

100,85/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 9 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts gelegen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Abstellraum auf dem Dachboden Nr. K 9 des Aufteilungsplans.

Wohnungsgrundbuch von Warburg, Blatt 6619,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 44, 46, Größe: 525 m²

105,53/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Warburg Flur 7 Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, 525 qm, Bahnhofstraße 44, 46

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W 10 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6610 bis 6619). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem Abstellraum auf dem Dachboden Nr. K 10 des Aufteilungsplans.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten ist das Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (2-geschossiges Gebäude) mit ausgebautem Satteldach und geringfügiger Unterkellerung, aufgeteilt in zehn Eigentumswohnungen. Es besteht aus Mauerwerks- und Fachwerkbauweise. Das Ur-Baujahr wurde geschätzt um 1880, übliche Modernisierungen erfolgten an Dach, Fassaden, Haustechnik vermutl. in den 1950/70/(90er) Jahren. Es bestehen an allen Wohnungen ebenso wie am gesamten Gemeinschaftseigentum des Gebäudes mehr oder weniger gravierende Bauschäden und Mängel bzw. umfassender Sanierungsstau; das Wohnhaus ist technisch und wirtschaftlich überaltert.

Die Wohnungen Nr. 3 und Nr. 10 machen dabei einen besseren Eindruck als der Rest der Einheiten, die Wohnungen im DG sowie die geplanten Nebenräume im Dachboden zeigen i. A. den schlechtesten Zustand. Der Zustand entspricht im Durchschnitt einem „schlechteren“ Rohbau und erfordert eine komplette Kernsanierung. Es besteht darüber hinaus eine Abstandsflächen-/ Freihaltungs-Baulast für eine Fläche von 10 m x 3 m. Die Wohnung Nr. 10 im EG und der Keller konnten nicht betreten werden. Die aufstehende Bebauung hält dreiseitig die heute notwendigen Grenzabstände nicht ein.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 23.01.2024 eingetragen worden.

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

107.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Warburg Blatt 6610, lfd. Nr. 1 7.000,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6611, lfd. Nr. 1 15.500,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6612, lfd. Nr. 1 12.000,00 €

- Gemarkung Warburg Blatt 6617, lfd. Nr. 1 7.500,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6613, lfd. Nr. 1 13.500,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6614, lfd. Nr. 1 12.000,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6615, lfd. Nr. 1 10.500,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6616, lfd. Nr. 1 7.000,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6618, lfd. Nr. 1 10.500,00 €
- Gemarkung Warburg Blatt 6619, lfd. Nr. 1 11.500,00 €

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.