7 K 22

Amtsgericht Nordhorn

Beschluss zur Terminbestimmung

7 K 22/21 22.03.2024
Im Wege der Zwangsvollstreckung

soll am **Montag, 27. Mai 2024, 09:00 Uhr**, im Amtsgericht Seilerbahn 15, 48529 Nordhorn, Saal/Raum 41, versteigert werden:

Das im Grundbuch von Klausheide Blatt 252 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
4	Klausheide	18	418/147	Landwirtschaftliche Fläche, Moorbirkenweg	1253
	Klausheide	18	418/275	Gebäude- und Freifläche, Moorbirkenweg 11	492

Der Versteigerungsvermerk wurde am 14.06.2021 in das Grundbuch eingetragen.

Verkehrswert: 45.500,00 €

Detaillierte Objektbeschreibung:
Ein Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden.

1) Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses
Die zum Wertermittlungsstichtag auf dem Dach des Hauses befindliche Photovoltaikanlage ist nicht bewertet worden, weil der einzige betreibende Gläubiger diese aus der Beschlagnahme **freigegeben** hat. Eine Entscheidung darüber, ob die Photovoltaikanlage als wesentlicher Bestandteil des Einfamilienhauses oder als Zubehör gelten kann oder nicht, ist damit nicht getroffen.
Im Streitfall entscheidet das Prozessgericht darüber, ob die Photovoltaikanlage Bestandteil des Hauses oder Zubehör ist. Auf die letzte Aufforderung in dieser Terminbestimmung wird vorsorglich hingewiesen.
2) Altlastenkataster
Das Grundstück ist **nicht** im Altlastenkataster erfasst.
3) Altlasten im weiteren Sinne
Auf beiden Flurstücken des Grundstücks befinden sich Nebengebäude, für die keine Baugenehmigungen feststellbar waren.
Soweit vom Sachverständigen feststellbar, waren bei den Nebengebäuden auch Wellzementplatten verbaut worden, die unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit **asbesthaltig** sein können.
4) Unterhaltsstau
Nach dem der Bewertung zugrunde gelegten Gutachten weist die Gebäudehülle des Wohnhauses einen **erheblichen Unterhaltsrückstand** auf. Aufgrund der nicht ermöglichten

Innenbesichtigung des Wohnhauses wurde für Bauschäden und Baumängel ein **Sicherheitsabschlag** in Höhe von **20 %** auf den vorläufigen Zeitwert vorgenommen.

5) Garage

Aufgrund der Feststellungen der Ortsbesichtigung wurde die sich demnach in vernachlässigtem Zustand befindliche Garage im Rahmen der Bewertung als **wertneutral** berücksichtigt (also weder werterhöhend noch wertmindernd).

6) Stillgelegte Gasheizung

Die Gasheizung soll das **Baujahr 1993** aufweisen und **seit 2018 stillgelegt** sein.
Gemäß § 10 Abs. 1 Energieeinsparverordnung 2014 gilt:
Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und nach dem 1.1.1985 (hier der Fall) eingebaut oder aufgestellt worden sind, **nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betreiben**.
Es ist daher von einem einen entsprechenden Fristablauf spätestens **Ende 2023** auszugehen, wenn nicht noch ein späteres Baujahr bis zum Versteigerungstermin bekannt wird.

7) Gesamtwürdigung des Wohnhauses im Wertgutachten

Das Objekt ist nach äußerem Anschein in einem wirtschaftlich **nicht** nutzbaren Allgemeinzustand.

8) Ergänzender Verweis

Wegen weiterer Details zum Objekt wird auf den letzten umrandeten Hinweis in dieser Terminbestimmung verwiesen.

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.

Nähere Angaben zu dem Objekt und weitere Zwangsversteigerungsobjekte im Internet unter
www.amtsgericht-nordhorn.niedersachsen.de

Nierste, Rechtspfleger