

Amtliche Bekanntmachung



Amtsgericht Warburg

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

**Freitag, 16.05.2025, 09:00 Uhr,
1. Etage, Sitzungssaal 24, Puhlplatz 1, 34414 Warburg**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Rimbeck, Blatt 1037,
BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Rimbeck, Flur 6, Flurstück 325, Gebäude- und Freifläche, Scherfeder Str. 9, Größe: 1.122 m²

versteigert werden.

Das Grundstück ist bebaut mit einer zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte in vermutlich Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken mit vermutlich nicht bzw. nur sehr einfach ausgebautem Dachgeschoss, Vollkeller und einem eingeschossigen Stallgebäude in Mischbauweise (Mauerwerk Fachwerk) als Nebengebäude, Baujahr sämtlich vermutlich um 1910. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.. Bauakten zu den älteren Gebäuden wurden nicht vorgefunden. Die Wohnfläche wird auf ca. 150 m², verteilt auf 2 Etagen, geschätzt. Es scheinen vor längerer und in jüngerer Zeit verschiedene Innenmodernisierungen durchgeführt worden sein. Vermutlich besteht weiterer Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Im Garten befinden sich ein Geräteschuppen und ein Pavillon in Holzbauweise. Auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses ist eine Photovoltaikanlage als Zubehör zur Einspeisung in das Stromnetz installiert.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 06.02.2024 eingetragen worden.

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

77.800,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Rimbeck Blatt 1037, lfd. Nr. 1 68.000,00 €

- Zubehör zu lfd. Nr. 1 9.800,00 €

Zubehör zu Rimbeck Blatt 1037, lfd. Nr. 1:

Auf dem Objekt ist eine Photovoltaikanlage installiert. Es handelt sich um eine Anlage, die auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses zur Einspeisung in das Stromnetz betrieben wird.

In dem Gutachten wird die Photovoltaikanlage von dem Sachverständigen nicht im Hinblick darauf klassifiziert, ob es sich bei der Photovoltaikanlage um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes oder um Zubehör handelt

Nach der Auffassung des Gerichts kann es sich bei der Photovoltaikanlage auf dem Gebäude nicht um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB handeln, da hierzu eine mit dem Grund und Boden feste Verbindung erforderlich wäre. Die Anlage kann jedoch grundsätzlich abgebaut und woanders wiederaufgebaut werden. Der Antragsgegner Herr Martin Büttner teilte dem Sachverständigen Herrn Dipl. - Ing – Böhl per E-Mail mit, dass die Demontage der PV- Anlage in einem unwirtschaftlichen Verhältnis zum Ertragswert der Anlage stehen würde und die Anlage daher als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes zu bewerten sei.

Nach den obigen Ausführungen ist dieses nicht möglich.

Es ist daher zu prüfen, ob es sich bei der Photovoltaikanlage um Zubehör handelt oder ob diese nicht mit versteigert werden kann.

Es handelt sich um Zubehör gem. § 97 BGB, wenn die Sache dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dient, ohne wesentlicher Bestandteil zu sein und ein räumliches Verhältnis zu Grundstück besteht.

Die PV – Anlage ermöglicht die Nutzung der Dachfläche zur Gewinnung von Strom, dient somit der Gewinnerzielung und folglich der gewerblichen Nutzung des Grundstücks, siehe Urteil des Landgericht Passau, Beschluss vom 28.02.2012, 2 T 22/12. Die Entscheidung ist im Internet einsehbar.

Das Gericht ist daher der Auffassung, dass es sich bei der Photovoltaikanlage um mit zu versteigerndes Zubehör handelt.

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.