

**amtliche Bekanntmachung**

042 K 035/22



## AMTSGERICHT LEVERKUSEN

### BESCHLUSS

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 25.09.2024, 10:30 Uhr,**  
**im Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen-Opladen,**  
**Saal 4 (Erdgeschoss Neubau)**

eine **Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an zwei bebauten Grundstücken** erfolgen. Die Immobilien sind im Grundbuch von Burscheid wie folgt eingetragen:

*Grundbuchbezeichnung:*

- a) Grundbuch von Burscheid Blatt 2813  
Gemarkung Burscheid, Flur 73, Flurstück 733, Gebäude und Freifläche,  
Handel- und Dienstleistungen, Hauptstraße 101a, groß: 2.524 m<sup>2</sup>
  
- b) Grundbuch von Burscheid Blatt 1668A  
Gemarkung Burscheid, Flur 73, Flurstück 769, Gebäude- und Freifläche,  
Wohnen, Hauptstraße 101, groß: 1.295 m<sup>2</sup>

Laut Sachverständigengutachten (zum Wertermittlungs-Stichtag 03.03.2023):

Zu a) Grundstück unter der Anschrift „Hauptstraße 101a, 51399 Burscheid“ mit Bebauung durch ein teils ein-, teils zweigeschossiges, ursprüngliches Gewerbegebäude mit Flachdach (Baujahr ca. 1937 mit Erweiterung ca. 1960). Es beinhaltet eine Gewerbeeinheit (verpachteter Getränkehandel mit 404 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche) und sieben Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 79 m<sup>2</sup> und 207 m<sup>2</sup>, insgesamt 808 m<sup>2</sup> Wohn- und 367 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Einheiten besitzen keine separaten Stromzähler, sondern werden über einen Transformator im Haus versorgt, die Stromkosten werden als Mietnebenkosten abgerechnet. Die Wohnungen wurden in gehobener Ausstattung 2012 bzw. 2016 kernsaniert, sind

vermietet und teils barrierefrei. Für eine 146 m<sup>2</sup> - Wohnung incl. Garten ist aufgrund eingebrachter Eigenleistungen keine übliche Miete sowie Ausschluss von Mieterhöhungen bis 2042 vereinbart. Über das Grundstück sind nur die Wohneinheiten verkehrstechnisch erschlossen, im Übrigen erfolgt die weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesicherte - Erschließung über das Grundstück zu b). Das Flurstück wird im Altlastenkataster unter „Altstandort ehemalige Tankstelle“ geführt, es ist ggf. mit Widrigkeiten bei Bodenarbeiten zur evtl. eigenständigen Erschließung zu rechnen.

Zu b) Grundstück unter der Anschrift „Hauptstraße 101, 51399 Burscheid“ mit Bebauung durch zwei Garagen und ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Wintergarten und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr ca. 1890 mit Erweiterungen unbekanntes Datums sowie Teil-Renovierungen zwischen 1965 und 1997; es besteht aus vier Nutzungseinheiten (Geschossflächen 444 m<sup>2</sup>). Das Wohnhaus wurde als abrisssreif bewertet, da es teils seit vielen Jahren, in Gänze seit 2018 unbewohnt ist und Dachstuhl sowie oberste Geschosdecke Hausschwammbefall aufweisen. Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt – weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesichert – über den Transformator auf Grundstück a). Über das Grundstück erfolgt die nicht privat-, aber öffentlich- rechtlich gesicherte und zwingende verkehrstechnische Erschließung der Gewerbeeinheit zu a) sowie die weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesicherte Erschließung mit Gas, Wasser und Telekommunikation des Gesamtgebäudes zu a).

Die Abwasserentsorgung beider Grundstücke erfolgt – weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesichert – über die Flurstücke 770 und 771 (nur letzteres im hiesigen Versteigerungsverfahren 42 K 47/22).

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 06.07.2022 eingetragen worden.

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

1.412.000,00 € zu a) und

288.000,00 € zu b),

**1.700.000,00 € insgesamt.**

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 Antragsteller widerspricht. Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses 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.

Leverkusen, 10.04.2024