Amtliche Bekanntmachung

2 K 12/25

Amtsgericht Waldbröl

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 16.12.2026, 09:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 0.12, Gerichtsstr. 1, 51545 Waldbröl

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Rosbach, Blatt 3562,
BV lfd. Nr. 1
Gemarkung Rosbach, Flur 28, Flurstück 364, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Wardenbacher Straße 6, Größe: 225 m²

Grundbuch von Rosbach, Blatt 3562,
BV lfd. Nr. 2
Gemarkung Rosbach
Flur 28, Flurstück 505, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wardenbacher Straße 6, Größe: 2.264 qm

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um zwei zusammen rd. 2.500 m² große Grundstücke, bebaut mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde ca. 1980 fertiggestellt. Ebenfalls in dieser Zeit wurde eine Doppelgarage angebaut.

Die Nutzungsänderung in ein Dreifamilienhaus wurde 2005 genehmigt. Die Wohnung im Kellergeschoss hat eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 65 m², die im Erdgeschoss von ca. 80 m² und die im Dachgeschoss von ca. 69 m². Sämtliche

Wohnungen sind vermietet.

Das größere Grundstück (2.264 m²) liegt teilweise brach, beinhaltet aber auch einen weiteren Bauplatz.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 22.04.2025 eingetragen worden.

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

419.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Rosbach Blatt 3562,
  lfd. Nr. 1 38.000,00 €
- Gemarkung Rosbach Blatt 3562,
  lfd. Nr. 2 381.000,00 €

In einem früheren Versteigerungstermin ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte bzw. 70 Prozent des Grundstückswertes nicht erreicht hat. Die Wertmindestgrenzen (5/10- und 7/10-Grenze) gelten daher nicht mehr.

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.