



**Beschluss**

Folgendes Grundeigentum,  
betreffend das im Grundbuch von **Hofheim Blatt 3524** eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
5	Hofheim	1	369/4	Gebäude- und Freifläche, Kirchstr. 2	551

1. Agnieszka Barbara Pcionek  
zurzeit Hölderlinstr. 3, 68623 Lampertheim  
2. Radoslaw Jozef Pcionek, Grabenstr. 4  
zurzeit Erzbergerstr. 3, 68642 Bürstadt

- Schuldner -

Zu 2. vertr. d. Rechtsanwältin Violetta Kaul, Liebigstr. 51, 60323 Frankfurt a. M. (23/0039)

Laut Gutachten vom 01.12.2022:

Wohn- und Geschäftshaus; Ursprungsbaujahr nicht feststellbar; Aufstockung um 1957; Erweiterung um 1988; Wiederaufbau Dachstuhl nach Brandschaden um 1997; baulastenfremd; Energieausweis fehlt; nicht barrierefrei; nicht genehmigte Umnutzung der gewerblichen Räume nach 2014; Wohnfläche ca 140 qm (ohne nicht genehmigte Flächen); gewerbliche Flächen ca. 320 qm; Massivbauweise ohne zusätzliche Wärmedämmung; Satteldach; Gas-Zentralheizung 2014; allgemeiner Unterhaltungsstau; allgemeiner Renovierungsbedarf; ein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen wegen gewerblicher Nutzung (Bäckerei und Konditorei, Branchen-WC-Klasse 2: geringes Gefährdungspotential für die Umwelt; da keine weiteren Anhaltspunkte vorliegen und in einer Bäckerei/Konditorei natürliche Stoffe verwendet werden, wurde auf eine zusätzliche gutachterliche Untersuchung gerichtlicherseits verzichtet, da auch nach unverbindlicher Kenntnis der Stadt Lampertheim keine schädliche Bodenveränderung bekannt ist). Durch den Kreis Bergstraße ist am 11.02.2021 ein Nutzungsverbot als bauaufsichtliche Anordnung ergangen, wegen des Ausbaus des ehem. Bäckereigebäudes zu Wohnzwecken. Die sofortige Vollziehung ist angeordnet mit Zwangsgeldandrohung. Rückbau unterstellt,

**soll am**

Wochentag und Datum	Uhrzeit	Saal	Stock	im Gerichtsgebäude
<b>Freitag, den 27.10.2023</b>	<b>10.00</b>	<b>A 10</b>	<b>I. OG</b>	<b>Hauptgebäude A</b>

**im Wege der Zwangsvollstreckung versteigert werden.**

Die Gemarkung Hofheim ist ein Stadtteil von Lampertheim.

Der Versteigerungsvermerk wurde im Grundbuch eingetragen am 27.06.2022.

Ist ein Recht im Grundbuch nicht oder erst nach dem Versteigerungsvermerk eingetragen, muss der Berechtigte es anmelden, bevor das Gericht im Versteigerungstermin zum Bieten auffordert, und auch glaubhaft machen, wenn der (ein) Gläubiger widerspricht. Sonst wird das Recht im geringsten Gebot

nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses den übrigen Rechten nachgesetzt.

Es ist zweckmäßig, zwei Wochen vor dem Termin eine Berechnung der Ansprüche – getrennt nach Hauptforderung, Zinsen und Kosten – einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann dies auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle erklären.

Wer berechtigt ist, die Versteigerung des Grundbesitzes oder seines Zubehörs (§ 55 ZVG) zu verhindern, kann das Verfahren aufheben oder einstweilen einstellen lassen, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Versäumt er dies, tritt für ihn der Versteigerungserlös anstelle des Grundbesitzes oder seines Zubehörs.

Der Wert des oben genannten Grundbesitzes wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG mit rechtskräftigem Beschluß des Gerichts vom 28.04.2023 festgesetzt auf **300.000 €**.

Bei Geboten verheirateter ausländischer Staatsangehöriger kann es sich empfehlen in Ausfertigung die Urkunde mit der Rechtswahl nach Art 15 EGBGB, einen Ehevertrag oder sonstigen geeigneten Nachweis zum bestehenden Güterrecht dem Gericht bei Abgabe des Gebotes nachzuweisen, um einer Zurückweisung des Gebots wegen unrichtigem Erwerbsverhältnis aufgrund güterrechtlicher Besonderheiten zu begegnen.

Jeder Bieter muss sich im Versteigerungstermin durch gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen können und die steuerliche Identifikationsnummer angeben, sowie ggf. Vollmacht in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form vorzulegen.

Es ist damit zu rechnen, daß zur Prüfung der Verordnung (EG) Nr. 881/2002 des Rates vom 27.05.2002 ein separat anzusetzender Zuschlagsverkündungstermin anberaumt werden kann.

## HINWEIS

Bieter haben auf Verlangen Sicherheit zu leisten. Die Sicherheitsleistung beträgt mindestens 10 % des nach § 74a ZVG festgesetzten Wertes und ist sofort im Termin nachzuweisen.

Sicherheitsleistung durch Bargeld ist ausgeschlossen.

Sicherheit kann geleistet werden durch eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts oder durch einen Bundesbank- oder Verrechnungsscheck, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden und im Inland zahlbar ist. Dies gilt jeweils nur, wenn sie von einem im Geltungsbereich des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt sind. Als berechtigt gelten Kreditinstitute, die in der Liste der zugelassenen Kreditinstitute gemäß Artikel 3 Abs. 7 und Artikel 10 Abs. 2 der Richtlinie 77/780/EWG des Rates vom 12.12.1977 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (ABl. EG Nr. L 322 S. 30) aufgeführt sind.

Auch kann Sicherheit durch Einzahlung oder Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse in Darmstadt geleistet werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Die Zahlung hat in diesem Verfahren sodann zu erfolgen an:

Gerichtskasse Frankfurt am Main, Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN DE73 5005 0000 0001 0060 30  
BIC HELADEFXXX

zu dem Kassenzeichen: **021520301118** (ist als Verwendungszweck stets anzugeben!)

Nähere Angaben zu dem Objekt und weitere Zwangsversteigerungsobjekte im Internet unter  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

Die sitzungsleitende Rechtspflegerin/der sitzungsleitende Rechtspfleger hat sitzungspolizeiliche Befugnisse gem. § 176 GVG und entscheidet ggf. auch kurzfristig über entsprechende Maßnahmen.

Jakob  
Rechtspfleger