



Amtsgericht Waldbröl

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 15.04.2026, 09:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 0.12, Gerichtsstr. 1, 51545 Waldbröl**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Hermesdorf, Blatt 4103,
BV Ifd. Nr. 1**

Gemarkung Hermesdorf, Flur 57, Flurstück 330, Gebäude- und Freifläche,
Altengarten 4a, Größe: 1.064 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein rd. 1.100 qm großes Grundstück mit einem eingeschossigen 2005 fertig gestellten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in 51545 Waldbröl-Hermesdorf, Altengarten 4a. Es hat zwei Wohnungen und eine Wohnfläche von insgesamt rd. 380 qm. Das Haus ist nicht unterkellert. Das Zubehör (Kachelöfen, Sauna) und die Photovoltaikanlage erhöhen den Verkehrswert um 16.500 €.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 27.03.2025 eingetragen worden.

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

612.000,00 €

festgesetzt.

Zubehör zu Hermesdorf Blatt 4103, Ifd. Nr. 1:

Beide Wohnungen haben im Erdgeschoss in den Wohnräumen Kachelöfen, deren

Wert auf rd. 6.000,00 € geschätzt wird. Die Sauna ist ca. 20 Jahre alt, hierfür wird ein Wert von 500,00 € angesetzt. Die Photovoltaikanlage wird mit 10.000,00 € bewertet.

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.