



Amtsgericht Waldbröl

Beschluss

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

**Dienstag, 21.10.2025, 09:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 0.12, Gerichtsstr. 1, 51545 Waldbröl**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Waldbröl, Blatt 2819,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Waldbröl, Flur 59, Flurstück 57, Gebäude- und Freifläche, Kalkberg 10,
Größe: 390 m²

Grundbuch von Waldbröl, Blatt 2819,

BV lfd. Nr. 23

Gemarkung Waldbröl, Flur 59, Flurstück 365, Gebäude- und Freifläche, Kalkberg 12,
Größe: 543 m²

Grundbuch von Waldbröl, Blatt 2819,

BV lfd. Nr. 25

Gemarkung Waldbröl, Flur 59, Flurstück 367, Gebäude- und Freifläche, Kalkberg 12,
Größe: 167 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten handelt es sich (ohne Gewähr für die Richtigkeit) um drei Grundstücke, bebaut mit zwei Doppelhaushälften und einer PKW-Garage in Waldbröl. Nach Eigentümerangaben steht eine Doppelhaushälfte seit ca. zwei Jahren leer, die andere Hälfte und die Garage sind seit ca. 30 Jahren vermietet.

Die Grundstücke sind mit einem freistehenden, II-geschossigen, teilunterkellerten Doppelhaus bebaut, das nach Eigentümerangabe etwa 150 bis 180 Jahre alt sein dürfte. Es wurde in Fachwerkbauweise mit Lehmausfachung errichtet und in den 1930er Jahren bzw. den 1960er Jahren um seitliche Anbauten (Baugenehmigungen 06.06.1936 bzw. 09.02.1961) erweitert. Im Dachgeschoss besteht zwischen den beiden Doppelhaushälften keine Brandmauer. Die hintere Giebelwand wurde im Jahr 1964 erneuert (Bimssteinwand). Ein Energieausweis für das Doppelhaus liegt nicht vor.

Außerdem steht auf dem Grundstück Flurstück 365 eine Pkw-Garage (Betonfertigteilgarage mit einem Metaldeckenschwingtor und einer Nutzfläche von rd. 17 m² (Baugenehmigung 11.05.2017)).

Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist als mäßig bis schlecht zu bezeichnen, der Sachverständige hat mehrere Mängel bzw. Schäden festgestellt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 30.10.2024 eingetragen worden.

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

242.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Waldbröl Blatt 2819, lfd. Nr. 1 85.000,00 €
- Gemarkung Waldbröl Blatt 2819, lfd. Nr. 23 130.000,00 €
- Gemarkung Waldbröl Blatt 2819, lfd. Nr. 25 27.000,00 €

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.