

3 K 22/23



Amtsgericht Erkelenz

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 24.01.2025, 09:30 Uhr,

1. Etage, Sitzungssaal 1.02, Konrad-Adenauer-Platz 3, 41812 Erkelenz

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Rurich, Blatt 155,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Rurich, Flur 3, Flurstück 42, Hof- und Gebäudefläche, Kippinger Straße 14, Größe: 97 m²

Grundbuch von Rurich, Blatt 155,

BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Rurich, Flur 3, Flurstück 144, Gebäude- und Freifläche, Kippinger Straße 10, Größe: 565 m²

versteigert werden.

Beide Grundstücke, deren Grundflächen nicht zusammenhängen, sondern durch das dazwischen liegende Flurstück Nr. 41 getrennt sind sind mit zwei weiteren Flurstücken mit einer einheitlichen Gebäudeflucht bebaut, die mit den Nachbargebäuden eine einheitliche zweigeschossige Straßenrandbebauung bildet.

Grundstück Kippinger Straße 14 - Flurstück 42:

Vermutliches Baujahr vor 1990. Der Zutritt wurde vom Nutzer verweigert. Die Größe der Wohn- und Nutzflächen nicht ermittelt werden. Laut Eigentümer handelt es sich um übereinanderliegende Zimmer seitlich eines inneren Flures, der zum Nachbargrundstück gehört. Hausteil hat keinen eigenständigen Zugang von der Straße. Es besteht eine Vereinigungsbauast, deren Wirkung die beiden Flurstücke Nr. 41 und 42 zu einem (baurechtlich so zu behandelnden) Grundstück zusammenführt.

Grundstück Kippinger Straße 10- Flurstück 144:

Zweigeschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach, vermutetes Baujahr um 1900 als Fachwerkhaus; Wohnfläche ca. 103 qm; Nutzfläche ca. 70 qm. Ursprünglich als Nebengebäude genutzte Gebäudeteile wurden zu Wohnraum umgewandelt. Im Bereich eines Schuppenanbaus nunmehr eine Küche, ein Badezimmer, ein Heizungsraum und ein weiterer Wohnraum (Esszimmer) sowie eine Garage. Genehmigungen für die Umbauten sind nicht feststellbar; vom Gutachter als ungenehmigte Schwarzbauten betrachtet. Bauzustand uneinheitlich - Räumlichkeiten teilweise renovierungsbedürftig. Brandschutzmaßnahmen sind nicht erfüllt, Beim Umbau 1952 wurde die Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück 145 nicht beachtet.

Ob die Grenzbebauung den erforderlichen Brandschutz erfüllt und auch den ehemals durchgängigen Dachspeicher umfasst, ist ungeklärt, weil z.B. vom Bewertungsgrundstück kein Zugang zum Dachspeicher möglich war. Die Dachfläche ist über der Flurstücksgrenze durchgehend.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch bezüglich des Grundstückes lfd. Nr. 2 am 07.03.2024 und bezüglich des Grundstückes lfd. Nr. 1 am 20.11.2024 eingetragen worden.

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

171.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Rurich Blatt 155, lfd. Nr. 2 133.000,00 €
- Gemarkung Rurich Blatt 155, lfd. Nr. 1 38.000,00 €

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.