



Amtsgericht Hagen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 03.07.2026, 09:00 Uhr,
1. Etage, Sitzungssaal 143, Heinitzstr. 42/44, 58097 Hagen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Hagen, Blatt 22618,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Hagen, Flur 23, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche, Rehstr. 17, 17 a, Größe: 1.100 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten: Wohn – und Geschäftshaus in einfacher bis mittlerer Lage, bestehend aus 11 Wohnungen (tlw. vermietet, tlw. eigengenutzt), Arztpraxis (Augenarzt), Werkstatthalle und einer Garage. Die Wohnflächen für die Wohnungen liegen zwischen ca. 24 m² - ca. 110 m²; für die Praxis ca. 126 m² und für die Werkstatt ca. 177 m². Das Objekt besteht aus insgesamt vier Bauteilen:

- einem dreigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem DG sowie einem zweigeschossiger Wohnhausanbau mit ausgebautem DG (Bauteile 1.1 und 1.2)
- einem Praxisgebäude mit Werkstatthalle (Bauteil 2)
- einer Garage mit Pultdach, angebaut an die Halle (Bauteil 3)
- eine weitere Garage mit Pultdach, angebaut an das Wohnhaus (Bauteil 4)

Die an die Halle angebaute Garage (Bauteil 3) liegt auf einem Nachbargrundstück und ist nicht Gegenstand der Versteigerung, obwohl sich die Heizungsanlage für

Bauteil 2 darin befindet.

Der Anbau an die an das Wohnhaus angebaute Garage (Bauteil 4) liegt auf einem Nachbargrundstück und ist nicht Gegenstand der Versteigerung.

Das Dachgeschoss von Bauteil 1.2 darf insgesamt nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, da keine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann

Es waren keine Zubehörstücke ersichtlich, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese befinden sich lt. Eigentümerangaben im Eigentum des Pächters bzw. Mieters.

Das Objekt ist im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen (früher Werkzeugfabrik, eine Spedition und ein Autohaus mit Werkstatt und Lackiererei).

Ein Altlastengutachten wurde nicht eingeholt, da der Sachverständige die Gefährdung als gering einschätzt; es wurde eine pauschale Wertminderung angesetzt.

Es sind Lärmbelästigungen von südlich angrenzenden Bahntrasse vorhanden.

Es sind Baumängel/Bauschäden vorhanden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 20.02.2025 eingetragen worden.

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

818.000,00 €

festgesetzt.

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.

Bieter müssen im Versteigerungstermin unter Umständen Sicherheit leisten, die in der Regel 10 v.H. des Verkehrswertes beträgt. Eine Sicherheitsleistung durch Bargeld ist gesetzlich nicht möglich.