031 K 46/25

Amtsgericht Hagen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 10.02.2027, 09:00 Uhr,
3. Etage, Sitzungssaal 363, Heinitzstr. 42/44, 58097 Hagen

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Haspe, Blatt 7520,
BV lfd. Nr. 2
Gemarkung Haspe, Flur 50, Flurstück 120, Gebäude- und Freifläche, Romachstr. 6, Größe: 900 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten: Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau, Dreifach-Massivgarage und Nebengebäude (Gartenhaus) mit einer geschätzten Wohnfläche von insg. ca. 214,28 m² (Wohnung Nr. 1 ca. 129,91 m², Wohnung Nr. 2 ca. 84,37 m²) auf einem 900 m² großen Grundstück; hiervon 250 m² Waldfläche in Steilhanglage. Die ursprüngliche Bauakte des Wohnhauses liegt dem Bauarchiv nicht vor. Ursprungsjahr unbekannt; geschätztes Baujahr der Bauteile: Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) ca. 1900, zwei Anbauten 1965 und ca. 1900, Dreifachgarage und Nebengebäude (Gartenhaus) ca. 2000. Erheblicher Instandsetzungsstau, Feuchtigkeitsproblematik und mangelhafte Ausführungsqualität. Es wurden Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt: Die Dreifachgarage und ein Nebengebäude/Gartenhaus sind ohne Baugenehmigung errichtet worden. Hierfür wurden im Gutachten Abrisskosten wertmindernd berücksichtigt. Ein Anbau an das Zweifamilienhaus (vermutlich ehem. Stallgebäude) ist ohne Baugenehmigung zu Wohnraum

ausgebaut worden. Hierfür bedarf es einer nachträglichen Nutzungsänderung bei der Bauaufsichtsbehörde. Ob ein entsprechender Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde Erfolg hätte oder eine Duldung erfolgen würde, konnte im Rahmen der Begutachtung nicht ermittelt werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 22.04.2025 eingetragen worden.

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

300.000,00 €

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 u.U. Sicherheit leisten, die in der Regel 10 v.H. des Verkehrswertes beträgt und nicht in bar erbracht werden kann.