

034 K 018/23



## **AMTSGERICHT BERGISCH GLADBACH**

### **BESCHLUSS**

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Dienstag, den 21.01.2025 um 9:00 Uhr,  
im Amtsgericht, Schloßstraße 21, Bergisch Gladbach-Bensberg  
Saal A 102**

der im Grundbuch von Collenbach Blatt 39 eingetragene Grundbesitz

*Grundbuchbezeichnung:*

Gemarkung Collenbach, Flur 4, Flurstück 719,  
Gebäude- und Freifläche, Am Wirzfeld 12, Größe 952 m<sup>2</sup>

versteigert werden.

Anschrift: Am Wirzfeld 12, 51515 Kürten

Laut Gutachten handelt es sich um ein freistehendes mit einem Keller/Sockelgeschoß unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen (Garage 1 unterkellert, BJ ca. 1968; Garage 2 BJ ca. 1978). Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus genehmigt, lt. der baubehördlichen Unterlagen wurde für die Umnutzung zum Zweifamilienhaus bisher keine Baugenehmigung erteilt. Genutzt wird das Objekt anscheinend als Zweifamilienhaus, Wohnfläche insgesamt vermutlich ca. 255,90 qm. Wohnung 1 im Keller-/Sockelgeschoß (Bj. Ca. 1968) ist eigengenutzt, Wohnung 2 ist vermietet. Im Jahr 2006 wurde lediglich der Ausbau einer Dachgaube und die Erweiterung eines "Gemeinschaftsraumes" genehmigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht

ermöglicht, von außen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungs- und Pflegezustand mit Mängeln/Schäden. Laut Zwangsverwalterin verfügt das Haus über keine Heizung und wird lediglich über einen Kamin beheizt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 17.03.2023 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf 359.000,00 EUR festgesetzt.

In einem früheren Versteigerungstermin ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes 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.

Bergisch Gladbach, 24.09.2024