

Amtsgericht Bergisch Gladbach

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Donnerstag, 12.03.2026, 11:00 Uhr,

1. Etage, Sitzungssaal A 102, Schloßstraße 21, 51429 Bergisch Gladbach

folgender Grundbesitz:

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Dhünn, Blatt 4121,

BV lfd. Nr. 1

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dhünn, Gebäude- und Freifläche, Neuenweg 60

Gemarkung Dhünn Flur 4

Flurstück 301, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche, Neuenweg 60, Größe 51 m²

Flurstück 302, Gebäude- und Freifläche, Neuenweg 60, Größe 1.064 m²

Flurstück 330, Gebäude- und Freifläche, Neuenweg Größe 57 m²

Flurstück 331, Gebäude- und Freifläche, Neuenweg, Größe 93 m²

Flurstück 342, Gebäude- und Freifläche, Neuenweg, Größe 163 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie dem Spitzboden im Dachgeschoss sowie den nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen im Untergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 4121 bis 4122). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an den Stellplätzen SN 1 bis SN 3 in rot gekennzeichnet.
- an der Terrassen- und Gartenfläche im Grundriss rot gekennzeichnet.

versteigert werden.

Laut Gutachten und Eintragung im Grundbuch handelt es sich um die Wohneinheit Nr. 1 im EG und UG des Hauses Neuenweg 60, Wermelskirchen-Dhünn, bestehend aus der Wohnung Nr. 1 im EG und Spitzboden im DG (Charakter eines Einfamilienhauses) und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im UG (Laden) sowie weiteren Sondernutzungsrechten an Terrasse, Garten und Stellplätzen.

Baujahr ca. 1977/1978, Erweiterung 1990.

Die Nutzungsänderung von Garagen im UG in Laden ist in der Bauakte der Stadtverwaltung nicht enthalten.

Wohnfläche:Wohnung ca. 145 m² + ca. 50 m² Terrasse EG, Laden ca. 78 m² im UG, Die Zuordnung des Ladenlokals zur Wohnung Nr. 1 ist streitig (siehe Gutachten).

Die Wohnung steht leer, das Ladenlokal wird von der Eigentümerin der Wohneinheit Nr. 2 (gehört nicht zum Versteigerungsobjekt) genutzt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 13.11.2020 eingetragen worden.

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

250.000,00 €

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.