



Amtsgericht Bergisch Gladbach

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Donnerstag, 05.02.2026, 09:00 Uhr,

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

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Bensberg-Freiheit, Blatt 862,

BV lfd. Nr. 11

Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 6, Flurstück 771, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Graf-Adolf-Straße 4, Größe: 1.916 m²

Grundbuch von Bensberg-Freiheit, Blatt 862,

BV lfd. Nr. 12

Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 6, Flurstück 772, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Graf-Adolf-Straße 4, Größe: 247 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten handelt es sich um zwei Flurstücke, bebaut mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Flachdach und einer Doppelgarage. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 92 m² Wohnfläche und weitere 30 m² Nutzfläche im Teilkeller; 1950 bezugsfertig und 1955 erweitert. Eine durchgreifende Modernisierung erfolgte bislang nicht. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem instandsetzungsbedürftigen Unterhaltungszustand; es wurden einzelne Schäden an Fassade, Dacheindichtung, Außenbekleidungen, Kelleraußenwänden festgestellt.

Das Grundstück weist erhebliches Nachverdichtungspotential auf (Baulandreserve). Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu-/ oder Ersatzbebauung könnte unter Beachtung des Einfügegebots des §34 BauGB realisiert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

Die bestehende Wohnhausbebauung wird in der Bewertung als nicht mehr werthaltiger Gebäudeaufbau betrachtet. Denkmalschutz besteht nicht. Die Immobilie ist als Zweitwohnsitz zeitweilig eigengenutzt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 11.09.2024 eingetragen worden.

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

1.774.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Bensberg-Freiheit Blatt 862, lfd. Nr. 11 1.571.000,00 €
- Gemarkung Bensberg-Freiheit Blatt 862, lfd. Nr. 12 203.000,00 €
- Zubehör zu lfd. Nr. 12 1.000,00 €

Zubehör zu Bensberg-Freiheit Blatt 862, lfd. Nr. 12:

Es ist ein Gartengerätehaus vorhanden. Der Restwert wird auf 1.000 € geschätzt. Der Schuppen könnte demontiert und andernorts neu aufgestellt werden.

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.