



Amtsgericht Leverkusen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 29.10.2025, 09:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 4, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen-Opladen**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Wiesdorf, Blatt 6873,
BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Wiesdorf, Flur 32, Flurstück 386, Gebäude- und Freifläche, Gustav-Heinemann-Straße 13, Größe: 421 m²

versteigert werden.

Laut Sachverständigengutachten (per Wertermittlungstichtag 25.09.2024, das geringfügig ohne Innenbesichtigung erstellt ist): Grundstück mit Bebauung durch ein beidseitig angebautes, unterkellertes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr unbekannt, ggf. um 1930) mit zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss (Nutzfläche ca. 114 m²). In den drei Obergeschossen und in rückwärtigen, eingeschossigen Anbauten mit Flach- und Pultdächern sowie Teilunterkellerung befinden sich sieben Wohnungen (Wohnfläche ca. 438 m²). Teils weicht die tatsächliche Nutzung von der Baugenehmigung ab. Das Haupthaus wurde ab 2013 sukzessive und auch energetisch modernisiert (Fassaden- und Dachdämmung, Fenster, Sanitäranlagen); es stehen aber noch weitere Arbeiten an. Die Einheiten sind vermietet und teils eigen- bzw. familien-genutzt. An der Anschrift sind zwei Gewerbebetriebe vorhanden bzw. gemeldet.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 22.04.2024 eingetragen worden.

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

988.000,00 €

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.