042 K 016/23

AMTSGERICHT LEVERKUSEN

BESCHLUSS

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 09.04.2025, 9:00 Uhr,
im Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen-Opladen,
Saal 4 (Erdgeschoss Neubau)

die **Versteigerung eines Teileigentums (Ladenlokal)** erfolgen. Die Immobilie ist im Grundbuch von Opladen Blatt 4120 wie folgt eingetragen:

> *Grundbuchbezeichnung:*
> 35.271/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 29, Flurstück 281, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung, Kölner Straße 34, 36, 38, 40, groß: 2084 m²,
> verbunden mit Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. D 10 bezeichneten Ladenlokal im Erdgeschoss links

Laut Sachverständigengutachten (per Wertermittlungsstichtag 24.08.2023): Teileigentumseinheit in einem Gesamtobjekt aus 52 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten (Baujahr 1985), bestehend aus einem Ladenlokal (Nutzfläche ca. 67 m²) mit rückwärtigen Neben-, Kühl-, Lager- und Personalräumen und WC (Nutzfläche ca. 33 m²). Das Objekt hat die Anschrift „Kölner Str. 40, 51379 Leverkusen“ und befindet sich in der Opladener Fußgängerzone. Die vor dem Ladenlokal genutzte Freifläche ist als Gemeinschaftseigentum nicht alleine dem Objekt zugeordnet. Es sind drei Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage als Sondernutzungsrecht zugeordnet sowie Inventar (Regale, Kühlraum und –schränke) als evtl. Zubehör vorhanden. Gemäß Auskunft des Gewerbeamts ist ein „Lebensmittelgeschäft / Einzelhandel mit Blumen und Accessoires“ auf den Namen des Eigentümers angemeldet, eine evtl. Vermietung war nicht zu verifizieren.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 04.05.2023 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf 329.000,00 € (beinhaltet 15.000,00 € für Inventar / evtl. Zubehör) 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.

Leverkusen, 12.12.2024