



Amtsgericht Leverkusen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll im Amtsgericht Leverkusen am

**Mittwoch, 22.04.2026, 09:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 4, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen**

folgender Grundbesitz:

**Teileigentumsgrundbuch von Wiesdorf, Blatt 3323,
BV lfd. Nr. 1**

2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wiesdorf, Flur 20, Flurstück 112, Gebäude- und Freifläche, Alfred-Stock-Straße 4, 4a, Größe: 959 m² verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Praxisräumen - Vorderhaus - mit Keller und Garage, sowie an der Maisonettewohnung im Ober/Dachgeschoss über dem bestehenden Baukörper des Raumeigentums Nr. 1.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 3324) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

versteigert werden.

Laut Gutachten wurde das Objekt ursprünglich im Jahre 1965 als ein unterkellertes, eingeschossiger Bau mit Flachdach zur Straße errichtet. Später erfolgten Um- und Aufbauten (ca. 1993) und es wurde in 2 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt, wobei das Vorderhaus eine Einheit und das Hinterhaus die zweite Einheit bildet.

Vorderhaus (Einheit 1) teilt sich aktuell in ein Appartement (ca. 43 m²) im Souterrain links, eine 3-Zimmer-Wohnung (ca. 82 m²) im Souterrain und Erdgeschoss rechts,

eine 3-Zimmer-Wohnung (ca. 79 m²) im Erdgeschoss links, sowie eine 6-Zimmer-Wohnung (ca. 187 m²) im Ober- und Dachgeschoss auf. Für 3 Wohnungen sind Kellerräume mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 24 m² vorhanden. Alle Wohnungen sind (unbefristet) vermietet. Die Umnutzung zum Vierfamilienhaus ist baurechtlich genehmigt, jedoch sind noch einige Bauauflagen zu erfüllen. Zudem ist die Umnutzung bisher nicht durch Änderung der Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen. Die Wohnung im Souterrain und Erdgeschoss rechts konnten nicht von innen besichtigt werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 18.09.2024 eingetragen worden.

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

640.000,00 €

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.