



Amtsgericht Leverkusen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll im Amtsgericht Leverkusen am

**Mittwoch, 10.06.2026, 09:00 Uhr,
Erdgeschoß, Sitzungssaal 4, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen**

folgender Grundbesitz:

**Teileigentumsgrundbuch von Opladen, Blatt 5911,
BV Ifd. Nr. 1**

101,79/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der nicht zu Wohnzwecken dienenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoß mit 2 Kellerräumen im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit der Nummer 1 gekennzeichnet.

2/zu1 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Opladen Flur 7, Flurstück 514 eingetragen in Opladen Blatt 2528 Abt. II Nr. 1.

versteigert werden.

Laut Gutachten wurde das Gesamtobjekt, bestehend aus Vorderhaus Bj. 1905 und Anbauten/Garagen Bj. 1949, im Jahr 1998 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und besteht nun aus 1 Gewerbeeinheit, 7 Wohneinheiten und 3 Garagen, alle jeweils kleiner Objektgröße.

Die hiesige (Gewerbe-)Einheit (ehem. Gaststätte) ist vermietet und befindet sich im Erdgeschoß des Vorderhauses. Sie besteht aus 4 Räumen, 2 Fluren und 2 WC-

Räumen und hat eine Nutzfläche von rd. 102 m². Ihr sind zwei Kellerräume zugeordnet. Der Flur 1 hinter der Küche war nicht zugänglich. Bei Ortsbesichtigung lag eine abweichende Nutzung (wohnen) vor.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 30.09.2024 eingetragen worden.

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

80.000,00 €

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.