



Amtsgericht Leverkusen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Montag, 02.11.2026, 09:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 1, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Burscheid, Blatt 3083,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 323, Verkehrsfläche, Brucher
Mühlenstraße, Größe: 19 m²

BV lfd. Nr. 4

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 326, Weg, Unter'm Feld, Größe: 77 m²

BV lfd. Nr. 6

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 324, Verkehrsfläche, Brucher
Mühlenstraße, Größe: 91 m²

BV lfd. Nr. 7

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 331, Verkehrsfläche, Brucher
Mühlenstraße, Größe: 415 m²

BV lfd. Nr. 9

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 413, Grünanlage, Brucher Feld, Größe:
2.081 m²

BV lfd. Nr. 11

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 652, Verkehrsfläche, Unter'm Feld, Größe:
88 m²

BV lfd. Nr. 13

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 654, Verkehrsfläche, Unter'm Feld, Größe:
123 m²

BV lfd. Nr. 14

Gemarkung Burscheid, Flur 51, Flurstück 626, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Brucher Mühlenstraße 2, Größe: 1.276 m²

versteigert werden.

Vormals einzeln geführte Versteigerungsverfahren für acht Grundstücke, die nun verbunden sind und laut jeweiligen Sachverständigengutachten (zum Wertermittlungstichtag 11.03.2021) bestehen aus:

Ein vollständig erschlossenes Grundstück (Flurstück 626) unter der Anschrift ‚Brucher Mühlenstraße 2, 51399 Burscheid‘ mit Bebauung durch ein unterkellertes, zweigeschossiges Fachwerkhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr ca. 1906) und einen unterkellerten, eingeschossigen Anbau in Massivbauweise (Baujahr ca. 1991) sowie einer Doppelgarage und einer Einzelgarage mit Schuppen in Massivbauweisen. Haus und Anbau bestehen aus vier Wohnungen, nämlich

- familienintern genutztes Kellergeschoss-Appartement (ca. 50 m² Wohnfläche),
- eigengenutzte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (ca. 96 m² Wohnfläche),
- vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss (ca. 74 m² Wohnfläche mit vorgesehener Dachterrasse auf dem Anbau) sowie
- vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (ca. 46 m² Wohnfläche).

Bauaufsichtsrechtlich genehmigt sind jedoch nur ein Büroraum im Keller (ca. 50 m² Nutzfläche) sowie je eine Wohnung im Erdgeschoss (ca. 96 m²) sowie Ober- und Dachgeschoss (ca. 120 m²), mit einer Nachgenehmigung ist nicht zu rechnen. Teil-Sanierungen erfolgten in 1991 (Umbau und Erdgeschoss-Wohnung) und 2016 (Obergeschoss); es besteht aber noch teils erheblicher Fertigstellungsbedarf.

Weiterhin Flurstück 413 als verwildertes Brachland im Außenbereich gem. § 35 BauGB mit Aufbau durch einem massiven, auffällig erscheinenden Schuppen und sechs, teils asphaltierte, teils unbefestigte Straßengrundstücke ohne Randabschlüsse im Außenbereich gem. § 35 BauGB, die als Teil einer Privatstraße / Abzweig der Brucher Mühlenstraße zur Erschließung der Häuser Brucher Mühlenstraße 2, 4, 6, 8, 10 in 51399 Burscheid sowie des Brachlandes dienen und teils mit entsprechenden Wegerechten belastet sind.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 12.11.2020 eingetragen worden.

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

341.322,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 1	228,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 6	1.092,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 14	332.000,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 7	4.980,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 4	924,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 9	832,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 13	738,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 3083, lfd. Nr. 11	528,00 €

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.