



## **Amtsgericht Leverkusen**

### **Beschluss**

Im Wege der Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

**Mittwoch, 01.10.2025, 09:00 Uhr,  
Erdgeschoss, Sitzungssaal 4, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen-Opladen**

folgender Grundbesitz:

**a) Grundbuch von Burscheid, Blatt 1668A,  
BV lfd. Nr. 2**

Gemarkung Burscheid, Flur 73, Flurstück 769, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hauptstraße 101, Größe: 1.295 m<sup>2</sup>

**b) Grundbuch von Burscheid, Blatt 2813,  
BV lfd. Nr. 21**

Gemarkung Burscheid, Flur 73, Flurstück 733, Gebäude- und Freifläche, Handel- und Dienstleistungen, Hauptstr. 101 a, Größe: 2.524 m<sup>2</sup>

versteigert werden.

Laut Sachverständigengutachten (zum Wertermittlungs-Stichtag 03.03.2023):

Zu a) Grundstück unter der Anschrift „Hauptstraße 101, Burscheid“ mit Bebauung durch zwei Garagen und ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Wintergarten und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr ca. 1890 mit Erweiterungen unbekanntem Datums sowie Teil-Renovierungen zwischen 1965 und 1997; es besteht aus vier Nutzungseinheiten (Geschossflächen 444 m<sup>2</sup>). Das Wohnhaus wurde als abrisstauglich bewertet, da es teils seit vielen Jahren, in Gänze seit 2018 unbewohnt ist und Dachstuhl sowie oberste Geschossdecke Hausschwammbefall

aufweisen. Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt – weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesichert – über den Transformator auf Grundstück b). Über das Grundstück erfolgt die nicht privat-, aber öffentlich- rechtlich gesicherte und zwingende verkehrstechnische Erschließung der Gewerbeeinheit zu b) sowie die weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesicherte Erschließung mit Gas, Wasser und Telekommunikation des Gesamtgebäudes zu b).

Zu b) Grundstück unter der Anschrift „Hauptstraße 101a, Burscheid“ mit Bebauung durch ein teils ein-, teils zweigeschossiges, ursprüngliches Gewerbegebäude mit Flachdach (Baujahr ca. 1937 mit Erweiterung ca. 1960). Es beinhaltet eine Gewerbeeinheit (verpachteter Getränkehandel mit 404 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche) und sieben Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 79 m<sup>2</sup> und 207 m<sup>2</sup>, insgesamt 808 m<sup>2</sup> Wohn- und 367 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Einheiten besitzen keine separaten Stromzähler, sondern werden über einen Transformator im Haus versorgt, die Stromkosten werden als Mietnebenkosten abgerechnet. Die Wohnungen wurden in gehobener Ausstattung 2012 bzw. 2016 kernsaniert, sind vermietet und teils barrierefrei. Für eine 146 m<sup>2</sup> - Wohnung incl. Garten ist aufgrund eingebrachter Eigenleistungen keine übliche Miete sowie Ausschluss von Mieterhöhungen bis 2042 vereinbart.

Über das Grundstück sind nur die Wohneinheiten verkehrstechnisch erschlossen, im Übrigen erfolgt die weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesicherte - Erschließung über das Grundstück zu a). Das Flurstück wird im Altlastenkataster unter „Altstandort ehemalige Tankstelle“ geführt, es ist ggf. mit Widrigkeiten bei Bodenarbeiten zur evtl. eigenständigen Erschließung zu rechnen.

Die Abwasserentsorgung beider Grundstücke erfolgt – weder privat- noch öffentlich- rechtlich gesichert – über die Flurstücke 770 und 771 (nur letzteres im Versteigerungsverfahren 42 K 47/22).

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 06.07.2022, 19.10.2022 eingetragen worden.

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

1.700.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Burscheid Blatt 2813, lfd. Nr. 21 1.412.000,00 €
- Gemarkung Burscheid Blatt 1668A, lfd. Nr. 2 288.000,00 €

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.