



Amtsgericht Leverkusen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 18.06.2025, 09:30 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 4, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen-Opladen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Wiesdorf, Blatt 1396,

BV lfd. Nr. 11

Gemarkung Wiesdorf, Flur 8, Flurstück 111, Hof- und Gebäudefläche, Karl-Leverkusstraße 59, Größe: 257 m²

BV lfd. Nr. 12

Gemarkung Wiesdorf, Flur 8, Flurstück 112, Hof- und Gebäudefläche, Karl-Leverkusstraße 59, Größe: 2 m²

BV lfd. Nr. 13

Gemarkung Wiesdorf, Flur 8, Flurstück 66, Verkehrsfläche, Kaiserstraße , Größe: 1 m²

BV lfd. Nr. 14

Gemarkung Wiesdorf, Flur 8, Flurstück 67, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 15, Größe: 388 m²

BV lfd. Nr. 15

Gemarkung Wiesdorf, Flur 8, Flurstück 68, Gebäude- und Freifläche, Carl-Leverkus-Straße 59, Größe: 4 m²

BV lfd. Nr. 16

Gemarkung Wiesdorf, Flur 8, Flurstück 69, Gebäude- und Freifläche, Karl-Leverkusstraße 15 A, Größe: 628 m²

BV lfd. Nr. 17

Gemarkung Wiesdorf, Flur 8, Flurstück 113, Gebäude- und Freifläche, Karl-Leverkusstraße 15 A, Größe: 136 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten handelt es sich um mehrere miteinander verbundene, mehrstöckige Gebäude aus unterschiedlichem Baujahren (ab 1928) auf 7 Flurstücken, mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Es erfolgten viele Nutzungsänderungen, welche bislang baubehördlich nicht genehmigt sind. Die legal genutzten Wohnflächen und die zusätzlich wohnlich genutzten gewerblichen Nutzflächen (insgesamt rd. 913 qm) weichen zudem von den vorhandenen Mietverträgen (insgesamt angeblich ca. 650 qm) erheblich ab. Für diverse Gebäudeteile liegt keine Baugenehmigung vor, teilweise wurde die Nutzung einiger Areale durch die Baubehörde aus brandschutztechnischen Gründen bereits im Jahr 2019 untersagt. Heizungen wurden stillgelegt bzw. es fehlt an Heizkörpern, was zu massivem Schimmelbefall führte. Die Warmwasserversorgung ist unklar. Darüber hinaus liegen erhebliche Schädigungen an den Dächern vor, so dass ungehindert Wasser eintritt. Es besteht ein größerer Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsstau.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 09.10.2023 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde für die wirtschaftliche Einheit gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 15.02.2024 auf

1.050.000,00 €

festgesetzt.

Die fiktiven Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Wiesdorf Blatt 1396, lfd. Nr. 11 436.800,00 €
- Gemarkung Wiesdorf Blatt 1396, lfd. Nr. 12 1,00 €
- Gemarkung Wiesdorf Blatt 1396, lfd. Nr. 13 1,00 €
- Gemarkung Wiesdorf Blatt 1396, lfd. Nr. 14 190.200,00 €
- Gemarkung Wiesdorf Blatt 1396, lfd. Nr. 15 1,00 €
- Gemarkung Wiesdorf Blatt 1396, lfd. Nr. 16 309.000,00 €
- Gemarkung Wiesdorf Blatt 1396, lfd. Nr. 17 114.100,00 €

Die Summe der Einzelwerte entsprechen nicht dem Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit.

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.