



Amtsgericht Leverkusen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Montag, 09.11.2026, 11:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 1, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Bergisch Neukirchen, Blatt 1288,
BV lfd. Nr. 4**

Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 4, Flurstück 631, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen, Im Oberfeld 8, Größe: 1.497 m²

versteigert werden.

Laut Sachverständigengutachten (zum Wertermittlungstichtag 30.07.2025):
Grundstück mit Bebauung durch ein freistehendes, voll unterkellertes,
zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr
ca. 1992 mit einzelnen Modernisierungsmaßnahmen 2015) mit ca. 360 m²
Wohnfläche, bestehend Küche, Diele, Gäste-WC, Esszimmer, Arbeitszimmer und
Wohnraum im Erdgeschoss sowie vier Zimmer (davon zwei mit Empore ins
Dachgeschoss) und zwei Bädern im Obergeschoss. Einige Kellerräume sind
wohnlisch ausgebaut (Fitness-/ Hobbyraum, Weinkeller, Sauna / Spabereich);
insgesamt besteht gehobener Ausstattungsstandard. Weiter vorhanden ist eine
Zweifach-Garage mit Zugang ins Haus. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es
sich um die Aktualisierung eines Privatgutachtens aus 2020, auf das teils Bezug
genommen wird; danach sei der Erschließungsbetrag noch zu zahlen und es liegt
ein Energieausweis vor.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 02.01.2025 eingetragen worden.

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

1.080.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Bergisch Neukirchen Blatt 1288,

lfd. Nr. 4

1.080.000,00 €

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.