



Amtsgericht Erkelenz

Beschluss

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

Freitag, 14.08.2026, 09:30 Uhr,

1. Etage, Sitzungssaal 1.02, Konrad-Adenauer-Platz 3, 41812 Erkelenz

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Baal, Blatt 582,

BV lfd. Nr. 4

Gemarkung Baal, Flur 6, Flurstück 818, Gebäude- und Freifläche, Kapellenstraße 20, Größe: 1.049 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten: in Massivbauweise errichtetes, freistehendes eininhalbgeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit ca. 163 m² Wohnfläche und 44 m² Nutzfläche nebst grenzständiger Garage mit ca. 15 m² Nutzfläche und Nebengebäuden. Das Vorderhaus wurde Mitte der 1950er Jahre, der Anbau in den 1960er Jahren mit Aufstockung von 1990 und die Garage in ca. 1990er Jahren erbaut.

Der Zugang zur Wohnung im Obergeschoss über eine Außentreppe ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und hierbei ist ein 1. Rettungsweg nicht gewährleistet, so dass insoweit Befreiungs- und Nachlegalisierungsbedarf besteht. Auch für die Garage, das Lager und der Wintergarten, welche im Lageplan auf Seite 5 des Wertgutachtens eingezeichnet sind, liegt keine baurechtliche Genehmigung

vor. Sie Gutachterin hat den Wintergarten und das Lager als formell als auch materiell baurechtswidrig beurteilt und weist insoweit auf ein Rückbaurisiko hin.

Es bestehen einzelne Mängel mit Instandsetzungs- und Reparaturbedarf.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 21.08.2025 eingetragen worden.

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

245.000,00 €

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.