



Amtsgericht Bergisch Gladbach

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 24.11.2026, 09:00 Uhr,

1. Etage, Sitzungssaal 102, Schloßstraße 21, 51429 Bergisch Gladbach

folgender Grundbesitz:

Teileigentumsgrundbuch von Gronau, Blatt 2075,

BV lfd. Nr. 1

5.061/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gronau,
Gebäude- und Freifläche, Mülheimer Straße 127

Flur 8, Flurstück 2, Gebäude- und Freifläche, Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127,
129, 131, 133, 135, 137, Größe: 7.338 m²

Flur 8, Flurstück 3, Gebäude- und Freifläche, Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127,
129, 131, 133, 135, 137, Größe: 9.210 m²

Flur 8, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche, Mülheimer Straße 121, 123, 125, 127,
129, 131, 133, 135, 137, Größe: 7.897 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeeinheit,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 175 bezeichnet, mit einer Nutzfläche von 129,00 qm,
den mit der Nr. 175 bezeichneten 2 Kellerräumen im Kellergeschoss Haus 127 und
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den mit den Nr.316, 317, 318
bezeichneten PKW-Stellplätzen. Bezüglich aller PKW-Stellplätze ist eine
Sondernutzungsregelung getroffen.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen
(eingetragen in den Blättern 1901 bis 2230 - ausgenommen dieses Blatt-)
gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

versteigert werden.

Laut Gutachten besteht das gewerbliche Teileigentum aus einem Ladenlokal mit WC im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die Gesamtgröße beträgt ca. 98,94 m² sowie 29,50 m für die Kellerräume. Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem noch durchschnittlich baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand

Auch ist im Gutachten erwähnt, dass dem Eigentümer im Jahre 2022 eine "Nutzungsänderung von Kiosk zu Wohneinheit" baubehördlich genehmigt wurde. Die Geltungsdauer betrug 3 Jahre und ist somit zwischenzeitlich abgelaufen. Abgesehen von der Erstellung einiger Trennwände ist der Umbau bisher nicht entsprechend der Planung erfolgt. Eine Zustimmung von Verwalter bzw. Eigentümerversammlung zur Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken ist nach Auskunft der WEG-Verwaltung bisher nicht erfolgt. Und auch eine förmliche Umwandlung von gewerblichem Teileigentum in Wohnungseigentum (Änderung der Teilungserklärung, notarielle Beurkundung, Grundbucheintragung) hat bisher nicht stattgefunden.

In dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Außerdem sind die Parkplätze abweichend vom Aufteilungsplan angelegt, so dass die zu bewertenden drei Außenstellplätze in der Örtlichkeit nicht eindeutig zugeordnet werden können.

Hausgeld incl.Heizkosten 414,47 €; Erhaltungsrücklagenvorauszahlung 51,33 €

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 08.12.2025 eingetragen worden.

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

118.000,00 €

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.