



## **Amtsgericht Leverkusen**

### **Beschluss**

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll im Amtsgericht Leverkusen am

**Montag, 07.12.2026, 09:30 Uhr,  
Erdgeschoss, Sitzungssaal 1, Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen**

folgender Grundbesitz:

**Teileigentumsgrundbuch von Opladen, Blatt 5911,  
BV lfd. Nr. 1**

101,79/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der nicht zu Wohnzwecken dienenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit 2 Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit der Nummer 1 gekennzeichnet.

**Wohnungsgrundbuch von Opladen, Blatt 5912,  
BV lfd. Nr. 1**

102,29/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon, im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 gekennzeichnet.

**Wohnungsgrundbuch von Opladen, Blatt 5913,**

**BV lfd. Nr. 1**

29,09/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und 1 Kellerraum im Kellergeschoss, alle im Aufteilungsplan mit der Nummer 3 gekennzeichnet.

**Wohnungsgrundbuch von Opladen, Blatt 5914,**

**BV lfd. Nr. 1**

56,01/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon und 1 Kellerraum im Kellergeschoss, alle im Aufteilungsplan mit der Nummer 4 gekennzeichnet.

**Wohnungsgrundbuch von Opladen, Blatt 5915,**

**BV lfd. Nr. 1**

110,58/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst 2 Balkonen sowie dem Treppenaufgang zum Dachgeschoss und 1 Kellerraum im Kellergeschoss, alle im Aufteilungsplan mit der Nummer 5 gekennzeichnet nebst Sondernutzungsrecht am Spitzboden.

**Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Opladen, Blatt 5916,**

**BV lfd. Nr. 1**

55,90/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Anbau im Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG und einer Garage, alle im Aufteilungsplan mit der Nummer 6

gekennzeichnet.

**Wohnungsgrundbuch von Opladen, Blatt 5917,**

**BV lfd. Nr. 1**

48,80/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Anbau im Aufteilungsplan mit der Nummer 7 gekennzeichnet.

**Wohnungsgrundbuch von Opladen, Blatt 5918,**

**BV lfd. Nr. 1**

52,19/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Anbau und 1 Kellerraum im Kellergeschoss, alle im Aufteilungsplan mit der Nummer 8 gekennzeichnet.

**Teileigentumsgrundbuch von Opladen, Blatt 5919,**

**BV lfd. Nr. 1**

5/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an 1 Garage, im Aufteilungsplan mit der Nummer 9 gekennzeichnet.

**Teileigentumsgrundbuch von Opladen, Blatt 5920,**

**BV lfd. Nr. 1**

5/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an 1 Garage, im Aufteilungsplan mit der Nummer 10

gekennzeichnet.

**Teileigentumsgrundbuch von Opladen, Blatt 5921,**

**BV lfd. Nr. 1**

5/571,65 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Lützenkirchener Straße 85, Größe: 440 m<sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an 1 Garage, im Aufteilungsplan mit der Nummer 11 gekennzeichnet.

versteigert werden.

Laut Gutachten wurde das Gesamtobjekt, bestehend aus Vorderhaus Bj. 1905 und Anbauten/Garagen Bj. 1949, im Jahr 1998 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und besteht nun aus 1 Gewerbeeinheit, 7 Wohneinheiten und 3 Garagen, alle jeweils kleiner Objektgröße.

Die Einheiten sind überwiegend vermietet. Bei Ortsbesichtigung der Gewerbeeinheit lag eine abweichende Nutzung (wohnen) vor. Die Garagen befinden sich im Erdgeschoss des Anbaus im Hinterhof. Die Zufahrt erfolgt, gesichert über ein Geh- und Fahrrecht, über eine Durchfahrt auf dem Flurstück 514 (Pommernstraße 34). Der Bereich vor den Garagen ist geringer als 5,00 m.

Der Versteigerungsvermerk ist betreffend die Grundbücher von Opladen Blatt 5911, 5913 bis 5921 am 30.09.2024 und für das Grundbuch Opladen Blatt 5912 am 29.01.2025 eingetragen worden.

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

757.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- |                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| - Opladen Blatt 5911,<br>lfd. Nr. 1 | 80.000,00 €  |
| - Opladen Blatt 5912,<br>lfd. Nr. 1 | 143.000,00 € |
| - Opladen Blatt 5913,               |              |

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| lfd. Nr. 1            | 56.000,00 €  |
| - Opladen Blatt 5914, |              |
| lfd. Nr. 1            | 85.000,00 €  |
| - Opladen Blatt 5915, |              |
| lfd. Nr. 1            | 174.000,00 € |
| - Opladen Blatt 5916, |              |
| lfd. Nr. 1            | 115.000,00 € |
| - Opladen Blatt 5917, |              |
| lfd. Nr. 1            | 39.000,00 €  |
| - Opladen Blatt 5918, |              |
| lfd. Nr. 1            | 50.000,00 €  |
| - Opladen Blatt 5919, |              |
| lfd. Nr. 1            | 5.000,00 €   |
| - Opladen Blatt 5920, |              |
| lfd. Nr. 1            | 5.000,00 €   |
| - Opladen Blatt 5921, |              |
| lfd. Nr. 1            | 5.000,00 €   |

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.