

009 K 030/22



AMTSGERICHT GELDERN

BESCHLUSS

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

**Donnerstag, 21.11.2024, 10:30 Uhr,
im Amtsgericht Geldern, Nordwall 51, 2. Stockwerk Saal II**

der im Grundbuch von Sevelen Blatt 223 eingetragene Grundbesitz

Grundbuchbezeichnung:

Gemarkung Sevelen, Flur 11, Flurstück 461,
Gebäude- und Freifläche, Veenstraße 8

883 qm

versteigert werden.

Bei dem zur Versteigerung stehenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit PKW- Garage/ Schuppen aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Das Wohnhaus (eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoß) wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade wurde als Klinkerfassade ausgeführt. Das Grundstück umfasst eine Größe von 883m². Die Wohnfläche beträgt gem. vorliegenden Berechnungen rd. 145m² (Wohnung EG: 79m², Wohnung DG: 66m²). Die insgesamt nicht mehr zeitgemäße Ausstattung ist mit einer einfachen Güte zu beschreiben. Die letzten größeren Modernisierungen erfolgten ca. in den 1980er Jahren (Sanitär/ Elektrik, etc.). Die Beheizung erfolgt mittels einer Ölheizung, vermutlich wurde diese um das Jahr 2002 eingebaut. Das Objekt macht grundsätzlich einen gepflegten Eindruck, wenngleich die Wohnung im Dachgeschoß etwas "verwohnt" wurde. Neben üblichen Renovierungsarbeiten sind mittelfristig weitere Modernisierungen erforderlich. Der Grundriss ist weitgehend als marktgängig zu beurteilen (Wohnung im DG ohne Balkon). Die Wohnung im

Erdgeschoß ist vermietet (Die Miete liegt unterhalb des Marktniveaus), die obere Wohnung steht leer.

Das Grundstück verfügt entlang des Weges "Im Huck" über eine weitere Baureserve. Für eine separate Veräußerung der Fläche ist eine Teilung- und Vermessung notwendig.

Bauschäden, Baumängel und sonstige Besonderheiten

- feuchte Kellerwände
- Renovierungsstau in der oberen Wohnung

Energetischer Zustand

- wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage
- keine Nutzung von regenerativen Energien
- energetische Nachteile aufgrund Alufenster, etc.
- baujahresentsprechender Zustand der Gesamtkonstruktion

Angebots- und Nachfragesituation vor Ort/ Marktgegebenheiten

- Das örtliche Angebot an vergleichbaren (Gebraucht-) Immobilien ist für die grundsätzlich hohe Nachfrage tendenziell zu gering. Alternative Neubauten sind aufgrund der stark gestiegenen Baupreise grundsätzlich sehr teuer, die Preise nicht verlässlich kalkulierbar.
- Derzeit steigende Kapitalmarktzinsen und höhere Hürden bei der Kreditvergabe (aufgrund Inflation und gestiegener Energiepreise) führen momentan zu einer Beruhigung der Nachfrage. Überzogene Preise, wie in der Vergangenheit oftmals zu beobachten, werden sichtbar aktuell nicht mehr gezahlt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 25.08.2022 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf 300.000,00 EUR 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 Antragsteller widerspricht. Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses 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.

Geldern, 24.06.2024