



## **Amtsgericht Viersen**

### **Beschluss**

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

**Mittwoch, 28.05.2025, 10:00 Uhr,  
Erdgeschoss, Sitzungssaal 023, Dülkener Str. 5, 41747 Viersen**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Dülken, Blatt 2745,  
BV lfd. Nr. 4**

Gemarkung Dülken, Flur 62, Flurstück 205, Gebäude- und Freifläche, Ostwall 18, Vogelsangasse 15, Größe: 62 m<sup>2</sup>

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein bei Begutachtung leer stehendes Wohnhaus mit vermieteter Garage. Die Garage konnte nicht besichtigt werden.

Es wurde um 1957 in unterkellierter, zweigeschossiger Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (neu) aufgebaut. Wohnfläche nach überschlägigem Aufmaß ca. 105 m<sup>2</sup>.

Es befindet sich in einem als Denkmalbereich unter Schutz gestellten Bereich.

Von außen vermittelt das Objekt einem durchschnittlichen bis in Teilen einfachen Pflege- und Unterhaltungszustand. Das gesamte Innere befindet sich jedoch in einem ruinösen, rohbauähnlichen Zustand. Es ist insgesamt kernsanierungsbedürftig. Für die Sanierungs- und Modernisierungskosten wurden im Gutachten 250.000,00 € angesetzt, welche zu einer entsprechenden Verlängerung der theoretischen

Restnutzungsdauer führen. Die Bewertung legt eine entsprechende Sanierung zugrunde.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 18.04.2024 eingetragen worden.

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

94.000,00 €

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.