16 K 14/24

# Amtsgericht Viersen

# Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 15.10.2025, 10:00 Uhr,**
**Erdgeschoss, Sitzungssaal 023, Dülkener Str. 5, 41747 Viersen**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Boisheim, Blatt 1128,**
**BV lfd. Nr. 1**
Gemarkung Boisheim, Flur 15, Flurstück 120, Gebäude- und Freifläche, Nettetaler Str. 144, Größe: 1.033 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten besteht das Objekt aus einem einseitig angebauten bei Begutachtung eigentümergenutzten Haupthaus, einem bei Begutachtung vermieteten Wohnraumanbau und einem bei Begutachtung vermieteten Nebengebäude. Das Haupthaus wurde nach der Bauakte Anfang des 20 Jahrhunderts in zweigeschossiger, teilunterkellerter Massivbauweise errichtet. Wohnfläche gemäß überschlägigem Aufmaß (ohne Terrasse) ca. 185 m². Dachgeschoss nicht ausgebaut (keine Genehmigung zum Ausbau feststellbar) und im schlechten baulichen Zustand. Sanierungsarbeiten am haupthaus wurden begonnen, nicht fertig gestellt und nicht gänzlich fachmännisch ausgeführt. Diverse Mängel sind vorhanden. Insgesamt ist das haupthaus als Sanierungsbedürftig eingestuft. Im Gutachten sind 75.000 € an Sanierungskosten berücksichtigt.

Baugenehmigung des Wohnraumanbaus erfolgte 1972 in eingeschossiger nicht unterkellerter Massivbauweise. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Eine Genehmigung zum Ausbau kann nicht festgestellt werden. Wohnfläche Erdgeschoss

nach überschlägigem Aufmaß ca. 81 m² (ohne Terrasse), Dachgeschoss ca. 26 m² (fehlende Genehmigung). Durchschnittlicher Baujahr entsprechender Pflege- und Unterhaltungszustand. Dacheindeckung mit Well-Zementplatten. Eine Asbesthaltigkeit ist nicht auszuschließen.

Ehemalige Doppelgarage umgebaut und umgenutzt als Kleingewerbefläche. Baugenehmigung für Nutzungsänderung nicht vorhanden.

Besondere Bauteile wie Kaminofen, Terrassenüberdachung und Holz-Gartenhaus wurden im Gutachten mit 10.000 € angesetzt.

Ein in der Flurkarte noch eingezeichnetes Garagengebäude im an der nördlichen Grundstücksgrenze ist nicht mehr vorhanden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 14.10.2024 eingetragen worden.

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

400.000,00

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.