



Amtsgericht Viersen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 08.07.2026, 09:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 023, Dülkener Str. 5, 41747 Viersen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Dülken, Blatt 1825,

BV lfd. Nr. 18

Gemarkung Dülken, Flur 57, Flurstück 197,
Gebäude- und Freifläche, Boisheimer Straße 30, Größe: 1.184 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein bei Begutachtung selbstgenutztes freistehendes Einfamilienhaus in teilunterkellertes, eingeschossiger Massivbauweise mit diversen eigenständigen Nebengebäuden. Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt, wahrscheinlich erstes Viertel des 20. Jahrhunderts. Die Wohnfläche nach Bauakte und überschlägigem Aufmaß beträgt ca. 140 m². Das Objekt befindet sich in einem unterdurchschnittlichen bis in Teilen sehr einfachem bzw. sanierungsbedürftigem Pflege- und Unterhaltungszustand. Eine Beheizungsmöglichkeit des Obergeschosses konnte nicht festgestellt werden. Die Gas-Zentralheizung datiert laut Typenschild von 1984. Aussagen zu einer zuverlässigen Funktionsfähigkeit können nicht getroffen werden. Für Sanierungs- und Modernisierungskosten um den Gebrauchszustand für die Restnutzungsdauer zu erhalten, wurden im Gutachten 90.000 € berücksichtigt. Nicht berücksichtigt ist dabei, dass die Dacheindeckung möglicherweise aus Baustoffen besteht, deren Asbesthaltigkeit nicht

ausgeschlossen werden kann.

Das Grundstück ist mit Baulasten belastet, die eine Wertbeeinträchtigung von 2.300 € ergeben.

Desweiteren verläuft über das Grundstück eine Elektrofreileitung. Eine Bebauungsmöglichkeit dieser Fläche wurde im Gutachten nicht angenommen. Genauen Aufschluss kann nur eine Bauvoranfrage ergeben. Das Leitungsrecht ist durch eine Dienstbarkeit abgesichert.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 21.10.2025 eingetragen worden.

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

167.700,00 €

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.