



Amtsgericht Duisburg

Beschluss

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

**Montag, 15.09.2025, 11:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 74, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 3550,
BV lfd. Nr. 5**

Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 356, Gebäude- und Freifläche, Gartenstr. 13, Größe: 864 m²

**Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 3550,
BV lfd. Nr. 6**

Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstück 357, Garten (Schrebergarten), Gartenstr. , Größe: 162 m²

versteigert werden.

Der Grundbesitz befindet sich in 47226 Duisburg, Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstücke 356“ sowie dem Gartengrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 7, Flurstücke 357“. Während das Wohnhausgrundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer PKW-Doppelgarage bebaut ist, befindet sich auf dem Gartengrundstück ein Gartenhaus, welches der Nutzung des dort ansässigen Kleingartenvereins unterliegt.

Das Wohngebäude wurde im Jahre 1960 in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine anderthalbgeschossige Bauweise auf und wurde im Jahre 2020 im Bereich des Erd- und Kellergeschosses teilweise für eine Zahnarztpraxis in Anspruch genommen. Im Jahre 2021 erfolgte eine durchgreifende Modernisierung, insbesondere im Bereich der Ausbaugewerke, der technischen Einrichtungen, der sanitären Einrichtungen als auch der Fenster, Türen, etc. und die erneute Umnutzung für eine rein wohnwirtschaftliche Inanspruchnahme.

Obwohl das zur Bewertung anstehende Gebäude einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme unterlag, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend berücksichtigt worden sind.

Die dem Wohnhausgrundstück zugehörige PKW-Doppelgarage, welche zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet worden ist, weist keine außergewöhnlichen Besonderheiten auf.

Das Gartenhaus des Gartengrundstücks besteht aus einer konventionellen Massivbauweise in eingeschossiger Bauweise und konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung lediglich äußerst eingeschränkt äußerlich in Augenschein genommen werden. Im Rahmen der durchgeführten Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung dieser baulichen Anlage demnach anhand eines pauschalierten Zuschlags innerhalb des Vergleichswertverfahrens dieses Teilbereichs.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 13.12.2023 eingetragen worden.

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

616.300,00 €

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.