



Amtsgericht Duisburg

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Montag, 30.11.2026, 11:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 74, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Rheinhausen, Blatt 6259,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920, Hof- und Gebäudefläche, Franz-Wieder-Straße 7, Größe: 205 m²

versteigert werden.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Duisburger Stadtbezirk „Rheinhausen“, Stadtteil „Hochemmerich“ und besteht aus dem Wohnhausgrundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinhausen, Flur 6, Flurstück 920“. Er ist rechteckig zugeschnitten, weist eine Größe von 205 m² auf und ist mit einem Wohngebäude als Doppelhaushälfte nebst angrenzendem (ehemaligen) Stall (jetzt Badezimmer) bebaut. Zudem ist das zur Bewertung anstehende Grundstück Bestandteil der Siedlung „Margarethensiedlung“, einer historischen Werkssiedlung, die ab 1903 errichtet und bis 1928 in vier Bauabschnitten erweitert wurde.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1913 als Doppelhaushälfte mit einem angrenzenden Stallgebäude in konventioneller Massivbauweise errichtet, ist teilweise unterkellert und orientierte sich in seiner ursprünglichen Konzeption vollständig an den zum Erstellungszeitpunkt vorherrschenden wohn- und wirtschaftlichen Anforderungen.

Entsprechend den Feststellungen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 06. Mai 2025 befindet sich der vorhandene Gebäudebestand in einem äußerst maroden und desolaten Zustand, der eine Nutzung in der bestehenden Form ausschließt. Es wurden umfangreiche Mängel und Schäden festgestellt, darunter unbrauchbare Ausbaugewerke wie Wand-, Boden- und Deckenbeläge sowie Türen und Fenster. Hinzu kommen eine technische Überalterung der gesamten Ausstattung sowie ein unzureichender Wärme-, Schall- und Brandschutz. Ein zentrales Heizsystem ist nicht vorhanden und hinsichtlich der sanitären Einrichtungen lässt sich aufgrund des Gesamteindrucks ebenfalls von einer fehlenden Funktionsfähigkeit ausgehen.

Diese Faktoren führen insgesamt dazu, dass eine erneute Nutzungsaufnahme der leerstehenden Bausubstanz im gegenwärtigen Zustand ausgeschlossen werden muss. Da das Gebäude jedoch unter Denkmalschutz steht und ein vollständiger Rückbau nicht genehmigungsfähig ist, besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungszwang (Kernsanierung), welcher mit hohen Investitionskosten einhergeht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Rückbau des Bestandes nicht genehmigungsfähig ist, was für eine erneute Nutzungsaufnahme eine umfassende Kernsanierung unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange zwingend erforderlich macht.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 06.05.2024 eingetragen worden.

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

46.000,00 €

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.