



Amtsgericht Duisburg

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 25.02.2026, 09:30 Uhr,

2. Etage, Sitzungssaal C215, Kardinal-Galen-Straße 124-132, 47058 Duisburg

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Hamborn, Blatt 5322,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 144, Hof- und Gebäudefläche, Weseler Straße 84, Größe: 113 m²

Grundbuch von Hamborn, Blatt 5428,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 230, Erholungsfläche, Krügerstraße , Größe: 163 m²

Grundbuch von Hamborn, Blatt 866,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, Krügerstraße 3, Größe: 177 m²

Grundbuch von Hamborn, Blatt 867,

BV lfd. Nr. 14

Gemarkung Hamborn, Flur 46, Flurstück 229, Hof- und Gebäudefläche, Krügerstraße 1, Größe: 216 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshauskomplex in Duisburg-Marxloh. Die Objekte wurden auf vier Flurstücken errichtet und stellten zum Wertermittlungsstichtag aufgrund tatsächlicher baulicher und bauordnungsrechtlicher Verbindungen eine wirtschaftliche Einheit dar.

Bei den Objekten Krügerstraße 1 und Weseler Straße 84 handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser. Sie werden in den Obergeschossen zu Wohnzwecken und im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Bei dem Objekt Krügerstraße 3 handelt es sich um ein Wohnhaus mit drei im Erdgeschoss integrierten Garagen.

Die Grundstücksgröße in Summe beträgt 669 m².

Das Gebäude Krügerstraße 3 verfügt über zwei Hauseingänge. Die Wohnungen der Gebäude Krügerstraße 1 und Weseler Str. 84 werden über den linken Hauseingang der Krügerstraße 3 erschlossen, die Gewerbeeinheiten der Objekte über die Weseler Straße.

Es bestehen diverse Baulasten, wobei zu beachten ist, dass nicht für alle Baulasten auch entsprechende Grunddienstbarkeiten in Abteilung II der Grundbücher eingetragen sind.

Soweit im Rahmen der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten feststellbar, umfassen die Gebäude insgesamt 15 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Im Erdgeschoss des Objekts Krügerstraße 3 befinden sich zudem drei Garagen.

Die Mietflächen konnten aufgrund fehlender Grundrisse in den Bauakten nur grob überschlägig ermittelt bzw. geschätzt werden.

Die gewerbliche Nutzfläche der Gebäude bemisst sich auf ca. 224 m² und die Wohnfläche auf ca. 790 m². Dies entspricht einem gewerblichen Anteil – bezogen auf die Gesamtfläche – von rd. 23,3 %.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte der Unterzeichner nicht feststellen, welche Wohnungen vermietet waren. Die Gewerbeeinheiten in der Krügerstraße 1 waren dem äußeren Anschein nach bewohnt. Die Gewerbeeinheit in der Weseler Straße 84 stand augenscheinlich leer.

Die Gebäude wurden zum Stichtag überwiegend von Menschen aus Südosteuropa bewohnt. Die Häuser vermittelten bereits im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten einen stark vernachlässigten Gesamteindruck. Der allgemeine Bau- und Instandhaltungszustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau und allgemeiner Sanierungsbedarf.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 19.09.2024 eingetragen worden.

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

530.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Hamborn Blatt 867, lfd. Nr. 14 125.000,00 €
- Gemarkung Hamborn Blatt 866, lfd. Nr. 1 136.000,00 €
- Gemarkung Hamborn Blatt 5322, lfd. Nr. 1 102.000,00 €
- Gemarkung Hamborn Blatt 5428, lfd. Nr. 1 167.000,00 €

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.