



Amtsgericht Duisburg

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 19.08.2026, 13:00 Uhr,

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

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Hamborn, Blatt 12161,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Hamborn, Flur 043, Flurstück 257, Gebäude- und Freifläche, Kaiser-Friedrich-Straße 31, Roonstraße 72, Größe: 814 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt sich um ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg-Marxloh. Die Grundstücksgröße beträgt 814 m². Das Objekt umfasst nach Aktenlage insgesamt 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Weiterhin sind vier Garagen und ein eingeschossiger rückwärtiger Anbau im Erdgeschoss an der Kaiser-Friedrich-Straße vorhanden. Die gewerbliche Nutzfläche des Gebäudes bemisst sich auf ca. 314 m² und die Wohnfläche auf ca. 1.614 m². Dies entspricht einem gewerblichen Anteil – bezogen auf die Mietfläche – von rd. 16 %. Das Objekt wurde um 1930 errichtet. Die Garagen wurden laut Schlussabnahmebescheinigung im Jahr 1938 errichtet.

Die Wohnungen in den Obergeschossen, sowie die Ladenflächen im Erdgeschoss wurden zum Besichtigungszeitpunkt zur gewerblichen Zimmervermietung für Monteure genutzt. Zusätzlich besteht eine Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss der Roonstraße 72.

Das Objekt wurde zum Wertermittlungstichtag als Pensionsbetrieb mit gewerblicher Zimmervermietung genutzt. Ein Nutzungsänderungsantrag oder eine Baugenehmigung konnten den digitalen Bauakten der Stadt Duisburg nicht entnommen werden. Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt Duisburg vom 08.04.2025 liegt hierzu keine Genehmigung vor. Somit ist nicht von einem Weiterbetrieb der gewerblichen Zimmervermietung auszugehen. Das Objekt wird daher gem. der zugelassenen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegend gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen bewertet.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung werden Rückbauarbeiten zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit als Wohn- und Geschäftshaus nötig. Der allgemeine Bau- und Unterhaltungszustand der Immobilie ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 11.09.2024 eingetragen worden.

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

1.500.000,00 €

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.