



## **Amtsgericht Viersen**

### **Beschluss**

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 23.09.2026, 10:00 Uhr,  
Erdgeschoss, Sitzungssaal 023, Dülkener Str. 5, 41747 Viersen**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Dülken, Blatt 2108,**

**BV lfd. Nr. 11**

Gemarkung Dülken, Flur 56, Flurstück 108, Gebäude- und Freifläche, Nette 86,  
Größe: 231 m<sup>2</sup>

**BV lfd. Nr. 7**

Gemarkung Dülken, Flur 56, Flurstück 109, Gebäude- und Freifläche, Nette 84,  
Größe: 110 m<sup>2</sup>

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein bei Begutachtung vermietetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zweigeschossiger, teilunterkellierter Massivbauweise. Die ehemals als separate Wohnhäuser errichteten Häuser wurden zu einem Objekt verbunden. Zum Umbau keine Unterlagen in Bauakte vorhanden. Die Einliegerwohnung kann auch aus der Hauptwohnung betreten werden. Wohnfläche nach überschlägigen Aufmaß Hauptwohnung ca. 164 m<sup>2</sup>, Einliegerwohnung ca. 41 m<sup>2</sup>. Ursprungsbebauung laut Bauakte wahrscheinlich Anfang 20. Jhdt. Umbauten 1929, 1965 und zwischen 2006-2009. Für Instandsetzungs- und Reparaturstau wurden im Gutachten 25.000 € berücksichtigt. Diverse Mängel u.a. Feuchtigkeitsspuren im Kellermauerwerk, Fassadenputz

verwittert, Teil des Außengiebels nur mit Teerpappe verkleidet. Für den Ausbau der Terrassenüberdachung zum geschlossenen Wintergarten ist keine Baugenehmigung feststellbar.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 23.11.2023 eingetragen worden.

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

280.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Dülken Blatt 2108, Ifd. Nr. 7	90.322,58 €
- Gemarkung Dülken Blatt 2108, Ifd. Nr. 11	189.677,42 €

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.