



## **Amtsgericht Viersen**

### **Beschluss**

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 02.10.2026, 11:00 Uhr,  
Erdgeschoss, Sitzungssaal 023, Dülkener Str. 5, 41747 Viersen**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Boisheim, Blatt 1128,**

**BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Boisheim, Flur 15, Flurstück 120, Gebäude- und Freifläche, Nettetal  
Str. 144, Größe: 1.033 m<sup>2</sup>

versteigert werden.

Laut Wertgutachten besteht das Objekt aus einem einseitig angebauten bei Begutachtung eigentümergegenutzten Haupthaus, einem bei Begutachtung vermieteten Wohnraumanbau und einem bei Begutachtung vermieteten Nebengebäude. Das Haupthaus wurde nach der Bauakte Anfang des 20. Jahrhunderts in zweigeschossiger, teilunterkellelter Massivbauweise errichtet. Wohnfläche gemäß überschlägigem Aufmaß (ohne Terrasse) ca. 185 m<sup>2</sup>. Dachgeschoss nicht ausgebaut (keine Genehmigung zum Ausbau feststellbar) und im schlechten baulichen Zustand. Sanierungsarbeiten am Haupthaus wurden begonnen, nicht fertig gestellt und nicht gänzlich fachmännisch ausgeführt. Diverse Mängel sind vorhanden. Insgesamt ist das Haupthaus als Sanierungsbedürftig eingestuft. Im Gutachten sind 75.000 € an Sanierungskosten berücksichtigt.

Baugenehmigung des Wohnraumanbaus erfolgte 1972 in eingeschossiger nicht unterkellelter Massivbauweise. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Eine Genehmigung zum Ausbau kann nicht festgestellt werden. Wohnfläche

Erdgeschoss nach überschlägigem Aufmaß ca. 81 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse),  
Dachgeschoss ca. 26 m<sup>2</sup> (fehlende Genehmigung). Durchschnittlicher Baujahr  
entsprechender Pflege- und Unterhaltungszustand. Dacheindeckung mit  
Well-Zementplatten. Eine Asbesthaltigkeit ist nicht auszuschließen.

Ehemalige Doppelgarage umgebaut und umgenutzt als Kleingewerbefläche.  
Baugenehmigung für Nutzungsänderung nicht vorhanden.

Besondere Bauteile wie Kaminofen, Terrassenüberdachung und Holz-Gartenhaus  
wurden im Gutachten mit 10.000 € angesetzt.

Ein in der Flurkarte noch eingezeichnetes Garagengebäude im an der nördlichen  
Grundstücksgrenze ist nicht mehr vorhanden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 14.10.2024  
eingetragen worden.

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

400.000,00 €

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.