Amtliche Bekanntmachung

16 K 7/25

Amtsgericht Viersen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 16.12.2026, 10:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 023, Dülkener Str. 5, 41747 Viersen

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Viersen, Blatt 12820,
BV lfd. Nr. 2
Gemarkung Viersen, Flur 118, Flurstück 31, Gebäude- und Freifläche, Brunnenstr. 4, Größe: 503 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein mit einem freistehenden Geschäftshaus (ehemals als Gaststätte genutzt) mit Lageranbau sowie einer Garage und Schuppen bebautes Grundstück. Baujahr im 18. Jahrhundert, Erweiterung um 1850. Das Objekt ist in die Denkmalliste eingetragen. Laut Angaben Eigentümervertreter wurden um 2014 teilweise Fenster gegen Isolierglasfenster getauscht. Auch die Elektroinstallat-on wurde um 2014 nach Eigentümerangaben überarbeitet und ergänzt. Nach Eigentümerangaben wurden um 2014 auch die Dacheindeckung erneuert und die Wärmedämmung angepasst. Baujahrentsprechender guter bis durchschnittlicher Pflege- und Unterhaltungszustand. 2 Räume im Obergeschoss befinden sich nach Brandschaden im sanierungsbedürftigen Zustand. Laut Eigentümerangaben wurden die Behebungs-kosten von der Versicherung mit 30.000 € geschätzt. Insgesamt sind im Gutachten 40.000 € berücksichtigt, für die nötigsten Instandsetzungs- und Reparaturstaumaß-nahmen, wobei sich daraus keine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergibt. Es wurde unterstellt, dass 30.000,00 €

aus Versicherungsleistungen gezahlt würden, so dass nur 10.000,00 € letztlich wertmäßig in Abzug gebracht wurden.

Nutzfläche Erdgeschoss ca. 198 m², Dachgeschoss 124 m²

Das Inventar der Gaststätte wurde zunächst mit 40.000 € bewertet. Es erfolgten Gläubigerfreigaben, sodass der Wert noch mit 15.000,00 € beziffert ist.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 23.09.2025 eingetragen worden.

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

440.000,00 €

festgesetzt.

Aufgrund Zubehörfreigaben beträgt er nur noch 415.000,00 €.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Viersen Blatt 12820, lfd. Nr. 2	400.000,00 €
- Zubehör zu lfd. Nr. 2	15.000,00 €

Zubehör zu Viersen Blatt 12820, lfd. Nr. 2:
Das Zubehör ist Bl. 35 Gutachten aufgeführt mit Hinweis auf Bilddokumentation im Anhang Gutachten.

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.