



## **Amtsgericht Gelsenkirchen**

### **Beschluss**

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 15.07.2026, 11:00 Uhr,**

**2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

folgender Grundbesitz:

#### **Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6652,**

##### **BV lfd. Nr. 1**

153,91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139, Gebäude- und Freifläche, Deichstr. 24,  
Größe: 534 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1  
bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und  
mit Nr. 1 bezeichnete Garage).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

#### **Teileigentumsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6653,**

##### **BV lfd. Nr. 1**

278,21/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139, Gebäude- und Freifläche, Deichstr. 24,  
Größe: 534 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2  
bezeichneten Räumlichkeiten (Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und mit Nr. 2  
bezeichneter Kellerraum).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an der im Aufteilungsplan mit SNR 2 bezeichneten und grün schraffierten Garage.

**Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6654,**

**BV lfd. Nr. 1**

135,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139, Gebäude- und Freifläche, Deichstr. 24,  
Größe: 534 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3  
bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im 1. Obergeschoss und mit Nr. 3  
bezeichneter Kellerraum).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

**Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6655,**

**BV lfd. Nr. 1**

91,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139, Gebäude- und Freifläche, Deichstr. 24,  
Größe: 534 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 4  
bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im 1. Obergeschoss und mit Nr. 4  
bezeichneter Kellerraum).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

**Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6656,**

**BV lfd. Nr. 1**

249,32/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139, Gebäude- und Freifläche, Deichstr. 24,  
Größe: 534 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 5  
bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss mit  
Balkon und zwei mit Nr. 5 bezeichnete Kellerräume).

Es sind Sondernutzungsrechte gegründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an der im Aufteilungsplan mit SNR 1 bezeichneten und rot schraffierten Garage.

**Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 6657,**

**BV lfd. Nr. 1**

91,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 139, Gebäude- und Freifläche, Deichstr. 24,  
Größe: 534 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 6  
bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im 2. Obergeschoss und Nr. 6  
bezeichneter Kellerraum).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Wohn-  
und Geschäftshaus (vier Wohneinheiten + 1 Ladenlokal), einem Einfamilienhaus  
und insgesamt vier Garagen (eine als Anbau (um)genutzte Garage zum  
Sondereigentum Nr. 2 - baurechtlich nicht genehmigt).

Die Gesamtanlage ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Eine WEG-Verwaltung war zum Zeitpunkt der Wertermittlungsstichtage nicht  
vorhanden.

Es bestehen zahlreiche Bauordnungsverfügungen!

Die Einsichtnahme der Gutachten nebst allen Anlagen wird dringend angeraten!

Es liegen Anträge auf Zulassung eines Gesamtausgebots unter Verzicht auf  
Einzelausgebote (zu allen Versteigerungsobjekten) vor.

A. Grundbuch von Bismarck Blatt 6652 - Wohnungs- und Teileigentumsrecht Nr. 1:

Wohnungs- und Teileigentumsrecht an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1  
bezeichneten Räumlichkeiten = Einfamilienhaus im Hofbereich nebst Garage,  
Ursprungsbaujahr ca. 1904 (gemäß Bauakte), Wfl. ca. 85 m<sup>2</sup>.

Für das Wohnungs- und Teileigentumsrecht Nr. 1 (Wohnhaus und Garage) existiert  
laut Auskunft der zuständigen Baubehörde KEINE Baugenehmigung!

Eine Nutzungsuntersagung wurde bereits ausgesprochen.

Eine Legalisierung scheint laut Sachverständigen unmöglich!

Es wurde ein notwendiger Abriss unterstellt.

Die Räumlichkeiten waren zum Wertermittlungsstichtag (02.07.2024) vermietet.

Gutachten vom 10.07.2024

Wertermittlungstichtag: 02.07.2024

Einzelverkehrswert: 1,00 €

B. Grundbuch von Bismarck Blatt 6653 - Teileigentumsrecht Nr. 2:

Teileigentumsrecht (Gewerbeinheit/Ladenlokal) im Erdgeschoss des freistehenden, unterkellerten, 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses nebst Keller und Sondernutzungsrecht an einer Garage (SNR 2), Ursprungsbaujahr 1900 (gemäß Bauakte) / Umbauten ca. 1937/1961/1992-1994, Nutzfläche ca. 143,01 m<sup>2</sup> (ohne Anbau mit ca. 24 m<sup>2</sup>).

Für den Umbau bzw. die Vergrößerung einer als Anbau genutzten Garage sowie für das Sondernutzungsrecht an der Garage (SNR 2) existieren KEINE Baugenehmigungen!

Die Gewerbeinheit stand zum Wertermittlungstichtag (02.07.2024) leer.

Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Gutachten vom 04.07.2024

Wertermittlungstichtag: 02.07.2024

Einzelverkehrswert: 67.000,00 €

C. Grundbuch von Bismarck Blatt 6654 - Wohnungseigentumsrecht Nr. 3:

Wohnungseigentumsrecht im 1. Obergeschoss rechts (vom Haus aus gesehen mit Blick auf Straße) des freistehenden, unterkellerten, 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses nebst Keller, Ursprungsbaujahr 1900 (gemäß Bauakte) / Umbauten ca. 1937/1961/1992-1994, Wfl. ca. 82 m<sup>2</sup>, zum Wertermittlungstichtag (18.06.2024) vermietet.

Gutachten vom 29.06.2024

Wertermittlungstichtag: 18.06.2024

Einzelverkehrswert: 70.000,00 €

D. Grundbuch von Bismarck Blatt 6655 - Wohnungseigentumsrecht Nr. 4:

Wohnungseigentumsrecht im 1. Obergeschoss links (vom Haus aus gesehen mit Blick auf Straße) des freistehenden, unterkellerten, 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses nebst Keller, Ursprungsbaujahr 1900 (gemäß Bauakte) / Umbauten ca. 1937/1961/1992-1994, Wfl. ca. 52 m<sup>2</sup>, zum Wertermittlungstichtag (02.07.2024) vermietet.

Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Gutachten vom 03.07.2024

Wertermittlungstichtag: 02.07.2024

Einzelverkehrswert: 40.000,00 €

E. Grundbuch von Bismarck Blatt 6656 - Wohnungseigentumsrecht Nr. 5:

Wohnungseigentumsrecht im 2. OG rechts (vom Haus aus gesehen mit Blick auf Straße) und DG eines freistehenden, unterkellerten, 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses nebst 2 Kellerräumen und Sondernutzungsrecht an einer Garage (SNR 1), Ursprungsbaujahr 1900 (gemäß Bauakte) / Umbauten ca. 1937/1961/1992-1994, Wfl. 2. OG ca. 82 m<sup>2</sup> + Nutzfl. DG ca. 85 m<sup>2</sup>, zum Wertermittlungstichtag (18.06.2024) -ohne die Nutzfläche im DG- vermietet, teilweise Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau.

Der Dachgeschossausbau ist NICHT genehmigt.

Die tatsächlichen, örtlichen Begebenheiten weichen vom Aufteilungsplan ab.

Die Treppe zum DG liegt außerhalb der Wohnung im 2.OG, das DG ist nicht vollständig ausgebaut, der Balkon ist NICHT vorhanden.

Gutachten vom 01.07.2024

Wertermittlungsstichtag: 18.06.2024

Einzelverkehrswert: 90.000,00 €

F. Grundbuch von Bismarck Blatt 6657 - Wohnungseigentumsrecht Nr. 6:

Wohnungseigentumsrecht im 2. OG links (vom Haus aus gesehen mit Blick auf Straße) des freistehenden, unterkellerten, 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses, Ursprungsbaujahr 1900 (gemäß Bauakte) / Umbauten ca. 1937/1961/1992-1994, Wfl. ca. 52 m<sup>2</sup>, zum Wertermittlungsstichtag (02.07.2024) vermietet.

Gutachten vom 04.07.2024

Wertermittlungsstichtag: 02.07.2024

Einzelverkehrswert: 44.000,00 €

Der Versteigerungsvermerk ist in die genannten Grundbücher jeweils am 18.01.2024 eingetragen worden.

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

311.001,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Gemarkung Bismarck Blatt 6652,<br>lfd. Nr. 1 | 1,00 €      |
| - Gemarkung Bismarck Blatt 6653,<br>lfd. Nr. 1 | 67.000,00 € |
| - Gemarkung Bismarck Blatt 6654,<br>lfd. Nr. 1 | 70.000,00 € |
| - Gemarkung Bismarck Blatt 6655,               |             |

lfd. Nr. 1	40.000,00 €
- Gemarkung Bismarck Blatt 6656, lfd. Nr. 1	90.000,00 €
- Gemarkung Bismarck Blatt 6657, lfd. Nr. 1	44.000,00 €

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.