

005 K 013/22



AMTSGERICHT GELSENKIRCHEN

BESCHLUSS

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Dienstag, der 28.01.2025, 10:00 Uhr,
im Amtsgericht Gelsenkirchen, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen,
Bauteil A, 2. Obergeschoss, Saal 202**

das im Grundbücher von Buer Blatt a) 23614, Blatt b) 23618, Blatt c) 23615 und Blatt d) 23619 eingetragene

Grundbuchbezeichnung:

Blatt 23614:

57,790/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken
Gemarkung Buer Flur 18, Flurstück 262, Gebäude- und Freifläche,
Feldhauser Straße 129, 402 qm, Gemarkung Buer Flur 18, Flurstück 263,
Gebäude- und Freifläche, Feldhauser Straße 127, 402 qm, Gemarkung
Buer Flur 18, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Xantener Straße 2,
356 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
der Nummer 13 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss links mit
Kellerraum im Hause Feldhauser Straße 129. Sondernutzungsrechte sind
eingeräumt (SNR Stellplatz I)

Blatt 23618:

57,790/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken
Gemarkung Buer Flur 18, Flurstück 262, Gebäude- und Freifläche,
Feldhauser Straße 129, 402 qm, Gemarkung Buer Flur 18, Flurstück 263,

Gebäude- und Freifläche, Feldhauser Straße 127, 402 qm, Gemarkung Buer Flur 18, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Xantener Straße 2, 356 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 17 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links mit Kellerraum im Hause Feldhauser Straße 129. Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

Buer Blatt 23615

57,790/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Buer, Flur 18, Flurstück 262, Gebäude- und Freifläche, Feldhauser Str. 129, 402 qm

Gemarkung Buer, Flur 18, Flurstück 263, Gebäude- und Freifläche, Feldhauser Str. 127, 402 qm

Gemarkung Buer, Flur 18, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Xantener Str. 2, 356 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 14 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß rechts mit Kellerraum im Hause Feldhauser Str. 129. Sondernutzungsrechte sind eingeräumt (SNR Stellplatz J).

Buer Blatt 23619

57,790/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Buer, Flur 18, Flurstück 262, Gebäude- und Freifläche, Feldhauser Str. 129, 402 qm

Gemarkung Buer, Flur 18, Flurstück 263, Gebäude- und Freifläche, Feldhauser Str. 127, 402 qm

Gemarkung Buer, Flur 18, Flurstück 264, Gebäude- und Freifläche, Xantener Str. 2, 356 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 18 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß rechts mit Kellerraum im Hause Feldhauser Str. 129.

versteigert werden.

Laut Gutachten teilweise erstellt ohne Innenbesichtigung handelt es sich um 4 Eigentumswohnungen -Wohnfläche jeweils ca. 61 qm- im Mehrfamilienwohnhaus Feldhauser Straße 129, 45896 Gelsenkirchen-Buer (Stadtteil Scholven) jeweils mit 1 zugehörendem Kellerraum, Ursprungsbaujahr 1929, Bewertungsbaujahr 1968. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören insgesamt 3 Wohnhäuser mit 18 Einheiten (Feldhauser Str. 127,129 und Xantener Str. 2). Laut Bauzeichnung sind die Wohnungen je aufgeteilt in Diele, Bad, Küche, 2 Zimmer. Die Wohnungen Nr. 13 im Erdgeschoss links und die Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss rechts wurden mit einem Durchbruch offensichtlich ohne Genehmigungen verbunden und zu einer Wohnung vereinigt (Größe: ca. 122 qm), ebenso die beiden Wohnungen Nr. 17

(links) und Nr.18 (rechts) im 2. Obergeschoss; ggfls. muss ein Rückbau erfolgen. Das Objekt (Haus Nr. 129 und Haus Nr. 127) wurde von der Stadt Gelsenkirchen für unbewohnbar erklärt und versiegelt, zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit wurde ein Wert in Höhe von 195.200,00 € angegeben, zzgl. Herstellung der Bewohnbarkeit Gemeinschaftseigentum i.H.v. 19.600,00 €. Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht vorhanden. Extrem hoher Instandhaltungsstau und Bauschäden liegen vor, der Garten ist verwildert und vermüllt. Zu den Wohnungen 13 und 14 gehört je ein Sondernutzungsrechte an einem Pkw-Stellplatz, diese Plätze sind aber insgesamt nicht vorhanden. Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringendst angeraten.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 13.02.2022 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf a) Wohnung Nr. 13 (Blatt 23614): 7.000,00 €

b) Wohnung Nr. 14 (Blatt 23615): 7.000,00 €

c) Wohnung Nr. 17 (Blatt 23618): 6.000,00 €

d) Wohnung Nr. 18 (Blatt 23619): 6.000,00 €

GESAMTVERKEHRSWERT: 26.000,00 € 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.

Gelsenkirchen, 25.09.2024