



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 05.12.2025, 08:30 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 212, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

das im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1502 eingetragene Teileigentum

Grundbuchbezeichnung:

**Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1502,
BV lfd. Nr. 1, 2**

2.245/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen,
Flur 18, Flurstück 172, Gebäude- und Freifläche, Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32,
Größe: 5.361 m²

verbunden mit Sondereigentum an dem gewerblichen Raum auf der Platzebene des
Bauteils B, bestehend aus Ladenraum, Lagerraum B 3 und 2 Garageneinstellplätzen
Nr. B 3 im Sockelgeschoß, Nr. B 3 des Aufteilungsplanes.

Der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht für den Fall

- a) der Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie,
- b) der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter
oder durch die Grundpfandrechtsgläubiger
- c) dass die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in
Düsseldorf das Teileigentum erwirbt oder später weiterveräußert.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich bei dem Teileigentumsrecht (Nr. B 3 des Aufteilungsplans) um gewerbliche Räume im Erdgeschoss und Kellergeschoss nebst 2 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage eines Wohn- und Geschäftshauses, Nutzfläche ca. 326 qm im Erdgeschoss und ca. 103 qm im Kellergeschoss, zum Wertermittlungstichtag (19.12.2023) eigengenutzt.

Das Grundstück ist bebaut mit einer Eigentumswohnanlage mit 194 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Das Teileigentumsrecht Nr. B 3 liegt in dem Gebäudeteil Overwegstraße 32, 45879 Gelsenkirchen-Altstadt, Baujahr 1975.

Aufteilung: Erdgeschoss: Eingangsbereich, Küche, Lager, Duschbereich, Flur, Wickelraum, Herren- und Damen-WC, innenliegender Lagerraum, 2 Kinderspielflächen, innenliegendes Büro, vorderer und rückwärtiger Ladenbereich. Kellergeschoss: Flur, 3 Lagerräume, Umkleide Lagerfläche, Duschraum. Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden. Die Einsichtnahme des Gutachtens nebst allen Anlagen wird dringend angeraten!

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 02.05.2023 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 19.12.2023 auf

260.000,00 €

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.