

05 K 17/23



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 23.07.2025, 11:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

folgender Grundbesitz:

**Wohnungsgrundbuch von Bismarck, Blatt 3657,
BV lfd. Nr. 1**

89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 634, Gebäude- und Freifläche, Uechtingstr 100, Größe: 184 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

BV lfd. Nr. 2/zu1

89/2.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bismarck, Flur 1, Flurstück 633, Gebäude- und Freifläche, Josefinenstr. 2 und Uechtingstr. 100, Größe: 152 m²

Eigentümer:

Abdulrahman Mohamad Alwadi

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich

a) um ein Wohnungseigentumsrecht (Nr. 6 des Aufteilungsplans) im 2. OG rechts eines zweiseitig angebauten, unterkellerten, 3-geschossigen

Mehrfamilienwohnhauses (insg. 10 WE) Uechtingstr. 100, 45881 Gelsenkirchen nebst Keller, Baujahr ca. 1902 (gemäß Bauakte)/Wiederaufbau ca. 1953 (gemäß Bauakte), zum Wertermittlungstichtag (04.06.2024) leerstehend, ca. 40,66 m² Wfl., erheblicher Unterhaltungsstau am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie

b) um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück (Hofffläche), Josefinenstr. 2 und Uechtingstr. 100.

Die Einsichtnahme des Gutachtens nebst allen Anlagen wird dringend angeraten!

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 04.04.2023 eingetragen worden.

Die Verkehrswerte wurden gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf:

A) Einzelausgebot lfd. Nr. 1 des BV:

89/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 634 = Wohnungseigentumsrecht Nr. 6:
11.000,00 €

B) Einzelausgebot lfd. Nr. 2/zu 1 des BV:

89/2.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 633: 1,00 €

C) Gesamtausgebot beider Versteigerungsobjekte zu A) und B): 11.800,00 €

(Wohnungseigentumsrecht Nr. 6: 11.000,00 € + Miteigentumsanteil an Flurstück 633: 800,00 €).

Der Verkehrswert beider Versteigerungsobjekte im Gesamtausgebot entspricht vorliegend nicht der Summe der Einzelverkehrswerte, da der Miteigentumsanteil an dem Flurstück 633 (Hofffläche) alleine nicht marktfähig bzw. nicht nachhaltig wirtschaftlich nutzbar ist.

Im Gesamtausgebot aller Versteigerungsobjekte wurde der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Flurstück 633 auf 800,00 € geschätzt.

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.