

Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 13.05.2026, 11:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 576,
BV lfd. Nr. 16**

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 15, Flurstück 123, Hof- und Gebäudefläche,
Schwarzbachstraße 22, Größe: 564 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (5 Wohneinheiten), Ursprungsbaujahr 1896/fiktives mittleres Baujahr 1968, 286 m² Wfl., zum Wertermittlungsstichtag (= 06.08.2024) waren vier WE vermietet, eine WE unvermietet/ungenutzt.

Eine Innenbesichtigung von zwei WE wurde nicht ermöglicht, eine eingehende Besichtigung des Kellergeschosses (inkl. Heizungsraum) war infolge der dort lagernden Gegenstände/Unrat nicht möglich.

Der Ausbau des Spitzbodens (zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt) ist ebenso wie die zum Wertermittlungsstichtag durch die Sachverständige vorgefundene Aufteilung des Objektes in 5 Wohneinheiten, das Einbringen von Bädern und die Umnutzung der laut Baugenehmigung vorhandenen Durchfahrt im Erdgeschoss zu Wohnraum baurechtlich NICHT genehmigt.

Bauschäden/Instandsetzungsrückstände, verwilderter Garten/Müllablagerungen.

Die Einsichtnahme des Gutachtens nebst allen Anlagen wird dringend angeraten!

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 26.02.2024 eingetragen worden.

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

190.000,00 €

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.