



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Dienstag, 16.12.2025, 09:30 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 1945,

BV lfd. Nr. 9

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 398, Gebäude- und Freifläche,
Wiehagen 37, Größe: 8 m²

BV lfd. Nr. 10

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399, Gebäude- und Freifläche,
Wiehagen 35, 35 A, Größe: 377 m²

BV lfd. Nr. 11/ zu 9, 10

Gemarkung Gelsenkirchen, Wegerecht
an dem Grundstück Gelsenkirchen Kartenblatt 14 Parzelle Nr. 366 eingetragen im
Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 2474 Abt. II Nr. 1

versteigert werden.

Laut Gutachten vom 29.09.2022 handelt es sich

1) bei dem 8 m² großen Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück
398, um den Teil einer Wegefläche zum Hofbereich Wiehagen 37, 45879
Gelsenkirchen und

2) bei dem 377 m² großen Grundstück Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 399, um ein mit einem unterkellerten dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus und einem unterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Wiehagen 35/35a, 45879 Gelsenkirchen. Das Wohn/Geschäftshaus Hausnummer 35 (Wohnfläche 346 qm/Nutzfläche 93 qm) wurde 1890 erbaut, Umbauten fanden in den Jahren 1966, 1978 und 1988 statt, und das Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter Hofdurchfahrt Hausnummer 35a (Wohnfläche 201 qm) wurde 1891 erbaut (Ausbau DG 1965, Änderung Bäder DG 1978, Änderung WE1 1997), fiktives Baujahr 1962.

Haus Nr. 35: EG Gewerbeeinheit mit Ladenlokal und Lagerräume 93 qm, je 2 Wohneinheiten im 1. OG, 2.OG und im DG zwischen 46 und 66 qm groß.

Haus Nr. 35a: 5 Wohneinheiten (davon WE Nr. 1 mit Verbindung in 1.OG links) zwischen 24 und 50 qm groß.

Das Gutachten wurde ohne Innenbesichtigungen erstellt, die Immobilie ist augenscheinlich ungenutzt. Es sind Bauschäden/-mängel vorhanden (Wertabschlag 70.000,00 €). Laut Bauakte befinden sich WC-Räume und die Küche zur Einheit GE Nr.1 des Hauses Nr. 35 im Nachbargebäude des Hauses Wiehagen 37; diese Räume werden NICHT mitversteigert, die Verbindung wäre zu schließen. Es besteht ein Wegerecht an der Wegefläche Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 14, Flurstück 366, zur Erschließung des Hofbereiches der Objekte Wiehagen 37/37a und 39/39a, eine Verbindung zum Grundstück Wiehagen 35/35a besteht aber nicht.

Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird dringendst angeraten!

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 31.03.2022 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 29.09.2022 auf

295.160,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 1945, lfd. Nr. 9 160,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 1945, lfd. Nr. 10 295.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 1945, lfd. Nr. 11/ zu 9, 10 0,00 €

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.