

Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Donnerstag, 02.04.2026, 08:30 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

das im Grundbuch von Bismarck Blatt 9 eingetragene bebaute Grundstück

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Bismarck, Blatt 9,
BV lfd. Nr. 9**

Gemarkung Bismarck, Flur 4, Flurstück 1103, Gebäude- und Freifläche, Deichstraße 16, Größe: 671 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um das mit einem freistehenden, unterkellerten, zweigeschossigen - mit zwei ein- bis eineinhalbgeschossigen Anbauten - Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück mit insgesamt 4 Wohnungen in der Straße „Deichstraße 16“, 45889 Gelsenkirchen-Bismarck nebst Kfz-Stellplatz (Carport). Wohn-/Nutzfläche insgesamt ca. 280 qm (Aufteilung der Wohnungen siehe Gutachten). Baujahr ca. 1895 (Ursprungsbau Mehrfamilienhaus) und ca. 1953 (Anbau links). Zur Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war lediglich die Wohnung im EG links bewohnt. Die Wohnung im EG rechts und das DG standen zur Zeit der Gutachtenerstellung aufgrund einer Nutzungsuntersagung leer. Ggfs. muss für eine Nutzungsgenehmigung noch ein Antrag gestellt werden. Die Wohnungen im OG und DG konnten nicht besichtigt werden. Für die Wohnungen im EG links und rechts besteht jeweils ein entgeltliches Wohnungsrecht. Es bestehen Schäden und ein

deutlicher Instandhaltungsstau. Hierfür, für die teilweise nicht ermöglichte Innenbesichtigung und für laufende bauordnungsrechtliche Verfügungen wurde vom Gutachter ein Wertabschlag in Höhe von rund 55.000,00 Euro vorgenommen. Die Einsichtnahme in das komplette Gutachten wird angeraten.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 08.04.2024 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 19.11.2024 auf
180.000,00 €

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.