



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 14.01.2026, 11:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Buer, Blatt 4997,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Buer, Flur 96, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Sutumerfeldstr. 23, Größe: 427 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (7 WE), Baujahr (Wiederaufbau): 1949/fiktives Baujahr: 1970, gesamt ca. 351 m² Wfl..

Die jeweils zwei Wohnungen im 1.OG und im 2.OG wurden anscheinend zusammengelegt.

Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Zum Zeitpunkt der Inbesitznahme in der (zeitlich nach Gutachtenerstellung angeordneten) Zwangsverwaltung waren 4 Einheiten vermietet.

Nach aktuellen Erkenntnissen sind bauordnungsrechtliche Verfahren anhängig, wonach

a. nicht genehmigte bauliche Veränderungen an drei Wohnungen festgestellt wurden (1. OG, 2. OG, DG). Insoweit wurde eine Nutzungsuntersagung (Bescheid der Stadt Gelsenkirchen vom 23.05.2025) ausgesprochen!

b. eine Nutzungsuntersagung der Hoffläche als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge durch die Stadt Gelsenkirchen (Bescheid vom 31.07.2024) angeordnet wurde.

Die Einsichtnahme des Gutachtens nebst allen Anlagen wird dringend angeraten!

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 20.04.2022 eingetragen worden.

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

272.000,00 €

festgesetzt.

In einem früheren Versteigerungstermin ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte bzw. 70 Prozent des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Die Wertmindestgrenzen (5/10- und 7/10-Grenze) gelten daher nicht mehr.

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.