



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 30.07.2025, 11:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

folgender Grundbesitz:

**Teilerbbaugrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 2687,
BV lfd. Nr. 1**

199,21/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1964 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 verzeichneten Grundstücks

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 377, Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 54,

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 376, Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 56,

insgesamt 1740 m² groß

in Abt. II Nr. 1 für die Zeit bis zum 31. Dezember 2080 eingetragen ist.

Auf Verlangen des Erbbauberechtigten verlängert sich die Laufzeit des Erbbaurechts auf die sich im Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts ergebende Reststanddauer der vorhandenen Baulichkeiten.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zur Belastung mit Grundpfandrechten oder Reallasten der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Mit dem Anteil am Erbbaurecht ist verbunden das Sondereigentum an den Büroräumen im Hause Bismarckstr. 54 Erdgeschoss hinten und den Lagerräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hinten sowie der Lagerhalle im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen - eingetragen in den Blättern 2666 bis 2687 mit Ausnahme dieses Blattes - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Teilerbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Rechts mit einigen Ausnahmen der Zustimmung des Verwalters.

Erbbauberechtigter:
Kyriakos Petmesas

versteigert werden.

Laut Wertgutachten, welches ohne Innenbesichtigung erstellt wurde, handelt es sich bei dem Teilerbbaurecht um gewerbliche Räume im Erbbaurecht (Aufteilungsplan Nr. 22), die sich im Erdgeschoss (Zwischentrakt) hinten (Büroräume), Nebengebäude, Erdgeschoss (Flur, Umkleide, Waschraum, Werkstatt, Klebelager, Lager) und im 1.OG (Lagerräume/Halle) befinden, Baujahr: 1950/1954, Umbau: 1979.

Die Büroräume werden nach letztem Kenntnisstand von der Einheit Nr. 21 genutzt.

Nur diese Räume konnten seitens der Sachverständigen besichtigt werden, bei den übrigen Räumlichkeiten wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Zur baulichen Anlage Bismarckstr. 54 und 56 gehören 2 Wohn-/Geschäftshäuser, ein Nebengebäude und eine Lagerhalle mit insgesamt 19 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sowie 7 nicht überdachte Pkw-Stellplätzen.

Zum Zuschlag ist die Zustimmung aller Grundstückseigentümer und des WEG-Verwalters erforderlich.

Es besteht Denkmalumgebungsschutz.

Erbbauzinsen sind nicht zu zahlen.

Die Einsichtnahme des Gutachtens nebst allen Anlagen wird dringend angeraten!

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 03.06.2020 eingetragen worden.

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

235.799,00 €

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.