



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 02.09.2026, 11:00 Uhr,

2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen

folgender Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3730,

BV lfd. Nr. 1

760/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan
mit Nr. 1 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3731,

BV lfd. Nr. 1

691/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3732,

BV lfd. Nr. 1

499/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan
mit Nr. 3 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3733,**BV lfd. Nr. 1**

797/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan
mit Nr. 4 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3734,**BV lfd. Nr. 1**

717/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3735,**BV lfd. Nr. 1**

531/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan
mit Nr. 6 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3736,

BV lfd. Nr. 1

797/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan
mit Nr. 7 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3737,**BV lfd. Nr. 1**

717/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon und dem Keller, im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3738,**BV lfd. Nr. 1**

531/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan
mit Nr. 9 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3739,**BV lfd. Nr. 1**

607/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan
mit Nr. 10 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3740,

BV lfd. Nr. 1

599/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3741,**BV lfd. Nr. 1**

959/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden
nebst Treppenaufgang vom Dachgeschoss zum Spitzboden, im Aufteilungsplan mit
Nr. 12 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

Teileigentumsgrundbuch von Gelsenkirchen, Blatt 3742,**BV lfd. Nr. 1**

1.795/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 7, Flurstück 53, Gebäude- und Freifläche,
Königsberger Straße 36, 36a, 36b, Größe: 311 m²

verbunden mit Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss sowie dem
Bierkeller im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme: § 3 der Gemeinschaftsordnung.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um elf Wohnungseigentumsrechte + zwei
Teileigentumsrechte in einem Wohn- u. Geschäftshaus Königsberger Str. 36, 36a
und 36b (gesamte WEG-Anlage), Baujahr 1952/Wiederaufbau 1954,
Bauschäden/-mängel:

1. Gelsenkirchen Bl. 3730:

Eigentumswohnung im 1. OG rechts (Nr. 1 des Aufteilungsplans), 59 m² Wfl.

2. Gelsenkirchen Bl. 3731:

Eigentumswohnung im 1. OG mittig (Nr. 2 des Aufteilungsplans), 53 m² Wfl.

3. Gelsenkirchen Bl. 3732:

Eigentumswohnung im 1. OG links (Nr. 3 des Aufteilungsplans), 39 m² Wfl.

4. Gelsenkirchen Bl. 3733:

Eigentumswohnung im 2. OG rechts (Nr. 4 des Aufteilungsplans), 62 m² Wfl.

5. Gelsenkirchen Bl. 3734:

Eigentumswohnung im 2. OG mittig (Nr. 5 des Aufteilungsplans), 55 m² Wfl.

6. Gelsenkirchen Bl. 3735:

Eigentumswohnung im 2. OG links (Nr. 6 des Aufteilungsplans), 41 m² Wfl.

7. Gelsenkirchen Bl. 3736:

Eigentumswohnung im 3. OG rechts (Nr. 7 des Aufteilungsplans), 62 m² Wfl.

8. Gelsenkirchen Bl. 3737:

Eigentumswohnung im 3. OG mittig (Nr. 8 des Aufteilungsplans), 55 m² Wfl.

9. Gelsenkirchen Bl. 3738:

Eigentumswohnung im 3. OG links (Nr. 9 des Aufteilungsplans), 41 m² Wfl.

10. Gelsenkirchen Bl. 3739:

Eigentumswohnung im DG rechts (Nr. 10 des Aufteilungsplans), 51 m² Wfl.

11. Gelsenkirchen Bl. 3740:

Eigentumswohnung im DG mittig (Nr. 11 des Aufteilungsplans), 47 m² Wfl.

12. Gelsenkirchen Bl. 3741:

Teileigentum - Räume im Dachgeschoss links und Spitzboden (nicht ausgebaut) nebst Treppenaufgang vom Dachgeschoss zum Spitzboden (Nr. 12 des Aufteilungsplans), 74 m² Wfl./Nutzfläche

Ziff.

Ziff. 1. bis 12. sämtlich Königsberger Str. 36.

13. Gelsenkirchen Bl. 3742:

Teileigentum im EG Königsberger Str. 36a und 36b (Nr. 13 des Aufteilungsplans).

Das Teileigentum ist zu Wohnzwecken ausgebaut und in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, gesamt 143 m² Wfl./Nutzfläche (71 m² Königsberger Str. 36a und 72 m² Königsberger Str. 36 b).

Die Wohnungs- und Teileigentume befinden sich insg. in einem vernachlässigten Zustand und sind zum Wertermittlungsstichtag (14.11.2024) ungenutzt, tlw. sind die Einheiten zu entrümpeln.

Laut Angabe der Zwangsverwalters existiert zum Wertermittlungsstichtag keine WEG-Verwaltung.

Die Einsichtnahme in das Gutachten nebst allen Anlagen wird dringend angeraten!

Es liegt ein Antrag auf Zulassung eines Gesamtausgebots unter Verzicht auf Einzelausgebote (zu allen Versteigerungsobjekten) vor.

Die Versteigerungsvermerke sind in die genannten Grundbücher jeweils am 31.07.2024 eingetragen worden.

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

352.500,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3731, lfd. Nr. 1	20.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3730, lfd. Nr. 1	28.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3732, lfd. Nr. 1	17.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3733, lfd. Nr. 1	28.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3734, lfd. Nr. 1	19.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3735, lfd. Nr. 1	16.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3736, lfd. Nr. 1	23.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3737, lfd. Nr. 1	4.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3738, lfd. Nr. 1	12.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3739, lfd. Nr. 1	17.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3740, lfd. Nr. 1	18.000,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3741, lfd. Nr. 1	6.500,00 €
- Gemarkung Gelsenkirchen Blatt 3742, lfd. Nr. 1	144.000,00 €

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.