



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 24.11.2026, 09:30 Uhr,

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

folgender Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Rotthausen, Blatt 1954,

BV lfd. Nr. 1

123/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 84, 549, Gebäude- und Freifläche, Belforter Str. 30, Lothringer Str. 24, Größe: 755 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch von Rotthausen, Blatt 1955,

BV lfd. Nr. 1

69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rotthausen, Flur 20, Flurstück 84, 549, Gebäude- und Freifläche, Belforter Str. 30, Lothringer Str. 24, Größe: 755 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich:

A)

- um ein Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 3 im Aufteilungsplan, gelegen im 2.OG, 88m² (Mietvertrag: 77m²), 3 Zimmer, Küche und Bad/WC
- seit 20.11.2025 leerstehend
- Hausgeld: 457,00€ pro Monat

B)

- um ein Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 4 im Aufteilungsplan, gelegen im DG, 52 m², 3 Zimmer (ursprünglich Durchgangszimmer), Küche und Bad/WC
- zusätzlich ohne Baugenehmigung und auch evtl. ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):
Flurerweiterung, Bad vergrößert und 1 weiteres Zimmer
- leerstehend
(Auszug vorherigen Mieters unter Zurücklassung von div. Möbelstücken, Entrümpelung und Renovierung erforderlich)
- Hausgeld: 277,00€ pro Monat

Die Wohneinheiten befinden sich in einem zweiseitig angebautem, III-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Hofdurchfahrt und Garagenanlage Lothringer Straße 24, 45884 Gelsenkirchen, Baujahr 1904 (letzte Modernisierung 2020) auf einem Reiheneckgrundstück. Das Haus ist unterkellert mit ausgebautem Satteldach und besteht aus 10 Sondereigentümen (1 Gewerbeinheit im EG und 9 Wohneinheiten).

Es bestehen zum Bewertungsstichtag diverse ordnungsbehördliche Verfahren.

Es wird die Einsicht in das komplette Gutachten dringend angeraten!

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 13.08.2024 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 15.04.2025 auf

114.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- | | |
|--|-------------|
| - Gemarkung Rotthausen Blatt 1954,
Ifd. Nr. 1 | 78.000,00 € |
| - Gemarkung Rotthausen Blatt 1955,
Ifd. Nr. 1 | 36.000,00 € |

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.