



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 27.11.2026, 09:30 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 212, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

das im Grundbuch von Heßler Blatt 1946 eingetragene Wohnungseigentum

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Heßler, Blatt 1946,

BV lfd. Nr. 1

109,27/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heßler, Flur 007, Flurstück 158, Gebäude- und Freifläche, Fersenbruch 68, Größe: 366 m² verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters

Ausnahme: § 7 der Gemeinschaftsordnung

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um eine im Hause Fersenbruch 68 in 45883 Gelsenkirchen-Heßler im EG links gelegene Eigentumswohnung in einem einseitig angebauten, unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ein- und zweigeschossigen Anbauten nebst Kellerraum (7 Wohneinheiten).

Raumaufteilung/Orientierung nicht bekannt. Ursprungsbaujahr Mehrfamilienhaus ca.

1951, Baujahr Anbauten unbekannt. Um- und Anbauten DG ca. 2004, Umbauten EG ca. 2007. Wohnfläche ca. 64 m², zum Wertermittlungstichtag (28.04.2025) leerstehend. Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Im Gemeinschaftseigentum sind augenscheinlich keine Schäden oder Mängel erkennbar. Gemäß Aushang an der leerstehenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss scheint es jedoch "Bau-, Abluft- und Brandschutzmängel" im Erdgeschoss zu geben. Ob eine Nutzungsänderungsgenehmigung der zuständigen Baubehörde für die Umnutzung von Gewerberäumen zu Wohnraum vorliegt, ist nicht bekannt.

Die Einsichtnahme in das Gutachten nebst allen Anlagen wird angeraten

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 21.08.2024 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 28.04.2025 auf

72.000,00 €

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.