



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 03.02.2026, 09:30 Uhr,

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

folgender Grundbesitz:

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Schalke, Blatt 4132,

BV lfd. Nr. 1

265/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192, Gebäude- und Freifläche, Schalker Straße 145 und Grillostraße 55 a, Größe: 719 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet.

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Schalke, Blatt 4137,

BV lfd. Nr. 1

322/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schalke, Flur 4, Flurstück 192, Gebäude- und Freifläche, Schalker Straße 145 und Grillostraße 55 a, Größe: 719 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet.

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Schalke , Blatt 4133,

BV lfd. Nr. 1

313/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schalke , Flur 4, Flurstück 192, Gebäude- und Freifläche, Schalker Straße 145 und Grillostraße 55 a, Größe: 719 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein zweiseitig angebautes vier- bis fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus auf einen Reihen-Eckgrundstück Schalker Straße 145/Grillostraße 55A, nebst teilweise ausgebautem Dachgeschoss (unter Satteldach), unterkellert mit insgesamt 29 Sondereigentumseinheiten. Ursprungsbaujahr ist 1954. Die zu versteigernden 3 Wohneinheiten befinden sich im Haus Grillostraße 55A; es ist keine barrierefreie Nutzung möglich. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Ein Kellerraum steht im Gemeinschaftseigentum und wird als Waschkellerraum genutzt. Die Wohnung Nr. 21 konnte nicht besichtigt werden.

Alle drei Wohnungen scheinen vermietet zu sein.

Sondereigentum, Wohnung und Keller Nr. 21:

- 1. Obergeschoss mitte
- ca. 47 m² groß mit 2 hofseitigen Zimmern und Küche und Bad
- keine Besichtigung möglich

Sondereigentum, Wohnung und Keller Nr. 22:

- 1. Obergeschoss rechts
- ca. 53 m² groß mit 2 Zimmern (eins hofseitig, eins straßenseitig) und Küche und Bad
- allgemein starke Abnutzung der Ausstattung
- mutmaßlich Schimmel im Bad

Sondereigentum, Wohnung und Keller Nr. 26:

- 3. Obergeschoss links
- ca. 53 m² groß mit 2 Zimmern (eins hofseitig, eins straßenseitig) und Küche und Bad
- allgemein starke Abnutzung der Ausstattung
- Schäden an der Wohnungsabschlusstür.

Die Einsicht in das Gutachten wird dringend angeraten.

Der jeweilige Versteigerungsvermerk ist in die genannten Grundbücher am 11.12.2023 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 13.08.2024 auf
105.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Schalke Blatt 4132, lfd. Nr. 1 30.000,00 €
- Gemarkung Schalke Blatt 4133, lfd. Nr. 1 36.000,00 €
- Gemarkung Schalke Blatt 4137, lfd. Nr. 1 39.000,00 €

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.