



Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Dienstag, 23.09.2025, 09:30 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

folgender Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Heßler, Blatt 2022,

BV lfd. Nr. 1

207/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heßler, Flur 6, Flurstück 362, Gebäude- und Freifläche, Heßlerstr. 33, Größe: 308 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung und einem Kellerraum.

Teileigentumsgrundbuch von Heßler, Blatt 2023,

BV lfd. Nr. 1

7/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heßler, Flur 6, Flurstück 362, Gebäude- und Freifläche, Heßlerstr. 33, Größe: 308 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Garage.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um eine ca. 82 m² (im Mietvertrag mit 92 m² angegeben) große Wohnung im Dachgeschoss (1 Diele, 1 Flur, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Wohnzimmer, 3 Schlaf-/Kinderzimmer), Heßlerstraße 33, 45883 Gelsenkirchen. Diese ist gelegen in einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus von ca. 1902, wiederaufgebaut ca. 1950, modernisiert 2017, mit ausgebautem Dachgeschoss und unterkellert. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Des Weiteren handelt es sich um eine Garage.

Die Garage sowie der Dachraum der Eigentumswohnung konnten nicht besichtigt werden.

Die Eigentumswohnanlage befindet sich überwiegend in einem normalen bis guten Zustand; stellenweise ist ein geringfügiger Unterhaltungsstau vorhanden.

Es besteht eine starke Immissionsbelastung durch die angrenzende Autobahn.

Die Eigentumswohnung Nr. 4 sowie die Garage Nr. 5 sind/waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vermietet.

Die Einsichtnahme in das vollständige Gutachten wird angeraten.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 22.08.2022 eingetragen worden.

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

127.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Heßler Blatt 2022, lfd. Nr. 1 120.000,00 €
- Gemarkung Heßler Blatt 2023, lfd. Nr. 1 7.000,00 €

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.