



Amtsgericht Hattingen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 05.06.2026, 08:30 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 1, Bahnhofstr. 9, 45525 Hattingen**

folgender Grundbesitz:

Teileigentumsgrundbuch von Niederwenigern, Blatt 2045,

BV lfd. Nr. 1, 2/zu 1

40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung
Hattingen-Niederwenigern,

Flur 7, Flurstück 1680, Gebäude- und Freifläche, Essener Straße 38, 40, Größe: 130
m²

Flur 1, Flurstück 1682, Gebäude- und Freifläche, Essener Straße 38, 40, Größe
1.292 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr.
38 befindlichen Gewerberäumen Nr. 5 des Aufteilungsplanes nebst Keller Nr. 15
(bisher Blatt 2055).

Es sind Sondernutzungsrechte eingeräumt.

Hier: Terrasse und dem Gartenland, im Lageplan mit Nr. "5" und an den
Pkw-Stellplätzen, im Lageplan mit Nr. "S6" und "S7" gekennzeichnet.

Die Übertragung von Sondernutzungsrechten an weiteren Pkw-Stellplätzen ist
vorbehalten.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen
(eingetragen in Blatt 2041 bis 2044 und 2046 bis 2081) gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten befindet sich das Teileigentum (Ladenlokal) im Rohbauzustand mit fertiggestellter Elektro-Rohinstallation und fertiggestellter Sanitär-Rohinstallation.

Das Objekt befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus (Hausnummer 38 im Erdgeschoss), Baujahr 2012 (Hausnummer 38) und Baujahr 2008 (Hausnummer 40). Das freistehende Gebäude ist 3-geschossig, unterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohn- und Geschäftshaus wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, der gewerbliche Anteil beträgt rd. 4 %, bezogen auf die Mietflächen ohne Garagen und Kellerräume. In Hausnummer 38 sind im EG ein Ladenlokal und im 1. OG, 2. OG und DG insgesamt 7 Wohnungen und in der Hausnummer 40 sind im EG, 1. OG, 2. OG und DG insgesamt 12 Wohnungen. Ein Energieausweis liegt vor.

Die Nutzfläche des Teileigentums beträgt ohne den Kellerraum rd. 74 m². Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Das Objekt wird mit einer Zentralheizung als Kaskade (Standort Hausnummer 40), mit flüssigen Brennstoffen (Gas) beheizt.

Das Ladenlokal verfügt über einen Verkaufsraum (geplant ist Friseur-Salon) und ein WC sowie ein Raum im KG. Es sind Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen S6 und S7 sowie an der Terrasse und dem Gartenland vereinbart. Die Pkw-Stellplätze, die Terrasse und der Garten sind noch nicht angelegt. Die Pkw-Stellplätze S6 und S7 können - wie im Lageplan dargestellt - rechts des Gebäudes nicht realisiert werden, da dort die Turmstraße verläuft.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 11.06.2025 eingetragen worden.

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

93.000,00 €

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 drei 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.