



Amtsgericht Essen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 24.09.2025, 09:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 293, Zweigertstr. 52, 45130 Essen**

folgender Grundbesitz:

**Teileigentumsgrundbuch von Kettwig, Blatt 6398,
BV lfd. Nr. 1 TE 1**

11530/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 65, Flurstück 174, Hof- und Gebäudefläche, Hauptstr. 27, 29, 29a, 29b, 29c, Größe: 1.190 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Nr. 1 des Aufteilungsplans.

versteigert werden.

Lt. Gutachten ein Massagestudio im KG mit eigenem Eingang über eine Außentreppe.

Windfang, Personalraum, Empfang, Kunden WC, Personal WC, Aufenthaltsraum Personal (ehemalige Küche), Vorratsraum, 4 Massageräume, 1 Abstellraum, Kellerräume. Die Nutzfläche wurde mit 156 m² ermittelt (ohne Kellerräume).

Bei der WEG (Insgesamt 6 Wohnungseigentume und 7 Teileigentume) handelt sich um ein ein-bis zweigeschossiges freistehendes U-förmig angelegtes Villengebäude in offener Bebauung.

Das Flurstück 174 ist in der Denkmalliste der Stadt Essen als Baudenkmal „ehemalige Fabrikantenvilla“ aufgeführt. Das Baudenkmal wurde am 10 Juli 1986 unter der Nummer 179 eingetragen. BJ: ca. 1900 anschließend mehrerer Umbauten.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 18.03.2024 eingetragen worden.

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

131.000,00 €

festgesetzt.

In einem früheren Versteigerungstermin ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte bzw. 70 Prozent des Grundstückswertes nicht erreicht hat. Die Wertmindestgrenzen (5/10- und 7/10-Grenze) gelten daher nicht mehr.

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.