



Amtsgericht Essen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Donnerstag, 27.11.2025, 09:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 293, Zweigertstr. 52, 45130 Essen**

folgender Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Steele, Blatt 3958,

BV lfd. Nr. 1 WE 1

153/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Steele, Flur 015, Flurstück 88, Gebäude- und Freifläche, Westfalenstr. 174, Größe: 318 m² verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Erdgeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.

Wohnungsgrundbuch von Steele, Blatt 3960,

BV lfd. Nr. 1 WE 3

153/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Steele, Flur 015, Flurstück 88, Gebäude- und Freifläche, Westfalenstr. 174, Größe: 318 m² verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (erste Obergeschoss links nebst Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.

versteigert werden.

Bei der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links handelt es sich laut Teilungserklärung um eine Zwei-Zimmerwohnung mit Küche, Diele, Bad und Kellerraum.

Die Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links ist vergleichbar geschnitten.

Bei dem Wohnhaus Westfalenstraße 174 handelt es sich um ein zur Straße zweigeschossiges, zum Garten hin dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit

ausgebautem Dachgeschoss. Nach Teilungserklärung sind im Haus insgesamt sechs Wohneinheiten vorhanden. Der Spitzboden gehört als Trockenboden zum Gemeinschaftseigentum. Das Gebäude ist voll unterkellert.

Laut Bauakte und Feststellungen vor Ort wurden die ehemaligen und hier zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 und Nr. 3 zwischenzeitlich ebenso wie ehemaligen Wohnungen Nr. 2 und Nr. 4 sowie Nr. 5 und Nr. 6 zusammengelegt. Mit dieser neuen Aufteilung korrespondieren eine entsprechend überarbeitete Abgeschlossenheitsbescheinigung und auch die Bauakte.

Die Teilungserklärung wurde allerdings im Jahre 2021 zwar u.a. um Sondernutzungsrechte ergänzt, jedoch nicht bezüglich der tatsächlichen Nutzung und Wohnungsaufteilungen angepasst.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 13.11.2024 eingetragen worden.

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

107.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Steele Blatt 3958, lfd. Nr. 1 WE 1 45.500,00 €
- Gemarkung Steele Blatt 3960, lfd. Nr. 1 WE 3 43.000,00 €

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.