

Amtsgericht Essen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 12.06.2026, 09:00 Uhr,
1. Etage, Sitzungssaal 182, Zweigertstr. 52, 45130 Essen**

folgender Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Kray, Blatt 613,

BV lfd. Nr. 1

78/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstück 430, 431, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Größe: 379 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im Hause Schwelmhöfe 27 im I. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst 1 Keller; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wohnungsgrundbuch von Kray, Blatt 615,

BV lfd. Nr. 3

122/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kray, Flur 10, Flurstück 430, 431, Hof- und Gebäudefläche, Schwelmhöfe 27, Größe: 379 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Schwelmhöfe 27 im II. Obergeschoß links gelegenen Wohnung nebst einem Keller und einem Balkon, Nr. 5 des durch Vertrag vom 7. Januar 1974 geänderten Aufteilungsplans.

versteigert werden.

Laut Gutachten handelt es sich bei der Wohnung Nr. 3 um eine 1-Zimmerwohnung von rd. 34 m² WF mit KDB, Abstellkammer im 1. OG links. Derzeit ist das Wohnungseigentum durch eine interne Treppe zum darüber liegenden

Wohneigentum Nr. 5 verbunden. Die Änderung der Teilungserklärung blieb aus; für deren Änderung im Sinne des Istzustandes wäre die Einstimmigkeit der gesamten Eigentümergemeinschaft erforderlich. Da dies nicht gesichert ist, erfolgt die Bewertung nur aufgrund der rechtlich zulässigen Nutzung als 2 getrennte Wohnungen. Die Rückbaukosten müssen entsprechend wertmindernd berücksichtigt werden. BJ: ursprüngl. ca. 1911.

Laut Gutachten handelt es sich bei der Wohnung Nr. 5 um eine 2-Zimmerwohnung von ca. 52 m² WF im 2. OG links. Diele, Wohnbereich mit Durchgang zu einem Zimmer, das Zugang zur Küche besitzt, über welche wiederum das Bad erschlossen wird. Der Wohnung wurde ein Raum mit Balkon der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans zugeteilt. Derzeit ist das Wohnungseigentum durch eine interne Treppe zum darunter liegenden Wohneigentum Nr. 3 verbunden. Die Änderung der Teilungserklärung blieb aus; für deren Änderung im Sinne des Istzustandes wäre die Einstimmigkeit der gesamten Eigentümergemeinschaft erforderlich. Da dies nicht gesichert ist, erfolgt die Bewertung nur aufgrund der rechtlich zulässigen Nutzung als 2 getrennte Wohnungen. Die Rückbaukosten müssen entsprechend wertmindernd berücksichtigt werden. BJ: ursprüngl. ca. 1911.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 06.05.2024 eingetragen worden.

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

85.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- | | |
|-------------------------------------------|-------------|
| - Gemarkung Kray Blatt 613,
lfd. Nr. 1 | 28.000,00 € |
| - Gemarkung Kray Blatt 615,
lfd. Nr. 3 | 57.000,00 € |

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.