

Amtsgericht Gelsenkirchen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 15.04.2026, 08:30 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 202, Bochumer Straße 79, 45886 Gelsenkirchen**

das im Grundbuch von Buer Blatt 22437 eingetragene Wohnungseigentum

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Buer, Blatt 22437,
BV lfd. Nr. 1**

137,19/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buer, Flur 79, Flurstück 336, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Friesenstr. 5, Größe: 417 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nummer 4.

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um eine ca. 83 qm große Wohnung (Aufteilung: 3 Zimmer – davon ein gefangener Raum, Küche, Bad, Diele, Abstellraum) im 1. OG rechts (von der Straße aus gesehen!) des Mehrfamilienhauses (9 Wohneinheiten) in der Friesenstr. 5, 45891 Gelsenkirchen-Erle nebst einem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum. Die Wohnung ist vermietet (Stichtag: Gutachtenerstellung). Eine WEG-Verwaltung konnte nicht recherchiert werden. Baujahr 1913. Es bestehen Instandhaltungsrückstände und Schäden. Die Einsichtnahme in das vollständige Gutachten wird angeraten.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 07.05.2023 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zum Stichtag 22.11.2023 auf
44.000,00 €

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.