

Amtsgericht Essen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 13.05.2026, 09:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 293, Zweigertstr. 52, 45130 Essen**

folgender Grundbesitz:

**Wohnungsgrundbuch von Vogelheim, Blatt 1627,
BV Ifd. Nr. 1**

549/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Vogelheim, Flur 30, Flurstück 126, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Bottroper Straße, Carolus-Magnus-Straße 86, 88, 90, Größe: 1.635 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem Gebäude Carolus-Magnus-Str. 90 im Dachgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, Nr. 7 des Aufteilungsplanes.

Eigentümerin:

Dream Immobilien GmbH i. Gr. , vertr. d. d. Gf.

1

versteigert werden.

Lt. Gutachten eine aktuell vermutlich leerstehende 45,14 m² Eigentumswohnung in einem nachträglich ausgebauten Spitzboden des Mehrfamilienhauses in dem Gebäude Carolus-Magnus-Straße 90 im Essener Stadtteil Bergeborbeck. Ein Kellerraum mit der Nr. 7 ist der Wohnung zugeordnet.

Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, die aus den drei zusammenhängenden baugleichen Gebäuden Carolus-Magnus-Straße 86,88 und 90 besteht. Eine Bauerlaubnis aus dem Jahre 1918 lässt darauf schließen, dass die

Gebäude ca. 1919/1920 errichtet wurden. Die drei Gebäude wurden im zweiten Weltkrieg massiv zerstört und im Jahre 1950 wieder aufgebaut. Eine Modernisierung erfolgt 1986. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zum Ausbau der Dachgeschosse datiert aus dem Jahre 1996.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 10.01.2025 eingetragen worden.

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

51.000,00 €

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.