



Amtsgericht Essen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

**Dienstag, 15.09.2026, 10:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal 293, Zweigertstr. 52, 45130 Essen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Dellwig, Blatt 1315,

BV lfd. Nr. 4

Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 298, Wohnbaufläche, Luthestr. 7, Größe: 684 m²

BV lfd. Nr. 5

Gemarkung Dellwig, Flur 3, Flurstück 299, Wohnbaufläche, Luthestr. 5, Größe: 587 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten handelt es sich bei dem Objekt Luthestr. 5 um ein eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgeb. DG, teilunterkellert. Massivbauweis mit Satteldach. Aufteilung in 2 Wohnungen mit jeweils eigenem Hauseingang und Nutzung von EG und DG; 1 PKW-Fertigarage. WF/NF: ca. 94 bzw. ca. 78 m².

Laut Gutachten handelt es sich bei dem Objekt Luthestr. 7 um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgeb. DG, teilunterkellert. Massivbauweise mit satteldach. 2 PKW-Fertigaragen. WF/NF: ca. 180 m².

BJ: jeweils ca: 1888. Es bestehen jeweils wechselseitige Eintragungen im Baulastverzeichnis hinsichtlich der gemeinsamen Gebäudetrennwand. im Falle des Abbruchs. Es besteht eine Eintragung im Starkregenverzeichnis der Stadt Essen.

Die Obergeschosse der jeweils rückwärtigen Anbauten sind in der Bauakte der Stadt Essen nicht eingetragen. Im Haus Nr. 5 hat außerdem das Schlafzimmer, welches sich im OG des Anbaus befindet, mit 1,96 m keine ausreichende lichte Höhe. Die als Wohnraum ausgebauten Spitzböden sind nicht als Wohnraum genehmigt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 19.03.2025 eingetragen worden.

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

884.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- | | |
|---|--------------|
| - Gemarkung Dellwig Blatt 1315,
lfd. Nr. 4 | 450.000,00 € |
| - Gemarkung Dellwig Blatt 1315,
lfd. Nr. 5 | 434.000,00 € |

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.