



Amtsgericht Hattingen

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 20.11.2026, 11:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 1, Bahnhofstr. 9, 45525 Hattingen**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Hattingen, Blatt 7232,

BV lfd. Nr. 5

Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 90, Gebäude- und Freifläche, Hochstraße 20, Größe: 1.811 m²

Grundbuch von Hattingen, Blatt 7232,

BV lfd. Nr. 2/zu 5

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 65, Verkehrsfläche, Hochstraße, Größe: 5 m²

Grundbuch von Hattingen, Blatt 7232,

BV lfd. Nr. 3/zu 5

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 66, Verkehrsfläche, Hochstraße, Größe: 543 m²

Grundbuch von Hattingen, Blatt 7232,

BV lfd. Nr. 4/zu 5

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hattingen, Flur 1, Flurstück 67, Verkehrsfläche, Hochstraße, Größe: 99 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten ist das Grundstück mit einem freistehendem, voll unterkellerten, eingeschossigen, teilweise zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1959 bebaut. Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück und wird über eine private Wegefläche erschlossen. Hier sind drei Miteigentumsanteile zu je 1/3-Anteil an der Verkehrsfläche zugeordnet.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine nicht barrierefreie Eingangstreppe mit zwei Treppenstufen.

Es kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat. Falls dies der Fall war, könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Einliegerwohnung im Keller-/Untergeschoss wurde bis auf begonnene Rohbauarbeiten nicht fertiggestellt. Eine Baugenehmigung für den Umbau von einem Einfamilien- in ein Zweifamilienwohnhaus sowie der Neubau einer Doppelgarage datiert von Juli 2021 und ist damit erloschen. Der geplante Anbau und der geplante Neubau der Doppelgarage sind nicht realisiert worden. Ebenso wie die Herstellung der Außenanlagen.

Im Kellergeschoss sind neun Kellerräume, 1 WC-Raum, 1 Heizungskeller, Flur.

Im Kellergeschoss war eine Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 76 m² geplant.

Im Erdgeschoss ist eine Wohnfläche von rd. 218 m², bestehend aus Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Flur, Raum (Mädchen), 2 Bäder, 2 Kinderzimmer, Küche + Speisekammer, Zwischenflur, Essraum, Wohnraum, Arbeitsraum.

Im Obergeschoss ist eine Wohnfläche von rd. 112 m², bestehend aus Bestand, Schlafrum, Flur, Abstellraum, Sauna, Dachterrasse.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 406 m².

An den baulichen Anlagen wurden Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die nicht fertiggestellt wurden. So ist z. B. die Fassade sanierungsbedürftig. Das Flachdach ist sanierungsbedürftig mit Undichtigkeiten und Folgeschäden durch Nässeeinwirkungen im Innenbereich der

Räume in Erd- und Obergeschoss. Es gibt Feuchtigkeitsspuren nach Wassereinbruch im Kellergeschoss.

Die Sanitärausstattung in den Bädern fehlt.

Ein Außen-Schwimmbecken mit dazugehöriger Schwimmbadtechnik ist vorhanden.

Durch gesonderem Gutachten wurden die Kosten für die Mängelbeseitigung der Bauschäden auf rd. 315.000,00 € ermittelt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 04.12.2024 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG wie folgt festgesetzt:

- Gemarkung Hattingen Blatt 7232, Ifd. Nr. 2/zu 5	200,00 €
- Gemarkung Hattingen Blatt 7232, Ifd. Nr. 3/zu5	14.900,00 €
- Gemarkung Hattingen Blatt 7232, Ifd. Nr. 4/zu 5	2.700,00 €
- Gemarkung Hattingen Blatt 7232, Ifd. Nr. 5	522.200,00 €

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.