

# **Amtliche Bekanntmachung**



## **Amtsgericht Essen**

### **Beschluss**

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Mittwoch, 19.03.2025, 09:00 Uhr,  
2. Etage, Sitzungssaal 293, Zweigertstr. 52, 45130 Essen**

folgender Grundbesitz:

**Wohnungsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10859,  
BV lfd. Nr. 3**

168/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Untergeschoss nebst Kellerraum

**Wohnungsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10860,  
BV lfd. Nr. 3**

183/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Unter-/Erdgeschoss nebst Terrasse im Erdgeschoss

**Wohnungsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10861,  
BV lfd. Nr. 3**

272/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum und Terrasse im Erdgeschoss

**Wohnungsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10862,**

**BV lfd. Nr. 3**

357/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss nebst Kellerraum und Terrasse

**Teileigentumsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10863,**

**BV lfd. Nr. 3**

5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. S 1 gekennzeichneten Garageneinstellplatz

**Teileigentumsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10864,**

**BV lfd. Nr. 3**

5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. S 2 gekennzeichneten Garageneinstellplatz

**Teileigentumsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10865,**

**BV lfd. Nr. 3**

5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. S 3 gekennzeichneten Garageneinstellplatz

**Teileigentumsgrundbuch von Kettwig, Blatt 10866,**

**BV lfd. Nr. 3**

5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kettwig, Flur 73, Flurstück 219 + 224, Gebäude- und Freifläche, Auf der Rötsch 11, Größe: 2.170 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. S 4 gekennzeichneten Garageneinstellplatz

versteigert werden.

Lt. Gutachten ist das Grundstück mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach bebaut. Auf Grund der Hanglage zeigt sich das Gebäude nach vorne 2 - und nach hinten 3-geschossig. Das Wohngebäude ist aufgeteilt in 4

Eigentumswohnungen von 168 m<sup>2</sup>, 181 m<sup>2</sup>, 269 m<sup>2</sup> und 349 m<sup>2</sup>. Daneben befinden sich 2 Doppelgaragen mit 4 Einstellplätzen (S1 bis S4). BJ: 2017. Fertigstellung 2021.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 24.01.2023 eingetragen worden.

Die Verkehrswerte wurden gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf

zu A) 840.000,00€,  
zu B) 910.000,00 €,  
zu C) 1.410.000,00 €,  
zu D) 1.990.000,00 € und  
zu E) bis H) jeweils 22.000,00 €,

insgesamt 5.238.000,00 € 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.

# **Merkblatt Bietinteressenten allgemein**

## **Merkblatt für Bietinteressenten**

*In diesem Merkblatt wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Form verwendet. Gemeint sind damit aber grundsätzlich immer Personen aller Geschlechter und geschlechtlichen Orientierungen.*

Dieses Merkblatt gibt Ihnen nur allgemeine Hinweise. Es ist nicht möglich, rechtliche Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, in der vorliegenden Form der Kurzinformation darzustellen. Für Sie wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.

### **Wie erfahren Sie von einer Versteigerung?**

Besuch unserer Internetseite [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) (tagesaktuell, auch bezüglich Terminaufhebungen!).

Hier finden Sie auch evtl. Gutachten, Pläne und Bilder zu den jeweiligen Objekten.

Bei anderen, ähnlich lautenden Internetseiten handelt es sich nicht um die offiziellen Bekanntmachungen der Gerichte, sondern um Seiten von Privatanbietern.

Eine Objektbesichtigung ist nur mit Einverständnis des Eigentümers/Mieters möglich. Das Gericht kann einen Besichtigungstermin nicht vermitteln!

### **Was Sie zur Versteigerung mitbringen müssen:**

- Bieter bzw. Bevollmächtigte/Vertreter müssen sich mit einem gültigen nationalen Identitätspapier ausweisen.
- Wenn Sie für andere bieten wollen – dies gilt auch für den Ehepartner -, müssen Sie im Termin zusätzlich eine spezielle notarielle Bietvollmacht oder eine notarielle Generalvollmacht vorlegen.
- Als Vertreter einer Handelsgesellschaft benötigen Sie zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht einen amtlichen Handelsregisterausdruck neusten Datums.
- Für Gebote, die Sie als Eltern für ihr minderjähriges Kindes abgeben wollen, benötigen Sie eine Genehmigung des Familiengerichts.
- Bringen Sie Ihre Steuer Identifikationsnummer mit.

### **Was Sie zur Sicherheitsleistung wissen müssen:**

Sie müssen damit rechnen, dass bei Abgabe Ihres Gebotes Sicherheitsleistung verlangt wird, die Sie dann sofort erbringen müssen.

Die Höhe beträgt, unabhängig von der Höhe Ihres Gebots, immer 10 % des Verkehrswertes.

Die Sicherheitsleistung kann wie folgt erbracht werden:

1. durch einen von einem Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck (auch Bundesbankscheck). Der Scheck darf von Ihrer Bank frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden!
2. durch eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts
3. durch vorherige Überweisung des Betrages auf das Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz (ZZJ) bei der Landesbank Hessen-Thüringen – Helaba –  
IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16  
BIC: WELADED

Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung müssen Sie angeben

1. das zuständige Amtsgericht (z. B. AG Köln)
2. das Aktenzeichen des Verfahrens
3. den Tag des Versteigerungstermins
4. das Stichwort „Sicherheit“

Die entsprechende Überweisung sollten Sie spätestens 10 Tage vor dem Versteigerungstermin veranlassen, damit sichergestellt ist, dass der Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Der Kontoinhaber muss mit einem späteren Bieter identisch sein, da die Sicherheitsleistung sonst nicht als erbracht angesehen werden kann.

Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unaufgefordert zurück überwiesen.

### **Wie viel müssen Sie bieten und was ist zu beachten?**

Im Versteigerungstermin wird das „geringste Gebot“ verkündet. Diesen Betrag müssen Sie mindestens bieten.

Liegt das Meistgebot unter 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag von Amts wegen versagen.

Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70 % des Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag versagen, wenn ein entsprechender Gläubigerantrag gestellt wird.

In diesen Fällen findet ein neuer Termin statt, in dem beide Mindestgrenzen nicht mehr gelten.

### **Müssen Sie im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen?**

Das Gericht stellt vor Eröffnung der Bietzeit fest, ob Sie zusätzlich zu dem zu zahlenden Gebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen müssen. Bei bestehenbleibenden Grundpfandrechten hat der Ersteher die im Grundbuch eingetragenen Kapitalbeträge und die laufenden Zinsen ab Zuschlag an die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger zusätzlich (zum Meistgebot) zu zahlen.

### **Welche Zahlungspflichten ergeben sich für Sie als Ersteher?**

Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 bis 12 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Vor diesem Termin ist der Versteigerungserlös (zusätzlich 4 % Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin und abzüglich geleisteter Sicherheit) rechtzeitig zu überweisen. Sie bekommen mit der Mitteilung über den Verteilungstermin hierzu weitere Hinweise. Neben der Grunderwerbssteuer betragen die Erwerbsnebenkosten in der Versteigerung je nach Wert rund 0,7 % des Meistgebots (Gebühren für den Zuschlag und die Berichtigung des Grundbuches).

### **Was bewirkt der Zuschlag?**

Mit Verkündung des Zuschlagsbeschlusses geht das Eigentum am Versteigerungsobjekt auf den Ersteher über.

Gegen den bisherigen Eigentümer (mit Familie) ist der Zuschlagsbeschluss ein Räumungstitel.

Sofern der bisherige Eigentümer nicht freiwillig auszieht, können Sie eine vollstreckbare Beschlussausfertigung beim Versteigerungsgericht beantragen und sodann einen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.

Sofern das Versteigerungsobjekt vermietet ist, treten Sie in das Mietverhältnis ein. Wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (zum Beispiel begründeten Eigenbedarf) können Sie Mietverträge unter Umständen mit einer nur dreimonatigen Frist kündigen.

### **Was Sie sonst noch wissen müssen:**

- Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden.
- Bedenken Sie, dass für die in Gutachten und Terminbestimmung genannten Verhältnisse des Objekts keine Gewährleistung besteht. Sofern sich später Abweichungen oder unerkannte Mängel ergeben, können Sie keine Ansprüche gegen Voreigentümer, Gutachter oder das Gericht erheben.

# **Merkblatt Bietinteressenten**

## Hinweise für Bieter

---

Das Gericht haftet nicht für etwaige Sach- oder Rechtsmängel (§ 56 ZVG). Für die Wirksamkeit der Terminbestimmung ist allein der Text der amtlichen Bekanntmachung ausschlaggebend.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wird durch das Gericht üblicherweise aufgrund eines Gutachtens eines Sachverständigen, der vom Gericht beauftragt wurde, festgesetzt. Gutachten, Exposé oder Fotos können im Internet und auf der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts eingesehen werden.

Eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes kann das Gericht nicht vermitteln. Ein Anspruch auf Besichtigung besteht nicht.

Gebote können nur im Versteigerungstermin abgegeben werden.

Bieter müssen sich im Versteigerungstermin durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen.

Soll für nicht im Versteigerungstermin anwesende Dritte geboten werden - dies gilt auch für den Ehegatten -, muss eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht vorgelegt werden.

Firmenvertreter müssen ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Handelsregistrauszug neuesten Datums nachweisen.

Bieter müssen damit rechnen, dass eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes verlangt wird (bei Geboten d. Eigentümer gelten besondere Vorschriften). Die Sicherheitsleistung kann durch Bankbürgschaft, Bundesbankscheck oder Verrechnungsscheck eines im Inland zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts (**Achtung:** kein Privatscheck; der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein!) oder durch **rechtzeitige** Überweisung an die für das Gericht zuständige Kasse geleistet werden. Seit dem 16. Februar 2007 ist die Sicherheitsleistung durch Barzahlung ausgeschlossen! Weitergehende Auskünfte erhalten Sie über Ihre Hausbank, die Ihnen auch die Sicherheitsleistung beschafft und bei dem jeweiligen Amtsgericht, das Sie über die Modalitäten der Überweisung informiert.

Neben dem Gebot sind von dem Ersteher die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags, sowie für seine Eintragung im Grundbuch und die Grunderwerbsteuer zu zahlen.

Der Ersteher muss das Gebot, abzüglich einer geleisteten Sicherheit, von der Erteilung des Zuschlags an bis zum Verteilungstermin (bzw. bis zur wirksamen Hinterlegung) mit 4 % jährlich verzinsen und mit den Zinsen spätestens zum Verteilungstermin an das Gericht zahlen. Der Ersteher ist zudem regelmäßig verpflichtet, dem Gericht seine Steuer-Identifikationsnummer gem. §§ 18, 20 GrEStG mitzuteilen, sofern kein Ausnahmetatbestand vorliegt.

Die Bietzeit, also der Zeitraum von der Aufforderung zur Abgabe von Geboten bis zum Schluss der Versteigerung, beträgt mindestens 30 Minuten.

Bei einem Gebot unter 5/10 des festgesetzten Verkehrswertes muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden. Bei Geboten zwischen 5/10 und 7/10 des Verkehrswertes kann der Gläubiger die Versagung des Zuschlags beantragen. Wenn die Wertgrenzen weggefallen sind, erfolgt ein entsprechender Hinweis in der vollständigen Ansicht eines Termins.

Ob Rechte bestehen bleiben und vom Ersteher zu übernehmen sind, wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Beachten Sie bitte, dass hier nur allgemeine Hinweise über den grundsätzlichen Verfahrensablauf gegeben werden können. Es ist nicht möglich, auf diesem Weg

alle denkbaren Besonderheiten, die den Einzelfall betreffen können, darzustellen. Alle für den Interessenten wichtigen Angaben und die Versteigerungsbedingungen werden im Versteigerungstermin bekanntgegeben und eingehend erörtert.

Bankverbindung:

Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)

**IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16**

**BIC: WELADED3333**

Als Verwendungszweck ist unbedingt anzugeben:

"z.B. 180 K 004/24 AG Essen **Sicherheitsleistung** Termin am z.B. 12.12.2024"