

Amtliche Bekanntmachung

9 K 42/23



Amtsgericht Münster

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Dienstag, 12.08.2025, 09:30 Uhr,
1. Etage, Sitzungssaal 101 B, Gerichtsstr. 2-6, 48149 Münster**

folgender Grundbesitz:

**Wohnungserbbaugrundbuch von Münster, Blatt 53840,
BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Münster, Flur 141, Flurstück 628, Gebäude- und Freifläche, Zum Guten Hirten 19, 19a, Größe: 1.649 m²

65/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch Münster Blatt 52671 in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 08. November 2000 als Belastung des Grundstücks eingetragen ist.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und Belastung mit Reallasten, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters. Ausnahme; hier u.a.: - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Haus Nr. 19 a, mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7, sowie mit Sondernutzungsrecht an der mit G7 bezeichneten Gartenfläche; über die Gartenfläche ist eine Gebrauchsregelung getroffen worden.

Für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Münster Blätter 53834 bis 53860).

Wohnungserbbaugrundbuch von Münster, Blatt 53841,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Münster, Flur 141, Flurstück 628, Gebäude- und Freifläche, Zum Guten Hirten 19, 19a, Größe: 1.649 m²

90/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch Münster Blatt 52671 in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 08. November 2000 als Belastung des Grundstücks eingetragen ist.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und Belastung mit Reallasten, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters. Ausnahme; hier u.a. - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Haus Nr. 19 a, mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8, sowie mit Sondernutzungsrecht an der mit G8 bezeichneten Gartenfläche; über die Gartenflächen ist eine Gebrauchsregelung getroffen worden.

Für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Münster Blätter 53834 bis 53860).

Teilerbbaugrundbuch von Münster, Blatt 53852,**BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Münster, Flur 141, Flurstück 628, Gebäude- und Freifläche, Zum Guten Hirten 19, 19a, Größe: 1.649 m²

12/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch Münster Blatt 52671 in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 08. November 2000 als Belastung des Grundstücks eingetragen ist.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und Belastung mit Reallasten, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters. Ausnahme; hier u.a.: - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 des Aufteilungsplanes; über die Gartenflächen ist eine Gebrauchsregelung getroffen worden.

Für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Münster Blätter 53834 bis 53860).

Teilerbbaugrundbuch von Münster, Blatt 53853,**BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Münster, Flur 141, Flurstück 628, Gebäude- und Freifläche, Zum Guten Hirten 19, 19a, Größe: 1.649 m²

12/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch Münster Blatt 52671 in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 08. November 2000 als Belastung des Grundstücks eingetragen ist.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und Belastung mit Reallasten, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters. Ausnahme; hier u.a. - Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Der Anteil am Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 des Aufteilungsplanes; über die Gartenflächen ist eine Gebrauchsregelung getroffen worden.

Für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Münster Blätter 53834 bis 53860).

versteigert werden.

Bei den vier Objekten handelt es sich lt. Gutachten um eine Wohnung, die aus ursprünglich zwei geplanten Wohneinheiten zu einer größeren Wohnung zusammengefasst wurde sowie deren baurechtlich erforderliche Stellplätze. Die vier Objekte sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen. Wie aus dem Gutachten weiter zu entnehmen ist, wurden die Wohnung Nr. 7 und Wohnung Nr. 8 als getrennte Wohnung geplant. Die Übergänge zwischen beiden Teilbereichen befinden sich zum einen in der Diele. Dort wurde eine ursprünglich geplante Wohnungstrennwand nicht errichtet. Zum anderen wurde ein Durchgang zwischen den Aufenthaltsräumen erstellt, die an der Terrasse liegen. Zu den Wohneinheiten gehören die zwei Tiefgaragenstellplätze Nr. 19 und 20 und zwei Abstellräume im Kellergeschoss. Weiterhin ist der Wohnung Nr. 7 und der Wohnung Nr. 8 jeweils Gartenaußenflächen als Sondernutzungsrecht zugeordnet worden.

Das Objekt wird derzeit von den Erbbauberechtigten selbst genutzt.

Lt. gutachterlicher Stellungnahme vom 19.8.2024 waren in den dem Gutachter vorliegenden amtlichen Bauakten keine Unterlagen zur geänderten Nutzung oder Umgestaltung der Wohnungen Nr. 7 und 8 enthalten. Ob eine Baugenehmigung für diese Nutzungsänderung erforderlich gewesen wäre, würde mehr Informationen zu den baulichen Änderungen und Abklärungen mit dem Bauamt erfordern. Dies ist letztlich aber nicht Gegenstand des anhängigen Verfahrens. Sofern aber z.B. statisch relevante Veränderungen mit der Zusammenlegung der Wohnungen verbunden waren (z.B. Änderung einer tragenden Wand), wäre eine Baugenehmigung erforderlich gewesen.

Aus Sicht des Gutachters ist es bautechnisch möglich, die zusammengelegte Wohnung wieder in zwei einzelne zu trennen.

Getrennte Auflistung der Räumlichkeiten der Wohnungen Nr. 7 und 8 lt. gutachterlicher Stellungnahme:

Wohnung Nr. 7:

Diele, Gast 1, Bad, Abstellraum, Hauswirtschaft, Küche, Essraum, überdachte Terrasse

Größe Teilbereich Wohnung Nr. 7: ca. 79,45 qm.

Wohnung Nr. 8:

Diele, Wohnraum, Schlafrum, Ankleide, Bad, Gast 2, Bad, WC-Raum, überdachte Terrasse

Größe Teilbereich Wohnung Nr. 8: ca. 109,78 qm.

Gesamtfläche Wohnung Nr. 7, 8: ca. 189,24 qm.

Zur Wohnanlage insgesamt lt. Gutachten:

Mehrfamilienhausanlage mit zwei freistehenden Gebäuden auf gemeinsamen Tiefgaragenkellergeschoss;

Gebäudetyp: 2 Gebäude mit jeweils 2 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss sowie ausgebautem Spitzboden, unterkellert. 11 Wohneinheiten, Baujahr 2001.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 27.12.2023 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Einzelnen festgesetzt. Der Gesamtwert der vier Objekte beträgt

1.060.000,00 €

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Münster Blatt 53840, lfd. Nr. 1 427.000,00 €
- Gemarkung Münster Blatt 53841, lfd. Nr. 1 591.000,00 €
- Gemarkung Münster Blatt 53852, lfd. Nr. 1 21.000,00 €
- Gemarkung Münster Blatt 53853, lfd. Nr. 1 21.000,00 €

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.