

92 K 53/24



Amtsgericht Köln

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll im Amtsgericht Köln am

**Mittwoch, 17.12.2025, 10:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 18 Reichenspergerpl., Reichenspergerplatz 1,
50670 Köln**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Ehrenfeld, Blatt 19016,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 408, Gebäude- und Freifläche, Venloer Str. 395, 397, Größe: 616 m²

BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1140/37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Str. 399, Größe: 222 m²

BV lfd. Nr. 3

Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1141/37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Str. 395, 397, Größe: 220 m²

BV lfd. Nr. 4

Gemarkung Ehrenfeld, Flur 72, Flurstück 1142/37, Gebäude- und Freifläche, Venloer Str. 395, 397, Größe: 220 m²

versteigert werden.

Wohn- und Geschäftshäuser in 50825 Köln (Ehrenfeld), Venloer Straße 395 – 399, eingebaut, teilunterkellert, mit 4 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einem gebäudeübergreifenden, erdgeschossigen, rückwärtigen Anbau.

3 Gewerbeeinheiten und insgesamt 14 Wohneinheiten, davon 9 Appartements (Kleinwohnungen), 4 WG - Wohnungen und eine Wohnung.

Baujahr des Gebäudes " Venloer Straße 395 - 397 ursprünglich ca. 1968 (Wiederaufbau). Die Altsubstanz (KG - EG) der " Venloer Straße 399 " ist urspr. aus ca. 1900. Die Ober- und Dachgeschosse wurden in den 2010er Jahre neu aufgebaut.

Es lagen keine ausreichend vermaßten Bauzeichnungen des Gesamtobjektes vor. Laut Mieterliste beträgt die Wohnfläche rd. 725 m², die Nutzfläche rd. 557 m².

Das Objekt befindet sich in Teilbereichen in einem erhöht schadhafte, teils zerstörten Zustand. Es besteht ein teils erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau, Baumängel und -schäden sowie Restfertigstellungsarbeiten. Das Ladenlokal " Venloer Straße 399 " befand sich z. Ztp. der Begutachtung im " Rohbauzustand "

In Grundbuch sind die zwei Eigentümer zu je ½ Anteilen eingetragen.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 26.09.2024 eingetragen worden.

Betreibende Gläubigerin: Tel.: 0221/226-55512

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

4.145.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Ehrenfeld Blatt 19016, lfd. Nr. 1 311.100,00 €
- Gemarkung Ehrenfeld Blatt 19016, lfd. Nr. 2 1.385.600,00 €
- Gemarkung Ehrenfeld Blatt 19016, lfd. Nr. 3 1.224.150,00 €
- Gemarkung Ehrenfeld Blatt 19016, lfd. Nr. 4 1.224.150,00 €

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.