

Amtsgericht Köln

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll im Amtsgericht Köln am

**Dienstag, 10.03.2026, 10:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 18 Reichenspergerpl., Reichenspergerplatz 1,
50670 Köln**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Rondorf-Land, Blatt 34349,

BV Ifd. Nr. 1

Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84, Flurstück 2800, Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reimbold-Str. 4, Größe: 673 m²

BV Ifd. Nr. 2

Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84, Flurstück 3054, Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reimbold-Str., Größe: 656 m²

BV Ifd. Nr. 3

Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84, Flurstück 3075, Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reimbold-Str., Größe: 838 m²

versteigert werden.

Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in 50996 Köln-Rodenkirchen, Ernst-Reimbold-Straße 4

Bebauung:

- Freistehendes, unterkellertes, II-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Flurstück 2800) mit angebautem Aufzug (Flurstück 3054, Eigengrenzüberbau), Baujahr 1975/1976, Dachaufbau, Fahrstuhl und Umbau um 2000
- Pkw-Doppelgarage (Flurstück 2800), Baujahr 1975/1976
- an die Doppelgarage angebautes Büro-bzw. Wohngebäude (Flurstück 2800) mit Wintergarten (Flurstück 3054, Eigengrenzüberbau, Nutzung als Gästehaus), Baujahr Gästehaus unbekannt, keine Baugenehmigung, Wintergarten Baujahr 2000 mit Baugenehmigung
- Sauna-Gartenhaus (Flurstück 3054), Baujahr unbekannt
- Whirlpool-Haus (Flurstück 3075), Baujahr 2020 ohne Baugenehmigung
- Holzgartenhaus und Holzhütte (Flurstück 3075)
- keine Bebauung auf den Flurstücken 3054 und 3075 zulässig

Wohnflächen:

- Einfamilienhaus mit Wintergarten: rd. 442 m² Wohnräume im Kellergeschoss: rd. 75 m²
- Gästehaus: rd. 86 m²

Ausstattung:

- Einfamilienhaus mit Wintergarten: gut bis sehr gut, geringer Instandsetzungsbedarf
- Gäste-Haus: normaler Standard

Grundstück:

- Großzügig angelegter Garten mit Rasen, Sträuchern, hohem Baumbestand und mehreren, miteinander verbundenen Teich- anlagen, mit umfangreicher Beleuchtung, mit Whirlpool-Haus, Sauna-Gartenhaus, Holzgartenhaus und Holzhütte
- Straßenseitig schmiedeeiserner Zaun mit golden gestrichenen Elementen auf einer Mauer mit Natursteinverkleidung und mit einem Tor mit Sprechanlage und Briefkasten sowie mit einem doppelflügeligen Tor

Grundstücksgröße insgesamt: 2.167 m²

Der Verkehrswert wurde inkl. Risikoabschlag bestimmt, wegen nicht genehmigter bzw. nicht erlaubter Bausubstanzen

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 17.09.2024 eingetragen worden.

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

2.420.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Rondorf-Land Blatt 34349, Ifd. Nr. 1	2.130.000,00 €
- Gemarkung Rondorf-Land Blatt 34349, Ifd. Nr. 2	130.000,00 €
- Gemarkung Rondorf-Land Blatt 34349, Ifd. Nr. 3	160.000,00 €

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.