



Amtsgericht Köln

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll im Amtsgericht Köln am

**Montag, 03.08.2026, 10:00 Uhr,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 18 Reichenspergerpl., Reichenspergerplatz 1,
50670 Köln**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Merheim, Blatt 8269,

BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 1200, Gebäude- und Freifläche,
Kieskaulerweg 156, Größe: 341 m²

Grundbuch von Merheim , Blatt 8269,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Merheim , Flur 16, Flurstück 961, Gebäude- und Freifläche,
Kieskaulerweg 154, Größe: 423 m²

versteigert werden.

Wohn- und Geschäftshäuser in 51109 Köln (Merheim). Kieskaulerweg 154 – 156.

Es handelt sich um zwei Gebäude:

Kieskaulerweg 154: angebautes Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert, mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, enthaltend 1 Gewerbeeinheit mit Ladenlokal, Besprechungsraum, Küche, Garderobe, WC - Anlagen, Klimaanlage, 3 Büro-/ Besprechungsräume, Teeküche / Aufenthaltsraum, Diele, WC - Anlage, Abstellraum, Terrasse, 2 Wohnungen im Staffelgeschoss. Baujahr ca. 1976/77,

Wohn- und Nutzfläche 426 m², Grundstücksgröße 423 m².

" Kieskauler Weg 156 ", eingebautes Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert, mit zwei Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss, enthaltend 1 Gewerbeeinheit mit Empfang, Wartezimmer, div. Behandlungszimmer, Abstellraum, jeweils 1 Wohnung im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Baujahr ca. 1963, Wohn- und Nutzfläche 232 m², Grundstücksgröße 341 m².

Es sind insgesamt 12 offene PKW-Stellplätze vorhanden.

Es bestehen bezüglich beider Objekte in Teilbereich ein (erhöhter) Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau, Baumängel und -schäden. Auf die im Wertgutachten gemachten Angaben zur Auskunft aus dem Altlastenkataster wird hingewiesen.

Bauliche Abweichungen zu genehmigten Bauzeichnungen sind festgestellt worden:

Kieskaulerweg 154:

- die (ehern.) Gewerbeeinheit (KG - OG) wurde in mehrere Einheiten aufgeteilt (SB-Bank, Ladenlokal, Büro), die interne Treppe EG - OG ist nicht mehr vorhanden,
- die große Wohnung im Staffelgeschoss wurde zum Zeitpunkt der Begutachtung durch den Eigentümer als Büro genutzt,
- die Bank nutzt ausschließlich den Vorraum für Bankautomaten, die ehem. Tresore sind ohne Funktion.

Kieskaulerweg 156:

- die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde umgenutzt zu einer Praxis (ehem. Bank),
- die Wohnung im Obergeschoss wurde zum Zeitpunkt der Begutachtung als Büro genutzt.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 19.09.2024 eingetragen worden.

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

1.587.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Merheim Blatt 8269, lfd. Nr. 1	1.045.000,00 €
- Gemarkung Merheim Blatt 8269, lfd. Nr. 2	542.000,00 €

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.