

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

---



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-  
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 20.07.2023  
HAUPTSTRASSE 69  
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02  
FAX : 0 22 38 / 96 51 222  
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

**Reg.- Nr. 23.025**  
Internetversion  
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

## EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

---

**Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB**  
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag  
08.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Objekt:**

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit  
einer PKW - Garage sowie einem PKW -  
Stellplatz  
Grafenmühlenweg 170

51065 Köln (Dellbrück)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache  
XXX ./ XXX und Dr. XXX  
**AZ: 92 K 106 / 22**



## 1. Vorbemerkung

---

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln (Neustadt - Nord), Abt. 92, Zimmer 27 A, Tel.: 0 22 1 / 77 11 - 782 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Mi. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr und Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

### **Urheberschutz**

*Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.*

## 2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

---

Einseitig angebautes **Einfamilienwohnhaus**, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen, rückwärtigen Anbau.

<b>Bodenwert</b>		€	<b>611.100.-</b>
Grundstücksgröße:	976 m <sup>2</sup>		
Bodenwert je m <sup>2</sup> (ebf):	€ 910.-		
<b>Sachwert</b>		€	<b>701.100.-</b>
<b>Ertragswert</b>		€	<b>598.600.-</b>
Wohnfläche:	rd. 143 m <sup>2</sup>		
PKW - Stellplatz:	1 Stck.		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 11.256.-		
Rohertragsfaktor:	53,18		
Liegenschaftszins:	1,30 %		
Baumängel und -schäden:	€ - 20.000.-		
<b>Verkehrswert / Marktwert</b>			
(rd. € 4.895.- je m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl.			
der PKW - Garage / PKW - Stellplatz)		€	<b>700.000.-</b>

### **3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung**

---

Der Stadtteil Köln - Dellbrück liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 10 km nordöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, kleineren Mehrfamilienwohnhäusern, rückseitig - unmittelbar an das Grundstück angrenzend - mit einer Schule mit einer Turnhalle sowie im weiteren Umfeld mit Mehrfamilienwohnanlagen sowie Gewerbebetrieben aufgelockert bebaut.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Vorortwohnlage zu bezeichnen.

### **4. Grundstücksbeschreibung**

---

#### **Erschließung:**

Die " Grafenmühlenweg " ist als Wohnstraße ("Tempo 30 - Zone ") in dem zu bewertenden Bereich ca. 14,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 13.03.2023 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. IS. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV.NW.S.712) ist zurzeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

**Altlasten:**

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 07.03.2023 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung (en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

---

### **Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche \*) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 06.03.2023 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

*" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...) "*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

### **Art und Maß der vorhandenen Bebauung:**

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,26

" wertrelevante " GFZ = 0,35

### **Denkmalschutz:**

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

\*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

**Baulasten:**

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 06.03.2023 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastefreie Bodenwert zugrunde gelegt.

## 6. Ergänzende Angaben

---

### **Wohnungsbindung:**

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 09.03.2023.

### **Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

### **Namen der Mieter / Pächter:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt insgesamt durch die Antragsgegnerin eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

### **Unternehmen im Objekt:**

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

## 7. Bebauung

---

**Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)**, angebaut, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, sowie nicht unterkellertem, zweigeschossigem, rückwärtigem Anbau, enthaltend:

**Kellergeschoss:**

Treppe / Kellerflure, Kellerabstellräume, Heizungsraum, Hausanschlüsse.

**Erdgeschoss:**

Treppe, Vorraum, Zimmer, Duschbad, Küche, Abstellraum WC - Anlage (Zwischenpodest).

**Obergeschoss:**

Treppe, Flur, 3 Zimmer, Küche, WC - Anlage (Zwischenpodest).

**Dachgeschoss:**

Treppe, Flur, 2 Zimmer.

**Besonders zu bewerten:**

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf),
- Hauseingang (kleines Vordach, Holzkonstruktion, Zinkteile),
- Freitreppe,
- Dachgauben (Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Holzschalung, Schieferverkleidung, Abdichtung, Zinkteile),
- Nebengebäude (Partyraum mit WC - Anlage, Abstellschuppen).
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Betonbodenplatte, Estrich, Massivflachdach, Abdichtung, Zinkteile, Stahlschwingtor).

## 8. Baubeschreibung

---

### **Umfassungswände:**

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

### **Decke über Kellergeschoss:**

Betonkappendecke, Betontreppe, Holzhandlauf.

### **Decke über Erdgeschoss:**

Holzbalkendecke, Holztreppe, PVC - Belag (grau), Holzgeländer mit Holzhandlauf.

### **Decken über den Obergeschossen:**

Holzbalkendecke, Holztreppe, PVC - Belag (grau), Holzgeländer mit Holzhandlauf.

### **Dach:**

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Pfanneneindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

### **Fassade:**

Putz, Anstrich (weiß), Giebelseite teils Schieferfläche, Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (braun).

### **Fußböden:**

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Geschosse: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Laminat, PVC - Belag, Bad / WC - Anlage: Fliesen, Kleinmosaik.

### **Fenster:**

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, teils Holzfenster mit Einfachverglasungen, Dreh- / Drehkippschläge, Naturstein- / Holzinnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke.

### **Türen:**

Holz - Glas - Haustür, Klingelanlage, Innentüren: Holztüren und Holzzargen, Weimetalbeschläge.

### **Decken- und Wandverkleidungen:**

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzverkleidung, Bäder / WC - Anlage: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter).

**Sanitärausstattung:**

WC - Anlage (EG, Zwischenpodest): Stand - WC mit Spülkasten, (weiße Sanitärelemente), Laminat- / PVC - Boden, einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Duschbad (EG): bodengleiche Dusche, Waschtisch mit Unterschrank (weiße Sanitärelemente), teils Bodenfliesen (beige, orthogonal verlegt), teils Wandfliesen (rot, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, einfacher Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

WC - Anlage (OG, Zwischenpodest): Stand - WC mit Spülkasten, (weiße Sanitärelemente), Laminat- / PVC - Boden, einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

**Heizung / Warmwasserbereitung:**

Gaszentralheizung (" Buderus ", Baujahr ca. 1981) mit zentraler Warmwasserbereitung.

**Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:**

Anschlüsse sind vorhanden.

**Kanalanschluss:**

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

**Besonderheiten / Bemerkungen:**

Der Innenausbau entspricht insgesamt einfachen Wohnansprüchen mit teils vernachlässigtem Instandhaltungszustand. Das Bad / die WC - Anlagen das Haus im Erdgeschoss befindet sich auf dem Zwischenpodest EG/OG. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard der Teilmodernisierungsphasen. Es ist beim Ortstermin ein erhöhter Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau und mäßigem Pflegegrad festgestellt worden. Der Ausbau / Teilmodernisierungen erfolgten sichtbar in handwerklicher Eigenleistung.

**Baujahr:**

Ursprünglich ca. 1924, Anbau ca. 1949, in Teilbereich verbessert.

### **Grundrisslösung:**

Mäßig, nicht mehr zeitgemäß bezogen auf das Bad / die WC - Anlagen auf dem Zwischenpodest EG / OG als " Mehrgenerationenhaus " nutzbar), Garten mit Westausrichtung.

### **Bauzustand:**

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel  $AWMF = \frac{RND}{GND}$ ), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema " Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen " gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Mäßiger Gesamtzustand; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 12 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

### **Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:**

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung \*) entspricht der normalen Markteinschätzung für die

\*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 145. Ergänzung.

anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (höherer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnhaus) sind im Vergleich zu einem Objekt gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- allgemeiner Modernisierungsrückstau im Bereich des Bades und der WC - Anlagen,
- keine baulich integrierte Sanitäreinheit im Haus,
- verwilderte und vernachlässigte Außenanlagen,
- Sperrmüll, Unrat, Fahrzeuggegenstände auf dem Grundstück,
- veraltete Heizungsanlage,
- mäßiger Zustand (Innenausbau) im Ober- / Dachgeschoss,
- allgemeine erhöhte Gebrauchsspuren, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau an nahezu allen Gewerken sichtbar.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden: €

(...) entspricht rd. €/m<sup>2</sup> 140.- bei rd. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters (Restnutzungsdauer) und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Bei einem Eigentümerwechsel sind Anforderungen gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) zu erfüllen.

**Außenanlagen:**

Vorgarten, Grünanlagen, Einfriedungen, Hof, Teilanlage, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

## 9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFIV)

---

### Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Gesamtwohnflächen: **143,23 m<sup>2</sup>**

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 143 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse / Freiflächen) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Flächenberechnung mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

## 10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 15.12.2022; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

---

### Bestandsverzeichnis

<b>Amtsgericht</b>	Köln
<b>Grundbuch von</b>	Thurn - Strunden
<b>Blatt</b>	14345
<b>Gemarkung</b>	Thurn - Strunden
<b>Flur</b>	69
<b>Flurstück</b>	2385/73
<b>Widmung</b>	Gebäude- und Freifläche, Grafenmühlenweg 170.
<b>Größe</b>	976 m <sup>2</sup>
<b>Abt. I / Eigentümer / -in</b>	2.1 XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 2.2 XXX, geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
<b>Abt. II</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• lfd. - Nr. 1 - 2 <i>gelöscht,</i></li> <li>• lfd. - Nr. 3 <i>Der Erbanteil betreffend XXX am Nachlass von XXX und XXX sowie der nachverstorbenen XXX gepfändet wegen einer Forderung von 1.016.,60 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinsatz aus 541,11 Euro seit 05.03.2021 für Dr. XXX in Köln. Bezug: Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Euskirchen vom 06.04.2020 - 20 - 4309046 - 0 - 0 - und Pfändungs - und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Köln vom 22.01.2021 - 287 a M 8215/20 -. Eintragen am 15.03.2021,</i></li></ul>

- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 106 / 22), eingetragen am 22.03.2012.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert des Wohnhauses nicht beeinflusst (wertneutral).

### **Sonstige Privatrechtliche**

**Rechte und Pflichten:** Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.