93 K 52/24

# Amtsgericht Köln

# Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll im Amtsgericht am

**Montag, 12.04.2027, 10:00 Uhr,**
**Erdgeschoss, Sitzungssaal 18 Reichenspergerpl., Reichenspergerplatz 1,**
**50670 Köln**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Oberzündorf, Blatt 4543,**
**BV lfd. Nr. 1**
Gemarkung Oberzündorf, Flur 3, Flurstück 157, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. Zü 93 I, Größe: 361 m²

versteigert werden.

Doppelhaushälfte und zwei Einzelgaragen in 51143 Köln (Zündorf), Hauptstraße 93i.

In dem Objekt befinden sich zwei Wohnungen (eine im EG und eine im DG und Spitzboden). Grundstücksgröße 361 m², Wohnflächen rd. 154 m², Baujahr um 1986.

Nach Auswertung der Bauakte konnten Baugenehmigung und Abnahmescheine (Rohbau- und Schlussabnahme) nicht nachgewiesen werden. Die Anforderungen an eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht im Kellergeschoss zur Nutzung als Wohnraum scheint nicht gegeben. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks besteht eine Abstandsbaulast.

Im Ausbaubereich des Kellergeschosses kam es in der Vergangenheit zu Schimmelbefall, dessen Ursache nicht abschließend geklärt werden konnte. Insoweit wird auf die neben dem Gutachten veröffentlichten Ausführungen des

Sachverständigen verwiesen.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 29.07.2024 eingetragen worden.

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

530.000,00 €

festgesetzt.

In einem früheren Versteigerungstermin ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte bzw. 70 Prozent des Grundstückswertes nicht erreicht hat. Die Wertmindestgrenzen (5/10- und 7/10-Grenze) gelten daher nicht mehr.

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.