



Amtsgericht Königswinter

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 13.10.2026, 09:30 Uhr,

1. Etage, Sitzungssaal 112, Drachenfelsstr. 39 - 41, 53639 Königswinter

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Oberpleis, Blatt 2849,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Oberpleis, Flur 9, Flurstück 169, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Uckerather Straße 84, Größe: 4.530 m²

Grundbuch von Oberpleis, Blatt 2849,

BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Oberpleis, Flur 9, Flurstück 167, Waldfläche, Ober der Probstbitze, Größe: 5.720 m²

Grundbuch von Oberpleis, Blatt 2849,

BV lfd. Nr. 3

Gemarkung Oberpleis, Flur 9, Flurstück 168, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Erholungsfläche, Uckerather Straße. Ober der Probstbitze, Größe: 3.470 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, ein-bis

zweigeschossiges Wohnhaus (Mehrgenerationenhaus) nebst Carport und Stallungen (Pferdehaltung), Grundstücksgröße: insgesamt 13.720 qm (Wohnhaus: 4.530 qm, Wald: 5.720 qm, Bewegungsfläche: 3.470 qm). Baujahr: ca. 1960-1970 (ursprüngliches Einfamilienwohnhaus, gemäß Schätzung), ca. 1991 (Wohnhauserweiterung, Umbau). Seit Umbaujahr keine weiteren Modernisierungen bekannt.

Wohnhaus:

Nutzfläche: rd. 174 qm (KG). Wohnfläche: rd. 349 qm (EG - OG, inkl. Balkonanteilen). Gemäß Plänen: KG - 6 Kellerräume, Öllager, Heizung, Waschküche, Hobbyraum; EG (Altbau) - Windfang, WC, Diele, Treppe, Küche, Zimmer, Flur, Bad, Wohn-/Esszimmer; EG (Anbau) - 4 Zimmer, Dusch-Bad, Abstellraum, Diele, Treppe; OG/DG (Altbau) - WC, Treppe, 4 Zimmer, Flur, Balkon; OG/DG (Anbau) - 2 Zimmer, Bad, Küche, Vorrat, Essen, Flur, Treppe. Gemäß Plänen sind Altbau und Anbau auf beiden Ebenen mehrfach baulich verbunden (einfache Trennung in zwei Einheiten nicht möglich). Das Gebäude war nicht zugänglich, der Zutritt 2mm Grundstück wurde verweigert. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts mit großem Abstand erfolgen. Eine Allgemeinbeurteilung ist nicht möglich. Äußerlich ist der bauliche Zustand zufriedenstellend. Insgesamt wird eine Ausstattung in überwiegend mittlerem Standard angehalten. Es wird ein allgemeiner Modernisierungs-, Renovierungs- und Sanierungsbedarf unterstellt.

Carport:

Es handelt sich um einen teilgeschlossenen Carport. Baujahr: ca. 1992. Der Carport befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem baujahresgemäß einfachen Zustand. Das Gebäude ist unterhaltungsbedürftig.

Stallung:

Es handelt sich um einen Stall, vermutlich unterteilt in Futter-, Heu- und Materiallager- und Tierbereich, tlw. offen (Offenstall). Baujahr: nicht bekannt (vor 1992). Das Gebäude befindet sich - soweit von weitem erkennbar - in einem einfachen Zustand.

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; soweit von außen erkennbar: tlw. Einfriedung, gewachsener Baum- und Strauchbestand. Stellplatz- und Hofbefestigung (Betonpflaster), 2 Pferdekoppeln/-Auslauf mit Einzäunung, tlw. einfacher Mischwaldbestand, offener Futterunterstand aus Holz. Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Tlw. wird das Grundstück als Lagerfläche genutzt.

Eine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen war nicht möglich.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 20.08.2025 eingetragen worden.

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

840.600,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Oberpleis Blatt 2849, Ifd. Nr. 1	800.000,00 €
- Gemarkung Oberpleis Blatt 2849, Ifd. Nr. 2	12.000,00 €
- Gemarkung Oberpleis Blatt 2849, Ifd. Nr. 3	28.600,00 €

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.