

Amtsgericht Sinzig

Vollstreckungsgericht

Az.: 6 K 5/25

Sinzig, 23.01.2026

Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 29.04.2026	13:30 Uhr	23, Sitzungssaal	Amtsgericht Sinzig, Barbarossastraße 21, 53489 Sinzig

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Dedenbach

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

Ifd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1	1/2	Wohnung und der Garage im Altbau	1	1766
2	1/2	Wohnung und der Garage im Neubau	2	1767

an Grundstück

Gemarkung	Flur, Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²
Dedenbach	Flur 28 Flurstück 108	Gebäude- und Freifläche Kapellenstraße 7, 9	341

Eingetragen im Grundbuch von Dedenbach

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
3	Dedenbach	Flur 28 Flurstück 114	Landwirtschaftsfläche Im Pösch	400	BV2 2019
4	Dedenbach	Flur 28 Flurstück 113	Landwirtschaftsfläche Im Pösch	504	BV3 2019
5	Dedenbach	Flur 12 Flurstück 1455/419	Waldfläche Im Neuwiesenberge	146	BV4 2019

Lfd. Nr. 1

Objektbeschreibung/Lage (*It Angabe d. Sachverständigen*):

EG (ca. 2,33m lichte Höhe): Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur

OG (ca. 2,21m lichte Höhe): 2 Schlafzimmer, Flur, Diele, Bad, Austritt/Balkon.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entspricht. Das Bad stellt sich jedoch klein dar.

Anmerkung: Die Räume des Obergeschosses (ca. 2,21m) und die Türdurchgänge (Bad ca. 1,78m) haben vereinzelt eine geringe lichte Höhe.

Zu dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 gehört, wie bereits erwähnt, ein von außen zu beherrschender wohnungsergänzender Abstellraum mit abgeteiltem Duschbad.

Von der Küche aus ist der Kriechkeller/Hausanschlussraum im Kellergeschoss über eine Bodenluke zu begehen.

Wohnfläche insgesamt 99,38m²:

Verkehrswert:

45.000,00 €

Lfd. Nr. 2

Objektbeschreibung/Lage (*It Angabe d. Sachverständigen*):

EG: Diele

OG (z.T. bis ca. 2,63m lichte Höhe): Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur/Diele, Bad, Abstellraum, Balkon

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entspricht.

Zu dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 2 gehören, wie bereits erwähnt, die Doppelgarage im Erdgeschoss sowie dreiwandiger Abstell-/Kellerraum. Von diesen ist einer von außen, einer von der Doppelgarage aus und einer von der Eingangsdiele aus zu begehen. Von Balkon im Obergeschoss ist ein zusätzlicher Speicherraum zu begehen.

Wohnfläche insgesamt 114,52m²:

Verkehrswert:

106.000,00 €

Lfd. Nr. 3

Objektbeschreibung/Lage (*It Angabe d. Sachverständigen*):

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), im Bereich des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkung Dedenbach), EUR 1,20/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 6500). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Grünlandzahl von 35.

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024, Wertermittlungsstichtag ist jedoch der 31.07.2025. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung hält der Unterzeichnete jedoch keinen Zuschlag für erforderlich.

Aufgrund der Ortsnähe hält der Unterzeichnete einen Zuschlag von 50v.H. für sachgerecht und angemessen, so dass der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks auf EUR 1,80/m² (EUR 1,20/m² * 1,5) geschätzt wird.;

Verkehrswert:

700,00 €

Lfd. Nr. 4

Objektbeschreibung/Lage (*It Angabe d. Sachverständigen*):

Das Flurstück 113 ist mit einem Geräteschuppen bebaut. Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Brohltal ist dieser ohne Baugenehmigung errichtet worden. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird dem Geräteschuppen daher im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

In Anlehnung an die Ausführungen zu dem Flurstück 113 und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 1,80/m² und somit bei einer Größe von 504m² auf EUR 907,-(EUR1,80/m²*504m²) geschätzt.;

Verkehrswert: 900,00 €

Lfd. Nr. 5

Objektbeschreibung/Lage (*It Angabe d. Sachverständigen*):

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für land-und forstwirtschaftliche Nutzflächen (Holzungsfläche), im Bereich des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkung Dedenbach), EUR0,40/m² (Bodenrichtwertzone Nr.8000). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück ohne Aufwuchs.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR0,40/m² und somit bei einer Größe von 146m² auf EUR 58,-(EUR0,40/m²*146m²) geschätzt.;

Verkehrswert: 60,00 €

Weitere Informationen unter www.zvg-portal.de

Der Versteigerungsvermerk ist am 26.03.2025 in das Grundbuch eingetragen worden.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.