Amtsgericht Sinzig

Vollstreckungsgericht

Az.: 6 K 42/23

Sinzig, 30.06.2025

Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 24.09.2025	13:30 Uhr	23, Sitzungssaal	Amtsgericht Sinzig, Barbarossastraße 21, 53489 Sinzig

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Burgbrohl

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
Burgbrohl	Flur 5, Flurstück 445	Gebäude- und Freiflächen Vulkanstr. 7	572	1154

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Burgbrohl, einer Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Brohltal.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das ursprünglich im Jahr 1977 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Objekt erstreckt sich auf Keller-, Unter-, Erd- und Dachgeschoss. Aufgrund der vorhandenen Geländetopographie verfügen alle Geschosse gebäuderückseitig über Tageslicht.

In den ursprünglichen, vorliegenden Bauunterlagen hat sich das Gebäude auf Keller-, Erd- und Dachgeschoss erstreckt. Offensichtlich wurde in Abweichung zum Bauantrag unter dem ursprünglichen Kellergeschoss ein weiteres Geschoss errichtet, das in der Örtlichkeit als Keller genutzt wird. Das ursprüngliche Kellergeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken ausgebaut, wurde jedoch längere Zeit nicht mehr als Wohnraum genutzt.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass das zusätzliche Kellergeschoss nachträglich genehmigungsfähig ist. Der Verkehrswert kann ausschließlich unter Zutreffen dieser Maßgabe gelten.

Im Erdgeschoss wurden auskunftsgemäß im Jahr 1994 die Fenster erneuert. Diese sind jedoch zum Wertermittlungsstichtag bereits wieder als veraltet zu bezeichnen. Weitere wesentliche Modernisierungen wurde nicht durchgeführt. Das Gebäude befindet sich in einem vernachlässigten und technisch überalterten Zustand. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind erhebliche Investitionen in die Modernisierung erforderlich. Hierfür wurden innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschale Abschläge angesetzt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Abzügen im Rahmen der beson-

deren objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen. Da erfahrungsgemäß die ursprünglichen Planungen für die notwendigen Modernisierungen überstiegen werden, wurde ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von 5% innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt. In diesen werden eventuelle nachträgliche Genehmigungsaufwendungen für das zusätzliche Kellergeschoss subsumiert. Im Bereich der Giebelfenster wurden zu niedrige Brüstungshöhen festgestellt. Die Abmessungen der Treppenstufen entsprechen teilweise nicht den DIN-Normen. Das Gebäude, insbesondere der Innenausbau, wurde offensichtlich zumindest teilweise in Eigenleistung (überwiegend unfachmännische Heimwerkerqualität) errichtet.;

Verkehrswert: 140.000,00 €

Weitere Informationen unter www.zvg-portal.de

Der Versteigerungsvermerk ist am 21.12.2023 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 Antragsteller widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses 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.