

Amtsgericht Sinzig

Vollstreckungsgericht

Az.: 6 K 35/24

Sinzig, 02.04.2026

Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 03.06.2026	13:30 Uhr	23, Sitzungssaal	Amtsgericht Sinzig, Barbarossastraße 21, 53489 Sinzig

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Niederbreisig

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
188,88/1000	Büroeinheit im 1. Obergeschoss Nr. 1 mit Loggia und einem Abstellraum im Erdgeschoss	1	6434 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²
Niederbreisig	Flur 7 Nr. 98/6	Gebäude- und Freifläche Brunnenstraße 21	1.691

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Bebauungen: Bei der Gesamtbebauung handelt es sich um ein freistehendes, dreigeschossiges Bürogebäude mit 6 Büroeinheiten, 6

Abstellräumen, 22 Pkw-Stellplätzen in der offenen, erdgeschossigen Garage und 18 Pkw-Außenstellplätze. Die Erstellung der Bebauung erfolgte ca. 2020. Baulich und technisch sind die Einheiten in sich abgeschlossen und getrennt.

Aufteilung der Bewertungseinheit:

Bei der Bewertungseinheit Nr. 1 handelt es sich um eine Büroeinheit im 1. OG links mit einer Nutzfläche von 245,84 m² lt. Teilungserklärung. Der Abstellraum im EG weist eine Größe von 19,12 m² auf. Die Nutzflächenaufstellung mit dem Grundriss ist als Anlage dieser Bewertung beigefügt. Weiterhin besteht ein Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen SNR 15 und SNR 16 in der erdgeschossigen offenen Garage sowie an den Außen-Stellplätzen SNR Nr. 04, 05, 06, 07.

Die zu bewertende Büroeinheit befindet sich infolge umfangreicher Demontearbeiten derzeit in einem überwiegend schlechten, nicht nutz- bzw. nicht vermietbaren Zustand. Es fehlen we-

sentliche Innenausbau- und Ausstattungsbestandteile, insbesondere die Elektroinstallation einschließlich Beleuchtung, die Strom- und Datenverkabelung, Innentüren mit Rahmen, Verkleidungen, teilweise die Sanitärobjekte sowie Fugen- und Abschlussleisten.

Zur Wiederherstellung eines marktüblichen, mittleren Bürostandards sind umfangreiche Innenausbauarbeiten erforderlich. Die hierfür anzusetzenden Wiederherstellungskosten belaufen sich pauschal auf rd. 250 €/m² Nutzfläche, entsprechend rd. 61.500 €.

Die zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit erforderlichen Kosten stellen einen objektspezifischen wertbeeinflussenden Umstand dar und wurden im Rahmen der Ertragswertermittlung wertmindernd berücksichtigt. In nahezu allen Räumen der Bewertungseinheit sind darüber hinaus unterschiedliche, sehr individuell gestaltete Tapeten- und sonstige Wandbeläge vorhanden. Diese Beläge entsprechen in ihrer Ausführung und Gestaltung nicht dem marktüblichen, neutralen Bürostandard und weisen teilweise Beschädigungen auf. Die vorhandenen Wand- und Oberflächenbeläge schränken die Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit der Büroeinheit ein. Für eine marktübliche Vermietbarkeit ist daher eine Entfernung bzw. Überarbeitung der vorhandenen Wandbeläge erforderlich.;

Verkehrswert: 368.000,00 €

Weitere Informationen unter www.zvg-portal.de

Der Versteigerungsvermerk ist am 18.12.2024 in das Grundbuch eingetragen worden.

Beglaubigt:

(Dienstsiegel)

(Schneider), Justizinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle