

Amtsgericht Sinzig

Vollstreckungsgericht

Az.: 6 K 15/25

Sinzig, 09.07.2026

Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 04.11.2026	13:30 Uhr	23, Sitzungssaal	Amtsgericht Sinzig, Barbarossastraße 21, 53489 Sinzig

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Remagen

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
Remagen	Flur 36 Nr. 197/1	Gebäude- und Freifläche Am Fliederbusch 11	485	7358 BV 1

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Die vorliegende Verkehrswertermittlung bezieht sich auf ein bebautes Grundstück in Wohnlage von Remagen.

Das im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus gliedert sich in ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss sowie ein bauphysikalisch vorteilhaftes Untergeschoss. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und einer rückseitigen Geländefreistellung verfügt das Untergeschoss über Tageslicht sowie einen direkt zugeordneten Freisitz.

Im Untergeschoss wurde eine Wohneinheit eingerichtet, deren Nutzung als eigenständige Einliegerwohnung formell nicht der vorliegenden Baugenehmigung entspricht. Die genehmigten Bauunterlagen weisen für diese Ebene lediglich einen Sanitärraum sowie einen Hobbyraum und einen Partyraum aus. Obgleich diese Räumlichkeiten nach gutachterlicher Einschätzung die materiellen Anforderungen an Wohnraum gemäß der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz erfüllen könnten, bleibt die formelle Genehmigungsfähigkeit als separate Wohneinheit sowie deren dauerhafte Nutzbarkeit ohne eine verbindliche Bauvoranfrage oder einen entsprechenden Bauantrag ungeklärt. Für die Zwecke dieses Gutachtens wird jedoch unterstellt, dass es sich um eine rechtlich zulässige und damit offiziell vermietbare Wohneinheit handelt.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss stellt sich als abgeschlossene Einheit dar. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine eigene Gastherme, die zudem die Räumlichkeiten im Untergeschoss versorgt. In den vergangenen Jahren wurden hier bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die unter anderem den Austausch der Gastherme, die Sanierung des Badezimmers sowie die Erneuerung der Innenanstriche umfassten.

Das Dachgeschoss beherbergt weitere Wohnfläche, die sich in einem baujahrestypischen,

durchschnittlichen Erhaltungszustand befindet. Über eine Raumspartreppe ist der ausgebaute Spitzboden zugänglich. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich nicht die erforderlichen Kriterien für Aufenthaltsräume im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz erfüllt. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung durch einen pauschalen Zuschlag für die wohnwertähnliche Nutzung berücksichtigt.;

Verkehrswert: 435.000,00 €

Weitere Informationen unter www.zvg-portal.de und www.versteigerungspool.de

Der Versteigerungsvermerk ist am 06.10.2025 in das Grundbuch eingetragen worden.

Beglaubigt:

(Dienstsiegel)

(Schmitt), Justizinspektor
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle