Amtsgericht Sinzig
Vollstreckungsgericht
Az.: 6 K 1/26 Sinzig, 28.10.2026

Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung auf Antrag des Insolvenzverwalters soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 17.03.2027	**13:30 Uhr**	**23, Sitzungssaal**	**Amtsgericht Sinzig, Barbarossastraße 21, 53489 Sinzig**

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Niederzissen

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²	Blatt
Niederzissen	Flur 8 Flurstück 218/1	Gebäude- und Freifläche Oberdorfstraße 4	575	2891

Objektbeschreibung/Lage *(lt Angabe d. Sachverständigen)*:
Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung eines bebauten Grundstücks in Ortslage von Niederzissen.
Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaut. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Objekt vollumfänglich von innen begehbar.

Gesamtbewertung des Objektzustands
Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein über Jahre gewachsenes Gesamtobjekt, das sukzessive an die jeweiligen Nutzungsbedürfnisse angepasst wurde. Für verschiedene Teilbereiche wurden keine Genehmigungsunterlagen vorgelegt. Ob diese Bereiche genehmigungsfähig sind und den statischen Anforderungen genügen, kann abschließend nicht beurteilt werden.
Soweit dies im Rahmen der Besichtigung ersichtlich war, wurden ein Großteil der durchgeführten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen überwiegend in sehr einfacher Heimwerkerqualität mit zum Teil erkennbaren Ausführungsmängeln hergestellt. Ergänzend wird auf die dem Gutachten beigefügte umfangreiche Fotodokumentation verwiesen.

Wertermittlung und Risikoabschlag
Zur Findung des Verkehrswertes wurden für die erforderlichen, nachträglich als genehmigt unterstellten Bereiche entsprechende Abschläge angesetzt. Der Bewertung liegt darüber hinaus eine zustandsnahe Betrachtungsweise des Gesamtobjekts zugrunde. Aufgrund der vorgefundenen Ausführungsmängel, der festgestellten Schäden sowie der unklaren Genehmigungssituation wur-

de innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Risikoabschlag berücksichtigt, der ausschließlich auf Basis einer kritischen sachverständigen Würdigung geschätzt wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass ein potenzieller Erwerber je nach individueller Einschätzung der Situation einen höheren oder niedrigeren Abschlag zur Erfassung des Risikos ansetzen wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der vorstehend beschriebenen Unwägbarkeiten allenfalls eine äußerst schwache Nachfrage am Markt nach dem Bewertungsobjekt ausbilden wird.

Mietverhältnisse
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren — mit Ausnahme der Wohneinheit im Erdgeschoss des Anbaus — die übrigen vier Wohneinheiten vermietet. Die entsprechenden Mietverträge wurden nicht vorgelegt; die tatsächlich erzielten Nettokaltmieten wurden jedoch durch den Eigentümer mitgeteilt. Die Wohneinheit im Erdgeschoss des Anbaus wird eigengenutzt.;

Verkehrswert: 168.000,00 €

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

Der Versteigerungsvermerk ist am 19.01.2026 in das Grundbuch eingetragen worden.

Beglaubigt:

(Dienstsiegel)

(Schneider), Justizinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle