

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Datum: 24.11.2025
Mein Az.: 2025-5034

Az. des Gerichts: 35 K 9/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

55583 Bad Münster am Stein
Triftstraße 22

Grundbuch Ebernburg
Blatt 401

Gemarkung Ebernburg

Flur 0
Flurstück 130/3

Qualitätsstichtag und 27.10.2025
Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert 70.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Käufer Verkauf durch
Drittveräußerung untersagt!

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Triftstraße 22	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage.....	5
2.3.	Topographie.....	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches.....	6
2.6.	Grundbuch Bad Kreuznach.....	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus.....	8
3.1.1.	Allgemeines.....	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität.....	10
3.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer.....	11
4.	Verkehrswertermittlung.....	12
4.1.	Allgemeines.....	13
4.2.	Methodik.....	15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens.....	16
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung.....	20
4.3.	Wertermittlung - Triftstraße 22.....	22
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	22
4.3.2.	Bodenwertermittlung	23
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	23
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	23
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	24
4.3.3.	Sachwertermittlung	25
4.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	25
4.3.3.2.	Außenanlagen.....	28
4.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	28
4.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	29
5.	Zubehör.....	30
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	30
7.	Verkehrswert	31
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	32
9.	Verzeichnis der Anlagen	33
9.1.	Fotos	34
9.2.	Übersichtskarte	50
9.3.	Katasterkarte.....	51
9.4.	Geschosspläne	52

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17 55543 Bad Kreuznach
Auftrag vom	05.05.2025
Ortstermin	22.08.2025 und 27.10.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Wohnhaus, unterkellert mit ca. 84 m ² Wohnfläche - leerstand - ausgebautes Dachgeschoss - nicht ausgebauter Dachraum - Garten
Mieter/in	Das Objekt steht leer
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Betreuung	Betreuung ist bestellt
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan- dungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt- lastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	Die Erschließungskosten sind bezahlt. Wiederkehrende Straßenbeiträge werden erhoben.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert keine Gehwege, lediglich Schrammborde Die Fahrbahn verläuft teilweise über das Grundstück
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Strom Wasser Kanalanschluss Gas

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse	3
Bauweise	Hausgruppen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz laut Liste der Denkmalschutzbehörde.

2.6. Grundbuch Bad Kreuznach

Grundbuch von	Ebernburg
Blatt	401.
Gemarkung	Ebernburg
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
0	130/3	Gebäude- und Freifläche	170

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II lfd.-Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die RWE Energie Aktiengesellschaft, Essen; in der Ausübung überlaßbar; gemäss Bewilligung vom 11.04.1991 eingetragen am 13.06.1991

lfd.-Nr. 4: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 26.02.2025

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon (Baujahr 1961) Dachgaube
Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsatz
Deckenflächen	teilweise Raufaser teilweise Holzverkleidung
Umfassungswände	Ziegelstein
Innenwände	überwiegend Tapete in der Küche Fliesenspiegel
Fußböden	Kunststoff, stark abgenutzt
Geschosstreppen	Holz mit Kunststoffbelag, stark abgenutzt
Geschosstreppengeländer	einfache Holzgeländer, abgenutzt
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gas (Gas-Brennwertgerät, ca. 15 Jahre alt)
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Metall
Kellerwände	verputzt, aufsteigende Wandfeuchte
Kellergeschossdecke	Kappendecke, Metall angerostet
Kellerfußboden	Beton
Kellerinnentreppe	Holz mit offenen Trittstufen aus Holz
Kellerinnentreppengeländer	mit Handlauf aus Metall

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Holz mit Kunststoffbelag
Dachgeschosstreppengeländer	Holz mit Handlauf aus Holz
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Deckenluke mit Einschubtreppe aus Holz
Geländer	Holz
Dachform	Satteldach mit Dachaufbauten
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	nicht zeitgemäß

3.1.5. Außenverkleidung

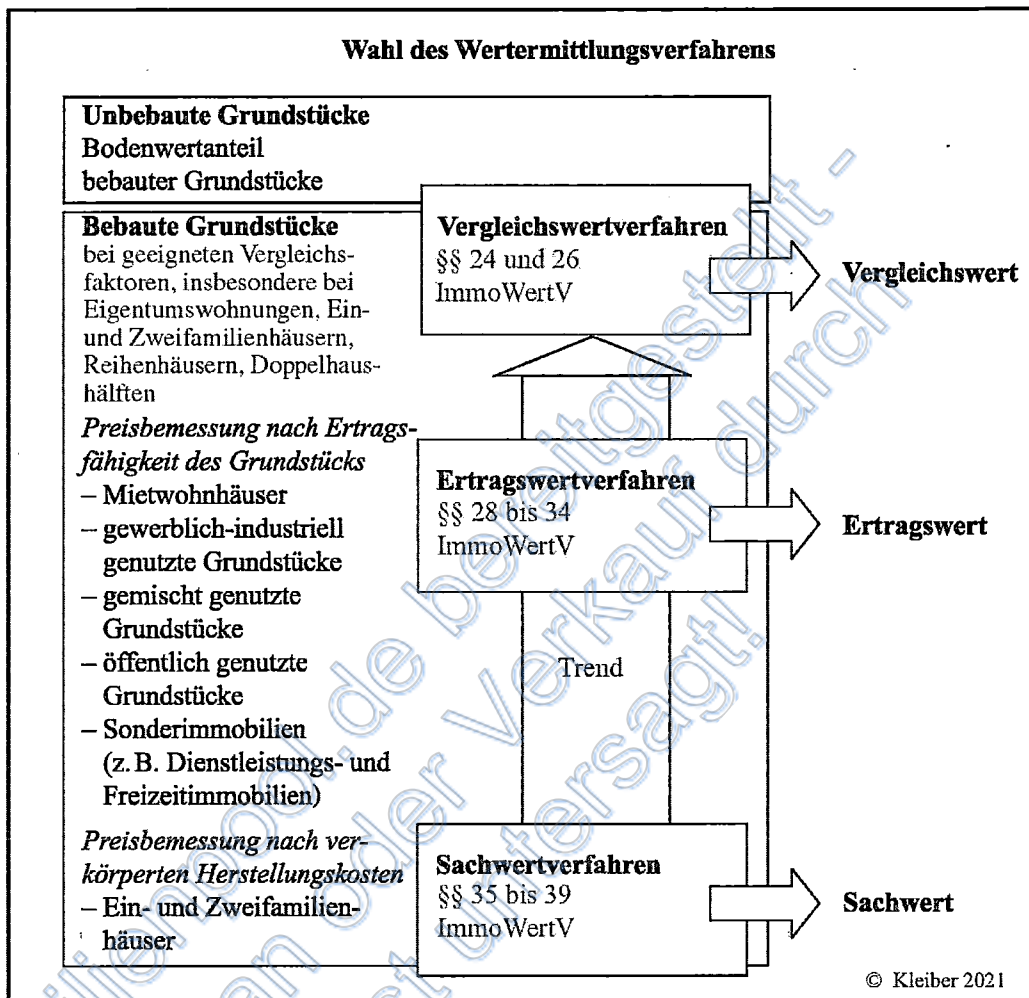
Außenverkleidung	Ziegelmauerwerk
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Garten, vollständig überwuchert
---------------------	---------------------------------

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

Von immobilien.de oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
 (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

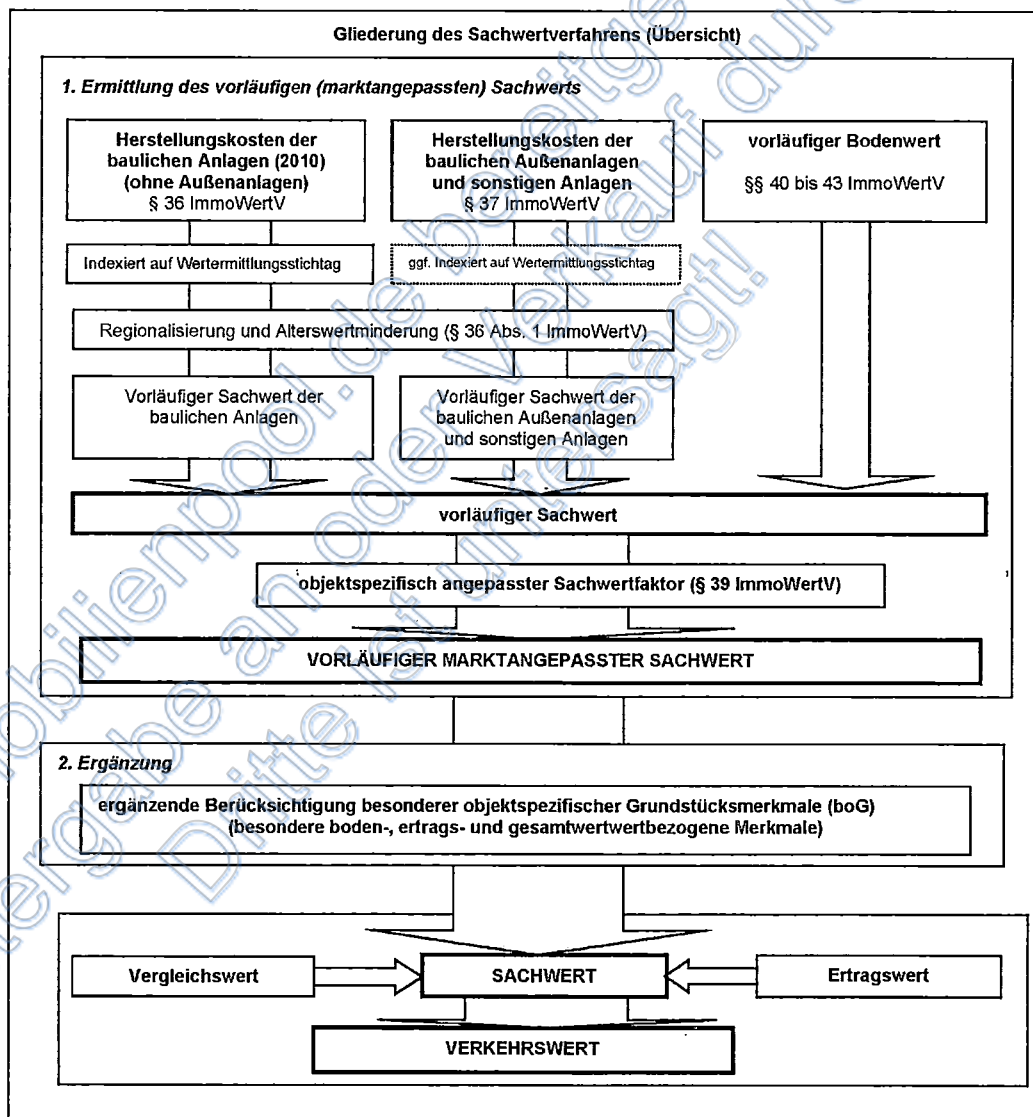
Bodenrichtwert
 (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

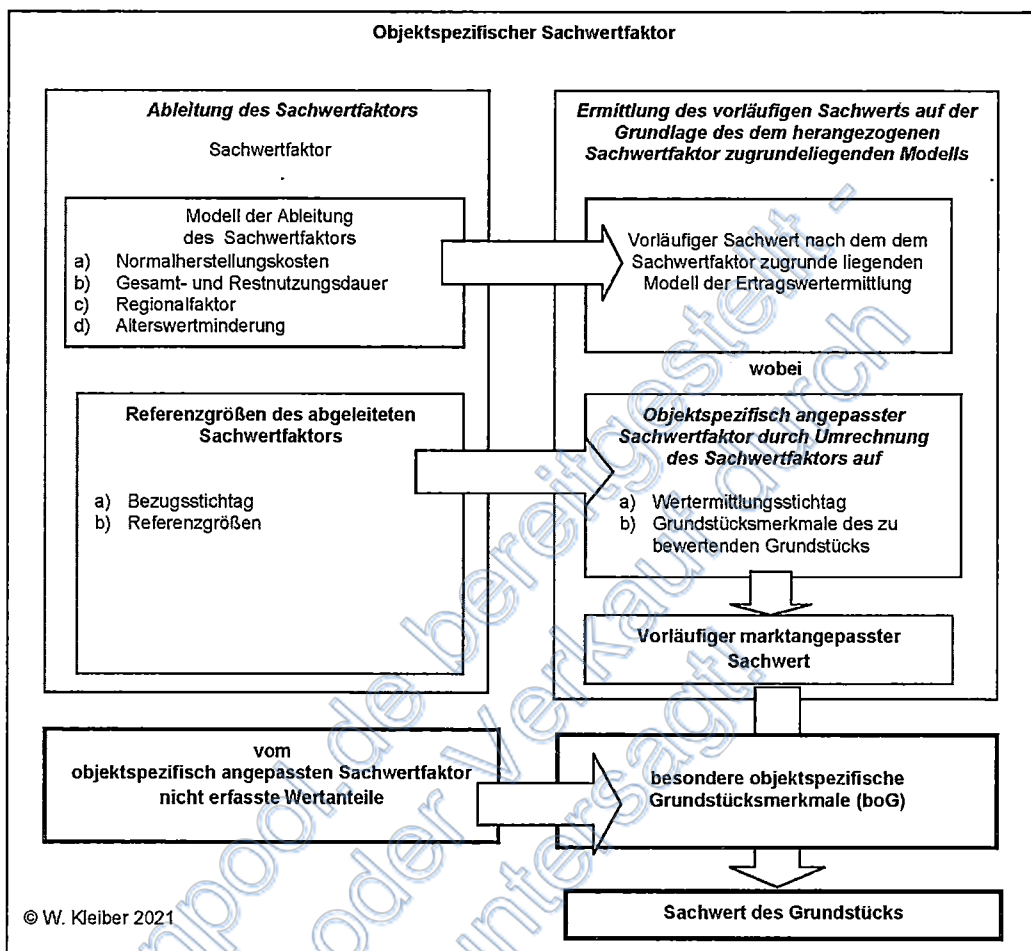
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.





Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder unter Dritte ist untersagt

4.3.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 180
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1957
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	615,00 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01 entnommenen 615,00 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$615,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 615,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 54.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$615,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 615,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	615,00 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	27.10.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	189,69	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	615,00 €/m ² BGF * 189,69 / 100 = 1.166,59 €/m ² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	209.986,20 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	180,00 m ² BGF * 1.166,59 €/m ² BGF =	209.986,20 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer²	12 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 85,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 178.488,27 €
Gebäudezeitwert		<hr/> 31.497,93 €
4.3.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sonstige Anlagen³	8.000,00 €	
15,87 % vom Zeitwert		
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁴	-31.800,00 €	
-100,96 % vom Zeitwert		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-23.800,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		7.697,93 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 11

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

4.3.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	209.986,20 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.
5,00 % aus 209.986,20 €	10.499,31 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	10.499,31 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	12 Jahre
Wertminderung wegen Alters 85,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 8.924,41 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	1.574,90 €

4.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	31.497,93 €
Wert der Außenanlagen	1.574,90 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	36.499,00 €
Vorläufiger Sachwert	69.571,83 €

4.3.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 35 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	69.571,83 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 35 %	24.350,14 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	93.921,97 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-23.800,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	70.121,97 €
Gerundeter Sachwert	rd. 70.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

lfd.-Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die RWE Energie Aktiengesellschaft, Essen; in der Ausübung überlaßbar; gemäss Bewilligung vom 11.04.1991, eingetragen am 13.06.1991

Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
ca. 5 m x ca.2 m = ca. 10 m ²	ca. 10 m ²
Intensität der Beeinträchtigung:	niedrig
Wertminderung der betroffenen Fläche:	20 %
10 m ² x 214,70 €/m ² x 20 % =	429,40 €
	rd. 400 €

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 400 € geschätzt.

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück in

**55583 Bad Münster am Stein
Triftstraße 22**

Gemarkung	Ebernburg
Flur	0
Flurstück	130/3

wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 mit

70.000 €

in Worten: Siebzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt, der Dachraum war nicht zugänglich.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 24.11.2025



Strokowsky

 Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.1. Fotos



Ansicht von Norden

Ansicht von Nord-Osten

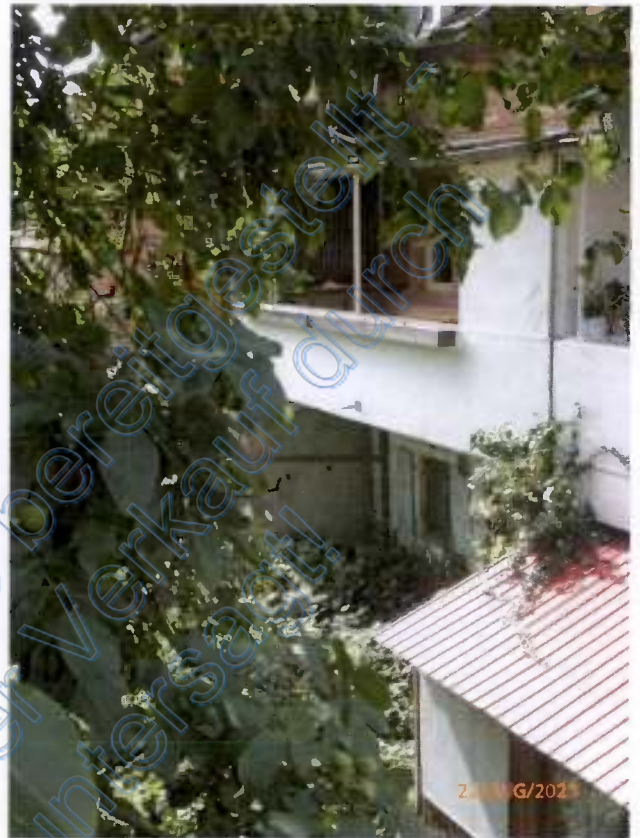




Ansicht von Westen

Hauseingang





Ansicht von Osten

Ansicht von Osten



Von immobilienpool.de bereitgestellt,
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Balkon Erdgeschoss



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Elektroinstallation

Innenansicht Kellergeschoss





Garten, Ansicht vom Balkon

Fahrbahn auf dem Grundstück



9.2. Übersichtskarte

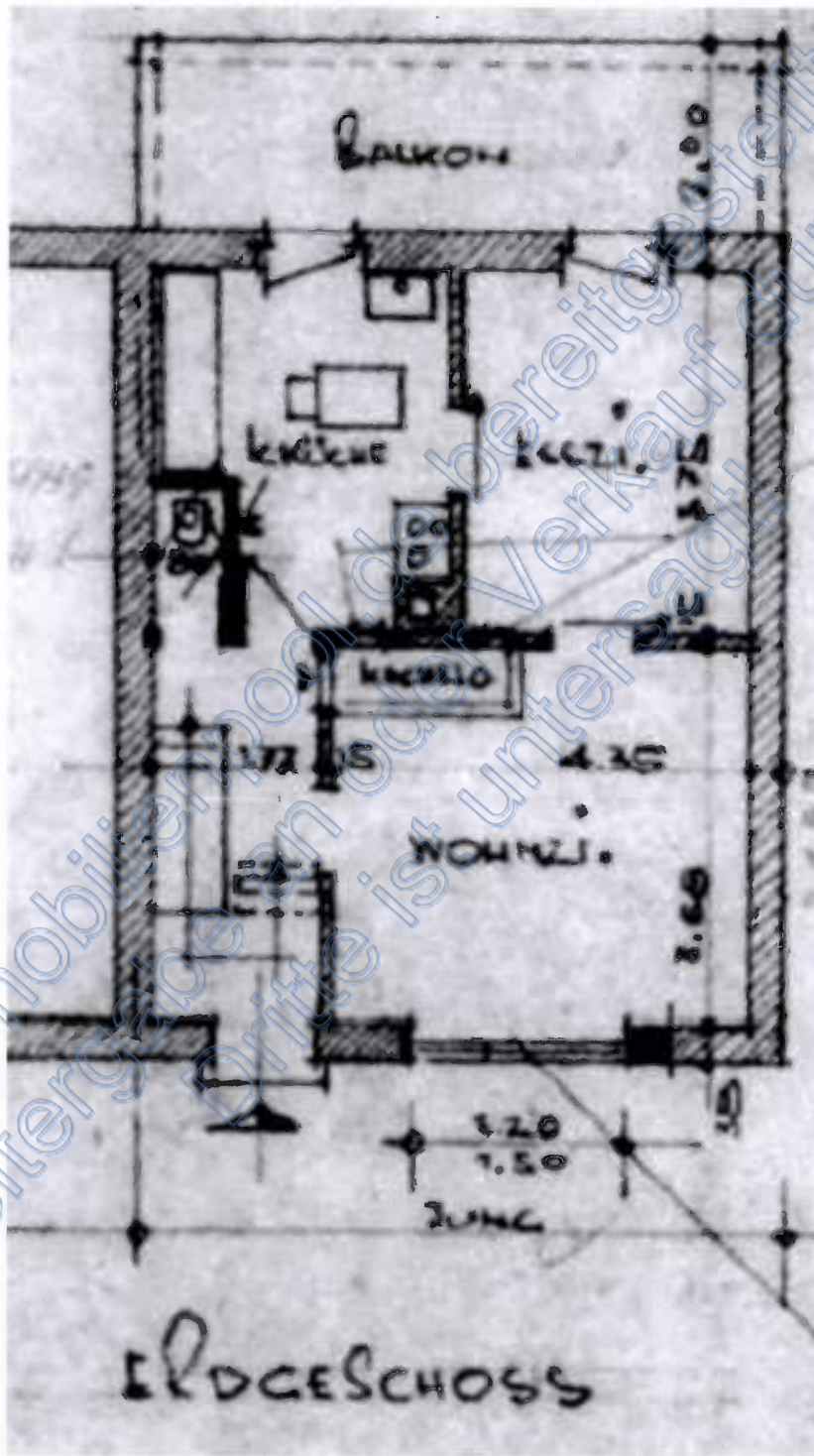
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.3. Katasterkarte

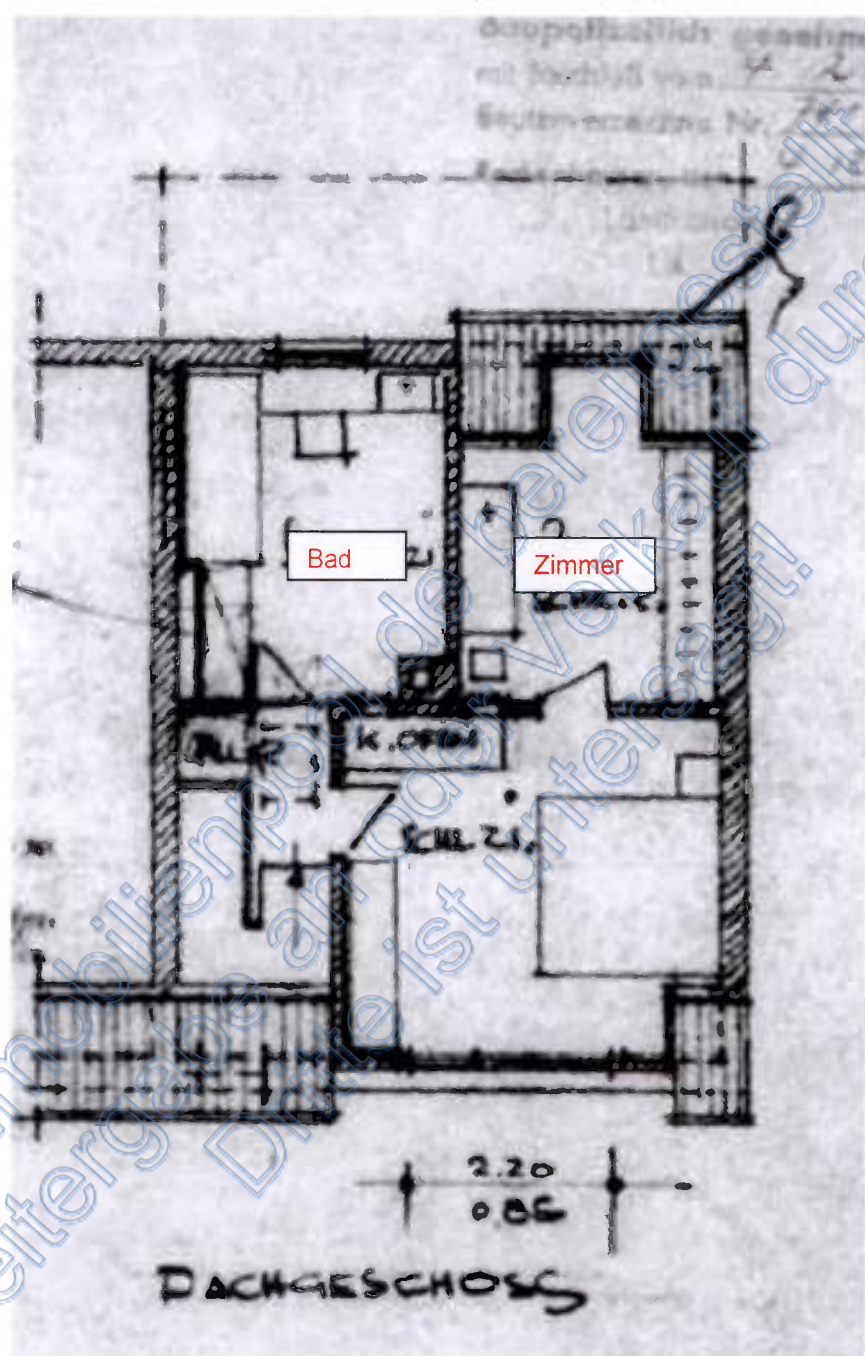
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.4. Geschosspläne

EG **unmaßstäblich**



DG **unmaßstäblich**



KG **unmaßstäblich**

