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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Immobilienbewertung
Bianca Löw
Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

• von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
• zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.i5w.de

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Andernach
Rechtspflegerin Frau
Koblenzer Straße 6
56626 Andernach

Datum 03.07.26
AZ: 25-12-02

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit
einem Wohnhaus mit Anbau bebaute
unrentierliche Grundstück
in 56220 Sankt Sebastian, Hauptstraße 57



Der **unbelastete Verkehrswert als Liquidationswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 03.03.2026 ermittelt mit rd.

56.800,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten. Es wurde insgesamt in drei Ausfertigungen in Papierformat sowie einer digitalen Ausfertigung im PDF-Format erstellt.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN	3
2	VORBEMERKUNGEN	4
3	GRUNDBUCH	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1	Makrolage	8
4.2	Mikrolage	12
4.3	Grundstücksgegebenheiten	13
4.4	Erschließung	14
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	15
5.1	Privatrechtliche Situation	15
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	15
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	18
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	18
6.2	Grunddaten	18
6.3	Gebäudekonstruktion	19
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
6.5	Ausbau	20
6.6	Gebäudetechnik	20
6.7	Beschreibung	21
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	21
6.9	Allgemeinbeurteilung	22
6.10	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	22
6.11	Außenanlage	22
6.12	Nebengebäude	22
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	23
7.1	Grundstücksdaten	23
7.2	Wertermittlung	23
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	24
7.4	Anwendbare Verfahren	24
8	BODENWERTERMITTLUNG	27
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	27
8.2	Bodenwertermittlung	28
9	WERTERMITTLUNG	31
10	VERKEHRSWERT	33
11	RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	35
11.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
11.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
11.3	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	36

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

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Hauptstraße 57 56220 Sankt Sebastian
Bewertungszweck:	Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Andernach – Aktenzeichen: 97 K 15/25 – benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Sankt Sebastian Flur: 3 Flurstück: 140/1
Grundstücksfläche:	215 m²
Mieten:	Keine. Das Objekt ist nicht mehr bewohnt und ist in diesem Zustand auch nicht bewohnbar.
Bodenwert (relativ):	264,29 €/m²
Bodenwert (absolut):	45.800,00 €
Unbelasteter Verkehrswert als Liquidationswert:	**56.800,00 €**
Grunddienstbarkeiten:	
Geh- und Fahrrecht:	8.000,00 €
Abwasserrecht:	2.000,00 €
Wasseruhrenrecht:	1.000,00 €
Verkehrswert, belastet:	45.800,00 €

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

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach Rechtspflegerin Frau Koblenzer Straße 6 56626 Andernach
Grund der Gutachtenerstellung:	Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Andernach – Aktenzeichen: 97 K 15/25 – benötigt.
Eigentümer (laut Grundbuch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Wohnhaus mit Anbau bebautes unrentierliches Grundstück.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Da vom Auftraggeber kein anderer Stichtag angegeben wurde, wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 03.03.2026 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2026
Teilnehmer Ortstermin:	Trotz mehrfacher Ladungen war der Eigentümer nicht anwesend. Der Ortstermin wurde ohne weitere Beteiligte von der Sachverständigen Frau Bianca Löw durchgeführt.
Mieter:	Das Wohnhaus ist unbewohnt und in diesem Zustand auch nicht bewohnbar.

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

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Sankt Sebastian für den Bereich des Bewertungsobjekts
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Sankt Sebastian, Blatt 3180,
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- wikipedia

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

3 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgericht: Andernach

Grundbuch von Sankt Sebastian

Blatt: **3180**

Datum des Ausdrucks: 21.01.2026

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
		Flur	Flurstück		
1	Sankt Sebastian	3	140/1	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 57	215

Abteilung I

Eigentümer: Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt

Abteilung II

Lasten, Beschränkungen: Lfd. Nr. 1 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von St. Sebastian Blatt 2574, BV-Nr. 1, Flur 3, Flurstück 140/4. Gemäß Bewilligung vom 04.03.1961, eingetragen am 23.06.1961 in Blatt 845, nach § 9 GBO vermerkt am 07.12.1983, unter Neufassung über Blatt 2072 hierher übertragen am 08.03.2021.

Lfd. Nr. 2 zu 1:
Grunddienstbarkeit (Abwasserrecht) für den jeweiligen Eigentümer von St. Sebastian Blatt 2574, BV-Nr. 1, Flur 3, Flurstück 140/4. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 05.12.1977, eingetragen am 24.01.1978 in Blatt 2072, nach § 9 GBO vermerkt am 07.12.1983, unter Neufassung hierher übertragen 08.03.2021.

Lfd. Nr. 3 zu 1:
Grunddienstbarkeit (Wasseruhrenrecht) für den jeweiligen Eigentümer von St. Sebastian Blatt 2574, BV-Nr. 1, Flur 3, Flurstück 140/4. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 05.12.1977; eingetragen am 24.01.1978 in Blatt 2072, nach § 9 GBO vermerkt am 07.12.1983, unter Neufassung hierher übertragen am 08.03.2021.

Lfd. Nr. 4 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Andernach, 97 K 15/25); eingetragen am 10.10.2025.

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

Abteilung III
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei der steuerlichen Bewertung angemessen berücksichtigt werden.

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

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Mayen-Koblenz
Stadt:	Sankt Sebastian ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland – Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Weißenthurm an. Der Ort liegt am westlichen Ufer des Rheins und grenzt im Süden unmittelbar an die Großstadt Koblenz. Sankt Sebastian ist damit recht zentral im Neuwieder Becken gelegen. In Sankt Sebastian leben rd. 2.650 Einwohner.

innerörtliche Lage / Entfernungen:

Entfernungen:	Bis in die Innenstadt von Koblenz sind es ca. 10 km; bis nach Mülheim-Kärlich ca. 8,5 km;
Autobahn:	Bundesstraße 9, Auffahrt in ca. 3,5 km;
Bundesstraße	A 48 Anschlussstelle Koblenz-Nord, ca. 5 km;
Flughafen	Hauptbahnhof Koblenz ist rd. 9 km entfernt;
Bahnhof	Flughafen Köln-Bonn ca. 80 km und Flughafen Frankfurt-Main ca. 115 km entfernt;

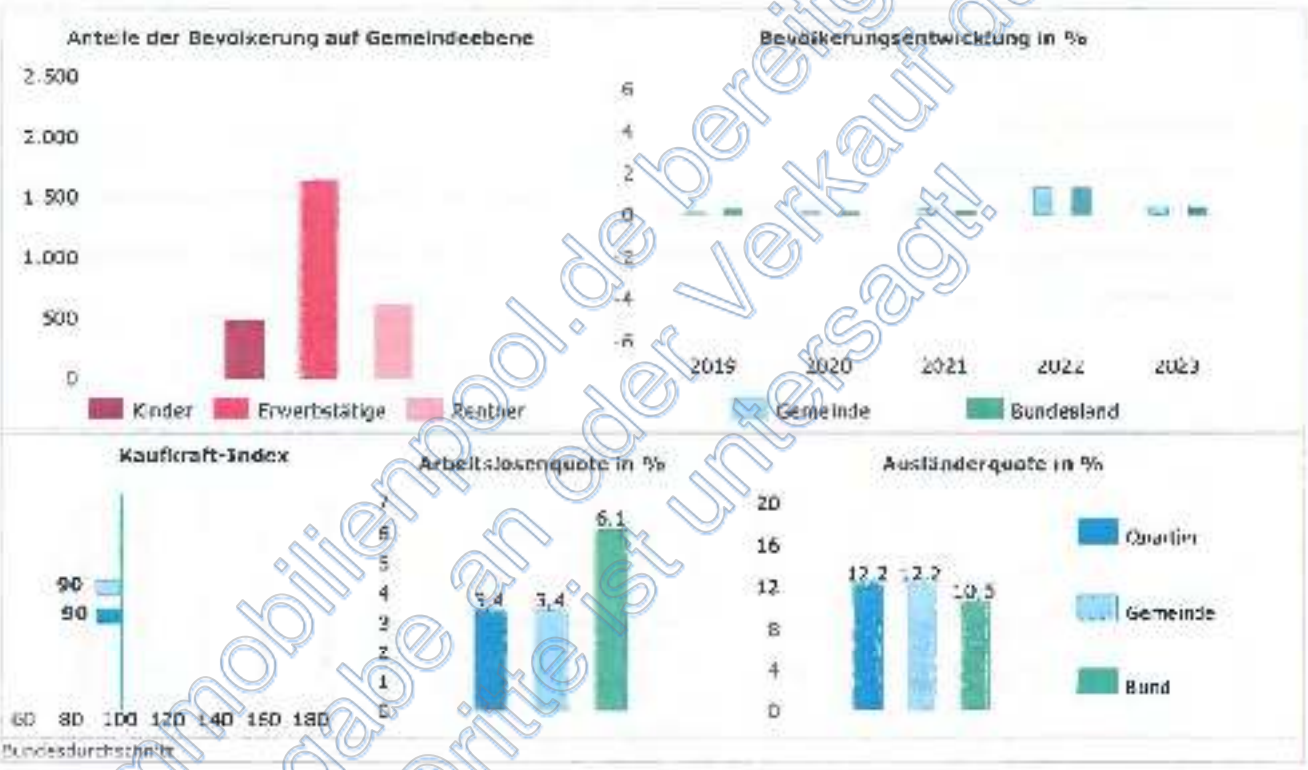
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Mayen-Koblenz
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (68,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bendorf, Stadt (3,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.727	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.470
Haushalte (Gemeinde)	1.198	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.470



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Vervielfältigung, Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Hochwassergefährdung

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

Starkregengefährdung

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

4.2 Mikrolage

Stadtlage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Ortslage. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in Sankt Sebastian, weiterführende Schulen in Mülheim-Kärlich bzw. in Koblenz. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Sankt Sebastian. Eine Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen ist fußläufig erreichbar.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bendorf/Neuwied (1,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Engers (1,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Koblenz (7,1 km)
nächster Flughafen (km)	Frwo Hahn Airport [HHN] (55,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Mehrzweckhalle (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(4,9 km)
Apotheke	(0,3 km)
LEH Discounter	(0,8 km)
EKZ	(1,7 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(1,2 km)
Realschule	(4,3 km)
Hauptschule	(6,6 km)
Gesamtschule	(4,4 km)
Gymnasium	(2,1 km)
Hochschule	(4,1 km)
UB Bahnhof	(1,9 km)
DB Bahnhof ICE	(7,1 km)

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

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 1 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die angezeigte Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und Preisen errechnet.



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend Wohnbebauung.
Immissionen:	Mäßiger Durchgangsverkehr;
Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur eingeschränkt geeignet.

4.3 Grundstücksgegebenheiten

Mittlere Breite (Straßenfront):	ca. 10 m
Mittlere Tiefe:	ca. 20 m
Grundstücksgröße:	215 m²
Topografie:	Relativ eben;
Grundstücksform:	Zweckmäßig;

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

4.4 Erschließung

Straßenart:	Durchgangsstraße L126;
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut; gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden; Öffentliche Parkplätze sind nur in geringer Anzahl in der Umgebung vorhanden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Objekt bis an das öffentliche Netz: **Trinkwasser:** Wahrscheinlich kein Anschluss an Netz vorhanden **Strom:** Wahrscheinlich kein Anschluss an Netz vorhanden **Erdgas:** Kein Anschluss vorhanden **Telekommunikation:** Kein Anschluss an Netz vorhanden **Kabelfernsehen:** Kein Anschluss vorhanden
Abwasserbeseitigung:	Wahrscheinlich kein Anschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus grenzt an die westliche Grundstücksgrenze und nördlich direkt an den Bürgersteig.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe unter 3. Das Amtsgericht Andernach teilte bezugnehmend auf den Antrag vom 26.01.26 mit Schreiben vom 20.04.26 mit, dass sich die Bewilligungsurkunde in der Grundakte St. Sebastian Blatt 845 befinden könnte. Diese ist derzeit nicht auffindbar. Die Akte wurde seit Ende Januar durch verschiedene Mitarbeiter des Grundbuchamtes und Wachtmeister intensiv gesucht. Der Verlust der Akte wurde der dortigen Verwaltung angezeigt. Aus diesem Grund können die Rechte nur pauschal berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Sind keine eingeleitet.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für das Bewertungsgrundstück enthält das Baulastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn Kreises keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Altlasten:	Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt. Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständige visuell nicht erkennbar. In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Von Immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schadstoffbelastung:	Verdachtsmomente waren für die Sachverständige weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die in früheren Baujahren errichtet bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten, z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmstoffen; behandelte Hölzer; PCB und PAK in Dichtfugen, Dämmmaterialien und Beschichtungen. In der Bewertung wird von einem schadstofffreien Zustand ausgegangen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz (Stand: 27.10.2023) aufgeführt. Ähnliche Objekte in der Umgebung sind aufgenommen.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück „Hauptstraße 57" liegt in einem Gebiet, für das kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist deshalb planungsrechtlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach hat sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei muss die Erschließung gesichert sein.

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

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).
Abgabensituation:	Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschliessung", für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind. Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabenpflicht entstehen

Derzeitige Nutzung

Anmerkung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau bebaut. Aufgrund von unterlassener Instandhaltung in den vergangenen Jahren ist das Wohnhaus nicht mehr bewohnbar.

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

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden
Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und mit Teilunterkellerung. Das Gebäude besteht aus einem Ursprungsgebäude und einem späteren rückseitigen Anbau.
Baujahr:	Unbekanntes älteres Baujahr.
Modernisierung:	Es erfolgten keine Erhaltungsmaßnahmen. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem desolaten Zustand und ist in diesem auch nicht bewohnbar.
Außenansicht	Im Bereich des Erdgeschosses und auf einer Gebäudeseite grob verputzt und gestrichen, der Sockel straßenseitig ist mit Riemchen verkleidet. Im Bereich des Ober- und Dachgeschosses Holzfachwerk mit Ausfachungen.

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

6.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Der Bereich des Erdgeschosses ist wahrscheinlich massiv errichtet, darüber Holzfachwerk mit Ausfachungen. Insgesamt im schlechten Zustand.
Umfassungswände:	Einfaches Mauerwerk und Holzfachwerk; Insgesamt im schlechten Zustand.
Innenwände:	Wahrscheinlich einfache Holzständerwände, sofern vorhanden. Insgesamt im schlechten Zustand.
Geschoßdecken:	Soweit vorhanden wahrscheinlich einfache Holzbalkendecken. Insgesamt im schlechten Zustand.
Treppen:	Wahrscheinlich jeweils einfache Treppen vom Erd- ins Obergeschoss und ins Dachgeschoss. Insgesamt im schlechten Zustand.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion;
Dachform:	Im Bereich des Hauptgebäudes Satteldach ohne Aufbauten; Im Bereich des Anbaus Pultdach.
Dacheindeckung:	Im Bereich des Hauptgebäudes Schiefer, im Bereich des Anbaus Pfannen. Insgesamt im mäßigen bis schlechten Zustand.
achentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aufteilung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung und nicht vorhandenen Unterlagen kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

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

6.5 Ausbau

Hauseingangsbereich:	Der Hauseingangsbereich ist über den Hof seitlich des Hauptgebäudes zu erreichen. Der Anbau verfügt über eine weitere Eingangstür.
Türen:	Es sind einfache Eingangstüren vorhanden. Zum Hauptgebäude eine einfache Bautür als Blechtür, zum Anbau eine einfache Tür mit Holzrahmen und Ornamentverglasung. Beide im schlechten Zustand.
Zimmertüren:	Es wird unterstellt, dass sich diese in einem schlechten Zustand befinden, wenn sie überhaupt vorhanden sind.
Fenster:	Straßenseitig sind Fenster mit Holzrahmen eingebaut. Ansonsten sind keine Fenster mehr vorhanden. Insgesamt im schlechten Zustand.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung:	Es ist nicht von einer Möglichkeit der Beheizung auszugehen.
Energieausweis:	Für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, sind Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Bisher wurde kein Energieausweis erstellt. Da die Liquidation des Objektes unterstellt wird, ist dies zurzeit auch nicht erforderlich.
Energieeffizienzklasse:	Unbekannt;
Energieverbrauchskennwert:	Unbekannt;
Warmwasser:	Ist nicht vorhanden.
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, soweit überhaupt vorhanden. Es ist eine Gesamtmodernisierung erforderlich.

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

6.7 Beschreibung

Grundrissgestaltung:	Unbekannt.
Besonnung und Belichtung:	Mäßig.
Sanitärausstattung:	Es wird unterstellt, dass keine Sanitärausstattung mehr vorhanden ist
Innenausstattung:	Es wird ein insgesamt schlechter Zustand unterstellt.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel / Bauschäden und Reparaturstau:

- Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden
- Schlechte Bausubstanz
- Sanierungsbedürftige Leitungssysteme
- Die Sanitärausstattung ist sanierungsbedürftig
- Die Fenster sind modernisierungsbedürftig
- Die Hauseingangstür ist modernisierungsbedürftig
- Die Beheizungsmöglichkeit ist modernisierungsbedürftig
- Die Elektroverteilung ist modernisierungsbedürftig
- Der gesamte Innenausbau befindet sich in einem schlechten Zustand
- Schäden an der Fassade
- Rissbildungen
- Schäden am Dach

Pflanzliche und tierische Schädlinge:	Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Aufgrund der durchzuführenden Maßnahmen besteht ein erhebliches finanzielles Risiko. Mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand ist das Gebäude nicht zu erhalten!

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

6.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:	Das Gesamtobjekt befindet sich in einem schlechten Zustand. Es ist eine sehr mäßige Bausubstanz vorhanden. Mit finanziell vertretbarem Aufwand ist das Gebäude nicht zu erhalten. Zudem ist das Gesamtobjekt verwahrlost. Insgesamt bestehen erhebliche finanzielle Risiken. Der Markt für entsprechende Grundstücke in zudem mäßiger Lage ist sehr eingeschränkt.

6.10 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Sind keine erhalten.
Besondere Einrichtungen:	Sind keine vorhanden.

6.11 Außenanlagen

Art:	Gepflasterte Hoffläche, allerdings im mäßigen Zustand. Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.12 Nebengebäude

Art und Ausstattung:	Sind keine vorhanden.

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

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau bebauten Grundstück in
56220 Sankt Sebastian, Hauptstra3e 57, zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sankt Sebastian	*3180*	*1*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Sankt Sebastian	*3*	*140/1*	*215 m²*

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 24-26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bei der Ermittlung des vorlaufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten, bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

Da der zu ermittelnde Verkehrswert sinngemäß dem im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen soll, ist die Verfahrenswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen.

Der Rechenablauf und die Eingangsgrößen des/der gewählten Verfahrens müssen den vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sollten unabhängig voneinander mindestens zwei Verfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrens.

Die Verfahrenseingangsgrößen (Marktdaten) sind stichtagsbezogen und im Wertermittlungskontext am Grundstücksmarkt abzuleiten und auf ihre hinreichende Eignung zu prüfen. Die Eignung der Daten ist im Zweifelsfall zu begründen bzw. durch anderweitige Marktdaten zu stützen.

Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für die marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des BauGB § 193 Abs. 5 in Verbindung mit der ImmoWertV § 6 Abs. 4 am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.4 Anwendbare Verfahren

Auf dem deutschen Grundstücksmarkt sind die oben genannten Verfahren die klassischen bzw. gebräuchlichsten Verfahren, mit denen sich marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erzielen lassen.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (im direkten Vergleich) zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

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

- hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den gängigen Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie nicht zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise nicht als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

Dennoch wird in diesem Gutachten eine Ertragswertermittlung durchgeführt, da ein zweites Verfahren im Sinne der Verprobung und Verkehrswertableitung grundsätzlich hilfreich und somit unverzichtbar ist.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaue Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht vorranging zur Erzielung von Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet wurden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie, da keine Vermietung an Dritte unterstellt werden kann. Die Eigennutzung ist die wahrscheinlichste Nutzung eines Einfamilienhauses. Es handelt sich somit um ein typisches Sachwertobjekt.

Das Sachwertverfahren wird angewendet, da für die zu bewertende Immobilienart die für die marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Sachwertmarktanpassungsfaktoren) in guter Qualität zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass eine erzielbare Rendite nur auf Basis einer entsprechenden Sachwertbasis erzielt werden kann, und dass der richtig verstandene Substanzwert den Wert einer Immobilie oftmals nachhaltiger bestimmt, als die (aktuell) zu erzielende Miete. Wie die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, ist die Substanz krisenfester als der Ertrag.

Bodenwert

Der **Bodenwert** ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Vervielfältigung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmerkmal Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung des Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Das Bewertungsobjekt ist als Liquidationsobjekt einzustufen.
Hierfür macht es keinen Sinn wie üblich ein Sach- und Ertragswertverfahren zu ermitteln.

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

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.**
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitrags- und abgabenfrei
Grundstücksgröße	=	300 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.03.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Beitrags- und abgabenpflichtig
Grundstücksgröße	=	215 m²

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

8.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (blapf)	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**260,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.03.2026	×	1,00	1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	0,95	
lageangepasster angabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	247,00 €/m²	2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (Mischgebiet)	M (Mischgebiet)	×	1,00	
Grundstücksgröße	300 m²	215 m²	×	1,07	3
Vorläufiger objektspezifisch angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	264,29 €/m²	
Wertemfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben				0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	**264,29 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	**264,29 €/m²**	
Fläche	×	215,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	56 822,35 €	
Bodenwert, unbelastet	=	56 822,35 € rd. 56.800,00 €	

Der **abgabenfreie unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 insgesamt **56.800,00 €**.

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

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1
In diesem Gutachten wird der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 verwendet. Es wird unterstellt, dass seitdem keine signifikante Bodenwertänderung erfolgt ist.

2
Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert" ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage, die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

3
Für das Richtwertgrundstück wurde eine Größe von 300 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 215 m² etwas kleiner. Für kleinere Grundstücke wird im Verhältnis ein höherer Quadratmeterpreis bezahlt. Auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten erfolgt deshalb eine Anpassung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:
Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)
Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	215,00	1,130
Vergleichsobjekt	300,000	1,060

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = rd. **1,07**

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

Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeit, ein Geh- und Fahrrecht,
Aufgrund der nicht vorliegenden Bewilligungsurkunde (Verlust beim Amt) kann keine konkrete Aussage dazu getroffen werden, wo diese verläuft. Es wird vermutet, dass der Weg von der Straße aus gesehen links bis zum dahinterliegenden Grundstück verläuft. Dieser Bereich wird auch vom Bewertungsgrundstück genutzt, um in den hinteren Bereich des Grundstücks zu gelangen. Es wird eine Fläche von etwa 60 m² (19 m x 3 m) in Anspruch genommen. Es wird für diesen Bereich eine Wertminderung von 50 % berücksichtigt. Damit ergibt sich eine Wertminderung von 60 m²x 264,29 € : 2 = rd. 8.000,00 €.

Zudem ist eine Grunddienstbarkeit, ein Abwasserrecht, für das Hinterliegergrundstück eingetragen. Auch hierfür liegt keine Bewilligungsurkunde vor.
Es wird unterstellt, dass es im gleichen Bereich verläuft wie das Geh- und Fahrrecht.
Es wird mit pauschal 2.000,00 € berücksichtigt.

Weiterhin besteht eine Grunddienstbarkeit, ein Wasseruhrenrecht für das Hinterliegergrundstück. Auch hierfür liegt keine Bewilligungsurkunde vor.
Es wird mit pauschal 1.000,00 € berücksichtigt. Bei Liquidation des Bewertungsgrundstücks kann eine Verlegung erforderlich werden!

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

9 WERTERMITTLUNG

Das Grundstück ist mit einem unrentierlichen Gebäude bebaut. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem schlechten Zustand und ist ohne beträchtliche Investitionen auch nicht zeitgemäß nutzbar. Das Wohnhaus ist leerstehend, eventuell teilweise noch möbliert und in diesem Zustand auch nicht bewohnbar.

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ.

Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstuck mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aufgrund des schlechten Gesamteindruckes und der schlechten Bausubstanz ist eine Modernisierung des Objektes wirtschaftlich unrentabel!

Es ist eine unrentierliche Grundstückssituation gegeben, die Durchführung eines Sachwert- und Ertragswertverfahrens ist nicht möglich.
In diesem Zustand kann keiner bzw. nur ein sehr geringer Ertrag erzielt werden.
Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Restnutzungsdauer.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

	Bodenwert des freigelegten Grundstücks
	Freilegungskosten
+	Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
=	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

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

Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass

- ein Abbruch wirtschaftlicher als eine Umnutzung ist

  eine Umnutzungsmöglichkeit ist nicht gegeben

- der Abbruch jederzeit tatsächlich und rechtlich möglich ist und

  ein Abbruch ist tatsächlicher und rechtlich möglich

- der Abbruch wirtschaftlich vernünftig ist

  Dieser letzte Punkt ist fraglich, da der Bodenwert kaum höher ist als die Freilegungskosten!

Damit wäre die Frage zu stellen, ob ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer ein solches unrentierliches Objekt tatsächlich abreißen würde. Es würde sodann nämlich bestenfalls einen geringen positiven Verkehrswert ergeben.

Eine Neubebauung nach Abriss ist möglich. Damit ist zumindest eine geringe Drittverwendungsmöglichkeit gegeben.

Der Markt für ein Objekt in diesem Zustand, welches mit erheblichen Risiken verbunden ist, ist gering. Von der Lage her ist das Grundstück mäßig attraktiv.
Da es in St. Sebastian nur wenige freigelegte Baugrundstücke gibt, ist zumindest ein geringer Markt für ein Objekt in diesem Zustand gegeben.

Der Verkehrswert ergibt sich damit aus dem ermittelten Bodenwert von 56.800,00 €. Dieser wäre in diesem Fall der maximal zu erreichende Verkehrswert.

Den Gebäuden wird kein Wert beigemessen. Sie befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Zudem müssen eventuell Kosten für eine Entrümpelung berücksichtigt werden.

Einem potentiellen Käufer ist es freigestellt, ob er mit geringen Mitteln in Eigenregie das Objekt in einen bewohnbaren Zustand versetzt oder ob ein Abriss und eine Neubebauung erfolgt.

Ein potentieller Kaufer geht also bewusst das Risiko ein, dass er ein Objekt erwirbt, welches wirtschaftlich nicht sinnvoll ist!

Aufgrund der Marktlage erfolgt kein Abschlag für Freilegungs- und Entrümpelungskosten. Es wird der fiktiv freigelegte Bodenwert in Höhe von insgesamt 56.800,00 € als Verkehrswert berücksichtigt.

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

10 VERKEHRSWERT

Der unbelastete Verkehrswert an dem mit einem Wohnhaus mit Anbau im insgesamt schlechten
Zustand bebauten Grundstück in

56220 Sankt Sebastian, Hauptstraße 57

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sankt Sebastian	*3180*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstück
Sankt Sebastian	*3*	*140/1*

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

56.800,00 €

in Worten: sechsundfünfzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Der Wert der lfd. Nr. 1, Grunddienstbarkeit, Geh- und Fahrrecht.für den jeweiligen Eigentümer von St. Sebastian Blatt 2574, BV-Nr. 1, Flur 3, Flurstück 140/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

8.000,00 €

in Worten: achttausend Euro

geschätzt.

Der Wert der lfd. Nr. 2, Grunddienstbarkeit, Abwasserrecht.für den jeweiligen Eigentümer von St. Sebastian Blatt 2574, BV-Nr. 1, Flur 3, Flurstück 140/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

2.000,00 €

in Worten: zweitausend Euro

geschätzt.

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

Der Wert der lfd. Nr. 3, Grunddienstbarkeit, Wasseruhrenrecht für den jeweiligen Eigentümer von St. Sebastian Blatt 2574, BV-Nr. 1, Flur 3, Flurstück 140/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

1.000,00 €

in Worten: eintausend Euro

geschätzt.

Die Werte der Rechte sind in Abzug zu bringen, um den **belasteten Verkehrswert** auszuweisen.
Dieser ergibt sich mit 56.800,00 € abzüglich 8.000,00 €, abzüglich 2.000,00 €, abzüglich 1.000,00 € mit **45.800,00 €.**

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, den 03. Juli 2026

.....
Bianca Löw

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

11 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERWENDETE LITERATUR

11.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

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

11.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

11.3 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
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.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Anlagen zum Gutachten 25-12-02

56220 Sankt Sebastian, Hauptstraße 57

Übersichtskarten

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

Regionalkarte

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

Stadtplan

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

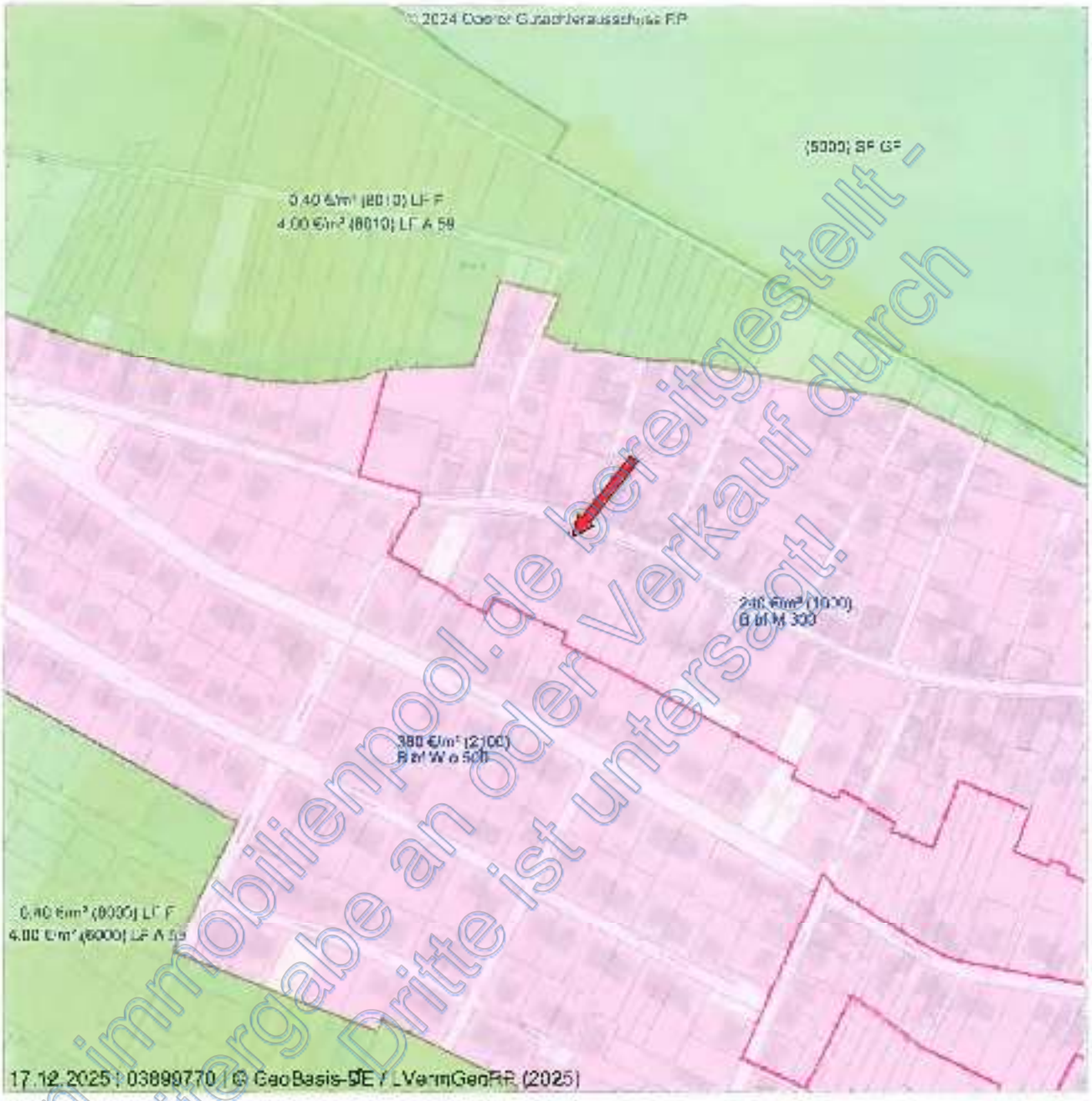
Luftbild

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

Flurkarte

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

Bodenrichtwertkarte



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

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Hinweis: Hier wird aus Lizenzgründen die Richtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 eingefügt, da die aktuelle zum Stichtag 01.01.2026 noch nicht veröffentlicht ist.

Fotodokumentation zum Gutachten 25-12-02

56220 Sankt Sebastian, Hauptstraße 57

Bild 1
Blick in die „Hauptstraße".

Bild 2
Das Bewertungsobjekt von der gegenüberliegenden Straßenseite aus gesehen.



Bild 3
Seitliche Ansicht auf das Wohnhaus und den Anbau von der Straße aus gesehen.



Bild 4
Eine weitere Ansicht von der Straße aus gesehen.



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

Bild 5
Eine weitere Ansicht



Bild 6
Die Zufahrt von der Straße aus in den Hof.



Bild 7
Blick vom Hof auf das Wohnhaus.



Bild 8
Das Wohnhaus mit Anbau vom Hof aus gesehen.



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

Bild 9
Teilbereich der Fassade.



Bild 10
Es ist eine einfache Tür seitlich vorhanden.



Bild 11
Der rückseitige Anbau.



Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.