6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1; §15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

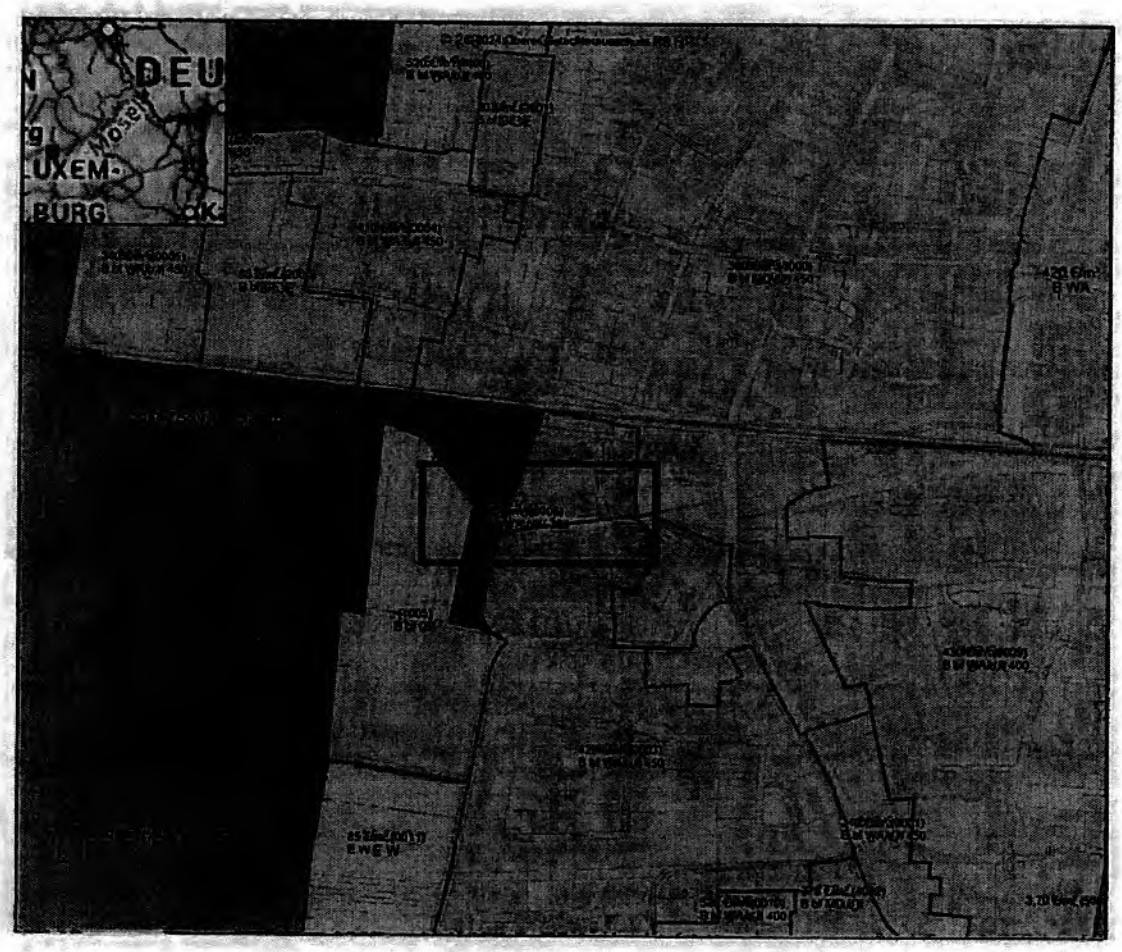
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) für den Bereich der Stadt Frankenthal und den Rhein-Pfalz-Kreis ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 480 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- 4 Geschosse
- 300 qm



6.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Richtwertparameter stimmen mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt überein, so daß keine Anpassung oder Umrechnung des Bodenrichtwertes zu erfolgen hat.

6.3 Bodenwert

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Fläche m²	€ / m²	Summe €
4486/4	Gebäude und Freifläche Bubensteig 8 etc.	5647	480,-	2.710.560,-

Miteigentumsanteil: 1.062 / 100.000 28.786,15 Euro

gerundet: 29.000,- Euro

7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§35-39 der ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalten) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreisentwicklung zum Stichtag.

Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmowertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden.

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmowertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes wird auf das Jahr 1997 datiert. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach 53 Jahre. (Nach einem Punktesystem können wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen werden). Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 34 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepaßt. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §21 Abs. 3 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des oberen Gutachterausschusses bestimmt und gemäß nachfolgender Rechnung angesetzt.

Berechnung des Sachwertfaktors

Anwendungsfunktion f. 1 - 2	**SWF = a x BWN (hoch) b x vSW (hoch) c x e ((hoch d) x Wertermittlunsstichtag)**					
Anwendungsfunktion f. 3 - 6	**SWF = a x vSW (hoch) c x e (hoch) d x Wertermittlungsstichtag**					
Marktsegment	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Koeffizienten						
a	0,051745	0,001127	0,003148	0,002868	0,018815	0,02341
b	0,328144	0,245017				
c	-0,14093	-0,122651	-0,054819	-0,064603	-0,114165	-0,222828
d	7,02613E-05	1,62422E-04	1,50877E-04	1,58545E-04	1,30094E-04	1,59640E-04
Standardabweichung (+/-)	0,2	0,24	0,31	0,3	0,28	0,43

Stichtag	01.01.2022	44562,00	
Stichtag	[redacted]	[redacted]	
[redacted]		**a=**	0,018815
[redacted]			
[redacted]		**c Potenz**	0,260945328
e (Eulersche Zahl)	2,718281828	**d Potenz**	378,0961271
[redacted]			

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Im Rahmen der Sachwertberechnung werden keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Sachwertberechnung:

I	**BODENWERT**				
1	Grundstücksgröße				
	Flurstück 4486/4			5.647,00	qm
	Bodenrichtwert Bauland erschließungsbeitragsfrei			480,00	€/qm
1.1	Wertanpassung Geschossflächenzahl			1,00	
1.2	Wertanpassung für Grundstücksgröße			1,00	
1.3	Zeitliche Wertanpassung			1,00	
	Bodenwert (€/qm) x Grundstücksgröße (qm)	480,00	x	5.647,00	=
	Summe			2.710.560,00	
	Miteigentumsanteil 1.062 / 100.000	1,062%	.=	28.786,15	
	Bodenwert			28.786,15	€
	Bodenwert gerundet			**29.000,00**	€
II	**GEBÄUDEWERT**				
	Wohnhaus				
	Baujahr			1997	
	ggf. modifiziertes Baujahr			1997	
	Stichtag im Jahr			2024	
	Gebäudealter in Jahren ca.			27	Jahre
	max Gesamtnutzungsdauer			80	Jahre
	Restnutzungsdauer			53	Jahre
	(Modifizierte) Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL			53	Jahre
	Wohnfläche			75,95	m2
	Bruttogrundfläche (Faktor 1,05)			79,75	m2
	NHK- Einordnung / Gebäudetyp				
	(freistehende) Mehrfamilienwohnhäuser				
	Ausstattung: mittel / Standardstufe 3-4				
	Grundwert NHK 2010 einschl. NK			915,00	€/qm
	Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt				
	für Wohnungsgröße			1,00	
	für Grundrißart			1,05	
	NHK €/ BGF im Basisjahr 2010			960,75	€/qm
	Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100				
	Neubau Wohngebäude			184,00	
	NHK €/ BGF zum Stichtag			1767,78	€/qm
	Gebäudenormalherstellungswert bei	79,75	BGF	140.976,04	€

Wertminderung linear	34	%	-47.579,41	€
Gebäudewert			93.396,62	€
Gebäudewerte gerundet			**93.000,00**	€

III BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE

- Außenanlagen / Hof / Erschließung in Prozent des Bodenwertes	6,0	%	1.740,00	€
- Balkon			5.000,00	
Summe Außenanlage und Sonderbauteile			6.740,00	€
Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet			**7.000,00**	€

IV SACHWERT

Bodenwert			29.000,00	€
Gebäudewert		+	93.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile		+	7.000,00	€
Summe Sachwert		=	**129.000,00**	€

V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor			1,856	
ggf. örtlicher / zeitlicher Zu- oder Abschlag			0,000	
Summe			1,856	
Sachwert nach Marktanpassung			239.424,00	€
Sachwert nach Marktanpassung gerundet			**239.000,00**	€

VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00	€
VII SACHWERT			239.000,00	€
Sachwert gerundet			**239.000,00**	€

8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)

8.1 Mietertrag

Die gegenständliche Wohnung wird eigengenutzt. Eine Vermietungssituation liegt nicht vor.

8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, daß die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Für die Gemeinde Lambsheim wird kein qualifizierter Mietspiegel geführt. Vergleichend wird der Mietspiegel der Stadt Frankenthal verwendet.

Nach aktuellem Mietspiegel der Stadt Frankenthal 2024 beträgt der Median der Netto-Kalt-Miete bei Wohnungen mit einer Größe von 76 qm 7,81 €/m²

Abstellräume außerhalb der Wohnung bleiben bei diesem Ansatz unberücksichtigt. Für die Baualtersklasse, Lage und Ausstattung sind Zu- oder Abschläge vom Median vorzunehmen und addieren sich zu einem Mietzins von 8,98 €/ qm WoFl. Auswertungen der Immobilienscout Gmbh zeigen Angebotsmieten von 11,- €/qm im Mittel ohne Unterscheidung von Baualtersklasse, Lage oder Ausstattung.

Aufgrund der Lage und Größe wird der Ertragswertberechnung ein Mietzins von 11,- €/m² monatlich für die Wohnräume der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt. Dieser Wert versteht sich als nachhaltig erzielbarer Mietertrag -bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung - d.h. in renovierten Zustand.

8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Ertrags- und Sachwertwertrichtlinie für Wohn- und Geschäftshäuser (s.a. ImmoWertV) auf 80 Jahre begrenzt. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurde dem Sachwertmodell entnommen

8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Nutzung	m²	€/m2	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum Stellplatz	75,95	11,-	835,45	
Rohertrag				**10.025,- €**

8.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet werden, errechnen sich durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien ergeben:

2.017,- € / pa

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten dem Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten und sind als Rechenmodell nach der 2. Berechnungsverordnung nicht mit tatsächlichen Wohngeldzahlungen gleichzusetzen.

8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

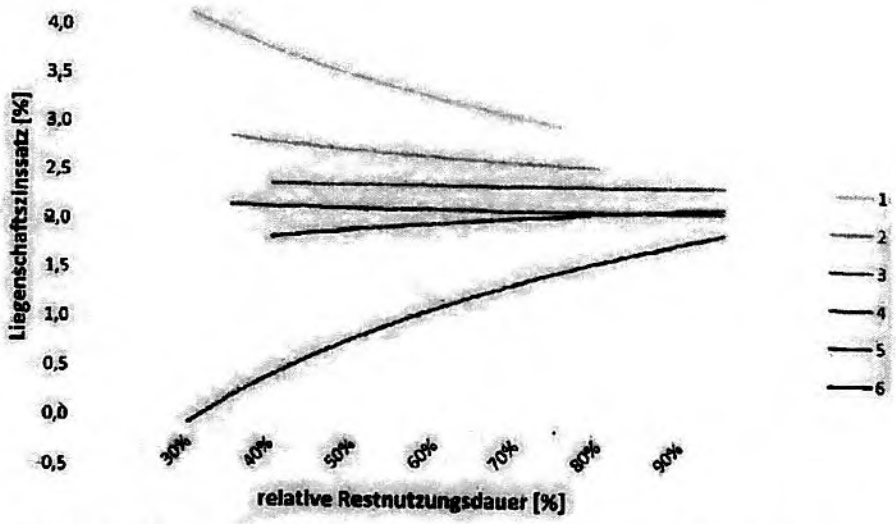
Reinertrag: **8.008,- € / pa**

8.7 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis" stellt der obere Gutachterausschuß im Grundstücksmarktbericht 2023 zur Verfügung.

Für Wohnraum in Mehrfamilienwohnhäusern wird bei entsprechendem Marktsegment unter Berücksichtigung des Standortes, der Wohnfläche der relativen Restnutzungsdauer, der Nutzungsmöglichkeiten und der derzeitigen Marktsituation der Wert von 2,3 % der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.



4.3-3: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume nach Marktsegmenten zum 01.01.2022, jeweils für

8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt RND = 53 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,3 % ist der Vervielfältiger V = 30,45 (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.
Der Reinertrag (8.008,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 662,-€ (2,3 % von 28.786,- €) beträgt 7.346,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 223.689,- Euro.

Gerundet: **224.000,- Euro**

8.9 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

Bodenwert	28.786,- €
Gebäudewert	223.689,- €
Summe	252.475,- €

Gerundet: **252.000,- Euro**

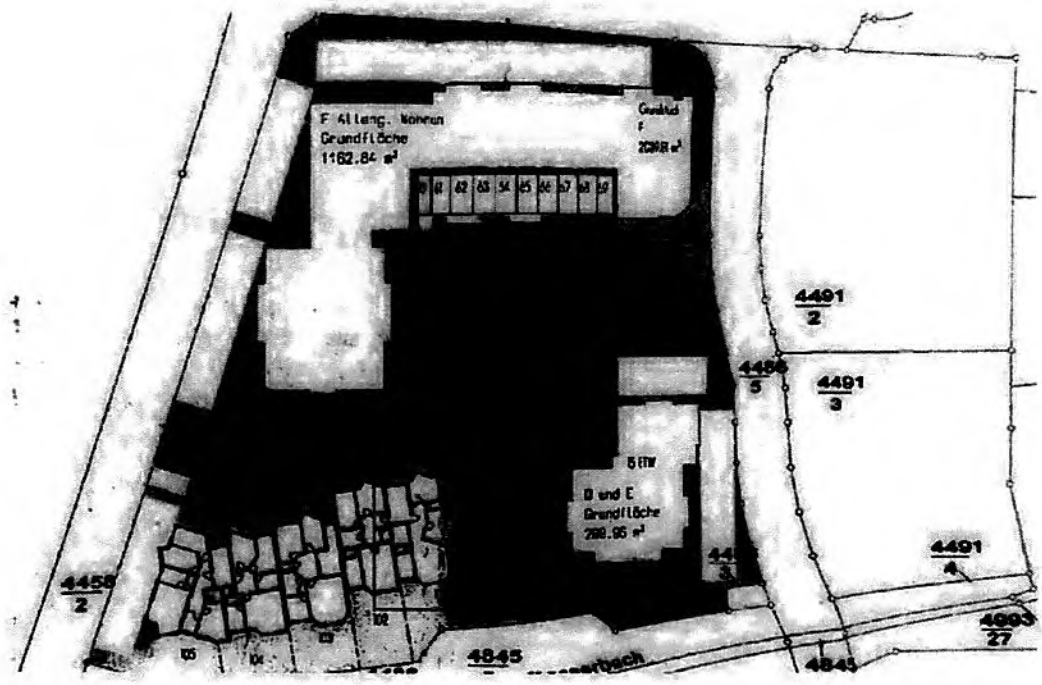
8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmowertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entstehen u.A. durch Mängel- und Schäden oder Aufwendungen welche erforderlich sind um v.g. Mietansätze zu erwirtschaften. Diese Aufwendungen wurden pauschalisiert mit 12.000,- Euro – rd. 5 % vom Gebäudeertragswert- in Ansatz gebracht und durch Kostenansätze des Baukosteninformationszentrums (BKI 2024) Standardleistungsbuch plausibilisiert.

8.11 Ertragswert

Der somit geminderte Ertragswert beträgt

Gerundet: **240.000,- Euro**



Lageplan mit Flächenzuordnung / Bauabschnitte

Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

8.11 Ertragswertberechnung

1	**ROHERTRAG**							
	Wohnfläche App. 201 x Miete	75,95	qm	11,00	€/ qm		835,45	€
	Rohertrag monatlich						835,45	€
	Rohertrag jährlich						**10.025,40**	€
	Bewirtschaftungskosten							
	Verwaltungskosten je Einheit / App 201	512,04	€ pa >	512,04	€ pa	1	512,04	€
	Verwaltungskosten Garage / Stellplatz	44,83	€ pa >	44,83	€ pa	0	0,00	€
	Instandhaltungskosten	17,18	€ pa/qm	75,95	qm	1	1.304,82	€
	Instandhaltungskosten Stellplätze	101,62	€ pa >	101,62	€ pa	0	0,00	€
	Instandhaltung durch Mieter	-1,57	€ pa/qm	75,95	qm	0	0,00	€
	maschinell betriebener Aufzug	1,50	€ pa/qm	75,95	qm	0	0,00	€
	Mietausfallwagnis n. II BV	2,00%	€ pa	200,51	€ pa	1	200,51	€
	Summe Bew. Kosten						**2.017,37**	€
			€					
2	**REINERTRAG**	10.025,40	abzügl.	2.017,37	€		**8.008,03**	€
3	**BODENZINS**							
	Grundstücksgröße	5.647,00	qm					
	Bodenrichtwert Bauland	480,00	€					
	Bodenwert			2.710.560,00	€			
	Bodenwertanteil: 1.062 / 100.000	1,06%	=	28.786,15	€			
	Bodenzins	2,30%	von	28.786,15	€		662,08	€
4	**GEBÄUDEERTRAG**						**7.345,95**	€
	Restnutzungsdauer	53	Jahre					
	Liegenschaftszins p	2,30	%					
	Barwertfaktor (gerundet)	30,451						
5	**GEBÄUDEERTRAGSWERT**						**223.689,21**	€
6	**BODENWERT**						**28.786,15**	€
7	**ERTRAGSWERT (vorläufig)**						**252.475,35**	€
8	**BES. OBJEKTSPEZIFISCHE MERKMALE**							
	Mängel, Reparaturen, Instandhaltung						-12.000,00	€
9	**ERTRAGSWERT**						**240.475,35**	€
	gerundet						**240.000,00**	€

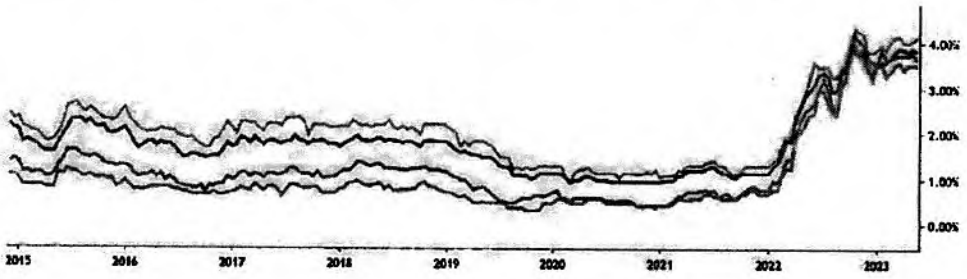
9 Sonstiges

In Grundbuchblatt 4509 ist ein Miteigentumsanteil von 75/ 100.000 an Grundstück / Flurstück 4486/4 Gemarkung Lambsheim eingetragen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 88. Dieser Eintrag ist nicht Bestandteil der Beauftragung bzw. Wertermittlung.

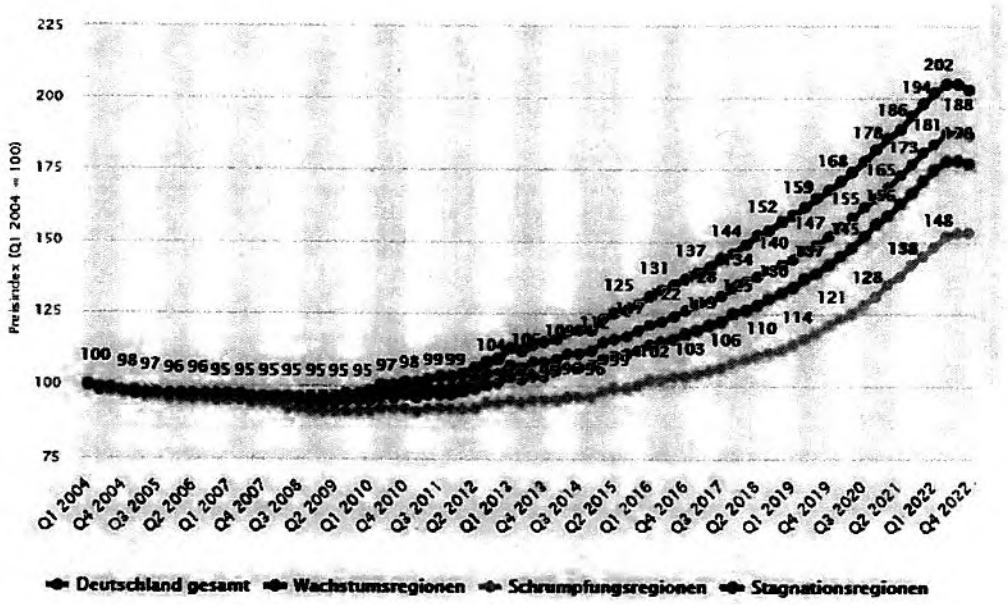
10 Marktgegebenheiten

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Metropolregion Rhein- Main - Neckar aber auch der Standort Frankenthal und Lambsheim befinden sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung welcher sich zum Stichtag im November 2024 stabilisierte.

Zinsbindung:	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
15.05.2023	3,62 %*	3,51 %*	3,81 %*	4,14 %*
Anbieter:	Degussa Bank	Commerzbank	HypoVereinsbank	ERGO



Zinsentwicklung



Immobilienpreisentwicklung

11 Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert (siehe 6. dieses Gutachtens)	**29.000,- €***
Sachwert (siehe 7. dieses Gutachtens)	**239.000,- €***
Ertragswert (siehe 8. dieses Gutachtens)	**240.000,- €***

Verkehrswert aus Ertragswert	**240.000,- €***

* Werte gerundet

12. Verkehrswert

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche (Miteigentumsanteil 1.062 / 100.000) An der Kesser 10,12, Bubensteig 4,6,8,10,12,14 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 201 zum Stichtag 26.11.2024

mit **240.000,- Euro**

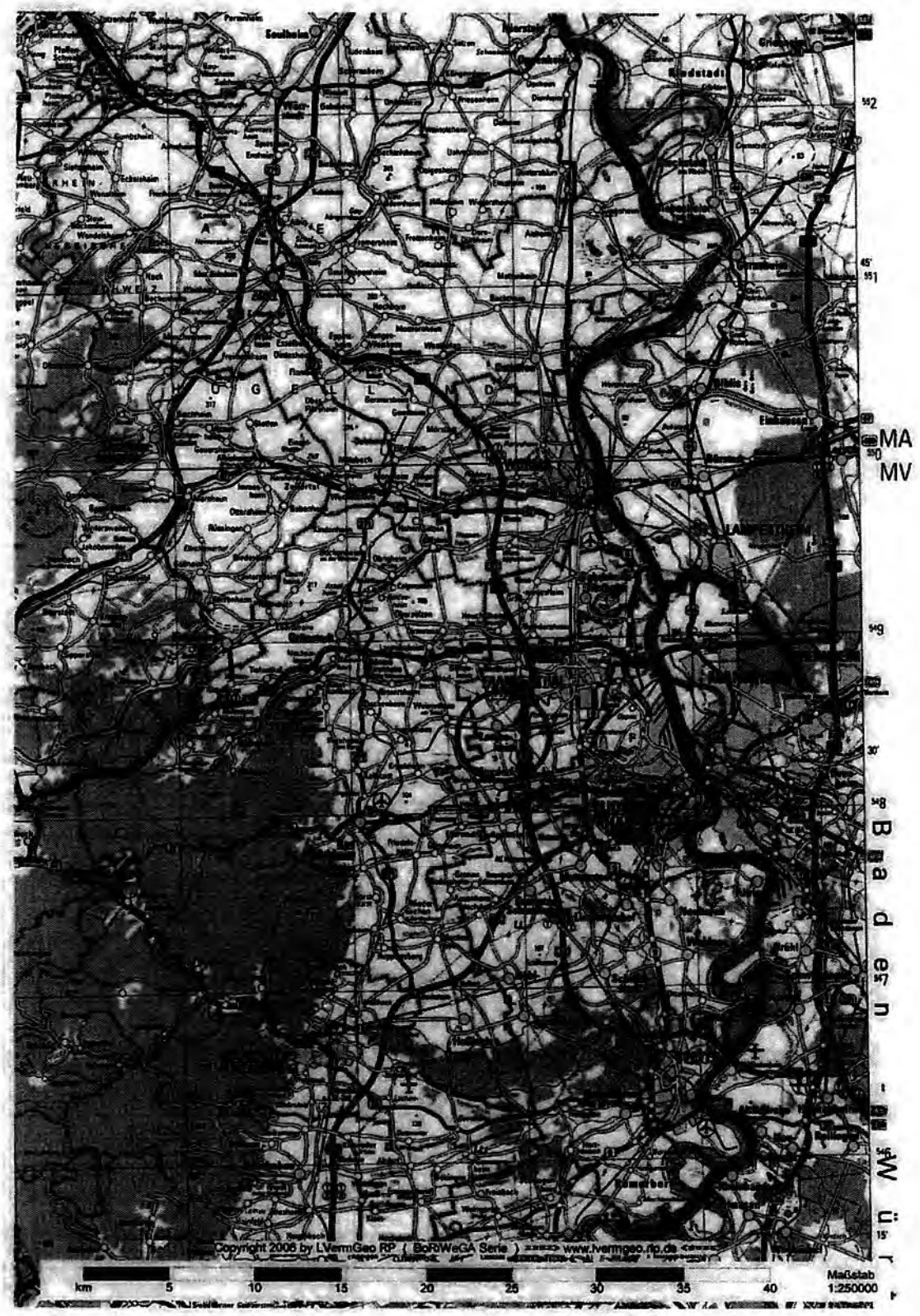
Worms, den 10.02.2025

Dipl.-Ing. Björn Eisenlohr
Zertifizierter Sachverständiger
DIN EN ISO/IEC 17024

zertifizierter Bau-Sachverständiger
Dipl.-Ing. Architekt
Björn Sven Eisenlohr
Marktwertermittlung von
Wohn- und Gewerbeimmobilien
S 409
nach DIN EN ISO/IEC 17024
akkreditierte Zertifizierungsstelle für Personen

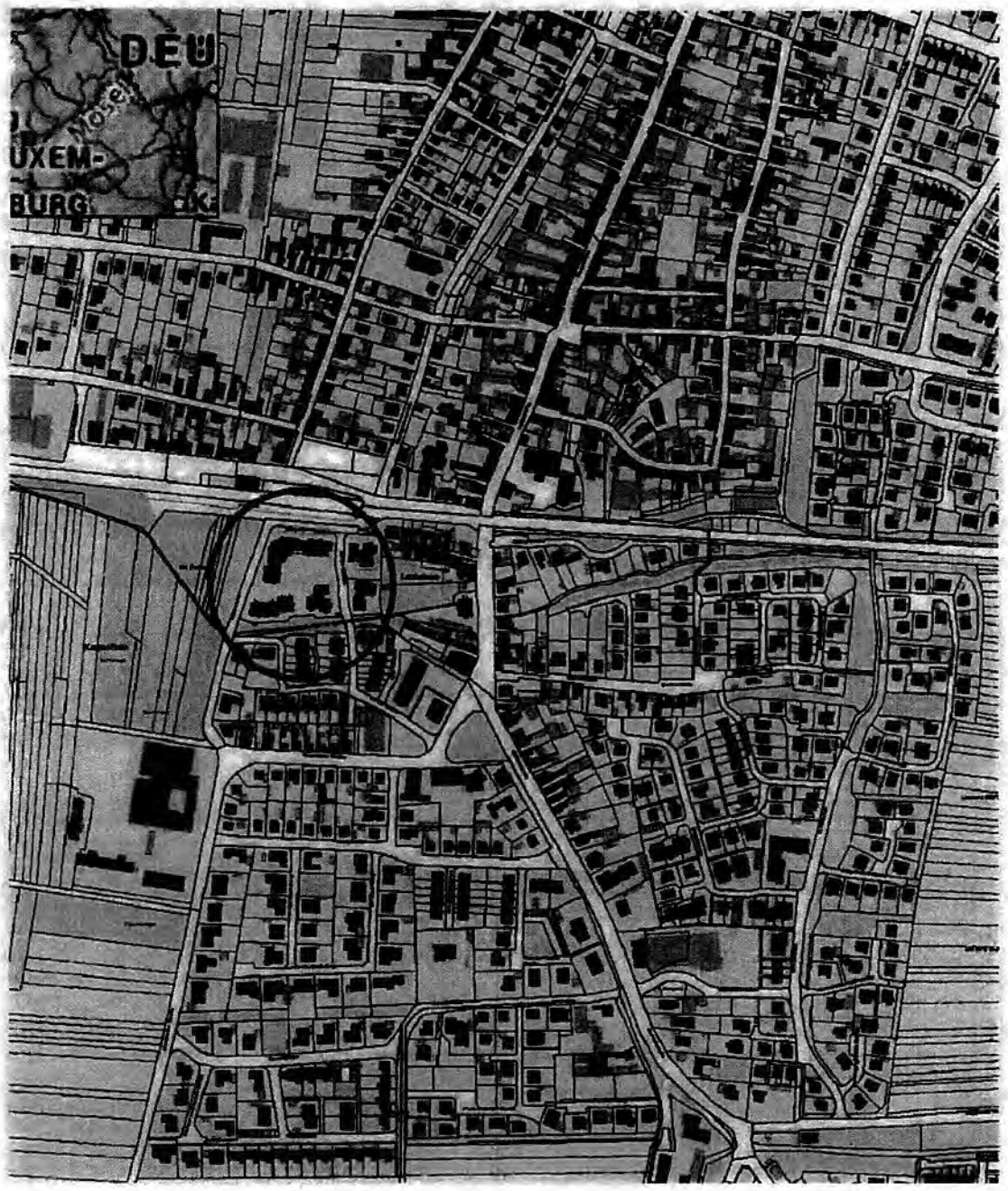
Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

Anlage 1: Kartenmaterial



Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

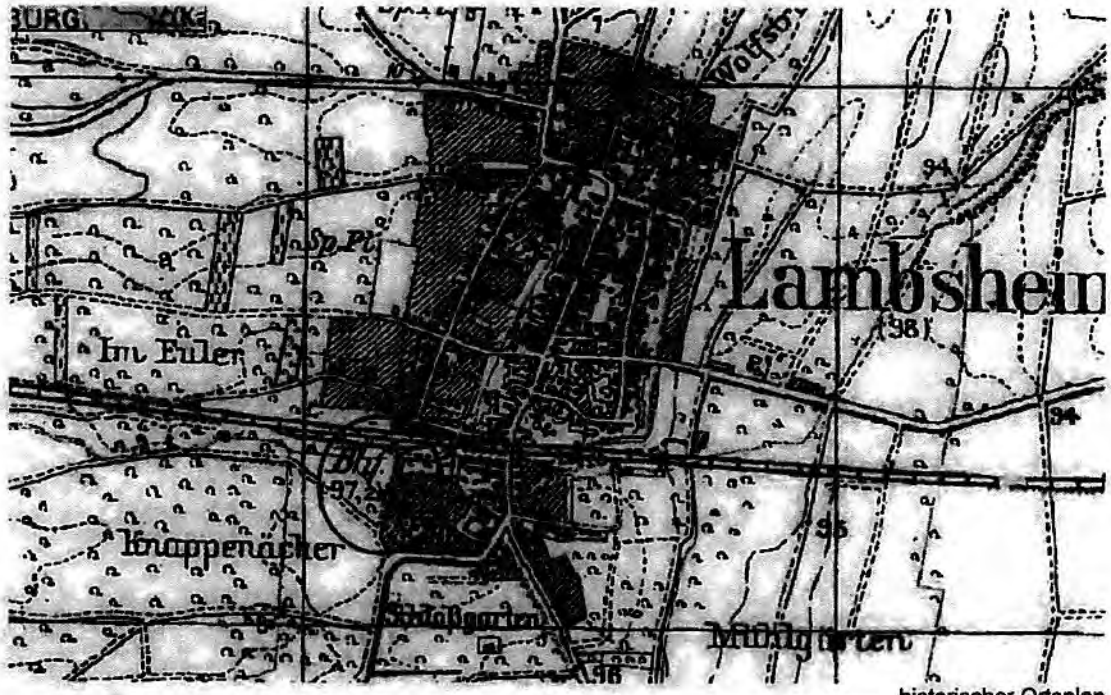
Anlage: Karten / Lageplan



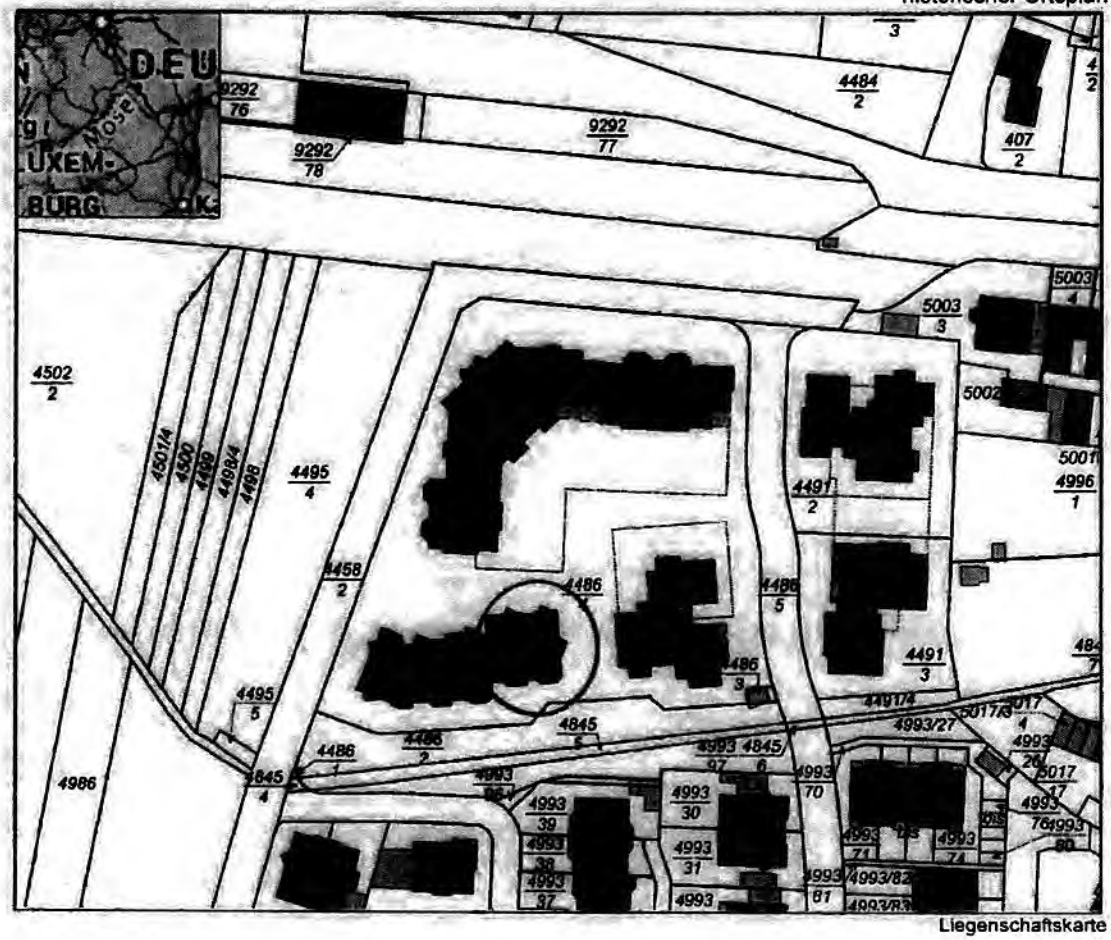
Lageplan großmaßstäblich

Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

Anlage: Karten



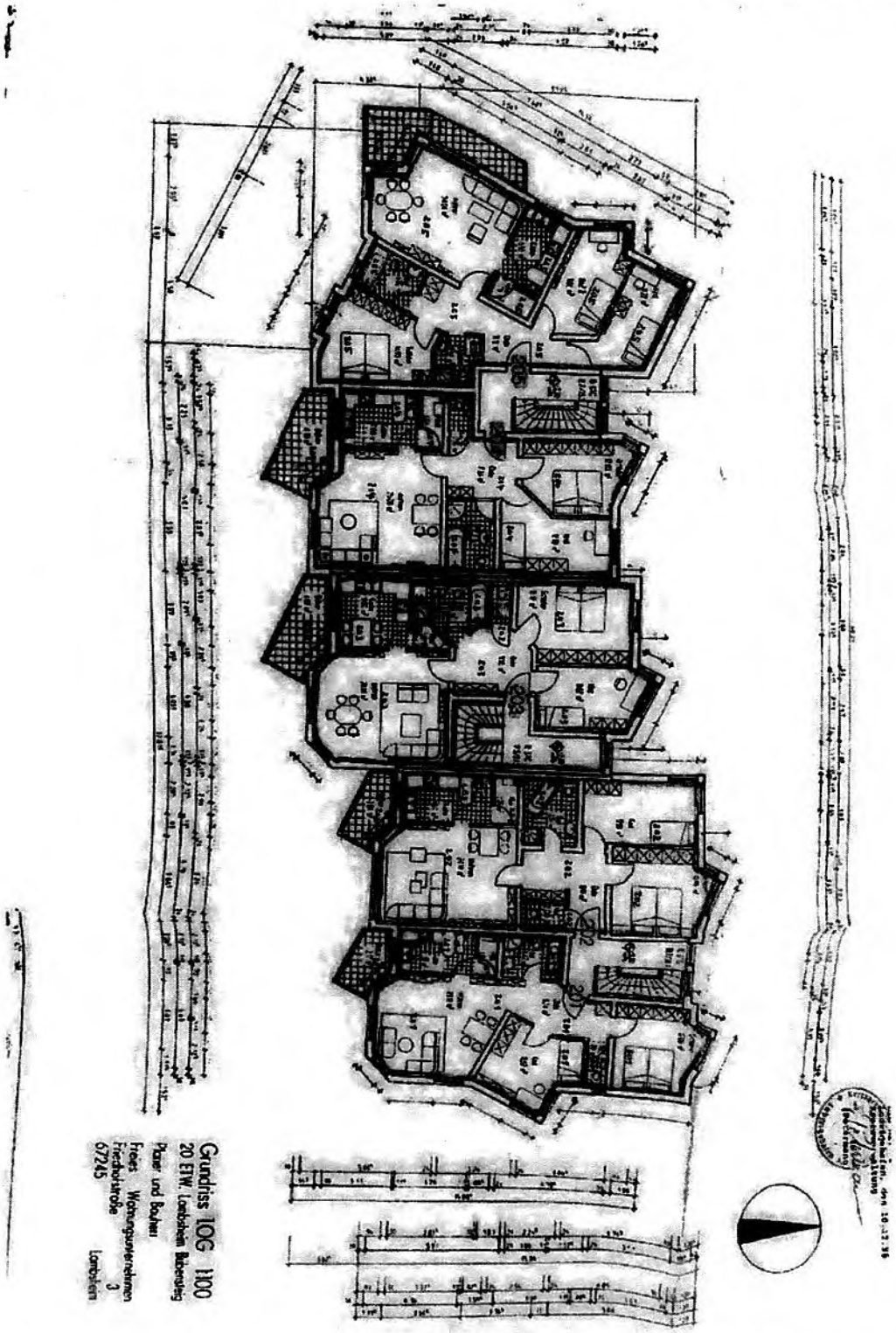
historischer Ortsplan



Liegenschaftskarte

Dipl.-Ing. Architekt Björn Eisenlohr (AKRLP Nr. 5393) Rudolf-Heilgers-Straße 51 in 67549 Worms Tel. 06241 6003

Anlage: Planunterlagen



Grundriss – Gesamtplan der Wohnanlage im 1. Obergeschoß