

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!**



STRUNCK & MEINZER

Bewertung von Immobilien

SV-Büro Strunck & Meinzer • Thaddenstr.14 A • 69469 Weinheim

Amtsgericht Worms
- Zwangsversteigerungen -
Frau Kunz
Hardtgasse 6
67547 Worms

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 20.03.2024

AZ.: WO 16K21/20

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Herrnsheim Blatt 5142 eingetragenen **625/10.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit Garagen bebauten Grundstück in 67550 Worms, Moriostraße



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
06.12.2023 ermittelt mit rd.

10.500 €

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Garagengebäude	11
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum - Garagen	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.2.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	16
4.2.3	Vergleichswert	16
4.3	Ertragswertermittlung	17
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.3.3	Ertragswertberechnung	20
4.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	23
4.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
4.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	23
4.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
4.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
4.4.5	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Garagen
Objektadresse:	Moriostraße 67550 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herrnsheim, Blatt 5142, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Herrnsheim, Flur 8, Flurstück 730 (339 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Worms - Zwangsversteigerungen - Auftrag vom 08.11.2023 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Garagenhof). Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.11.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwert und Stadtplan über Sprengnetter Datenportal • Bauakte (auszugsweise) • Nutzungsvereinbarung (Objekt: Worms-Herrnsheim, Moriostraße/Hörlestraße vom 19.06.1996) • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis • Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen • Auskunft Altlasten • Landesgrundstücksmarkbericht 2023 Rheinland-Pfalz

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	nicht feststellbar
Hausverwaltung:	nicht ermittelbar
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: rd. 83.000 Einwohner, kreisfreie Stadt mit 13 Stadtteilen
Stadtteil Herrnsheim rd. 6.000 Einwohner

Worms ist Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und liegt im südlichen Wonnegau jeweils am Rand der Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main.

Im produzierenden Gewerbe gibt es in Worms chemische Industrie und Kunststoffherstellung, Metallherzeugung und Maschinenbau, Herstellung von EDV-Geräten und Optik sowie Holz verarbeitende Industrie. Die früher bedeutende Wormser Lederindustrie spielt hingegen heute keine Rolle mehr.

Dienstleistung und Handel verzeichnen in den vergangenen Jahren ein starkes Wachstum. Gerade in der Logistikbranche, vorrangig im Industriegebiet Worms-Nord haben sich aufgrund der guten Verkehrssituation zahlreiche Betriebe neu angesiedelt. Worms ist die drittgrößte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz. Daneben befindet sich in Worms eine der größten Mälzereien Europas.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Worms (ca. 5 km), Ludwigshafen (ca. 20 km)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 60 km)

Bundesstraßen:
B 47, B 9

Autobahnzufahrt:
A 61

Bahnhof:
Worms (ca. 6 km)

Flughafen:
Frankfurt (ca. 70 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: westlicher Stadtrand des Stadtteils Herrnsheim

öffentliche Verkehrsmittel (Bus), Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Klinikum, Schloss, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes im Stadtteil
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte, bis achtgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 30 m Moriostraße

mittlere Tiefe:

ca. 12 m

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflasterstein
Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflasterstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bauwischgaragen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.11.2023 der Stadtverwaltung Worms sind die Grundstücksparzellen im Bodeninformati-
onssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster
(BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Im Bereich dieser Flurstücke können sich dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden. Inso-
weit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kennt-
nisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weite-
re für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstücks
relevante Erkenntnisse vorgelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Alt-
lasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenom-
men.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Herrnsheim, Blatt 5142 folgende Eintragungen:

- Zu Lasten dieses/r Anteils/e und zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft durch Zwangsversteigerung auf Dauer
- Grunddienstbarkeit (Müllcontainerplatz- und Grünflächennutzungsrecht-westlicher Grundstücksbereich) für die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5430 bis 5450 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 5-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5432 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 6-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5445 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 8-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5440 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 9-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5441 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 12-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5446 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 13-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5431 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 16-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5435 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 21-westlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5437 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Zufahrtsrechte mittlerer Grundstücksbereich) für die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5483 bis Blatt 5292 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 729 sowie für die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blätter 5431, 5432, 5435, 5437, 5440, 5441, 5445 und 5446 Bestandsverzeich-

nisnummer 1 Flur 8 Flurstück 734/1

- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 5-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5283 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 6-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5284 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 7-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5293 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 8-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5292 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 9-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5291 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 10-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5286 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 11-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5285 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Doppelparkerplatzrecht zu Doppelparkerplatz Nr. 12-östlicher Grundstücksbereich) für den jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5287 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 734/1
- Grunddienstbarkeit (Fahrradraum-, Müllcontainerplatz- und Grünflächennutzungsrecht-östlicher Grundstücksbereich) für die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentum an Grundstück Gemarkung Herrnsheim Blatt 5483 bis Blatt 5293 Bestandsverzeichnis-Nr. 1 Flur 8 Flurstück 729
- Zwangsversteigerungsvermerk – bzgl. des 625/10.000 Miteigentumsanteil – Abt. I Nr. 2
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob der Garagenstellplatz vermietet ist, konnte nicht ermittelt werden. Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1: Der im beigefügten Lageplan grün kenntlich gemachte Miteigentumsanteil (<i>östlicher Grundstücksteil</i>) steht zur Errichtung von 4 Garagen für das Grundstück Hörlestr. 21 zur Verfügung.“ Lfd. Nr. 2: Der im beigefügten Lageplan grün kenntlich gemachte Miteigentumsanteil (<i>westlicher Grundstücksteil</i>) steht zur Errichtung von 4 Garagen für das Grundstück Huxelstr. 8, 10, 12 zur Verfügung.“
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Fläche für Gemeinschaftsgaragen
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.12.2023 wird die Stadt Worms zum 01.01.2024 sogenannte „Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge“ für Verkehrsanlagen nach § 10a KAG RLP einführen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Garagengebäude

Garagengebäude östlicher Grundstücksteil mit 4 Duplexgaragen

Baujahr: 1996

Bauart: massiv

Außenansicht: verputzt

Keller: nicht unterkellert

Dachform: Satteldach

Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Dachziegel

Tor: vermutlich Rolltor (Kunststoff) mit elektrischem Antrieb

Fenster: Holz mit Isolierverglasung

Ausstattungsmerkmale: Wasseranschluss, rückseitig Fahrrad- und Müllcontainerraum

Besonderheiten: vermutlich Parkliftgaragen, 8 Pkw-Stellplätze

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garagen

4 Garagen (Duplexgaragen), westlicher Grundstücksteil
 Baujahr: 1996
 Bauart: Betonfertiggaragen
 Außenansicht: verputzt
 Keller: nicht unterkellert
 Dachform: Flachdach
 Tor: vermutlich Rolltor mit elektrischem Antrieb
 Besonderheiten: vermutlich Parkliftgaragen (8 Pkw-Stellplätze)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Holbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Müllcontainerstandplatz

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten

keine

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Festgelegt wurde, dass die Doppelparkerstellplätze mit ungerader Ziffer unten und die Doppelparkerstellplätze mit gerader Ziffer oben gelegen sind.

Sonstige Besonderheiten:

Es besteht vermutlich keine grundbuchlich gesicherte Zuordnung der Garagenstellplätze. Vermutlich besteht eine von der Hausverwaltung festgelegte Nutzungsvereinbarung (Plan).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Worms vom 06.03.2024 wurde durch eine Eigentümerin mitgeteilt, dass (zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. auch im Folgejahr) der Platz in der Garage (Doppelparker) Nummer 3 unten sei und von dem anderen Garagenanteileigentümer mitgenutzt wurde.

An den Fertiggaragen sind Nummern angebracht; nach dieser Nummerierung handelt es sich um eine mittlere, untere Garage der Fertiggaragen.

Die amtierende(n) Hausverwaltung(en) der nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer (Flurstücke Nrn. 729 Hörlestr. 21 bzw. 734/1 Huxelstr. 8,10,12) konnten durch die Sachverständige nicht ermittelt werden.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Die Instandhaltung und Unterhaltung der Müllcontainerplätze und der Grünflächen im Bereich der westlichen Grundstücksfläche obliegt allein den Wohnungs- und Teileigentümern von Grundstück Flurstück 734/1 (Huxelstr. 8,10,12), untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Instandhaltung und Unterhaltung der Garagen obliegt allein den Berechtigten, und zwar den Berechtigten einer Doppelparkergarage je hälftig für alle diese Doppelparkergarage betreffenden Reparaturen.

Instandhaltung und Unterhaltung der Zufahrtsfläche im mittleren Teil des Grundstücks obliegt allein den hieran Berechtigten zu gleichen Teilen (insgesamt 16 Doppelparkerparkplätze).

Die Instandhaltung und Unterhaltung des Fahrradraumes, der Müllcontainerplätze und der Grünflächen im Bereich der östlichen Grundstücksfläche obliegt allein den Wohnungs- und Teileigentümern von Grundstück Flurstück 729 (Hörlestr. 21), untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Erhaltungsrücklage
(Instandhaltungsrücklage):

Die Hausverwaltung war nicht ermittelbar. Ob eine Erhaltungsrücklage gebildet wurde, konnte daher nicht festgestellt werden.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 625/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Garagen bebauten Grundstück in 67550 Worms, Moriostraße zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herrnsheim	5142	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herrnsheim	8	730	339 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. In Zeitungsangeboten enthaltene Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Der obere Gutachterausschuss veröffentlicht – ausreichend differenziert – Durchschnittswerte für Pkw-Stellplätze und Garagen (Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023). Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt zu keinen marktkonformen Ergebnissen, da keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren für die betreffende Objektart vorliegen. Unterstützend und ergänzend wird das Ertragswertverfahren angewendet.

4.2.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 sind Durchschnittswerte für Pkw-Stellplätze und Garagen, gegliedert nach Marktsegmenten, ausgewiesen. Im Marktsegment 4 (Worms-Herrnsheim) beträgt der durchschnittliche Preis für eine Einzelgarage sowohl im Teil- als auch im Volleigentum **11.000 €** (inklusive Bodenwert, 54 Verkaufsfälle)

4.2.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger Vergleichswert	11.000,00 €	
Zu-/Abschläge	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 11.000,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 11.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-312,50 €	
Vergleichswert	= 10.687,50 € rd. 10.700,00 €	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-312,50 €
• Instandhaltung	-5.000,00 €	
Summe		-312,50 €

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückreinertrages dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 I. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
625/10.000 Miteigentumsanteil an dem Garagengebäude und 4 Garagen (Duplexgaragen, insg. 16 Stellplätze)	1	Pkw-Stellplatz + Duplexgarage oben, unten		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 157,10 €
jährlicher Reinertrag	= 442,90 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,00 % von 5.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	159,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 283,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,764
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.327,10 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 10.627,10 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 10.627,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 312,50 €
Ertragswert des Teileigentums	= 10.314,60 €
rd.	10.300,00 €

4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. ImmoScout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wird eine monatliche Miete von 50,00 € als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 45,00 €	45,00 €
Instandhaltungskosten	----	---- €/m ²	100,10 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		12,00 €
Summe			157,10 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind und eigener regionaler Faktoren bestimmt.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 3,0 % unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) für das Bewertungsobjekt angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Garagengebäude in Massivbauweise

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Garagengebäude

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt rd. 60 Jahre.

Ermittlung des Gebäudestandards für die Garagen (Betonfertiggaragen)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Da die Gebäude unterschiedliche Gesamt- bzw. Restnutzungsdauern haben, wurde für die Ertragswertberechnung gemittelte Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer von 55 Jahren zu Grunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-312,50 €
• Instandhaltung	-5.000,00 €
Summe	-312,50 €

4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit rd. 10.700,00 € und der Ertragswert mit rd. 10.300,00 € ermittelt.

4.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,700 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 0,700.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[10.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 10.700,00 \text{ €} \times 0,700] + 1,600 = \text{rd. } 10.500,00 \text{ €}.$

4.4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 625/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Garagen bebauten Grundstück in 67550 Worms, Moriostraße

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herrnsheim	5142	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herrnsheim	8	730

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2023 mit rd.

10.500 €

(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 20. März 2024



Hinweise zum Urheberschutz

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. 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.

Wertermittlungsergebnisse

Für das Einfamilienhausgrundstück
Flur 8 Flurstücksnummer 730

in Worms, Moriostraße
Wertermittlungstichtag: 06.12.2023

Bodenwert					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]
625/10.000 Miteigentums- anteil	baureifes Land	frei	250,74	339,00	5.300,00
Summe:			250,74	339,00	5.300,00

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
625/10.000 Miteigentums- anteil	Garagen- gebäude				1996	60	33
625/10.000 Miteigentums- anteil	Garagen				1996	50	23

Wesentliche Daten				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
625/10.000 Miteigentums- anteil	600,00	157,10 € (26,18 %)	3,00	----

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der 625/10.000 Miteigentumsanteile

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 1

Anlage - 4 - zur Urkunde vom 19.03.1996 URNr. 454 /1996 des Notars

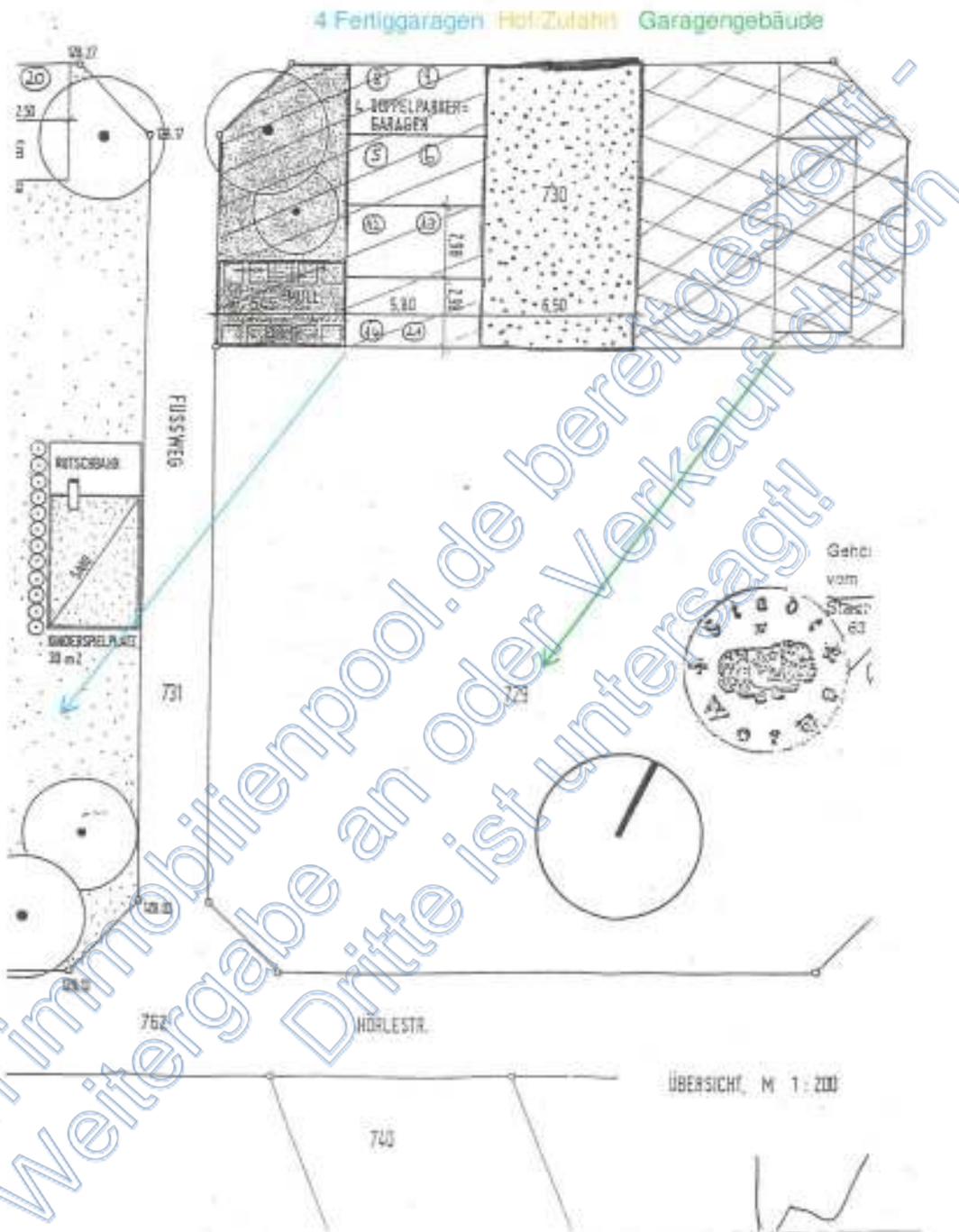


Abb. 1: Plan zur Nutzungsvereinbarung (aus Grundakte)
 westlicher 625/10.000 Miteigentumsanteilsteil -> Flurstück Nr. 734/1
 östlicher 625/10.000 Miteigentumsanteilsteil -> Flurstück Nr. 729

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Abb. 1: Hofansicht Fertiggaragen



Abb. 2: Hofansicht Garagengebäude

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Abb. 3: Rückansicht Garagengebäude



Abb. 4: Straßenansicht Fertigaragen