

Kein Original
Gutachten!

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

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

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

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

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

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

Datum: 22.01.2025
Mein Az.: 2024-5058

Az. des Gerichts: 35 K 36/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)
für das bebaute Grundstück

**55543 Bad Kreuznach
Kleiststraße 4**

Grundbuch Blatt	Bad Kreuznach 7271
Gemarkung	Bad Kreuznach
Flur Flurstück	56 55/58
Flur Flurstück	56 55/91
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	29.10.2024
Verkehrswert	268.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 53 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	4
2.	Kleiststraße 4.....	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage.....	6
2.3.	Topographie	7
2.4.	Erschließung	8
2.5.	Amtliches.....	8
2.6.	Grundbuch Bad Kreuznach.....	9
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.	Gebäudebeschreibung	10
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus.....	10
3.1.1.	Allgemeines.....	10
3.1.2.	Ausstattung	11
3.1.3.	Keller	11
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	11
3.1.5.	Außenverkleidung	12
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12
3.1.7.	Energetische Qualität.....	12
3.1.8.	Mieteinheiten.....	13
3.1.8.1.	Einheit: Reihenhauses.....	13
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer.....	14
3.2.	Gebäudebezeichnung: Garage.....	15
3.2.1.	Allgemeines.....	15
3.2.2.	Ausstattung	15
3.2.3.	Keller.....	15
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	15
3.2.5.	Außenanlagen	15
3.2.6.	Mieteinheiten.....	16
3.2.6.1.	Einheit: Garage.....	16
4.	Verkehrswertermittlung.....	17
4.1.	Aufteilung des Grundstücks	17
4.2.	Allgemeines.....	18
4.3.	Methodik.....	20
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	21
4.3.2.1.	Einflussfaktoren.....	23
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens.....	27
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung.....	31
4.4.	Wertermittlung - Kleiststraße 4	33
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	33
4.4.2.	Bodenwertermittlung	34
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	34
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	34
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	35
4.4.3.	Ertragswertermittlung	36
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	37
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	38
4.4.4.	Sachwertermittlung	39
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	39
4.4.4.2.	Außenanlagen.....	42
4.4.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	42
4.4.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	43
4.5.	Wertermittlung - Garage.....	44
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	44

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17 55543 Bad Kreuznach
Auftrag vom	30.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Reihenmittelhaus mit ca. 86 m ² Wohnfläche Art des Gebäudes: Reihenmittelhaus - zu Wohnzwecken genutzt - unterkellert - ausgebautes Dachgeschoss
Mieter/in	Das Objekt steht leer.
Zwangsverwaltung	ist angeordnet (35 L 3/24)
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	29.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Zwangsverwalter Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Auszug aus der Bauakte
Baurecht
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Fotos
Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt
Dritte ist nicht gestattet

2. Kleiststraße 4

2.1. Makrolage

Kreis	Bad Kreuznach
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Bad Kreuznach ist eine Kurstadt und der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist sie administratives, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum einer Region mit mehr als 150.000 Einwohnern.

2.2. Mikrolage

Ort	Bad Kreuznach
Einwohnerzahl	ca. 53.000
Grundstücksgröße	212 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt. Schulgebäude in der Nachbarschaft
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Bahn
Lagebeschreibung	Reihengrundstück Grundstück mit Süd-Ost-Orientierung

Von immobilienpro.de bereitzustellen -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben im vorderen Teil, im hinteren Teil deutlich ansteigend
Straßenfront	ca. 6,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 30 m
Grundstücksform	rautenförmig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Stützmauer Metallzaun Holzflechtmatten
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

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

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss Gas

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse	II
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	nur Hausgruppen zulässig
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	Baulinie und Baugrenze
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Hohlblockstein
Erdgeschossdecke	Stahlbeton
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton
Geschosstreppen	Metallkonstruktion mit Stufen aus Holz
Geschosstreppengeländer	mit Handlauf aus Holz
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holz furnier, teilweise niedrige Durchgangshöhe ca. 1,80 m
Kellerwände	Beton Mauerwerk
Kellergeschossdecke	Stahlbeton
Kellerfußboden	Estrich

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Deckenluke mit Einschubtreppe aus Holz
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	keine vorhanden

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung
Sockel	Putz
Kamin	aus Ziegelstein

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Terrasse und Garten, verwildert mit Grasbewuchs Vorgarten verwilderte Ziergehölze
---------------------	--

3.1.7. Energetische Qualität

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

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

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Reihenhaushaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 86 m ²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Kunststein
Rollläden	Kunststoff, tlw. mit elektr. Antrieb teilweise Holzklappläden
Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsätzen
Innentüren	Holz furnier mit Metallzargen
Wände	Raufaser Fliesen in Bad und WC
Decken	Putz Raufaser
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	teilweise modernisiert teilweise renoviert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	mangelnde Wärmedämmung
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1960
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	64 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	1
Summe	20	6

Modernisierungsgrad 3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten bzw. durchzuführenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 30 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1974

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an Dritte untersagt!

3.2. Gebäudebezeichnung: Garage

3.2.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Reihengarage
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	1960
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür Metallschwingtor

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente nicht unterkellert

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform Pultdach

Dacheindeckung Dachpappe

3.2.5. Außenanlagen

Außenanlagen geschotterter Vorplatz, teilweise mit Gras überwuchert

3.2.6. Mieteinheiten

3.2.6.1. Einheit: Garage

3.2.6.1.1. Ausstattung

Eingangstür	Metallschwinger
Wände	keine Innenbesichtigung möglich
Elektroinstallation	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

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

4.2. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird 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."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

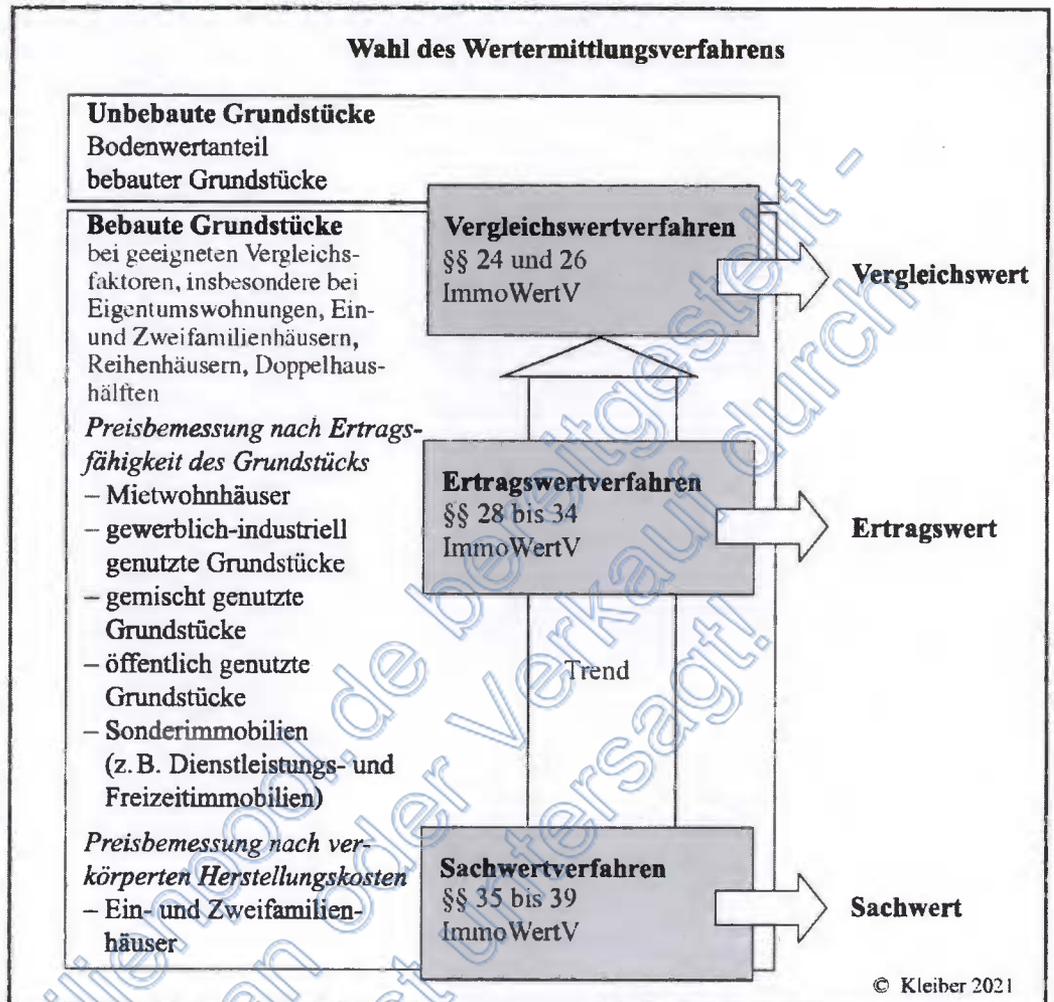
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

Von immobilienpool.de beauftragt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

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

Nachvollziehbarkeit

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

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

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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

4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

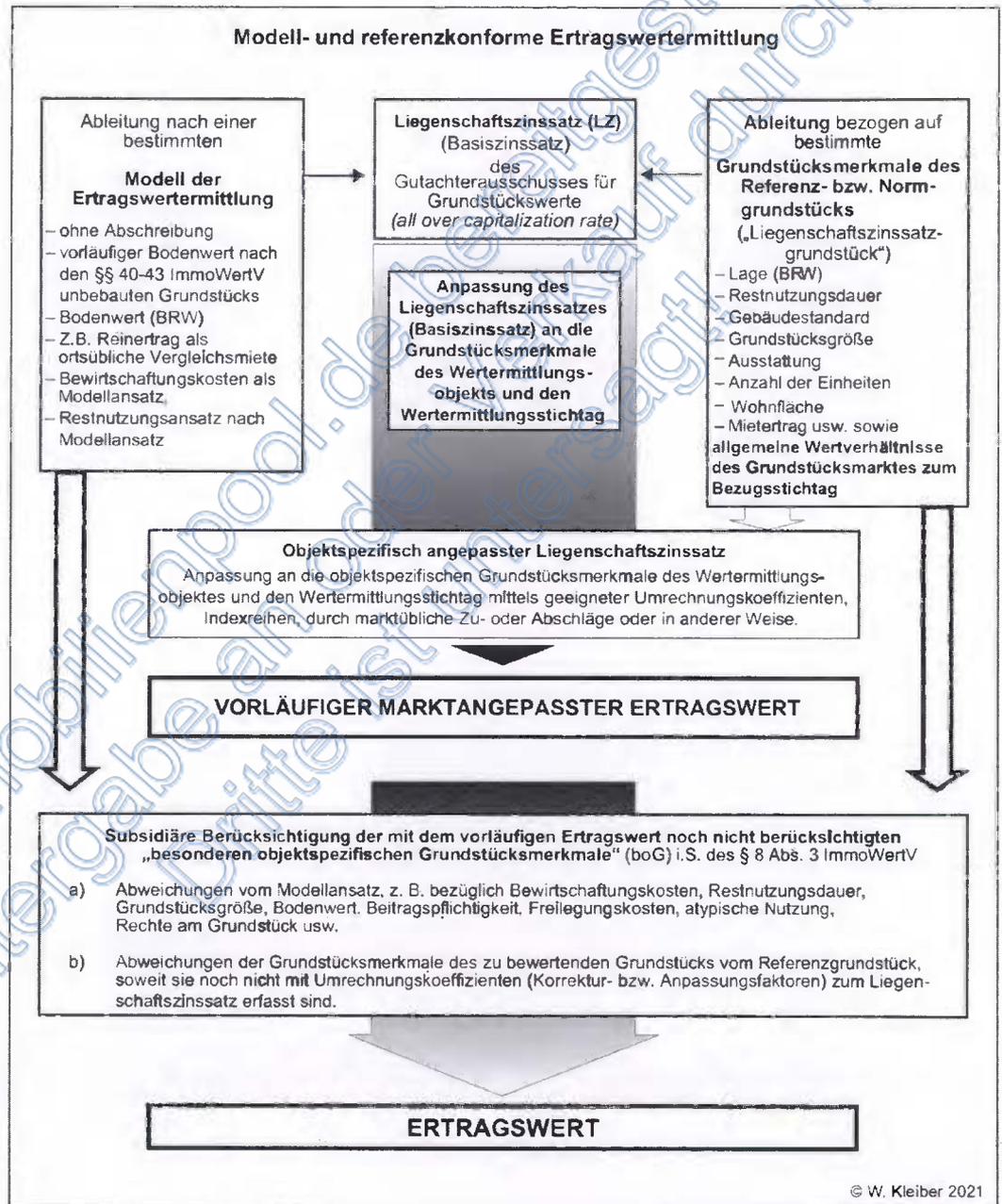
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß



4.3.2.1. Einflussfaktoren

Rohrertrag

(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag

(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten

(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Kleiststraße 4

Wohnen - älter 32 Jahre

351,00 €/Jahr

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

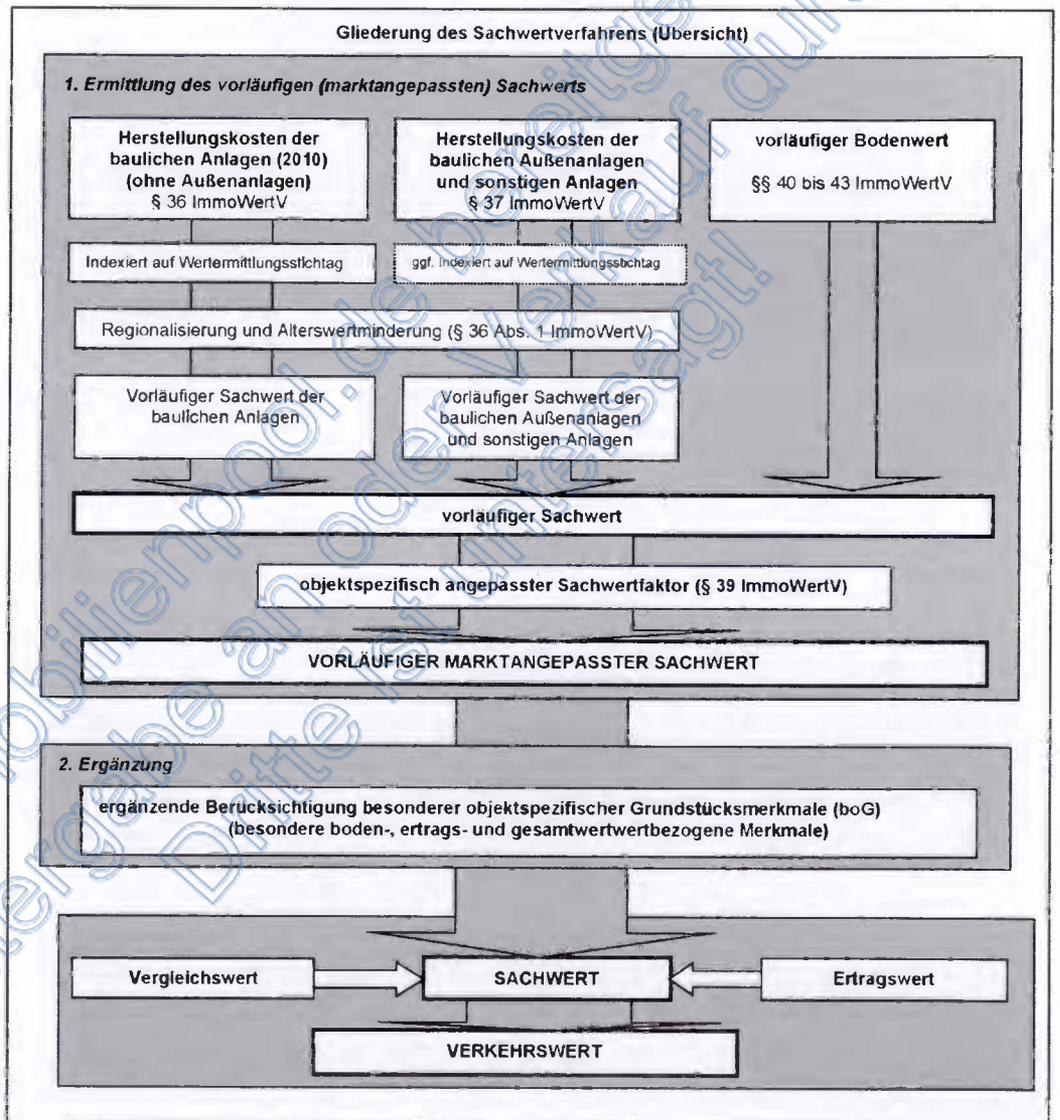
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

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

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

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



Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

Von immobilienpost
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung 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.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von Immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

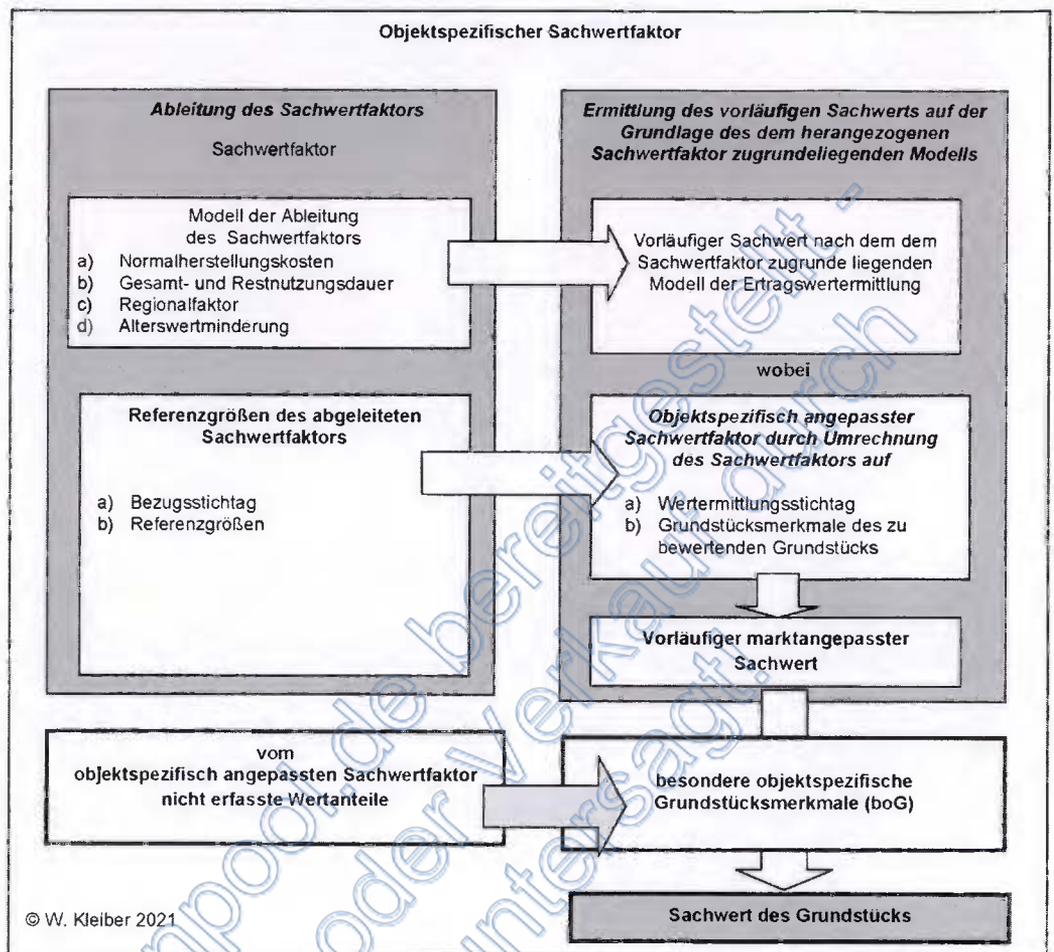
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

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

4.4. Wertermittlung - Kleiststraße 4

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4.2. **Bodenwertermittlung**

4.4.2.1. **Bodenrichtwert**

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 395,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: WA
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstücksgröße: 250 m²
Anzahl der Vollgeschosse: 2
Bauweise: offen

4.4.2.2. **Ermittlung des Bodenwertes**

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 197 m² * 458,20 €/m² = 90.265,40 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 197 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 90.265,40 €

Grundstücksgröße 197 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 90.265,40 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 90.265,40 €

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Reihenhaus	86	10,00	860,00	10.320,00

Jährliche Nettokaltmiete 10.320,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

351,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.186,80 €

Mietausfallrisiko

206,40 €

Summe BWK¹

- 1.744,20 €

Jährlicher Reinertrag

8.575,80 €

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
 Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil

1,00 % * 90.265,40 €

- 902,65 €

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen

7.673,15 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

30 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,00 % Liegenschaftszinssatz

* 25,808

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

198.028,66 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

+ 90.265,40 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 288.294,06 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) 0,00 €

4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau⁴ -30.000,00 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung -30.000,00 €

Ertragswert insgesamt 258.294,06 €
rd. 258.000 €

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

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	351,00	351,00

Verwaltungskosten 351,00 €
% von Rohertrag 3,40 %
Rohertrag 10.320,00 €

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	10.320,00	2,00	206,40

Mietausfallrisiko 206,40 €
% von Rohertrag 2,00 %
Rohertrag 10.320,00 €

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	86,00	13,80	1.186,80

Instandhaltungskosten 1.186,80 €
% von Rohertrag 11,50 %
Rohertrag 10.320,00 €

4.4.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁵

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Außenanlagen	5.000,00 €	5.000,00 €
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €
Renovierung unfertig	15.000,00 €	15.000,00 €

Summe Reparaturstau -30.000,00 €

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

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

4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 206
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1974
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Reihemittelhäuser, Typ 3.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten⁶ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	590,08 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Reihemittelhäuser, Typ 3.12 entnommenen 590,08 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	590,08 €/m ² BGF * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 590,08 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 53.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	590,08 €/m ² BGF * 1,00 * 1,00 = 590,08 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	590,08 €/m ² BGF
Wertermittlungstichtag	29.10.2024

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	590,08 €/m ² BGF * 184,04 / 100 = 1.085,98 €/m ² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	223.711,88 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	206 m ² BGF * 1.085,98 €/m ² BGF =	223.711,88 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer⁷	30 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 62,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 139.819,93 €
Gebäudezeitwert		83.891,95 €
4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sonstige Anlagen⁸	5.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁹	-30.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-25.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		58.891,95 €

7 Siehe Nebenrechnung auf Seite 14

8 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

9 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

4.4.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Reihenmittelhäuser, Typ 3.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	505	560	640	775	965

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	50	50			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 505 €/m ² BGF + 23 % * 50 % * 560 €/m ² BGF	122,48 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	84,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 560 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 640 €/m ² BGF	66,00 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 560 €/m ² BGF	61,60 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	70,40 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	32,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	57,60 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	57,60 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 640 €/m ² BGF	38,40 €/m ² BGF

Summe	590,08 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,34

4.4.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkon	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁰ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €
Renovierung unfertig	15.000,00 €	15.000,00 €
Außenanlagen	5.000,00 €	5.000,00 €
Summe	-30.000,00 €	

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	223.711,88 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
5,00 % aus 223.711,88 €	11.185,59 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	11.185,59 €	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	30 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 62,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 6.990,99 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt		4.194,60 €

4.4.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	83.891,95 €
Wert der Außenanlagen	4.194,60 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	90.265,40 €
Vorläufiger Sachwert	178.351,95 €

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

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

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 60 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

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

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	178.351,95 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 60 %	107.011,17 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	<hr/> 285.363,12 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-25.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	260.363,12 €
Gerundeter Sachwert	rd. 260.000 €

4.5. Wertermittlung - Garage

4.5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

4.5.2. **Bodenwertermittlung**

4.5.2.1. **Bodenrichtwert**

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 395,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 250 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: offen

4.5.2.2. **Ermittlung des Bodenwertes**

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	15 m ² * 197,50 €/m ² = 2.962,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	15 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		2.962,50 €
Grundstücksgröße		15 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		2.962,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		2.962,50 €

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.5.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der baulichen Ausnutzbarkeit	-50,00 % =	-197,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-197,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 197,50 €

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

4.5.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

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

4.5.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	5.000,00 €
--	------------

4.5.3.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000,00 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	2.962,50 €
Vorläufiger Sachwert	7.962,50 €

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

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

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.
 Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	7.962,50 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	7.962,50 €
Gerundeter Sachwert	rd. 8.000 €

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

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

betrifft Flst. 55/58:

Lfd. Nr. 1: Recht zur Mitbenutzung der Regenrinne (...); eingetragen am 29.10.1962

Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
6,5 m x 1 m = 6,5 m ²	ca. 6,5 m ²
Intensität der Beeinträchtigung:	niedrig
Wertminderung der betroffenen Fläche:	20 %
6,5 m ² x 458,20 €/m ² x 20 % =	595,66 €
	rd. 600 €

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 600 € geschätzt.

Wert für die Berechtigten

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
6,5 m x 1 m = 6,5 m ²	ca. 6,5 m ²
Vorteil der Berechtigten:	mittel
Wertvorteil der betroffenen Fläche:	40 %
6,5 m ² x 458,20 €/m ² x 40 % =	1.191,32 €
	rd. 1.200 €

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit ca. 1.200 € geschätzt.

betrifft Flst. 55/91:

Lfd. Nr. 2: Recht zur Mitbenutzung der Dachrinne (...); eingetragen am 29.10.1962

Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:

$2,5 \text{ m} \times 1 \text{ m} = 2,5 \text{ m}^2$

Intensität der Beeinträchtigung:

Wertminderung der betroffenen Fläche:

$2,5 \text{ m}^2 \times 197,50,00 \text{ €/m}^2 \times 20 \% =$

ca. $2,5 \text{ m}^2$

niedrig

20 %

98,75 €

rd. 100 €

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 100 € geschätzt.

Wert für die Berechtigten

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:

$2,5 \text{ m} \times 1 \text{ m} = 2,5 \text{ m}^2$

Vorteil der Berechtigten:

Wertvorteil der betroffenen Fläche:

$2,5 \text{ m}^2 \times 197,50 \text{ €/m}^2 \times 40 \% =$

ca. $2,5 \text{ m}^2$

mittel

40 %

197,50 €

rd. 200 €

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit ca. 200 € geschätzt.

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

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Marktwert (€)
Kleiststraße 4	90.300	260.000	258.000	260.000
Garage	2.960	8.000	-	8.000

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

Der Sachwert wurde mit rd. 268.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand) für das bebaute Grundstück in

55543 Bad Kreuznach Kleiststraße 4

Gemarkung	Bad Kreuznach		
Flur	56		
Flurstück	55/58	Verkehrswert	260.000 €
Flurstück	55/91	Verkehrswert	8.000 €

wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 mit

268.000 €

in Worten: Zweihundertachtundsechzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Mainz, 22.01.2025




Strokowsky

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

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

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Nord-Westen, Straßenseite

Ansicht von Nord-Westen





Ansicht von Norden

Hauseingang





Ansicht von Süden, Gartenseite

Ansicht von Süden, Terrasse





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss

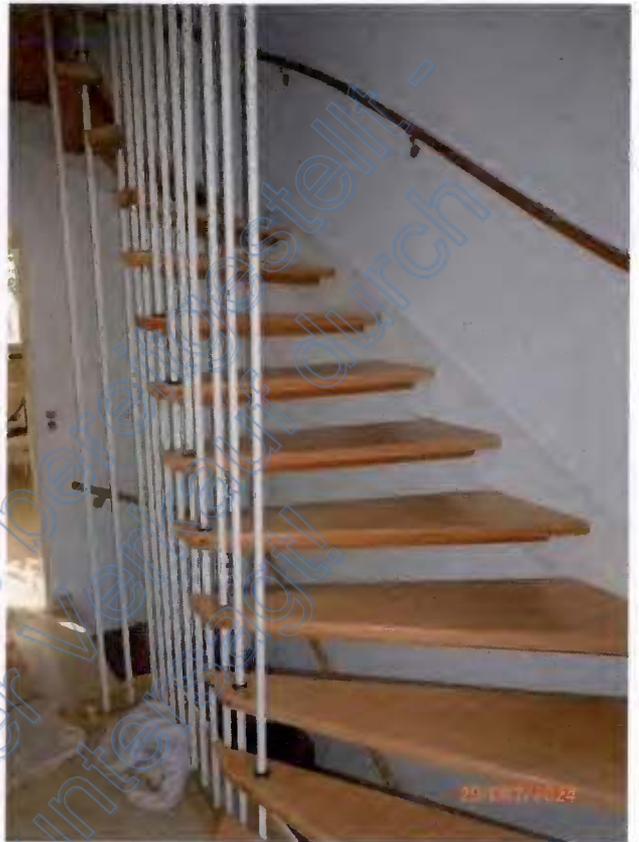


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss



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



Innenansicht Obergeschoss

Balkon Obergeschoss





Dachraum

Dachraum





Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss





Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss, Zentralheizung



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



Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss

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



Garten

Garten





Garten

Terrasse





Ansicht von Süden, Garten

Ansicht von Süden



29/OKT/2024



Vorgarten

Vorgarten





Ansicht von Norden, Garage

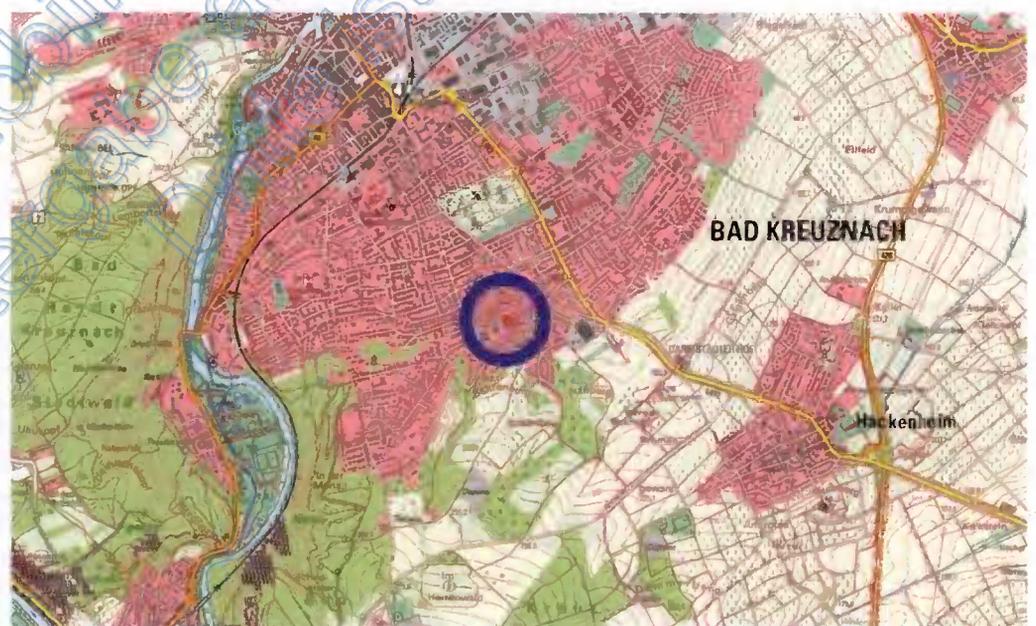
Ansicht von Nord-Westen, Garage mit Zufahrt



9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

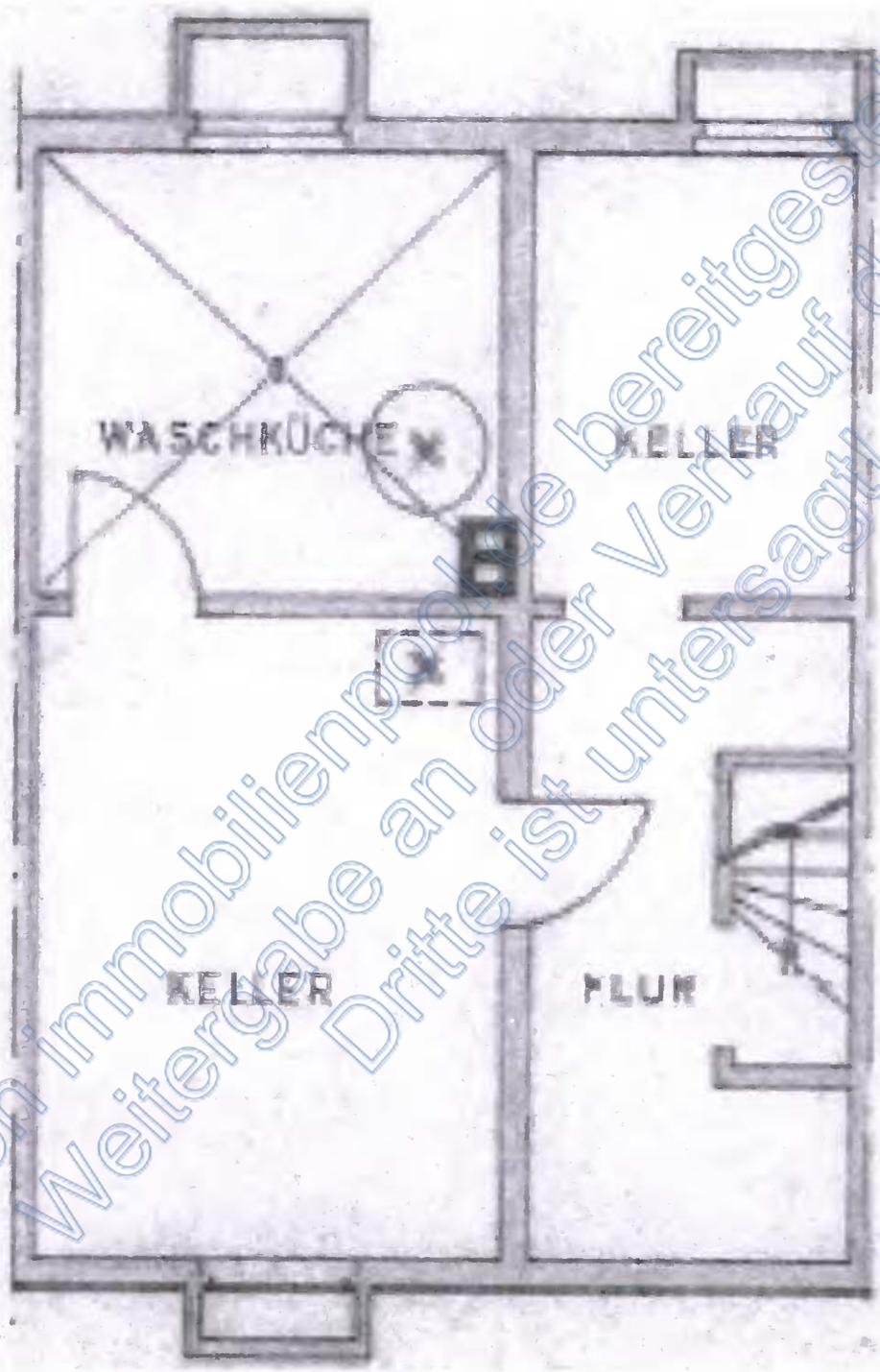


©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

9.4. Geschosspläne

Kellergeschoss

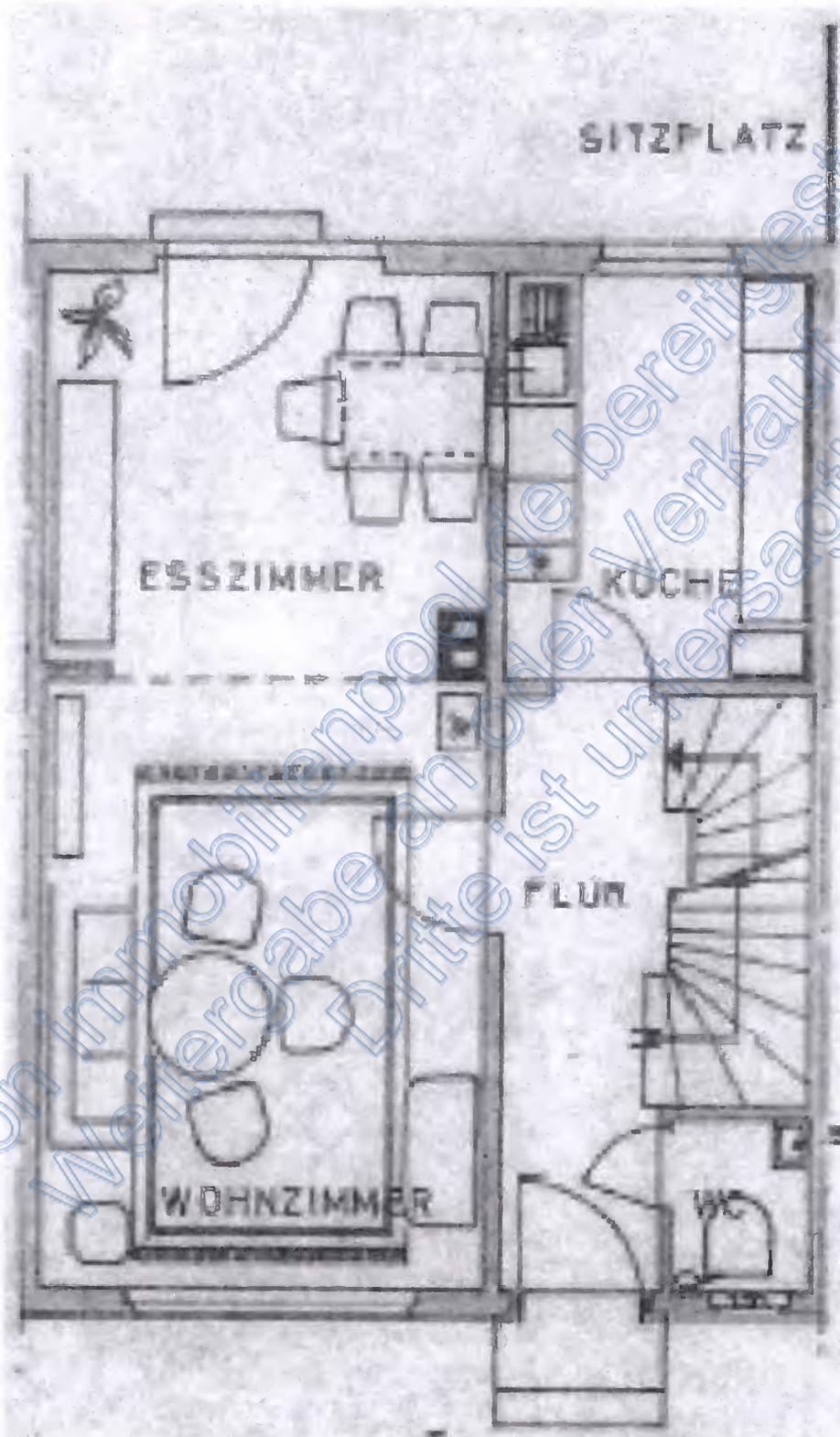
unmaßstäblich



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

Erdgeschoss

unmaßstäblich



Obergeschoss

unmaßstäblich

