

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 Bingen  
Mainzer Straße 52  
55411 Bingen

**Datum:** 24.02.2025  
**Mein Az.:** 2024-5051

**Az. des Gerichts:** 41 K 16/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)  
für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

**55218 Ingelheim**  
**Oelgasse 4**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

<b>Wohnungsgrundbuch Blatt</b>	Nieder-Ingelheim 6851
<b>Gemarkung</b>	Nieder-Ingelheim
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	37/2
<b>Flurstück</b>	38
<b>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</b>	22.10.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>180.000 €</b>

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 4 Anlagen.  
Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Oelgasse 4</b>	<b>6</b>
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Nieder-Ingelheim	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>9</b>
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Wohneinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 1	12
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
<b>4.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>14</b>
4.1.	Allgemeines	15
4.2.	Methodik	17
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	18
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	20
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	24
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	28
4.3.	Wertermittlung - Oelgasse 4 ETW 1	30
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	30
4.3.2.	Bodenwertermittlung	31
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	31
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	31
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	32
4.3.3.	Ertragswertermittlung	33
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	34
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	35
4.3.4.	Sachwertermittlung	36
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Oelgasse 4	36
4.3.4.2.	Außenanlagen (anteilig)	39
4.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	39
4.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	40
<b>5.</b>	<b>Zubehör</b>	<b>41</b>
<b>6.</b>	<b>Wertbeeinflussende Belastungen</b>	<b>41</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>44</b>
9.1.	Fotos	45

9.2.	Übersichtskarte .....	59
9.3.	Katasterkarte.....	60
9.4.	Geschosspläne .....	61



**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.

## 2. Oelgasse 4

### 2.1. Makrolage

<b>Kreis</b>	Mainz-Bingen
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Lage</b>	Lage in Rheinhessen ca. 12 km östlich von Bingen ca. 12 km westlich von Mainz

### 2.2. Mikrolage

<b>Ort</b>	Ingelheim
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 37.000
<b>Grundstücksgröße</b>	217 m <sup>2</sup> (Summe der Flurstücke)
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	einfache Wohnlage
<b>Art der Bebauung</b>	überwiegend Wohnbebauung
<b>Immissionen</b>	durchschnittlich: Straßenverkehr
<b>Verkehrslage</b>	Ortsrandlage
<b>Verkehrsmittel, Entfernungen</b>	Bus und Bahn
<b>Lagebeschreibung</b>	Reihengrundstück

### 2.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	eben
<b>Straßenfront</b>	ca. 14 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 15 m
<b>Grundstücksform</b>	nahezu quadratisch
<b>Höhenlage zur Straße</b>	normal
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
<b>Einfriedung</b>	Mauer mit Zaun
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)</b>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.





### 3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

#### 3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

##### 3.1.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	zu Wohnzwecken genutzt z. Zt. Leerstand im EG
<b>Art des Gebäudes</b>	Zweifamilienhaus
<b>Bauweise</b>	einseitig angebaut
<b>Baujahr</b>	1977
<b>Modernisierungsumfang</b>	keine Modernisierung erkennbar
<b>Belichtung und Belüftung</b>	durchschnittlich
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das Objekt ist in einem überwiegend befriedigenden Zustand, der Dachraum konnte nicht besichtigt werden.
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Unterhaltungsstau</b>	Es ist am Gebäude kein Unterhaltungsstau ersichtlich. Die Außenanlagen sind teilweise ungepflegt.
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
<b>Verwalter</b>	kein Verwalter bestellt
<b>Zwangsverwalter</b>	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
<b>Anmerkung</b>	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.

### 3.1.2. Ausstattung

<b>Eingangstür</b>	Leichtmetall mit Glaseinsatz
<b>Umfassungswände</b>	Hohlblockstein
<b>Erdgeschossdecke</b>	Stahlsteindecke
<b>Obergeschossdecken</b>	Stahlsteindecke
<b>Geschosstreppen</b>	Beton mit Stufen aus Marmor
<b>Geschosstreppengeländer</b>	Holz
<b>Heizung</b>	Zentralheizung
<b>Heizung (Details)</b>	betrieben durch Öl 3 Kunststofföltanks mit je 2.000 Liter
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über die Heizung

### 3.1.3. Keller

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	voll unterkellert
<b>Kellertüren</b>	Holz furnier
<b>Kellerwände</b>	Hohlblockstein
<b>Kellergeschossdecke</b>	Stahlsteindecke
<b>Kellerfußboden</b>	Fliesen
<b>Kellerinnentreppe</b>	Beton mit Stufen aus Marmor
<b>Kellerinnentreppegeländer</b>	Holz

### 3.1.4. Dach / Dachgeschoss

<b>Dachraumausbau</b>	nicht ausgebaut, der Dachraum konnte nicht besichtigt werden
<b>Treppe zum Dachraum</b>	Deckenluke
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzdach
<b>Dacheindeckung</b>	Dachziegel
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	Metall
<b>Dachdämmung</b>	unbekannt

### 3.1.5. Außenverkleidung

<b>Außenverkleidung</b>	Putz
<b>Außenverkleidung (Details)</b>	ohne Dämmung
<b>Sockel</b>	Fliesenverblendung
<b>Kamin</b>	aus Ziegelstein

### 3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

<b>Garage</b>	Einzelgarage Massivbau mit Pultdach Metallschwingtor
<b>Außenanlagen</b>	Betonsteinpflaster Terrasse mit Betonplatten

### 3.1.7. Energetische Qualität

<b>Energieausweis</b>	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

### **3.1.8. Wohneinheiten**

#### **3.1.8.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 1**

##### **3.1.8.1.1. Ausstattung**

<b>Fläche</b>	ca. 70 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	zweckmäßig, der Grundriss weicht vom Aufteilungsplan ab
<b>Fenster</b>	Holz
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Fensterbänke</b>	Marmor
<b>Rollläden</b>	Kunststoff
<b>Eingangstür</b>	Glastür
<b>Innentüren</b>	Holz furnier teilweise Glastüren
<b>Boden</b>	Laminat Fliesen
<b>Wände</b>	Raufaser Tapete
<b>Decken</b>	Paneelen Holzverkleidung
<b>Elektroinstallation</b>	einfache Ausstattung
<b>Heizung</b>	Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	über die Zentralheizung
<b>Modernisierungsumfang</b>	nicht modernisiert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	zufriedenstellend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	keine augenscheinlich erkennbar
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	z.Zt. Leerstand



#### 4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand)  
für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

**55218 Ingelheim  
Oelgasse 4**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

<b>Gemarkung</b>	Nieder-Ingelheim
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	37/2
<b>Größe</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	38
<b>Größe</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße insgesamt</b>	217 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	22.10.2024

#### 4.1. 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.

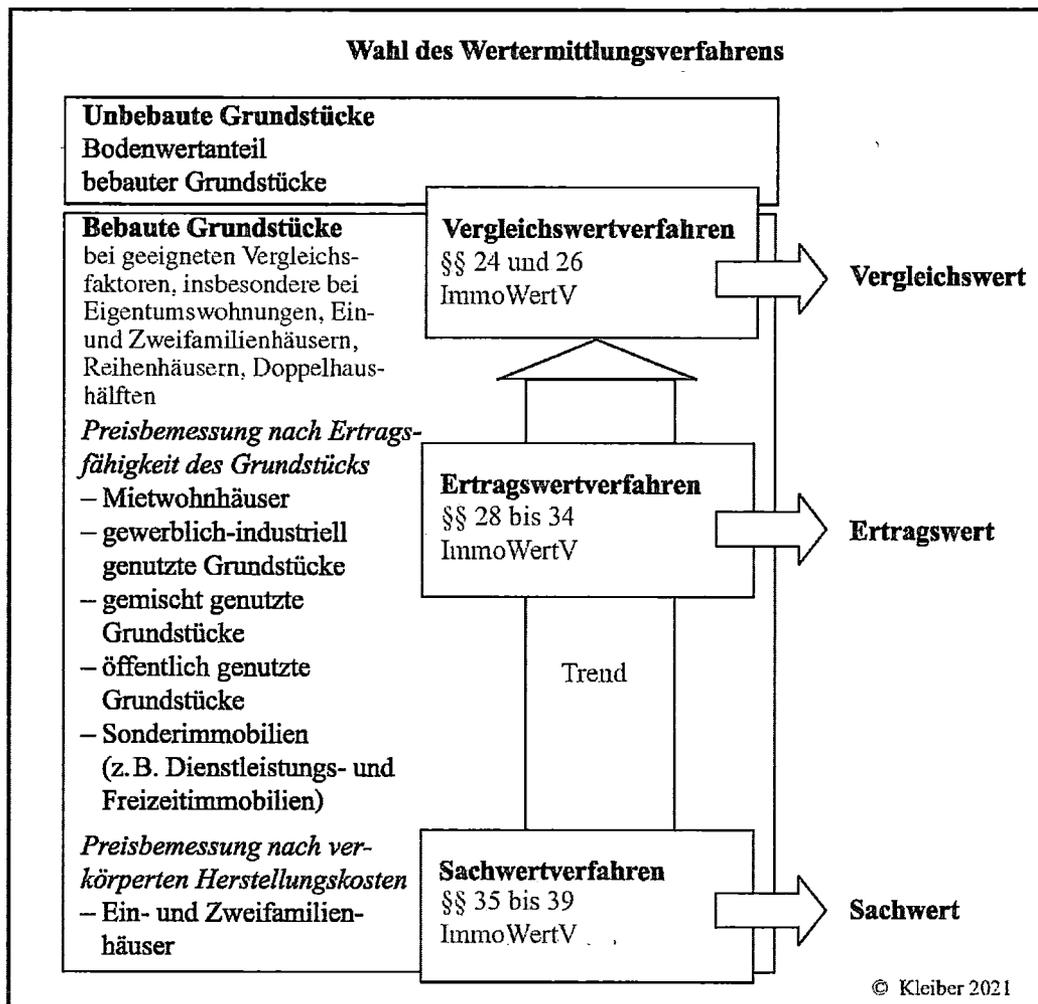
##### Wertermittlungsgrundlagen

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.



## 4.2. Methodik

### 4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert  
(§ 40 ImmoWertV)

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

Nachvollziehbarkeit

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

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

Bodenrichtwert  
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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

#### 4.2.2. 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 Wertermittlungsstichtag 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:

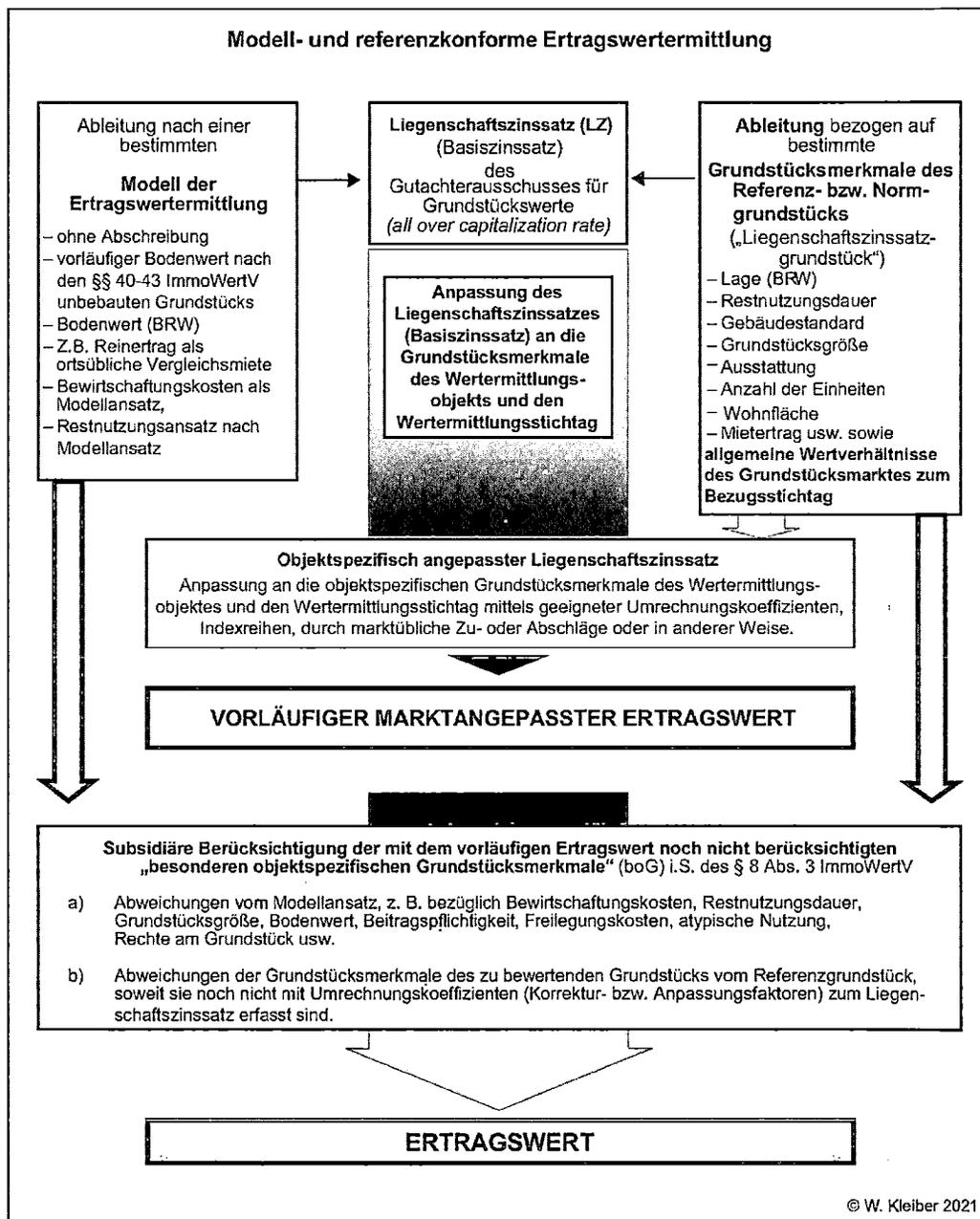
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

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

$$q = 1 + LZ$$

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

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





Instandhaltungskosten  
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m<sup>2</sup>-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - Eigentumswohnung	13,80 €/m <sup>2</sup>
---------------------------	------------------------

Mietausfallwagnis  
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung	2,00 %
---------------------------	--------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz  
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Oelgasse 4, ETW 1  
Liegenschaftszinssatz: 0,60 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein  
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Oelgasse 4, ETW 1: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Oelgasse 4, ETW 1: 33 Jahre

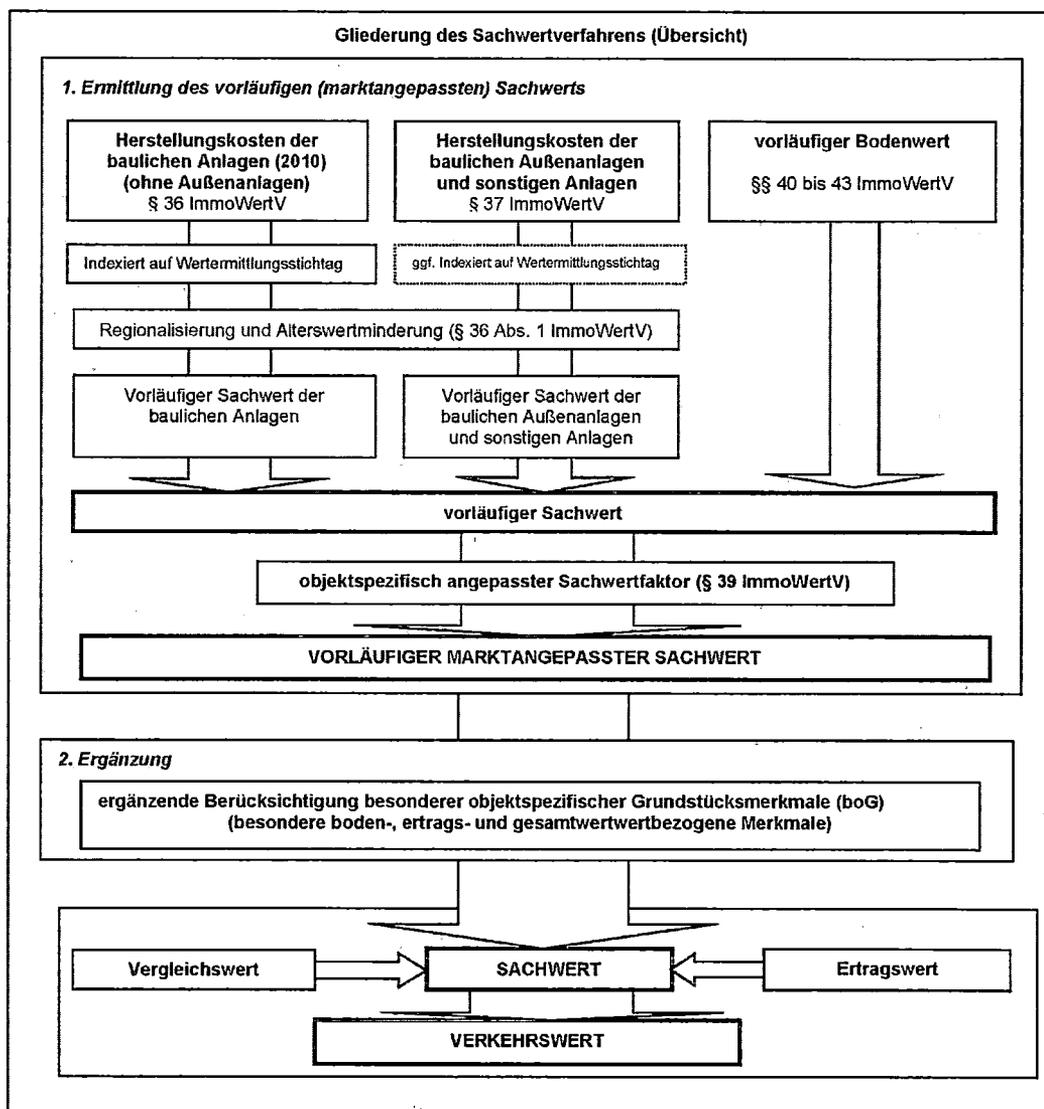
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Werteeinfluss 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.

### 4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren  
 (§ 35 ImmoWertV)

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



#### 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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.

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. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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).

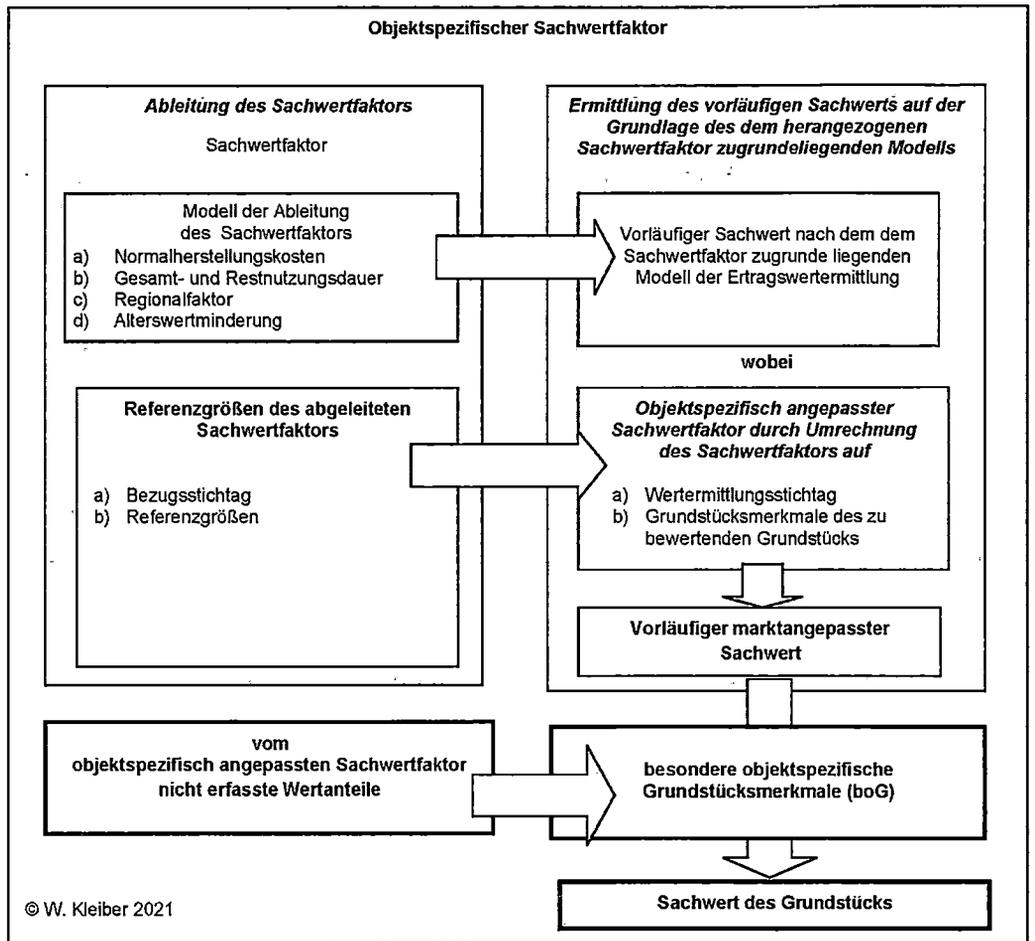
Baumängel und Bauschäden  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.





### 4.3. Wertermittlung - Oelgasse 4 ETW 1

#### 4.3.1. 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.



**4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung****4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

<b>der Grundstücksgröße</b>	3,00 % =	11,40 €/m <sup>2</sup>
<b>der baulichen Ausnutzbarkeit</b>	-5,00 % =	-19,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe der Abweichungen:</b>	=	-7,60 €/m <sup>2</sup>

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen**      372,40 €

### 4.3.3. Ertragswertermittlung

#### Berechnung des Ertragswertes

#### Nettokaltniete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltniete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 1	70	8,65	605,50	7.266,00

**Jährliche Nettokaltniete**

7.266,00 €

#### 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**

420,00 €

**Instandhaltungsaufwendungen**

966,00 €

**Mietausfallrisiko**

145,32 €

**Summe BWK<sup>1</sup>**

- 1.531,32 €

**Jährlicher Reinertrag**

5.734,68 €

**Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils<sup>2</sup>, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)**

0,60 % \* 40.405,40 €

- 242,43 €

**Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil**

**Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen**

5.492,25 €

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes**

33 Jahre (ermittelt)

**Barwertfaktor bei 33 Jahren Restnutzungsdauer und 0,60 % Liegenschaftszinssatz**

\* 29,857

**Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen**

163.982,11 €

**Nicht selbstständiger Bodenwertanteil**

+ 40.405,40 €

<sup>1</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

<sup>2</sup> Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

<b>Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils</b>	204.387,51 €
--	--------------

<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)</b>	0,00 €
---	--------

<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)</b>	0,00 €
--	--------

#### 4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

<b>Reparaturstau<sup>4</sup></b>	-17.000,00 €
----------------------------------	--------------

<b>Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung</b>	-17.000,00 €
--	--------------

<b>Vorläufiger Ertragswert insgesamt</b>	187.387,51 €
--	--------------

<b>Der Dachraum konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 5 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.</b>	<u>- 9.369,38 €</u>
--	---------------------

<b>Ertragswert</b>	178.018,13 € rd. 178.000 €
--------------------	-------------------------------

<sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

**4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung****4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten**

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	420,00	420,00

Verwaltungskosten 420,00 €  
 % von Rohertrag 5,78 %  
 Rohertrag 7.266,00 €

**4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko**

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	7.266,00	2,00	145,32

Mietausfallrisiko 145,32 €  
 % von Rohertrag 2,00 %  
 Rohertrag 7.266,00 €

**4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten**

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m <sup>2</sup> * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	70,00	13,80	966,00

Instandhaltungskosten 966,00 €  
 % von Rohertrag 13,29 %  
 Rohertrag 7.266,00 €

**4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau<sup>5</sup>**

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Außenanlagen	2.000,00 €	Sondereigentum	2.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €	Sondereigentum	15.000,00 €

Summe Reparaturstau -17.000,00 €

**4.3.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszins**

Der Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend Kapitel 4.3.2 des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz für das entsprechende Marktsegment ermittelt.

Die Referenzdaten des Marktsegments weichen nicht erheblich von den Merkmalen des Bewertungsobjekts ab. Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier + 0,4 %) mit 0,6 % ermittelt.

<sup>5</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

#### 4.3.4. 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.

#### 4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Oelgasse 4

<b>Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m<sup>2</sup></b>	ca. 187
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1977
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
<b>Normalherstellungskosten<sup>6</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	639,07 € / m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 639,07 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor A</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>manueller Korrekturfaktor B</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrekturfaktor für Drepel</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	$639,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 639,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 37.000)</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	$639,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 639,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	639,07 €/m <sup>2</sup> BGF

<sup>6</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 38





#### 4.3.4.2. Außenanlagen (anteilig)

<b>Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude</b>	219.938,18 €	
<b>Berechnung der Außenanlagen</b>	prozentual	
<b>Allgemeines</b>	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.	
<b>5,00 % aus 219.938,18 €</b>	10.996,91 €	
<b>Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)</b>	10.996,91 €	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer (geschätzt)</b>	33 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters 58,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 6.460,68 €	
<b>Wert der Außenanlagen insgesamt</b>	4.536,23 €	

#### 4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

<b>Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale</b>	90.724,50 €
<b>Wert der Außenanlagen</b>	4.536,23 €
<b>Nicht selbstständiger Bodenwertanteil</b>	40.405,40 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	135.666,13 €

**4.3.4.4. 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 50 % 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.

<b>Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)</b>	135.666,13 €
<b>Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 50 %</b>	67.833,07 €
<b>Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt</b>	203.499,20 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)</b>	0,00 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)</b>	0,00 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung</b>	-13.000,00 €
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>	190.499,20 €
<b>Der Dachraum konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 5 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.</b>	- 9.524,96 €
<b>Sachwert</b>	180.974,24 € rd. 180.000 €

## **5. Zubehör**

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

## **6. Wertbeeinflussende Belastungen**

### **Eintragungen im Grundbuch Abt II**

Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht; eingetragen am 15.03.1977

Der Eintrag eines Vorkaufsrechts wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

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

## 7. Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit rd. 180.000 € ermittelt.  
Der Ertragswert wurde mit rd. 178.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)  
für den Miteigentumsanteil von 1/2 an dem bebauten Grundstück in

**55218 Ingelheim**  
**Oelgasse 4**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

<b>Gemarkung</b>	Nieder-Ingelheim
<b>Flur</b>	1
<b>Flurstück</b>	37/2
<b>Flurstück</b>	38

wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 mit

**180.000 €**

in Worten: Einhundertachtzigtausend EURO geschätzt.

Darin ist ein Abzug von 5 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten, da der Dachraum nicht besichtigt werden konnte.

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt, mit Ausnahme des Dachraums.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Mainz, 24.02.2025



*Strokowsky*  
Strokowsky

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

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



## **9. Verzeichnis der Anlagen**

**Fotos**

**Übersichtskarte**

**Katasterkarte**

**Geschosspläne**

9.1.    Fotos

Lage der Wohnung



Ansicht von Norden

Ansicht von Nord-Osten

Lage der Wohnung







Ansicht von Osten

Hauseingang





Wohnung 1 Eingang

Wohnung 1 Innenansicht





Wohnung 1 Innenansicht

Wohnung 1 Innenansicht





Wohnung 1 Innenansicht

Wohnung 1 Innenansicht





Wohnung 1 Innenansicht

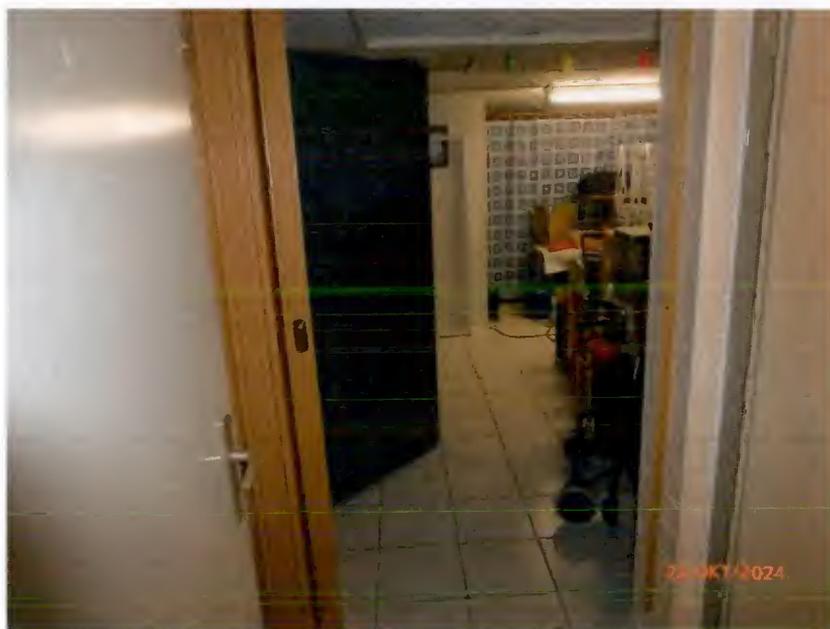
Wohnung 1 Innenansicht





Treppenhaus

Keller





Keller

Keller





Keller

Keller mit Zentralheizung





Keller mit Öltanks

Keller





Garage

Innenansicht Garage





Außenanlagen

Außenanlagen



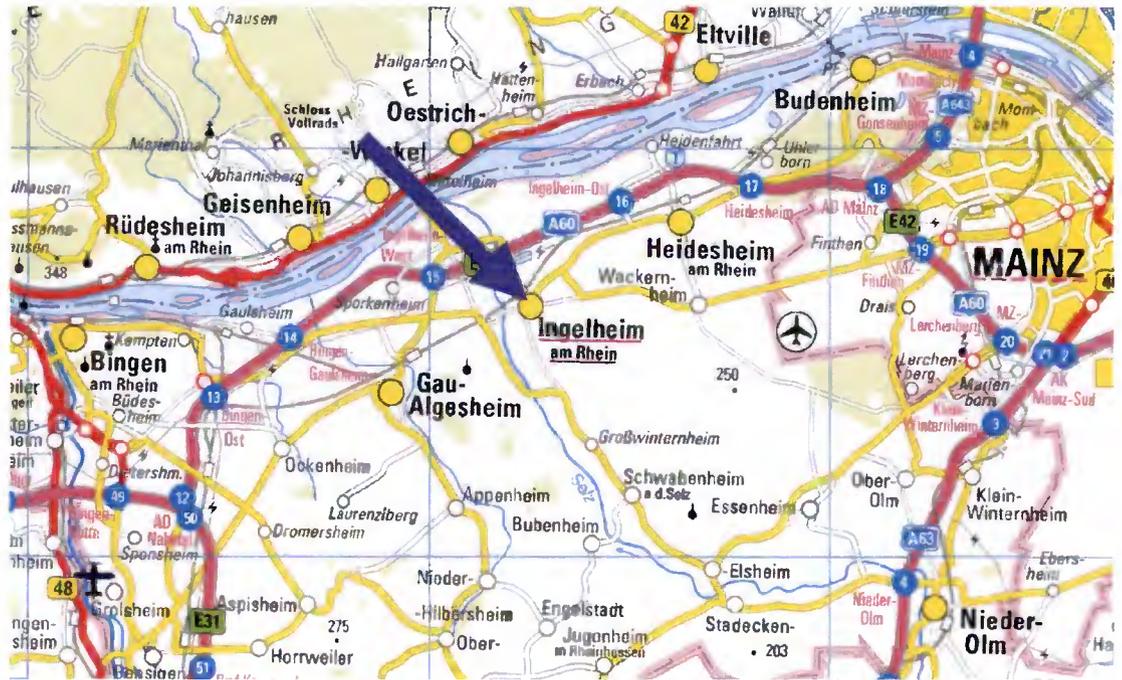


Außenanlagen

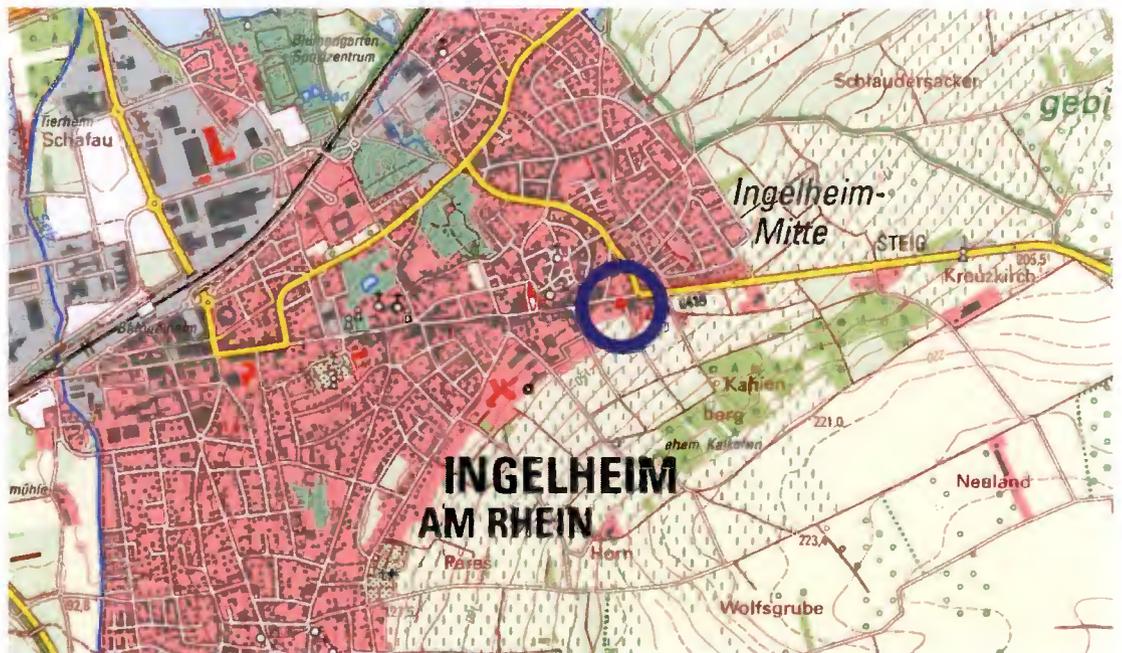
Zufahrt



### 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>

### 9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

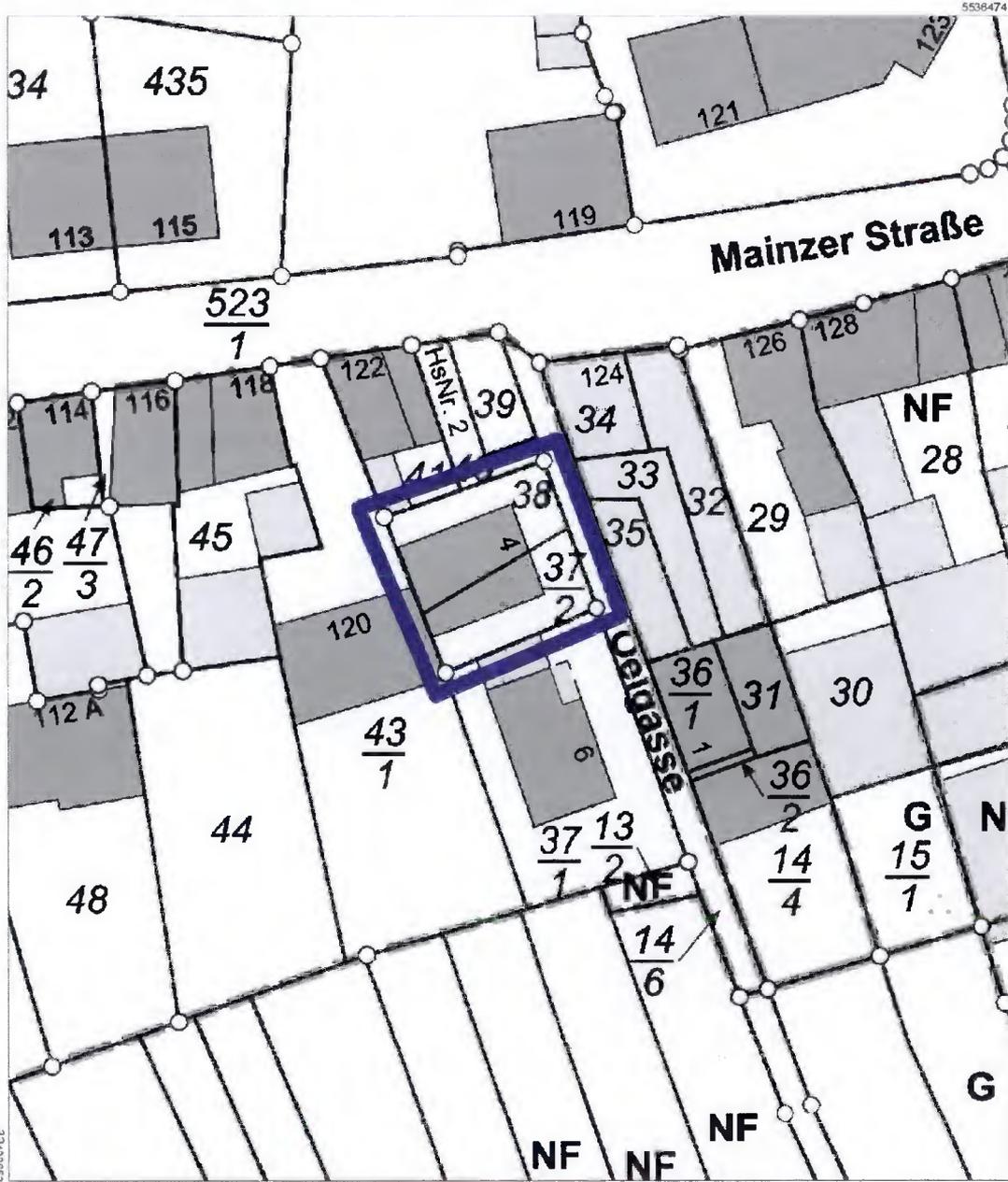
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 03.09.2024

Flurstück: 372  
Flur: 1  
Gemarkung: Nieder-Ingelheim (3583)

Gemeinde: Ingelheim am Rhein  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



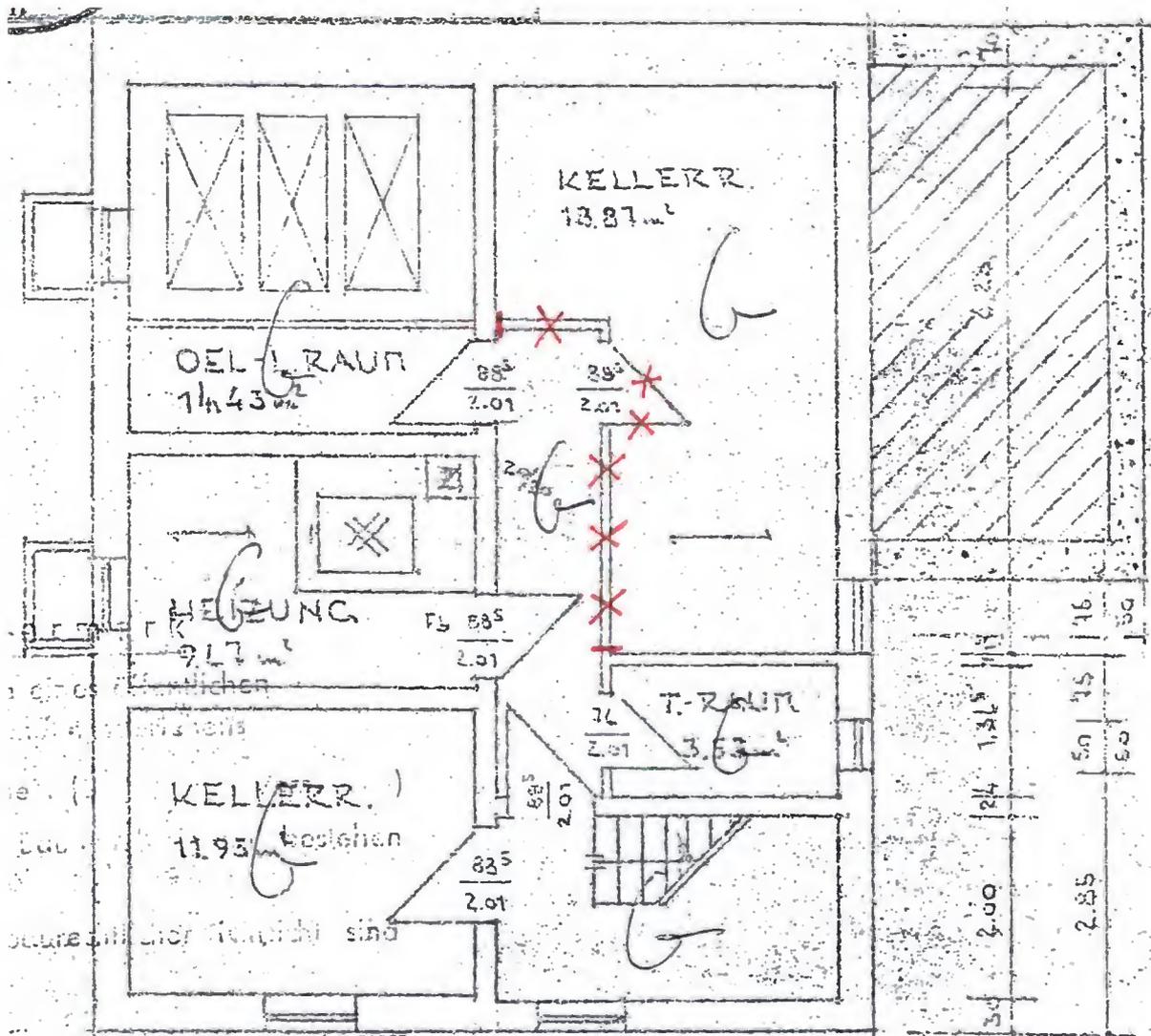
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Peter Strokowsky.  
Befugnis eingeräumt am 02.11.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

9.4.    Geschosspläne

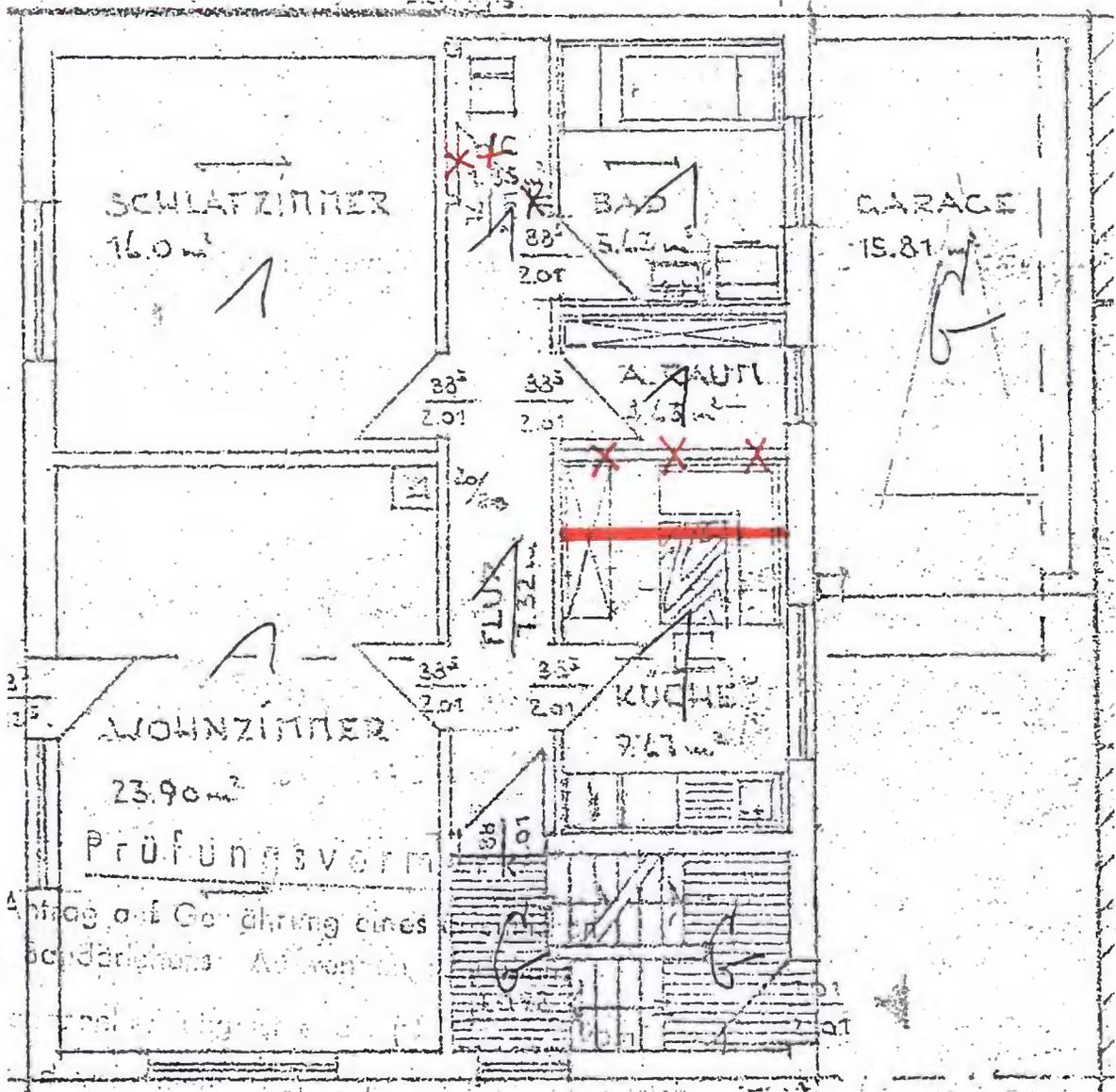
Kellergeschoss

unmaßstäblich



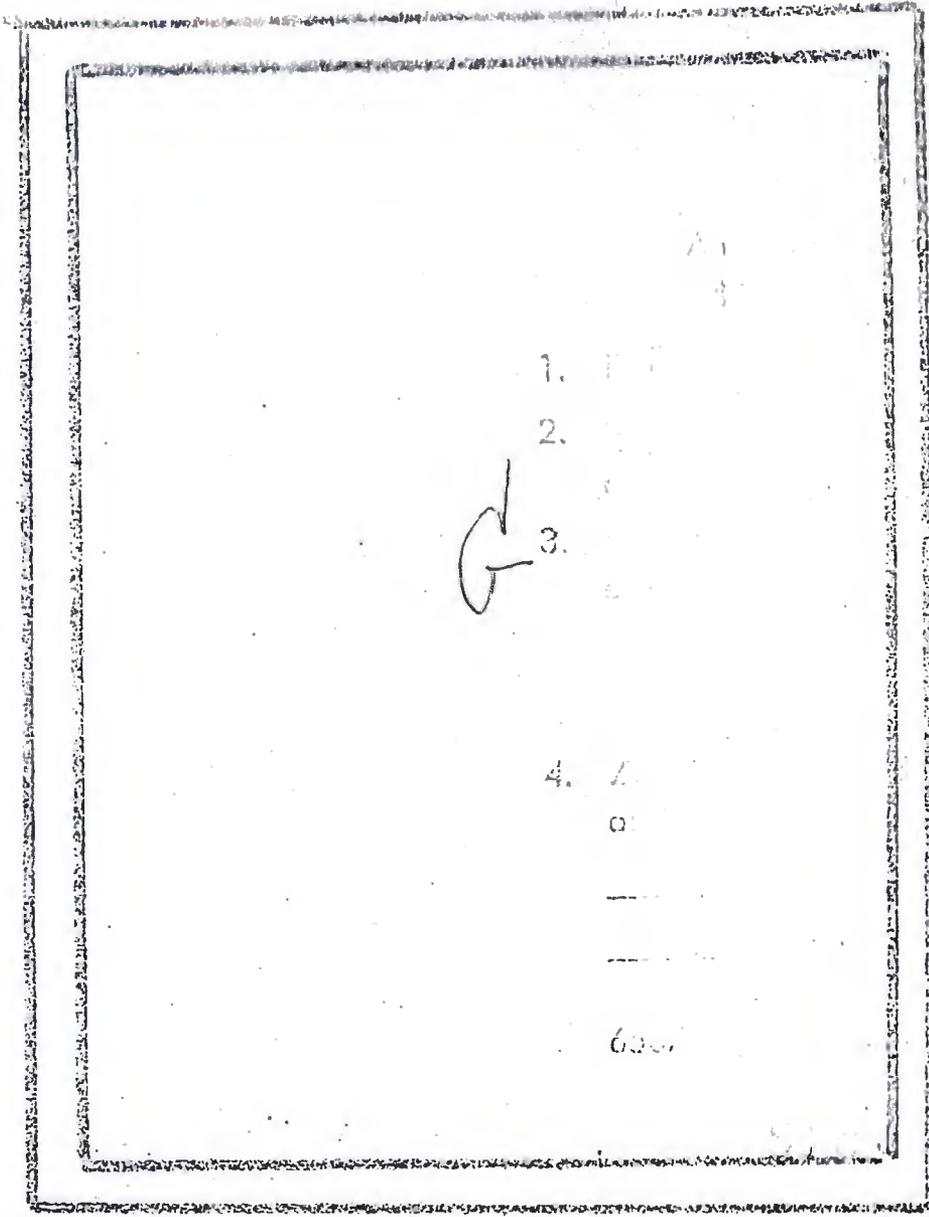
Erdgeschoss

unmaßstäblich



Dachraum

unmaßstäblich



**Abschriften**

**Abschriften mit Anlagen**

***Rückgabe dieser Unterlagen an die  
Scanstelle ist nicht vorgesehen.***

***Bitte beachten, dass alle auf der Scanstelle verbleibenden Originale nach Ablauf von 6 Monaten ab Digitalisierung ohne inhaltliche Prüfung vernichtet werden. Innerhalb dieser Zeit können Dokumente mittels Formularantrag per E-Mail über das Funktionspostfach der Scanstelle angefordert werden.***

Papierfarbe: IQ MG28 mittelgrün/hellgrün  
<http://ejustice.rlp.de/projekte/scanprozesse/allgemeines/>

JVA Diez – e-Justice