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

Amtsgericht Bingen
26. Aug. 2024
.....Band.....Hefte.....Anl.:.....Abschr.
.....EURO/KM/Scheck/Briefmarken

Datum: 21.08.2024
Mein Az.: 2024-5014

Az. des Gerichts: 43 K 20 / 23

GUTACHTEN

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

55413 Weiler bei Bingen
Hofstraße 8

Grundbuch	Weiler bei Bingen
Blatt	2718
Gemarkung	Weiler
Flur	8
Flurstück	44
Flur	8
Flurstück	45
Flur	8
Flurstück	42/5
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	25.06.2024
Verkehrswert	**202.000 €**

Ausfertigung Nr. 1

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

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**4**
2.	**Hofstraße 8**	**6**
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Weiler bei Bingen	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	**Gebäudebeschreibung**	**9**
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	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	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Hofstraße 8	12
3.2.	Gebäudebezeichnung: Nebengebäude	13
3.2.1.	Allgemeines	13
3.2.2.	Ausstattung	13
3.2.3.	Keller	13
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	13
3.2.5.	Außenverkleidung	13
3.2.6.	Energetische Qualität	13
3.2.7.	Mieteinheiten	14
3.2.7.1.	Einheit: Mieteinheit	14
4.	**Verkehrswertermittlung**	**15**
4.1.	Aufteilung des Grundstücks	15
4.2.	Allgemeines	16
4.3.	Methodik	18
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	18
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	19
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	23
4.4.	Wertermittlung - Flurstück 44	25
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	25
4.4.2.	Bodenwertermittlung	25
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	25
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	26
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	26
4.4.3.	Sachwertermittlung	27
4.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	27
4.4.3.2.	Außenanlagen	31
4.4.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	31
4.4.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	32
4.5.	Wertermittlung - Flurstück 45	33
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	33
4.5.2.	Bodenwertermittlung	33
4.5.2.1.	Bodenrichtwert	33
4.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	34
4.5.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	34
4.5.3.	Sachwertermittlung	35

4.5.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude ... 35
4.5.3.2. Außenanlagen ... 35
4.5.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte ... 35
4.5.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) ... 36
4.6. Wertermittlung - Flurstück 42/5 ... 37
4.6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ... 37
4.6.2. Bodenwertermittlung ... 38
4.6.2.1. Bodenrichtwert ... 38
4.6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes ... 38
4.6.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung ... 39

5. Zubehör ... 40

6. Wertbeeinflussende Belastungen ... 40
6.1. Eintragungen im Grundbuch Abt II ... 40
6.2. Eintragungen im Baulastenverzeichnis ... 41

7. Verkehrswert ... 42

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung ... 43

9. Verzeichnis der Anlagen ... 44
9.1. Fotos ... 45
9.2. Übersichtskarte ... 49
9.3. Katasterkarte ... 50
9.4. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ... 51

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bingen Mainzer Straße 52 55411 Bingen
Auftrag vom	22.01.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Objekt	Wohnhaus mit Nebengebäude
Wirtschaftliche Einheit	Die Flurstücke 44, 45, 42/5 bilden eine wirtschaftliche Einheit.
Mieter/in	Das Objekt ist teilweise vermietet und teilweise vom Eigentümer genutzt.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	25.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte 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.

2. Hofstraße 8

2.1. Makrolage

Kreis	Mainz-Bingen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	ca. 3 km südwestlich von Bingen

2.2. Mikrolage

Ort	Weiler bei Bingen
Einwohnerzahl	ca. 2.700
Grundstücksgröße	365 m² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	Dörfliche Wohnbebauung, überwiegend Wohnnutzung Gegenüber ein Weinverkauf
Immissionen	gering: Straßenverkehr ortstypisch: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Ortskern
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück mit Süd-Ost-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	Von der Straße her zunächst eben, Richtung Hof abfallend bzw. tiefer gelegen
Straßenfront	ca. 17 m
Mittlere Tiefe	ca. 27 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

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

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.

2.6. Grundbuch Weiler bei Bingen

Grundbuch von Weiler bei Bingen

Blatt 2718

Gemarkung Weiler

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
8	44	Gebäude- und Freifläche	162
8	45	Gebäude- und Freifläche	105
8	42/5	Gebäude- und Freifläche	98

Summe Flurstücke 365 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

betreffend Flurstück 44:
Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Solarstromanlagenrecht) für [...]; eingetragen am 11.05.2007

betreffend Flurstück 44:
Lfd. Nr. 2: vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Solarstromanlagenrecht) für [...]; eingetragen am 11.05.2007

betreffend die Flurstücke 44, 45 und 42/5,
nur lastend auf dem Anteil Abt I Nr. 1 B:
Lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung für [...]; eingetragen am 24.05.2022

betreffend die Flurstücke 44, 45 und 42/5:
Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 19.10.2023

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Wohnhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden
Modernisierungsumfang	Dacherneuerung und Photovoltaik (soweit erkennbar)
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht -äußerlich- allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz fehlt teilweise, teilweise schadhaft
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.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Außentreppe aus Beton, ohne Belag
Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk, teilweise Bruchstein, im OG Hohlblockstein
Geschosstreppen	unbekannt
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert, soweit äußerlich erkennbar

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Satteldach Freileitungsmast auf dem Dach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Straßenseite: Putz Hofseite: Putz ohne Anstrich, soweit erkennbar linke Seite: grober Putz ohne Anstrich, rechte Seite: im EG Bruchsteinmauerwerk, im OG Mauerwerk ohne Putz
Außenverkleidung (Details)	Putz teilweise fehlend, teilweise schadhaft
Sockel	Putz, teilweise abgefallen

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Nebengebäude im Hof: zweigeschosssig, verputzt, gestrichen, Satteldach, verschiedene Dachziegel
Garage	Hofeinfahrt oder Garage mit Rolltor
Außenanlagen	Vorderer Bereich mit Betonsteinen vollständig gepflastert, rückwärtig nicht einsehbar

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Hofstraße 8

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 140 m² (überschlägige Ermittlung aus der Flurkarte)
Raumnutzung / Grundriss	keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	Holz, soweit erkennbar
Verglasung	Isolierverglasung, soweit erkennbar
Rollläden	Kunststoff
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Elektroinstallation	zwei Außenkameras und eine Alarmanlagen-Leuchte
	Solarpaneelen und eine Satellitenempfangsantenne

3.2. Gebäudebezeichnung: Nebengebäude

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	unbekannt
Art des Gebäudes	Nebengebäude
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden
Modernisierungsumfang	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Außen- und keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	unbekannt
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

Umfassungswände	unbekannt
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht erkennbar

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Satteldach, soweit erkennbar
Dacheindeckung	Dachziegel

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Sockel	unbekannt

3.2.6. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor

3.2.7. Mieteinheiten

3.2.7.1. Einheit: Mieteinheit

3.2.7.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 100 m² (überschlägig aus der Flurkarte ermittelt)
Raumnutzung / Grundriss	unbekannt
Eingangstür	nicht erkennbar
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Bauschäden und Baumängel	unbekannt

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für das teilweise bebaute Grundstück

55413 Weiler bei Bingen
Hofstraße 8

Gemarkung	Weiler
Flur	8
Flurstück	44
Größe	162 m²
Flur	8
Flurstück	45
Größe	105 m²
Flur	8
Flurstück	42/5
Größe	98 m²
Grundstücksgröße insgesamt	365 m²
Wertermittlungsstichtag	25.06.2024

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung

Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m²
Flurstück 44	Wohnhaus	162
Flurstück 45	Nebengebäude	105
Flurstück 42/5	unbebaut	98

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.

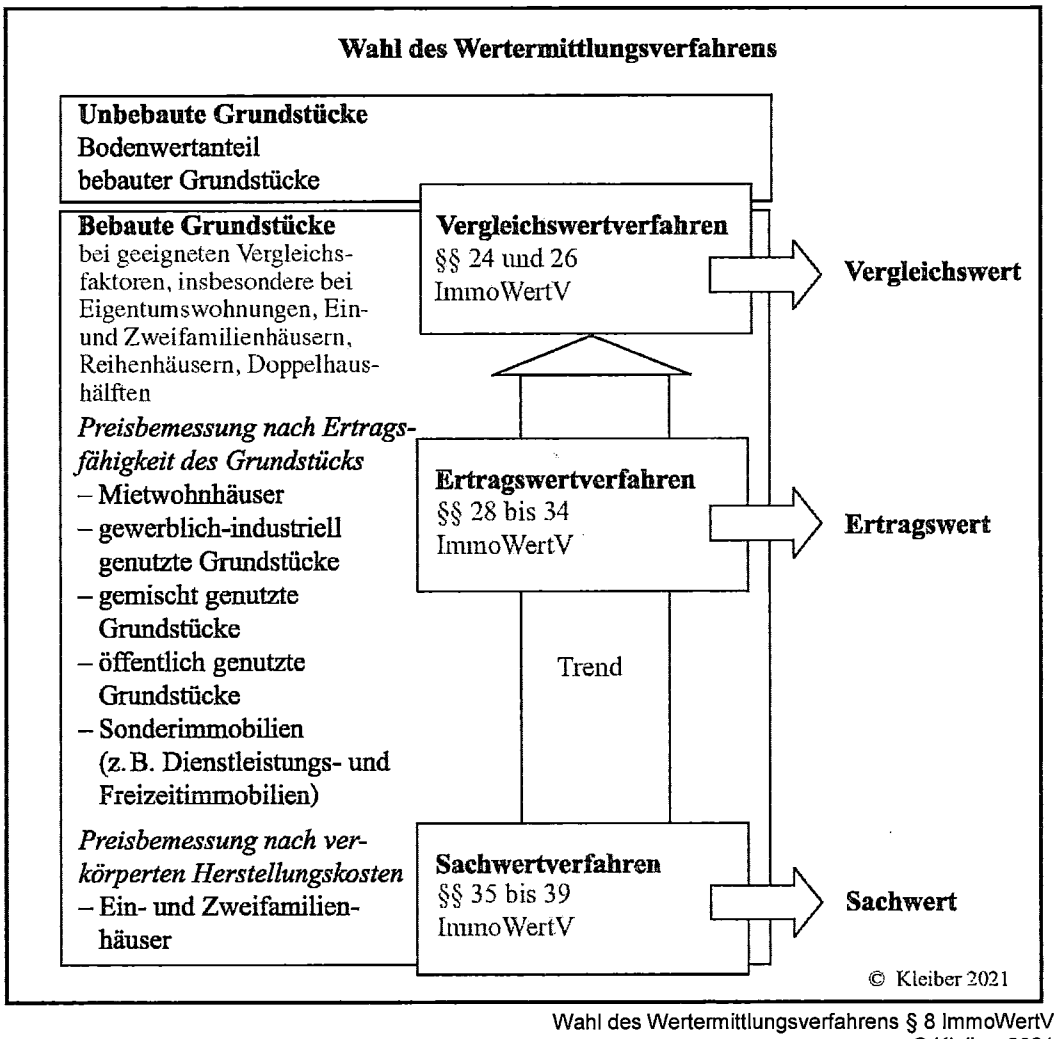
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

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

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 Vergleichswertverfahren 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.

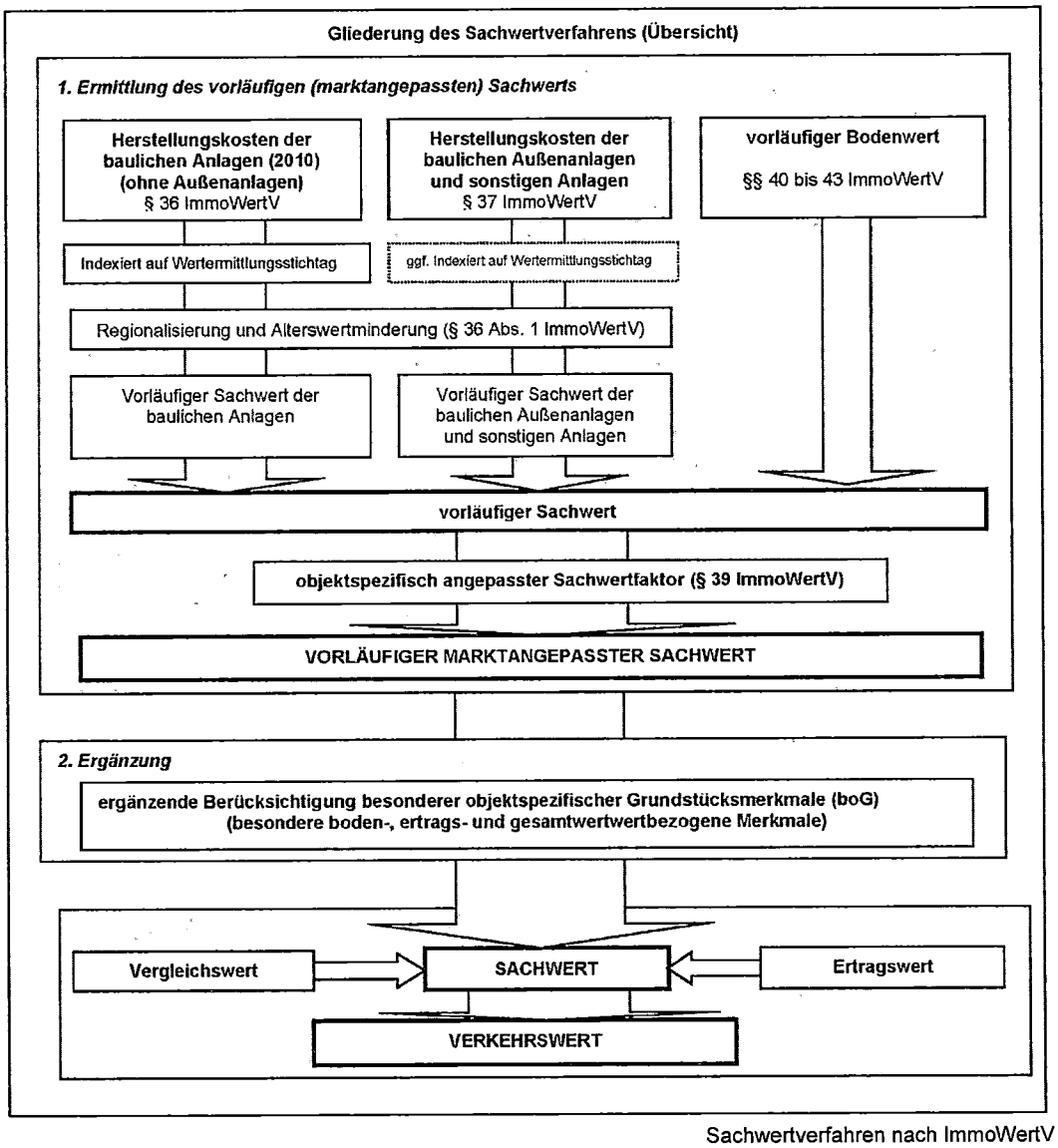
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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.

4.3.3. 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.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

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.

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.

4.3.3.1. 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.

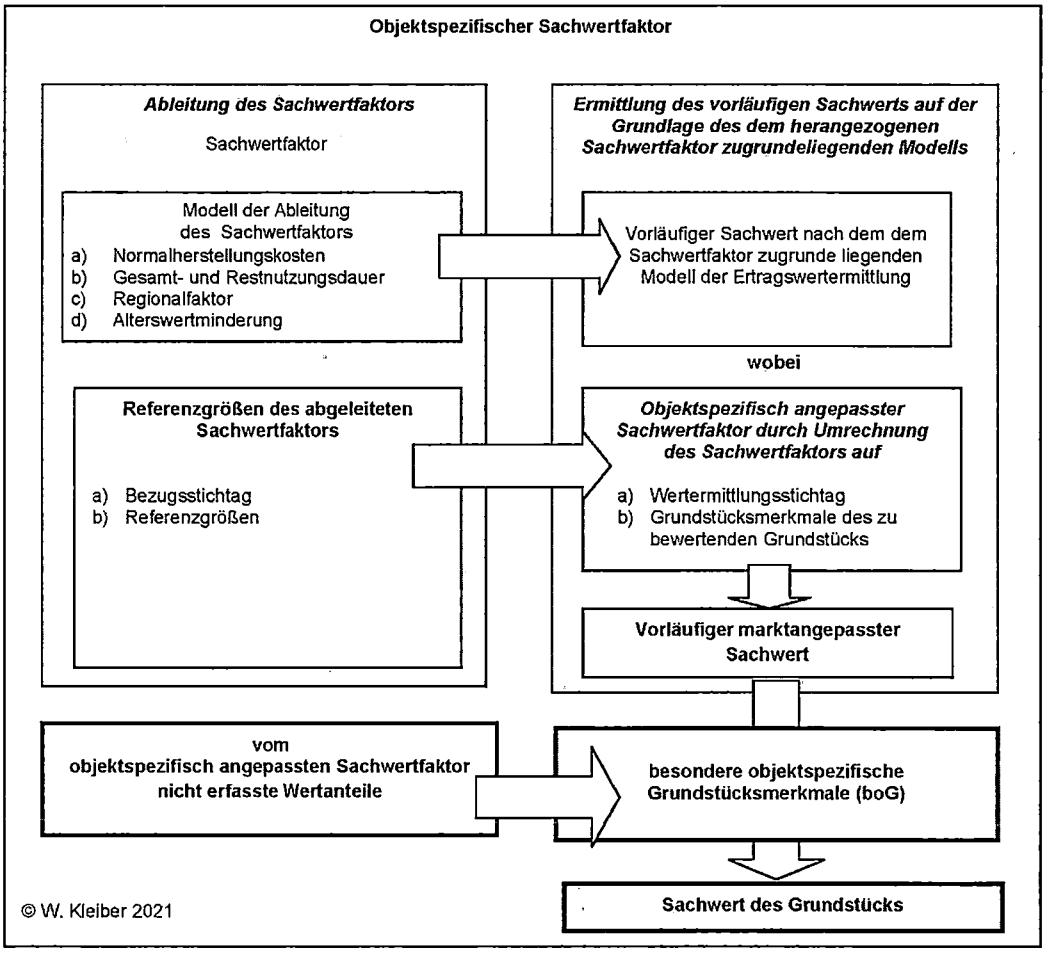
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

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.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

4.4. Wertermittlung - Flurstück 44

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.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert

in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2024 = 145,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone

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

Bauliche Nutzung: MD
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstücksgröße: 300 m²
Anzahl der Vollgeschosse: 2
Bauweise: geschlossen

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 25.06.2024 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Bauland	162 m² * 152,25 €/m² = 24.664,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	162 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	24.664,50 €
Grundstücksgröße	162 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	24.664,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	24.664,50 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstücksgröße	5,00 % =	7,25 €/m²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	7,25 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 152,25 €

4.4.3. 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.

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 458
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1960
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten[1] im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	652,25 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 652,25 €/m² 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	652,25 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 652,25 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 2.700)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	652,25 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 652,25 €/m² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	652,25 €/m² BGF

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

Wertermittlungsstichtag	25.06.2024	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	652,25 €/m² BGF * 177,90 / 100 = 1.160,35 €/m² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	531.440,30 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	458 m² BGF * 1.160,35 €/m² BGF =	531.440,30 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer[2]	16 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 425.152,24 €
Gebäudezeitwert		106.288,06 €

4.4.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Einrichtungen[3]	5.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel[4]	-25.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-20.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		86.288,06 €

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.3.1.2.1. 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 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

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

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 16 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1960

4.4.3.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	570	635	730	880	1.100

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	**Rechnung**	**Ergebnis**
Außenwände	23 % * 50 % * 570 €/m² BGF + 23 % * 50 % * 635 €/m² BGF	138,58 €/m² BGF
Dach	15 % * 50 % * 635 €/m² BGF + 15 % * 50 % * 730 €/m² BGF	102,38 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 635 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 730 €/m² BGF	75,08 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 635 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 730 €/m² BGF	75,08 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 635 €/m² BGF	69,85 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 635 €/m² BGF	31,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 635 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 730 €/m² BGF	61,43 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 635 €/m² BGF	57,15 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 635 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 730 €/m² BGF	40,95 €/m² BGF

Summe	**652,25 €/m² BGF**
Ausstattungsstandard	**2,15**

4.4.3.1.2.3. Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	**Wert**
Photovoltaikelemente	5.000,00 €

Summe 5.000,00 €

4.4.3.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel[5] - Einzelaufstellung

Bezeichnung	**Wert**		**Ant. Wert**
Fassadenmängel	25.000,00 €		25.000,00 €

Summe -25.000,00 €

5 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	531.440,30 €		
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 531.440,30 €	26.572,02 €		
Baunebenkosten 0,00 %	0,00 €		
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		26.572,02 €	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer (geschätzt)	16 Jahre		
Wertminderung wegen Alters 80,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 21.257,62 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt			5.314,40 €

4.4.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	106.288,06 €
Wert der Außenanlagen	5.314,40 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	24.664,50 €
Vorläufiger Sachwert	136.266,96 €

4.4.3.4. 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 40 % 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)	136.266,96 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 40 %	54.506,78 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	190.773,74 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-20.000,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks	170.773,74 €
Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.	- 17.077,37 €
Sachwert	153.696,37 € rd. 154.000 €

4.5. Wertermittlung - Flurstück 45

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.

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert

in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2024 = 145,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone

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

Bauliche Nutzung: MD
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstücksgröße: 300 m²
Anzahl der Vollgeschosse: 2
Bauweise: geschlossen

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 25.06.2024 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Bauland	105 m² * 137,75 €/m² = 14.463,75 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	105 m²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	14.463,75 €
Grundstücksgröße	105 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	14.463,75 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	14.463,75 €

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.5.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstücksgröße	5,00 % =	7,25 €/m²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstückslage	-10,00 % =	-14,50 €/m²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-7,25 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen	137,75 €

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: Nebengebäude

pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	20.000,00 €

4.5.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	0,00 €
Berechnung der Außenanlagen	pauschal
Wert der Außenanlagen insgesamt	1.000,00 €

4.5.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000,00 €
Wert der Außenanlagen	1.000,00 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	14.463,75 €
Vorläufiger Sachwert	35.463,75 €

4.5.3.4. 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 0 % 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)	35.463,75 €
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	35.463,75 €
Gerundeter Sachwert	rd. 35.000 €

4.6. Wertermittlung - Flurstück 42/5

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

Marktwertbildendes Verfahren

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (§ 24 ImmoWertV 2021).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Sachwert unbebauter Grundstücke entspricht dem Bodenwert.

4.6.2. Bodenwertermittlung

4.6.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 145,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: MD Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 300 m² Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: geschlossen

4.6.2.2. 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 25.06.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	98 m² * 130,50 €/m² = 12.789,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	98 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		12.789,00 €
Grundstücksgröße		98 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		12.789,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		12.789,00 €
Sachwert		rd. 13.000 €

4.6.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.6.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstücksgröße	5,00 % =	7,25 €/m²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstückslage	-15,00 % =	-21,75 €/m²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-14,50 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 130,50 €

5. Zubehör

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

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

Satellitenempfangsantenne auf dem Dach

Der Wert des Zubehörs wird mit 200 € geschätzt.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

6.1. Eintragungen im Grundbuch Abt II

betreffend Flurstück 44:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Solarstromanlagenrecht) für [...]; eingetragen am 11.05.2007

Der Wert der Dienstbarkeit ist in der Eintragungsbewilligung mit 3.000 € angegeben.
Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit 3.000 € geschätzt.
Der Wert der Dienstbarkeit für die Berechtigte wird mit 3.000 € geschätzt.

betreffend Flurstück 44:

Lfd. Nr. 2: vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Solarstromanlagenrecht) für [...]; eingetragen am 11.05.2007

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit 3.000 € geschätzt.
Der Wert der Dienstbarkeit für die Berechtigte wird mit 3.000 € geschätzt.

Lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung für [...]; eingetragen am 24.05.2022

Die Auflassungsvormerkung bewirkt, dass ein schuldrechtlicher Anspruch auf Rechtsänderung durchgesetzt werden kann. Bleibt die Eintragung bestehen, ist daher die Wertminderung in der Höhe des ermittelten Verkehrswertes anzusetzen.

6.2. Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Blatt 65: siehe Anlage 9.4.

Der Eintragungstext ergibt aus gutachterlicher Sicht keinen Sinn.
Eine Wertminderung durch die Baulast ist aus sachverständiger Sicht nicht gegeben.

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

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Marktwert (€)
Flurstück 44	24.700	154.000	154.000
Flurstück 45	14.500	35.000	35.000
Flurstück 42/5	13.000	13.000	13.000

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

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

55413 Weiler bei Bingen
Hofstraße 8

Gemarkung	Weiler
Flur	8

Flurstück	**Verkehrswert**
44	154.000 €
45	35.000 €
42/5	13.000 €

wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit

202.000 €

in Worten: Zweihundertzweitausend EURO geschätzt.

Darin ist ein Abzug von 10 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

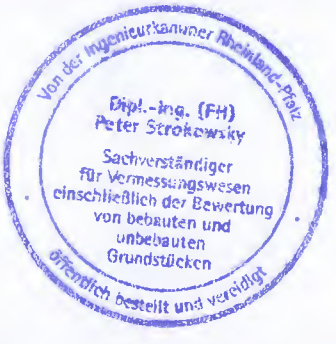
Die Flurstücke 44, 45, 42/5 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Zubehör und wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich von öffentlich zugänglichen Flächen besichtigt werden.

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, 21.08.2024

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)
WoFlV	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

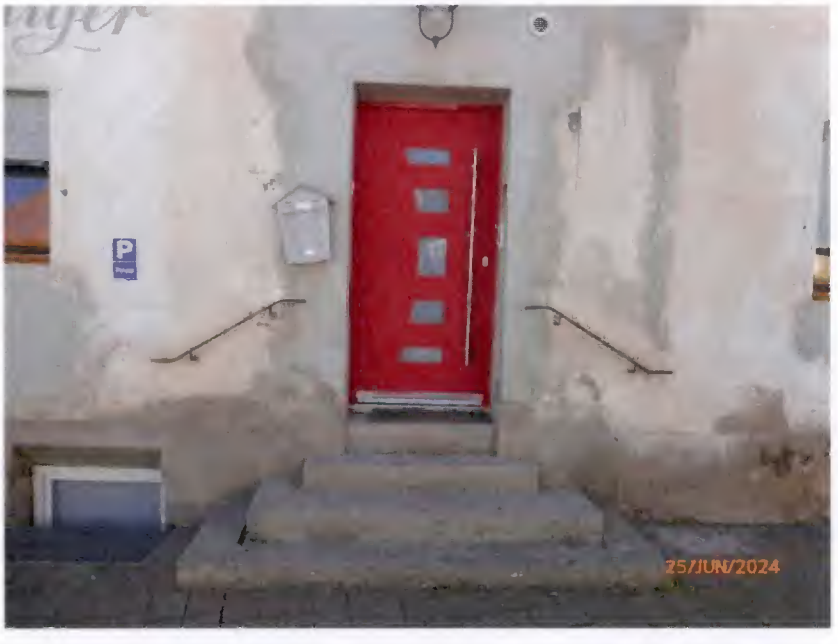
Katasterkarte

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

9.1. Fotos

Ansicht von Nord-Westen, Straßenseite

Hauseingang



schadhafte Fassade

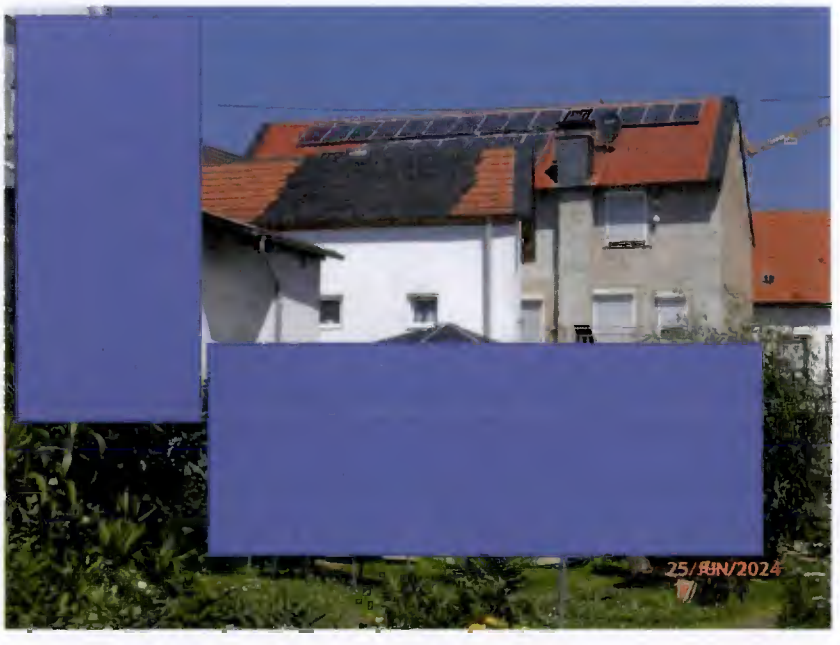
schadhafte Fassade

Ansicht von Nord-Westen

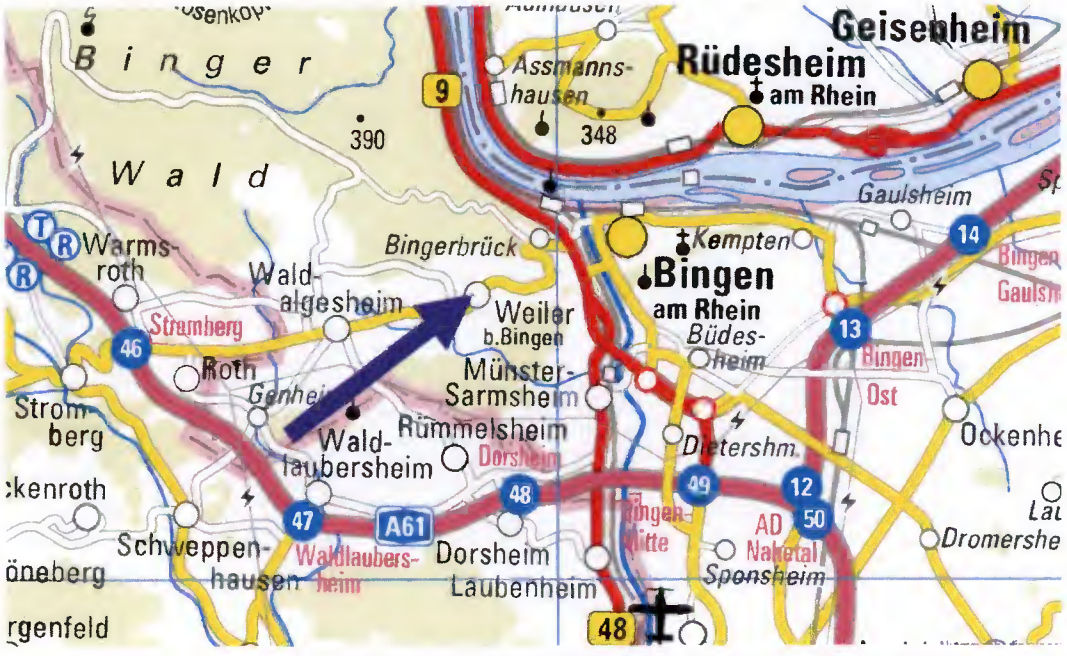
Ansicht von Westen

Ansicht von Nord-Osten

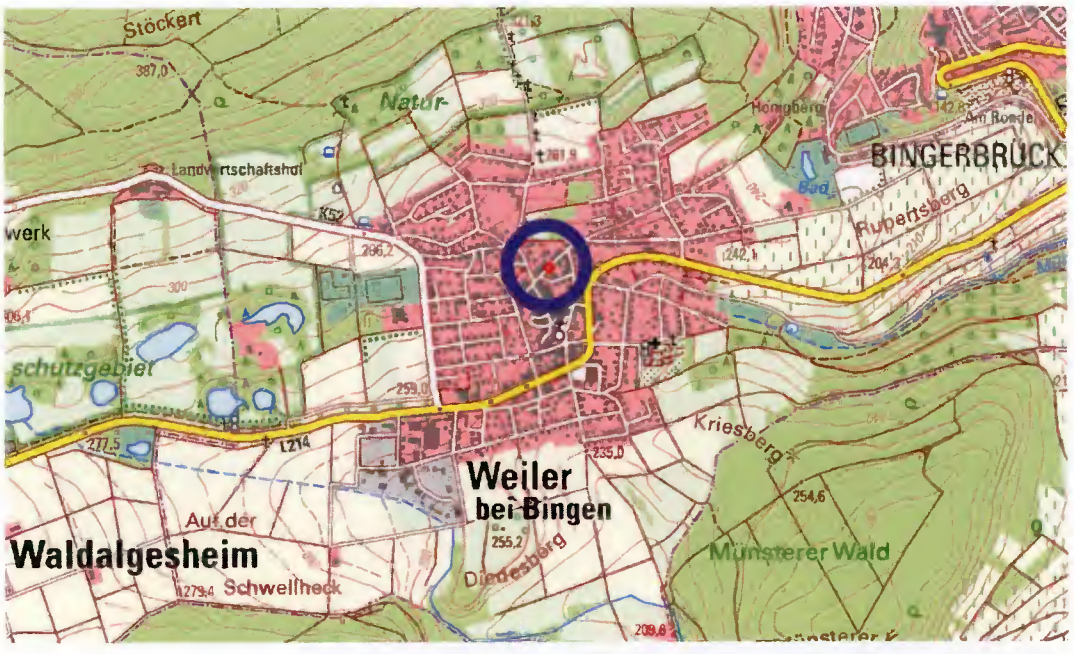
Ansicht von Süd-Osten



9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich

Auszug aus den Geobasisinformationen

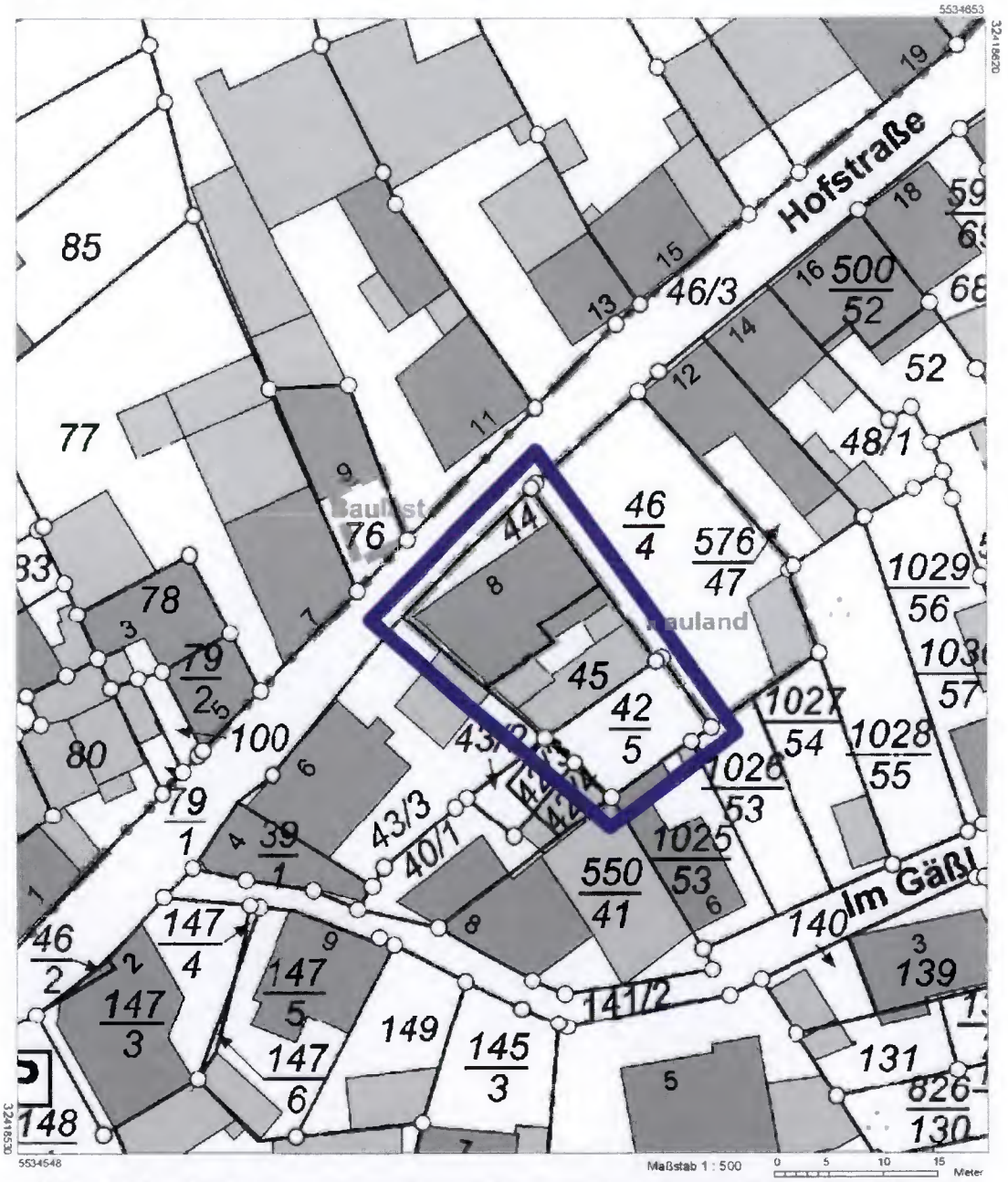
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 25.01.2024

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück: 44
Flur: 8
Gemarkung: Weiler (3509)
Gemeinde: Weiler bei Bingen
Landkreis: Mainz-Bingen



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. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

MAINZ·BINGEN
Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Es schreibt Ihnen

Ingenieurbüro
Peter Strokowsky
Oberer Dorfgraben 57 a
55130 Mainz

EINGEGANGEN
31. Jan. 2024
Erl.

Ihr Zeichen 2024-5014 (43K 20/23)
Aktenzeichen 21/611-21/0002/24-L-310
Seite 1 von 2

29. Januar 2024

Betreff
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß § 86 der Landesbauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen aufgrund Ihrer Anfrage vom 25.01.2024 bestätigt, dass weder zu Lasten noch zu Gunsten der Grundstücke

Gemarkung Weiler, Flur 8, Flurstück 45
Gemarkung Weiler, Flur 8, Flurstück 42/5

eine Baulast im Baulastenverzeichnis für Weiler eingetragen ist.

Zu Lasten des Grundstückes

Gemarkung Weiler, Flur 8, Flurstück 44

ist eine Baulast im Baulastenverzeichnis für Weiler eingetragen.
Ein beglaubigter Auszug der Eintragung liegt diesem Bescheid anbei.

Kreisverwaltung Mainz-Bingen als Untere Bauaufsichtsbehörde	**Baulastenverzeichnis** von 55413 Weiler	Baulastenblatt Nr. 65	Seite 1
Grundstück:Hofstr. 8	Gemarkung Weiler Flur 8, Flurstück 44		

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Das Grundstück der Gemarkung Weiler, Flur 8, Flurstück 44 ist dergestalt belastet, dass auf ihm, sich nordwestlich an das Wohngebäude anschließend, ein Geländestreifen mit einer Länge von 1,30 m und einer Tiefe von 3 m und, sich südwestlich an das Wohngebäude anschließend, eine Geländestreifen mit einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 3 m parallel zu dem sich auf dem Nachbarflurstück Nr. 46/4 befindlichen Gebäudes (= Carport) dem Nachbargrundstück zugerechnet wird, um den erforderlichen Grenzabstand einzuhalten. Der Eigentümer des Flurstücks 46/4, verpflichtet sich bei einer eventuellen Bebauung mit seiner baulichen Anlage von diesen Teilflächen die vorgeschriebene Abstandsfläche einzuhalten. Die Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original wird hiermit beglaubigt. 55218 Ingelheim am Rhein, 29.01.2024 Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Abteilung 21 - Im Auftrag:	Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 21.03.2011, Az.: 21/611-27/0004/11 Ingelheim, 24.03.2011 Im Auftrag

Ingenieurbüro Peter Strokowsky
von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wertgutachten Wohnhaus mit Nebengebäude Hofstraße 8 in Weiler bei Bingen
Oberer Dorfgraben 57a 55130 Mainz