

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Alzey
Schloßgasse 32
55232 Alzey

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

Datum: 08.12.2025
Mein Az.: 2025-5038

Az. des Gerichts: 1 K 13/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für den Miteigentumsanteil von 1/2
an dem bebauten Grundstück in

55234 Freimersheim
Sonnengasse 13, 13 A

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im neuen Wohnhaus
und am Garagenanbau mit Balkon im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
und dem Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche im Lagplan gelb markiert

Lage	Sonnengasse 13 A
Objekt	Einfamilienhaus als ETW-Einheit, freistehend mit 3 Zimmern ca. 106 m ² Wohnfläche
Wohnungsgrundbuch Blatt	Freimersheim 975
Gemarkung	Freimersheim
Flur Flurstück	1 384/2
Qualitätsstichtag und Wertermittlungstichtag	16.09.2025
Verkehrswert	190.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 5 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch Freimersheim	6
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Einfamilienhaus 13 A	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	8
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	9
3.1.5.	Außenverkleidung	9
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	9
3.1.7.	Energetische Qualität	9
3.1.8.	Mieteinheiten	10
3.1.8.1.	Einheit: ETW Nr. 2 Einfamilienhaus Nr. 13 A	10
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	11
4.	Verkehrswertermittlung	12
4.1.	Allgemeines	13
4.2.	Methodik	15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	16
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	20
4.3.	Wertermittlung – ETW Nr. 2 Einfamilienhaus Nr. 13 A	22
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	22
4.3.2.	Bodenwertermittlung	23
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	23
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	23
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	24
4.3.3.	Sachwertermittlung	25
4.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: ETW Nr. 2 (Einfamilienhaus)	25
4.3.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	28
4.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	28
4.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	29
5.	Zubehör	30
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	30
7.	Verkehrswert	31
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	32
9.	Verzeichnis der Anlagen	33
9.1.	Fotos	34
9.2.	Übersichtskarte	40
9.3.	Katasterkarte	41
9.4.	Sondernutzungsrechte	42
9.5.	Geschosspläne	43

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Alzey Schloßgasse 32 55232 Alzey
Auftrag vom	30.05.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Anmerkung	Das Objekt konnte nur teilweise äußerlich besichtigt werden.
Objekt	Einfamilienhaus als ETW-Einheit, freistehend mit 3 Zimmern ca. 106 m² Wohnfläche
Mieter/in	Das Objekt wird vom Eigentümer genutzt.
Hausverwaltung	keine bestellt laut Eigentümerin
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Denkmalschutz	-
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden, soweit äußerlich erkennbar
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan- dungen	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.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus und Bahn
Tag der Ortsbesichtigung	16.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Teilbesichtigung äußerlich

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. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Alzey-Worms
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 5 km südwestlich von Alzey

2.2. Mikrolage

Ort	Freimersheim
Einwohnerzahl	ca. 700
Grundstücksgröße	1.239 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Immissionen	während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Bahn Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Hinterliegergrundstück am Ortsrand

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben, nach hinten ansteigend
Straßenfront	ca. 5 m
Mittlere Tiefe	ca. 30 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her leicht ansteigend
Einfriedung	Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In Bachnähe besteht grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich. Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen
Straßenart	Anliegerstraße Sackgasse
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	verkehrsberuhigter Ausbau einseitig Gehweg Fahrbahn mit Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Abwasserkanal

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	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Freimersheim

Wohnungsrundbuch von	Freimersheim
Blatt	975
Gemarkung	Freimersheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
1	384/2	Gebäude- und Freifläche	1.239

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	lfd.-Nr. 1: Vorkaufsrecht; eingetragen am 04.03.1988 lfd.-Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht); eingetragen am 04.08.1992 lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 25.04.2025
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.
Instandhaltungsrücklage	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert eine Garage im Kellergeschoss
Kellerwände	Isotex-Schalungsstein laut Bauakte
Kellergeschossdecke	Isotex-Fertigdecke laut Bauakte

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut laut Bauakte
Dachform	Walmdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	ohne Putz ohne Wärmedämmung
-------------------------	--------------------------------

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	Einzelgarage mit begehbarem Flachdach
Außenanlagen	Hofbefestigung Betonsteinpflaster überwiegend verwildertes Grundstück Unrat, Schutt und Müllablagerungen

3.1.7. Energetische Qualität

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

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: ETW Nr. 2 Einfamilienhaus Nr. 13 A

3.1.8.1.1. Ausstattung

Anmerkung:	keine Innenbesichtigung möglich
Fläche	ca. 106 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Aufteilungsplan
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz mit Glaseinsatz, defekt
Innentüren	unbekannt
Elektroinstallation	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	erheblicher Unterhaltungsstau
Mieter / Mietvertrag	vom Eigentümer bewohnt

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1988
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	37 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	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 Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad

1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 43 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1988

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand)

für den Miteigentumsanteil von 1 / 2

an dem bebauten Grundstück in

**55234 Freimersheim
Sonnengasse 13, 13 A**

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im neuen Wohnhaus
und am Garagenanbau mit Balkon
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
und dem Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche im Lagplan gelb markiert

Lage	Sonnengasse 13 A
Gemarkung	Freimersheim
Flur	1
Flurstück	384/2
Größe	1.239 m ²
Wertermittlungstichtag	16.09.2025

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 Wertermittlungstichtag (=stichtag-bezogener 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.

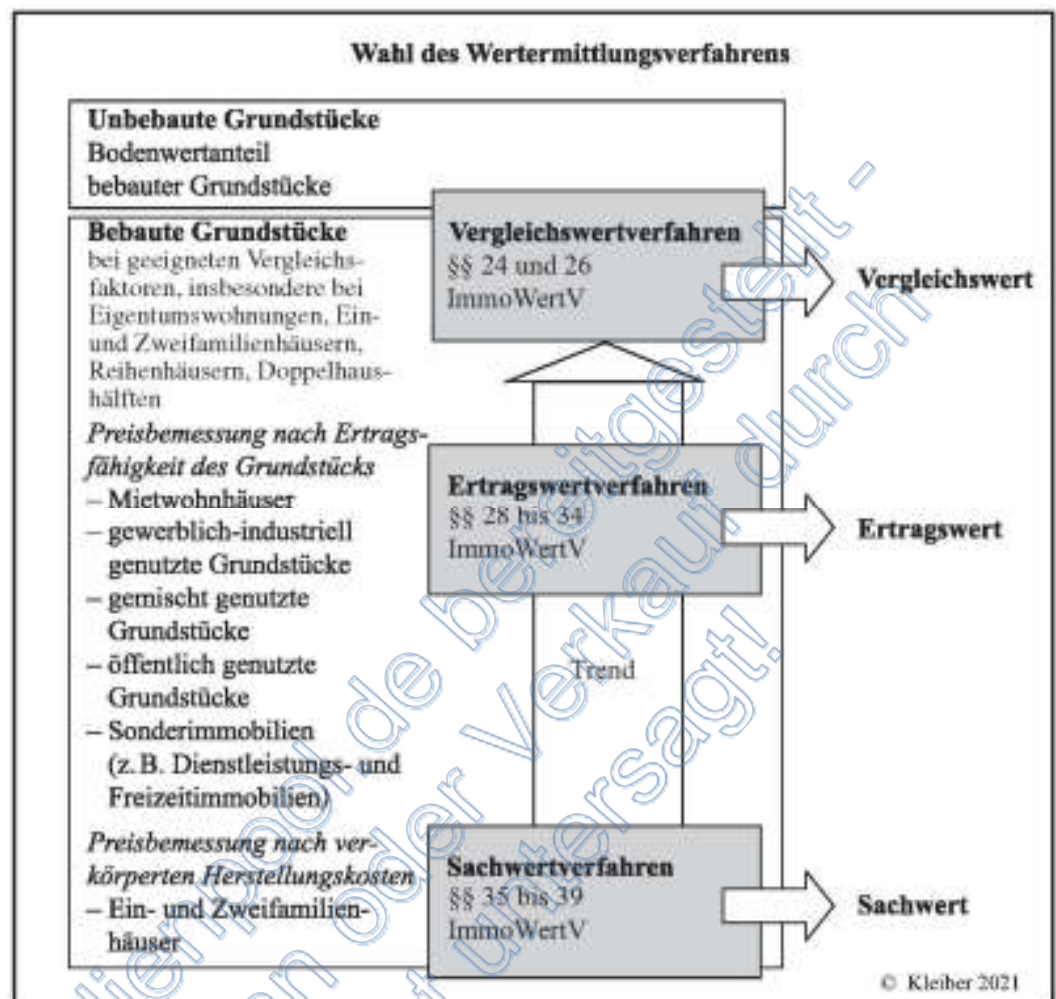
Wertermittlungsgrundlagen

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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

4.2. 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 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.

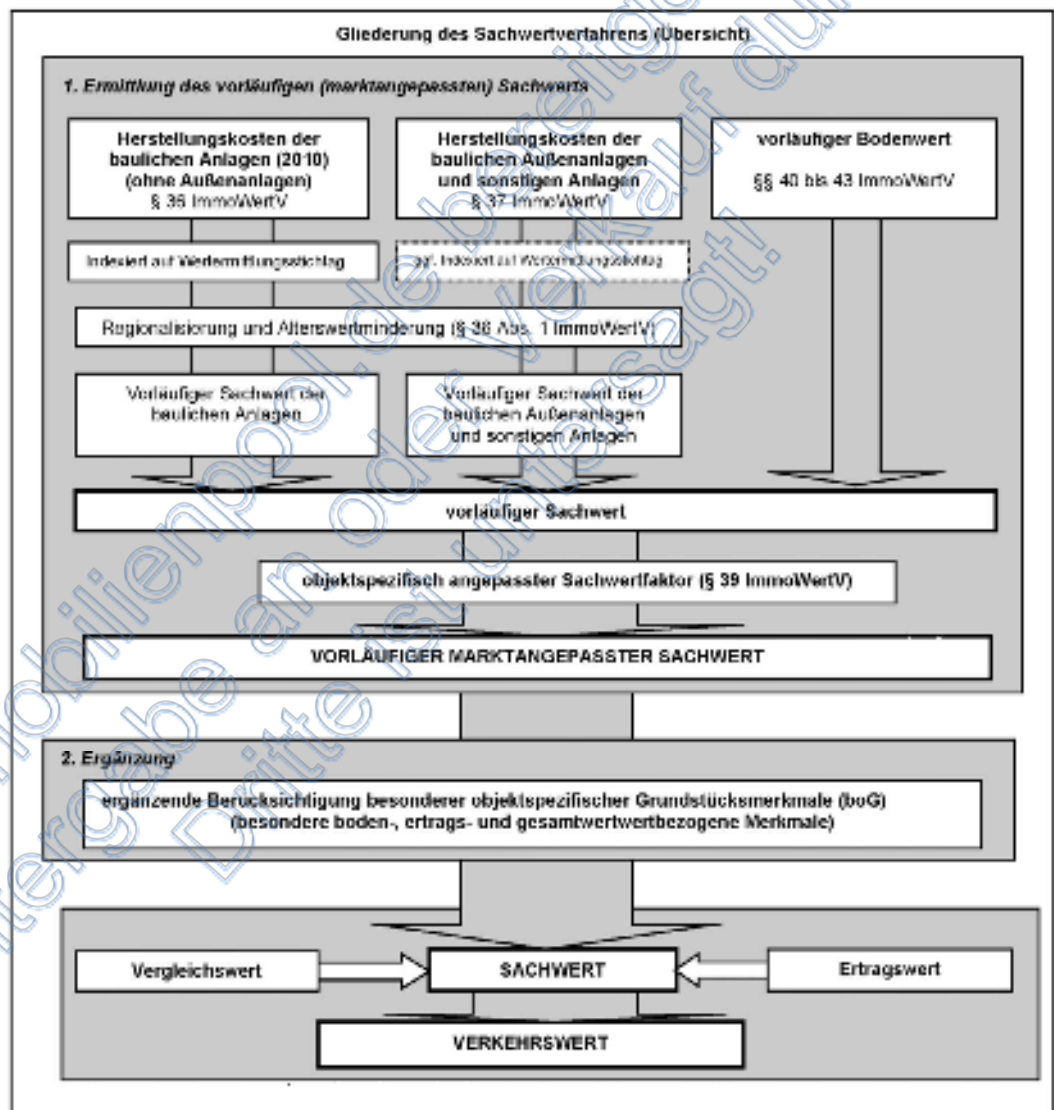
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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.

4.2.3. 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.



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.

Von immobilienportal.de
Weitergabe an Dritte
Dritter darf nicht weitergeben

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

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

4.2.3.1. 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.

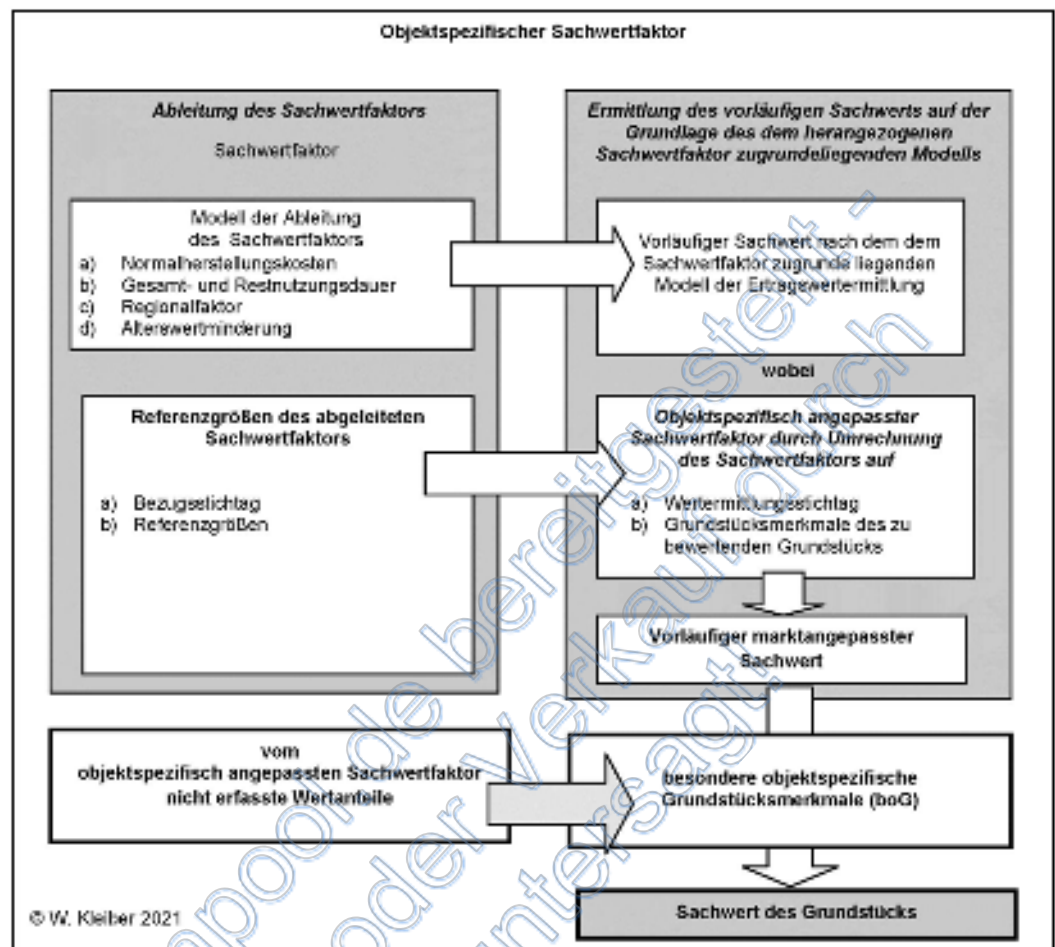
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

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 Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienpooling
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

4.3. Wertermittlung – ETW Nr. 2 Einfamilienhaus Nr. 13 A

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.

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

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 105,00 € / m²

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

Bauliche Nutzung: MD
 Erschließungsbeitrag: frei
 Grundstücksgröße: 600 m²
 Anzahl der Vollgeschosse: 2
 Bauweise: geschlossen

4.3.2.2. 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 16.09.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 1.239,00 m² * 98,70 €/m² = 122.289,30 €
 (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 1.239,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 61.144,65 €

Grundstücksgröße 1.239,00 m²

Miteigentumsanteil 1,000 / 2,000

Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 61.144,65 €

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 61.144,65 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	-6,00 % =	-6,30 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-6,30 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 98,70 €

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

4.3.3. 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.

4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: ETW Nr. 2 (Einfamilienhaus)

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m²	ca. 361
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1988
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02 Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	607,10 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02 entnommenen 607,10 €/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 Drenpel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$607,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 607,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 700)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$607,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 607,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	607,10 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	16.09.2025

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	189,69	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$607,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 189,69 / 100 = 1.151,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	415.731,21 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag anteilige BGF* Normalherstellungskosten	$361,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.151,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	415.731,21 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer²	43 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 46,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 192.275,68 €
Gebäudezeitwert		223.455,53 €
4.3.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sonstige Anlagen³ 2,24 % vom Zeitwert	5.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁴ -15,66 % vom Zeitwert	-35.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-30.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		193.455,53 €

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 11

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

4.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu ETW Nr. 2 (Einfamilienhaus)

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	545	605	695	840	1.050

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 545 €/m² BGF + 23 % * 50 % * 605 €/m² BGF	132,25 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 605 €/m² BGF	90,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 605 €/m² BGF	66,55 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 605 €/m² BGF	66,55 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 605 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 695 €/m² BGF	71,50 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 605 €/m² BGF	30,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 605 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 695 €/m² BGF	58,50 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 605 €/m² BGF	54,45 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 605 €/m² BGF	36,30 €/m² BGF

Summe	607,10 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,99

4.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Garage	5.000,00 €

Summe 5.000,00 €

4.3.3.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁵ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Außenputzverkleidung	30.000,00 €	Sondereigentum	30.000,00 €
Müllräumung und -entsorgung	5.000,00 €	Sondereigentum	5.000,00 €

Summe -35.000,00 €

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.3.2. Außenanlagen (anteilig)

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 415.731,21 €

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 415.731,21 € 20.786,56 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 20.786,56 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 43 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 9.613,78 €
46,25 % der Herstellungskosten
(inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt 11.172,78 €

4.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 223.455,53 €

Wert der Außenanlagen 11.172,78 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 61.144,65 €

Vorläufiger Sachwert 295.772,96 €

4.3.3.4. 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 -10,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

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

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	295.772,96 €
--	--------------

Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -10,00 %	-29.577,30 €
---	--------------

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	266.195,66 €
---	--------------

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

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
--	--------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-30.000,00 €
---	--------------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	236.195,66 €
--	--------------

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 20 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.	- 47.239,13 €
---	---------------

Sachwert	188.956,53 € rd. 190.000 €
-----------------	-------------------------------

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. 1: Vorkaufsrecht; eingetragen am 04.03.1988

Vorkaufsrechte wirken sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.

lfd.-Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht); eingetragen am 04.08.1992

Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:

38 m x 3 m = 114 m²

ca. 114 m²

Intensität der Beeinträchtigung:

niedrig

Wertminderung der betroffenen Fläche:

20 %

114 m² x 98,70 €/m² x 20 % x Anteil 1/2 =

1.125,18 €

rd. 1.100 €

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 1.100 € geschätzt.

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

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)
für den Miteigentumsanteil von 1 / 2

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im neuen Wohnhaus
und am Garagenanbau mit Balkon
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
und dem Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche im Lagplan gelb markiert

**55234 Freimersheim
Sonnengasse 13, 13 A**

Lage Sonnengasse 13 A

Gemarkung Freimersheim

Flur 1
Flurstück 384/2

wurde zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025 mit

190.000 €

in Worten: Einhundertneunzigtausend EURO geschätzt.

Darin ist ein Abzug von 20 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur teilweise äußerlich 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, 08.12.2025



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

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

Sondernutzungsrechte

Geschosspläne

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

9.2. Übersichtskarte

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

©Geoportal.de

©Geoportal.de

9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich

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

9.4. Sondernutzungsrechte

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

Architectural floor plan of a building with five basements (Keller 1-5), two garages (Garage 1-2), and a central staircase. The plan includes detailed dimensions for room areas and overall building measurements.

Room Details:

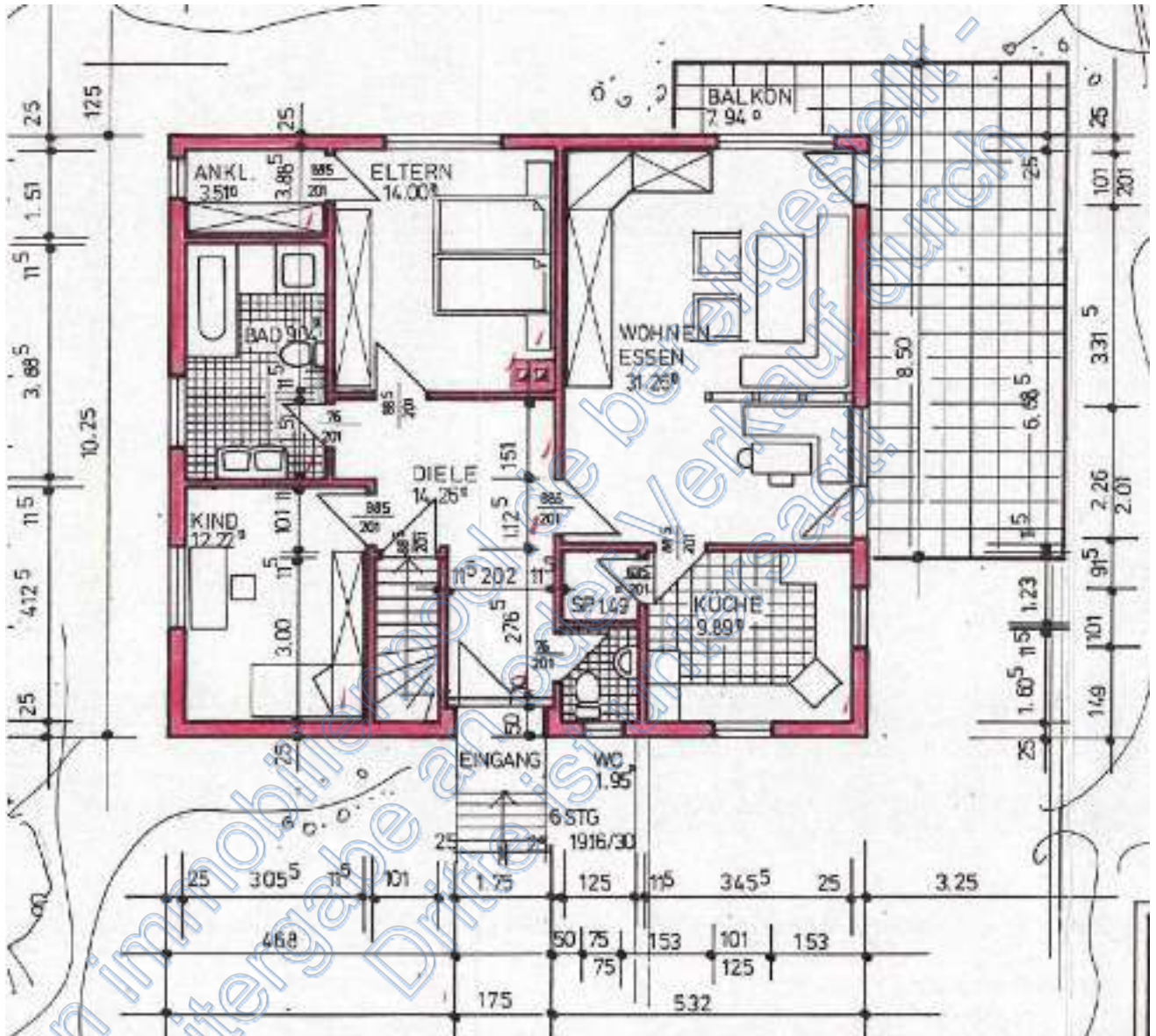
- Keller 1:** 2x 2000L, BR. 100
- Keller 2:** 1500W, 12/11L
- Keller 3:** 700
- Keller 4:** 700
- Keller 5:** 700
- Garage 1:** 1764
- Garage 2:** 1919
- FLUR:** 301

Dimensions:

- Overall Dimensions:** 10,25 (width), 517,5 (length)
- Room Dimensions:**
 - Keller 1: 150 x 125
 - Keller 2: 150 x 125
 - Keller 3: 150 x 125
 - Keller 4: 150 x 125
 - Keller 5: 150 x 125
 - Garage 1: 1764
 - Garage 2: 1919

Watermark: An Immobilienpool oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

EG unmaßstäblich



9.1. Fotos



Ansicht von Norden

Ansicht von Norden





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Osten





Gebäudezugang

Hauseingang





Hauseingang

Garagenanbau mit begehbarem Dach





Zufahrt

Zufahrt





Zufahrt

Zufahrt