

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!**



17. April 2025

Ant. K.M. Eid.

Verkehrswertgutachten

I. S. v. § 194 BauGB

Az 1 K 4/24**Amtsgericht Bad Dürkheim**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**Bewertungsgegenstand****Wohnhaus mit Doppelgarage****Wohnfläche circa 227 m²****Grundstück 880 m²****Anschrift****Am Kirschberg 2****67273 Weisenheim am Berg****Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt****946.500,-- €****Darin enthaltener Bodenwertanteil 404.800 €****Stichtag 03.04.2025**

Inhalt:**Deckblatt****Inhaltsverzeichnis**

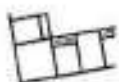
1. Allgemein
2. Lagebeschreibung
3. Grundstücksbeschreibung
4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Baubeschreibung
7. Mietverhältnisse
8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens
9. Marktfaktoren
10. Eingangsgrößen
11. Sachwert
12. Ertragswert
13. Verkehrswert

Anlagen**Vorbehalt**

Die Wertermittlung basiert auf den benannten Unterlagen und den Erkenntnissen des Sachverständigen bei Durchführung des Ortstermins sowie den zur Wertermittlung getätigten Recherchen wie im Gutachten dargestellt. Wo sich das Gutachten auf Annahmen oder Angaben stützt, ist dies entsprechend formuliert.

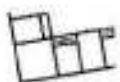
Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach Ansicht, Bauteilöffnungen und weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nicht durchgeführt, sondern bleiben Bauschadensgutachten vorbehalten. Haustechnische Anlagen können im Rahmen der Ortsbegehung nicht auf Funktion geprüft werden. Ich unterstelle – soweit im Gutachten nicht anders beschrieben – einen funktionsfähigen Zustand.

Schäden und Mängel sind insoweit beschrieben, als diese bei Ortsbesichtigung festgestellt wurden (und von mir als Schaden bzw. Mangel gewertet werden).



1. Allgemein

Besteller	Amtsgericht Bad Dürkheim Seebacher Straße 2 67098 Bad Dürkheim
Bewertungsgegenstand	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
In	67273 Weisenheim am Berg, Am Kirschberg 2
Grundbuch Blatt 1622	Von Weisenheim am Berg, Amtsgericht Bad Dürkheim
Bestandsverz. Lfd. Nr. 1	Gemarkung Weisenheim am Berg, Flurstück 1762/6 Größe 880 m ² Gebäude- und Freifläche, Am Kirschberg 2
Katasterdaten	Wie Bestandsverzeichnis.
Art des Wertes	Auftragsgemäß ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB definiert und entspricht nach gängiger Interpretation dem wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall.
Gutachtenzweck	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektbezogene Unterlagen für die Wertermittlung relevant	Grundbuchauszug vom 19.02.2025 Komplette Baugenehmigungsunterlagen aus dem Bauaktenarchiv der Kreisverwaltung Auskunft Altlastenkataster Liegenschaftskarte
Ortsbesichtigung	03.04.2025
Bewertungsstichtag	03.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung



1. Allgemein

Rechtsgrundlagen der
Wertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
(kurz: LGMB 2025)

herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für
Grundstückswerte (kurz: oGAG) für den Bereich des Landes
Rheinland-Pfalz

und weiter wie im Gutachtentext bezeichnet.

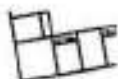
Hinweis

Innerhalb des Verkehrswertgutachtens wird Bezug auf die
Vorschriftenlage genommen, die Bewertungsverfahren und
Wahl der Eingangsgrößen mit Quellenangabe dargestellt.

Um das Gutachten nicht unnötig zu überfrachten, verzichte ich
bewusst auf eine umfangreiche und detaillierte theoretische
Darstellung der Wertermittlungsverfahren, Vorschriften, Kopien
aus Marktberichten und dergleichen mehr.

Wertgutachten sind kein Sachverständigen-Tutorial.

Hierzu verweise ich auf die Vorschriften und die entsprechende
Fachliteratur.



2. Lage

Lage Makro

Weisenheim am Berg 1.715 EW Stand 31.12.2023
Verbandsgemeinde Freinsheim, Kreis Bad Dürkheim

Weisenheim am Berg ist kein zentraler Ort gemäß Landesplanung, Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) sind eingeschränkt vorhanden, daneben hoher Anteil Gastronomie; Grundschule, Realschule Plus, Kita und Arzt, Apotheke am Ort.

Anbindung an ÖPNV (Busverbindung Bad Dürkheim – Grünstadt), S-Bahnhof im benachbarten Herxheim am Berg, Regionalbahnanschluss in Grünstadt und Bad Dürkheim.

Schnelle Erreichbarkeit des Wirtschaftsstandorts Metropolregion Rhein-Neckar über Bundesautobahn, AS Grünstadt (BAB 6) in 6,5 km und AS Bad Dürkheim (BAB 650) in 9,5 km.

Weisenheim am Berg ist eine typische Weinbaugemeinde, Ausflugsziel und Ferienregion. Weisenheim verfügt wegen der reizvollen landschaftlichen Lage am Haardtrand und der guten Erreichbarkeit des Wirtschaftsraums Mannheim / Ludwigshafen in rd. 30 km Entfernung, sowie der Nähe zu den Mittelzentren Grünstadt und Bad Dürkheim über einen anerkannt hohen Wohnwert.

Einwohnerentwicklung Weisenheim am Berg + 3,4 % in den letzten 10 Jahren.

Quelle: Stat. Landesamt – letztveröffentlichter Datenstand zum Stichtag

Arbeitslosenquote 03/2025 im Kreis zum Stichtag 4,8% (4,4%), zum Vergleich Rh.-Pfalz gesamt 5,5% (5,3%)

Klammerwerte: Vorjahresmonat. Quelle BA

Mikrolage, Umfeld

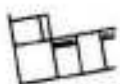
Am westlichen Ortsrand gelegen, auf einem Restgrundstück des Neubaugebiets der 1970-er Jahre, an der Grenze zu gewachsenem Dorfkern. Im Umfeld Ein-Zweifamilienhausbebauung, teils hoch- und sehr hochwertig, hohe soziale Qualität der Lage. Gebietscharakter Reines Wohngebiet.

Beurteilung

Gute Wohnlage im Ortsgebiet und gute Wohnlage in überregionaler Betrachtung.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ordnet Weisenheim am Berg in das Marktsegment (Lageklasse) 5 ein, auf einer Skala von 1-6 aufsteigend.

Die Lagequalität drückt sich auch im Bodenrichtwert aus.



3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften


Grundstück	Grundstück mit 880 m ²
Zuschnitt	Im Großen Ganzen rechteckig
Topografie	Im Großen Ganzen eben, Niveauunterschied von Ost (Straße) nach West, ca. eine Geschosshöhe, so dass der Keller ebenerdig zum Gartenniveau liegt.
Bebauung	Freistehendes Einfamilienhaus, Garage im seitlichen Grenzabstand.
Immissionen	Für die innerörtliche Randlage untypische Immissionen waren am Ortstermin nicht feststellbar – sog. Ruhige Lage.
Erschließung	Das Grundstück liegt an der Straße Am Kirschberg und ist durch diese erschlossen.
Altlast	Altlasten im Sinn von schädlichen Bodenverunreinigungen sind nicht anzunehmen. Gem. Bescheid der SGD Süd vom 11.02.25, ist das Grundstück <u>nicht</u> im Bodenschutzkataster als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
Sonstiges	Aus dem Obergeschoss besteht Weitblick über die Rheinebene.

4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Beitragslasten	Gewachsener, innerörtlicher Bereich, Erschließungs- und kommunalabgabenbeitragsfrei.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht, das Objekt ist nicht in der Denkmalliste geführt.
Baulast	Aus der eingesehenen Bauakte: Keine Baulasten eingetragen.
Gebietsausweisung gemäß Bebauungsplan	Für das Grundstück besteht ein Bebauungsplan.

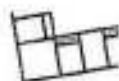
„Erweiterung Langental – Änderungsplan I“ aus 1987

Nutzungsschablone

B	
WR	II
0,4	0,8
° 	S 10°-32°

Reines Wohngebiet
2-geschossige Bebauung
GRZ 0,4; GFZ 0,8
Offene Bebauung, Einzelhaus
Satteldach, Neigung 10 – 32 Grad

GRZ und GFZ sind Kennziffern für die Grundstücksausnutzung (vgl. BauNVO) Gebäude-Grund- und Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße.



4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bebauungsplan Forts. Baufenster (überbaubarer Teil des Grundstücks) sind ausgewiesen.

Entwicklungsstufe

Baureifes Land (Grundstücksqualität)

Baurecht

Die Konformität mit bei Errichtung geltendem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht kann angenommen werden. Aus den mir vorliegenden Unterlagen zur Baugenehmigung ergibt sich nichts Gegenteiliges. Beanstandungen liegen in der Akte nicht vor. Bzgl. der Ausführung des Garagendaches (Sattel- anstelle eines Flachdachs) sowie Einhaltung der Baulinie wurde Befreiung erteilt.

Grundbuch Abtlg. 2
Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Bauwerkerrichtungs- und Belassungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstücken Flurstücke 2107/24 und 2107/55; gemäß Bewilligung vom 03.02.1972;

Wertung

Altrechtliche Dienstbarkeit, die gegenwärtige Bebauung der beiden nördlich angrenzenden Grundstücke sichernd.

Die Eintragung entwickelt keine Wertrelevanz.

Grundbuch Abtlg. 2
Lfd. Nr. 2

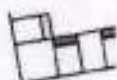
Zwangsversteigerungsvermerk

Wertung

Gem. § 194 ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung persönlicher (hier vorliegend) oder ungewöhnlicher Umstände zu ermitteln – somit nicht wertrelevant.

Sonstige

Weitere wertrelevante Umstände nicht bekannt oder vermutet.



5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Objekt (Art und Maß)	Grundstück, bebaut mit
Art	Wohngebäude und Doppelgarage.
Maß	Unterkellert, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss;

BGF (Bruttogrundfläche)

BGF Wohnhaus	
Keller	140,06 m ²
Erdgeschoss	141,75 m ²
Obergeschoss	141,75 m ²
Dachgeschoss nicht ausgebaut	141,75 m ²
BGF Wohnhaus	565,31 m ²

BGF Garage	38,97 m ²
------------	----------------------

BGF sind die Flächen aller nutzbaren Geschosse eines Gebäudes, inkl. Keller, geschossweise ermittelt nach Außenmaßen. Quelle: Baugenehmigungsunterlage, von mir auf Plausibilität geprüft.

Hinweis zur Anrechenbarkeit Dachgeschoss: Der Speicher ist begehbar, zugänglich über Luke und Einschubleiter, als Abstellfläche nutzbar; somit volle Anrechenbarkeit.

Wohnfläche

Wohn-Nutzfläche aus Baugenehmigung

Erdgeschoss	116,51 m ²
Obergeschoss	110,77 m ²
Wohnfläche	227,28 m ²

Nutzfläche

Nutzfläche (Kellergeschoss)	104,36 m ²
-----------------------------	-----------------------

Rund 50% der Nutzfläche im Kellergeschoss ist wohnflächen-gleich ausgebaut: Der „Mehrzweckraum“ zum Garten, Flur und WC.

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“.

Die Fotodokumentation (Anlage) ist Bestandteil der Beschreibung.

Baujahr	2001 (nach Fertigstellungsanzeige)
Bauweise	freistehend
Konstruktion	Massivbauweise, Kelleraußenwände Stahlbeton, sonst Mauerwerk (Poroton nach Baubeschreibung), Stahlbetondecken. Zimmermannsmäßiger Dachstuhl.
Dach	Satteldach, Eindeckung Ziegel; Wärmedämmung in Sparrenebene. Glasdach zur Eingangsüberdachung.
Fassade	Putzfassade.
Balkon	Je ein über die Fassade durchgehender Balkon zu Erd- und Obergeschoss, letzterer durch Dachüberstand überdeckt. Massive Betonplatte, Fliesenbelag, Stahlgeländer, verzinkt. Jeweils in gut nutzbarer Größe von 2,00 x 9,00 m.
Fenster	Kunststoff-Rahmenfenster, doppelt verglast, aus dem Baujahr, Rolläden teils mit Gurtzug, teils mit elt. Antrieb (überwiegend im Erdgeschoss). Hoher Anteil bodentiefer Fenster, bzw. Fenstertüren, Ausgang Erdgeschoss auf seitl. Terrasse über Hebe-Schiebe-Tür.
Hauseingangstür	Aluminiumrahmen-Türelement, mit Oberlicht und feststehenden Seitenteilen, Sicherheitsbeschlag.
Treppe	Massivtreppe vom Kellergeschoss in das Obergeschoss, Natursteinbelag (Granit), Fliesenbelag, Stahlgeländer, Holzhandlauf.
Innenwände	Massivwände Mauerwerk.
Innenausbau	Fußböden: Küche, Esszimmer, Flure und Sanitärräume mit keramischen Fliesen, unterschiedliche Designs und Verlegearten; sonst Echtholzparkett, zwei Räume im Obergeschoss Laminat. Wände Wohnräume mit Tapete beleg, Treppenhaus Putz und Anstrich, Sanitärräume Wände gefliest. Decken glatt, Putz und/oder Raufaser, Anstrich. Innentüren als Serientüren, furniert, Umfassungszargen, bessere Beschläge, auch zweiflügeliges Element mit Glasausschnitt, Schiebetür und Ganzglastür.

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“.

Innenausbau Forts.

Duschbad im Erdgeschoss: Fußboden gefliest, Wand raumhoch gefliest, auch Dekor-Fliesen, WC wandhängend, Einbau-Spülkasten, Waschtisch, Urinal. Dusche mit Duschtrennwand; Sanitärfarbe grau, Einhebel-Mischbatterien.

Hauptbad im 1. Obergeschoss: Fußboden gefliest, Wand raumhoch gefliest, auch Dekor-Fliesen, Eckbadewanne, Viertelkreisdusche mit Duschtrennwand, Waschtisch. Dusche mit Duschtrennwand; Sanitärfarbe grau, Einhebel-Mischbatterien; WC separat.

WC-Raum im 1. Obergeschoss: Fußboden gefliest, Wand raumhoch gefliest, auch Dekor-Fliesen, WC wandhängend, Einbau-Spülkasten, Urinal, Waschtisch; Sanitärfarbe weiß, Einhebel-Mischbatterien.

Kellergeschoss: Ein weiteres WC. Fußboden gefliest, Wand raumhoch gefliest, WC wandhängend, Einbau-Spülkasten, Waschtisch; Sanitärfarbe weiß, Einhebel-Mischbatterien.

Sanitärausstattung insgesamt auf gehobenem Standard des Baujahrs.

Heizung, WW-Bereitung

Hersteller , Baujahr 2000, Brennwertheizung, Energieträger Heizöl.

Heizöl-Lagerraum im Kellergeschoss, Kunststoff-Batterietanks.

Zwei Heizkreisläufe, unterschiedliche Vorlauftemperaturen für Heizkörper und Handtuchheizkörper sowie Fußbodenheizung.

Beheizung der Räume generell über Fußbodenheizung, Ausnahme beheizte Kellerräume, Schlafzimmer im Obergeschoss.

Warmwasserbereitung zentral, wie vor.

Massiver, gemauerter Kaminofen (in Art eines Kachelofens), Feststoffbrenner, Aufstellort Wohnraum.

Elektro

Elektroinstallationen aus dem Baujahr, überdurchschnittlich, hohe Anzahl von Stromkreisen und Absicherungen, BUS-System.

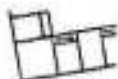
Brauchwasserinstallation

Aufwändig – die einzelnen Entnahmebereiche werden jeweils separat angefahren; separate Anbindung der WCs über Regenwasserzisterne und Pumpe.

Sonstiges

Regenwasserzisterne, zur Versorgung WCs und Außenbewässerung.

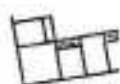
Abwasser-Hebeanlage für die im Keller anfallenden Abwässer.



6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“.

Modernisierungsgrad	Wertrelevante Modernisierungen wurden nicht festgestellt und sind angesichts des relativ jungen Baujahrs auch nicht zu erwarten.				
Gebäudestandard	<p>Im Sinn der ImmoWertV Anlage 4: Standardstufe 3,4 (Skala 1-5) entsprechend einem „gehobenen“ Standard.</p> <p>Auf dem umfangreichen Kriterienkatalog der Anlage 4 wird verwiesen.</p> <p>Die für diese Bewertung relevanten, angesetzten und gewerteten Merkmale in Anlage.</p>				
Grundrissliche Gegebenheiten	Ohne funktionale Mängel, siehe Grundriss in Anlage.				
Energetische Eigenschaften	<p>Ein Energieausweis liegt nicht vor.</p> <p>Nach Wärmeschutznachweis zur Baugenehmigung:</p> <table> <tr> <td>Jahresheizwärmebedarf</td><td>79,21 kWh/m²/a</td></tr> <tr> <td>Zul. Stand 2000</td><td>84,10 kWh/m²/a</td></tr> </table>	Jahresheizwärmebedarf	79,21 kWh/m²/a	Zul. Stand 2000	84,10 kWh/m²/a
Jahresheizwärmebedarf	79,21 kWh/m²/a				
Zul. Stand 2000	84,10 kWh/m²/a				
Doppel-Garage	Massive, individuelle Bauweise, Satteldach, Sektionaltor mit elt. Antrieb, manuell zu betätigendes Stahlschwinger zum Garten, Belichtung über 2 kleine gartenseitige Fenster. Vorteilhaft: Direkte Verbindung (Feuerschutz-Tür) zum Wohnhaus.				
Unterhaltungszustand, Schäden, Mängel	<p>Gravierende oder strukturelle Schäden und Mängel wurden bei Ortsbesichtigung nicht festgestellt.</p> <p>Die Stoßverklebung der Dampfsperre im nicht ausgebauten Dachgeschoss hat sich gelöst, hier ist eine Neuverklebung oder Neuverlegung der Dampfsperre erforderlich.</p> <p>Bezgl. Der laufenden Instandhaltung – hier: Schönheitsreparaturen – ist ein Defizit erkennbar. Vor Neuaufnahme einer Nutzung sind Schönheitsreparaturen erforderlich in den Bereichen Malerarbeiten Wand- und Deckenbeläge bzw. Anstrich erforderlich. In Teilbereichen weist das Parkett deutliche Abnutzungsspuren auf.</p> <p>Allgemein: Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.</p>				
Wertung Schäden, Mängel	Bei oben genannten Sachverhalten handelt es sich um sog. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) die in der Wertermittlung gesondert - hier wertmindernd - zu berücksichtigen sind.				



6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“.

Nutzflächen

Im Kellergeschoss Funktionsräume, Hauswirtschaftsraum, Lager und Technikräume, diese in einem der Nutzung angemessenen Ausstattungsstandard, bspw. sichtbar belassene konstruktive Oberflächen.

Gartenseitig, mit direktem Ausgang in den Garten, ein Mehrzweckraum (Planbezeichnung), Nutzung als Hobby- oder Partyraum, WC und Flur, in prinzipiell wohnflächengleicher Ausstattungsqualität.

Außenanlage

Vorplatz vor Garage Terrasse vor dem Essbereich und vor dem Mehrzweckraum im Keller gepflastert, Rautenpflaster, Beton eingefärbt, teils in 3D-Verlegung. Hauseingang mit Fliesenbelag.

Halbhohe Gartenmauer zur Straße und Einfriedung mit Stahl-Staketenzaun, hintere Grundstücksgrenzen Stahlgitterzaun.

Vorgarten und Hausgarten zur gärtnerischen Grundpflege anstehend.

Sonstige Bestandteile

Es ist eine Einbauküche aus dem Baujahr vorhanden. Diese ist augenscheinlich auf die bauliche Situation des Hauses angepasst und somit Bestandteil der Immobilie. Ich bewerte die Einbauküche mit einem pauschalen Ansatz.

Sonstige Zubehör

Möblierungen die üblicherweise Zubehöreeigenschaft haben – hier Accessoires der Sanitäreinrichtung wie bspw. Handtuchhalter, Spiegel, zum Sanitärprogramm gehörende Möblierungen (bspw. Waschtisch-Unterschrank) sind Teil der Immobilie und somit im Wert enthalten.

Sonstige Möblierungen und in dem Haus gelagerte Gegenstände sind nicht Bestandteil der Immobilie – ich unterstelle ein geräumtes Haus.

7. Mieten

Mietverhältnisse

Liegen nicht vor – die Liegenschaft ist zum Stichtag durch einen Familienangehörigen eigengenutzt.



8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bodenwertermittlung:	Nach Bodenrichtwert, angepasst auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts.
Sachwertverfahren ImmoWertV § 35 ff.	Die Berechnung des Sachwertes (maßgeblich für vorwiegend eigengenutzte Objekte) wird angewendet. Die Herstellungskosten sind Maßstab für den Wert. Der vorläufige Sachwert – im Sinne des Substanzwerts – ist an den Markt anzupassen, hier: Nach vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren, abgeleitet aus dem Verhältnis Erzielter Kaufpreis / Normierte Herstellungskosten. Zur Ableitung des Verkehrswerts aus normiert ermittelten Herstellungskosten (NHK) sind diese mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren.
L Ertragswertverfahren ImmoWertV § 27 ff.	Für Objekte, die am Markt aus der Motivation der Ertragserwirtschaftung (Renditeerzielung) heraus gehandelt werden, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens sachgerecht. Die Ertragsfähigkeit der Immobilie (entsprechend der erwarteten Verzinsung der Investition / des Kaufpreises) ist Maßstab für den Wert. Bei eigengenutzten Objekten steht die ersparte Miete für den Ertrag. Das Ertragswertverfahren wird ebenfalls durchgeführt.
Verkehrswert	Die Erwerbsmotivationen Eigennutzung steht vor der der Renditeerzielung. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet, der Ertragswert dient zur Absicherung / Interpretation des aus dem Sachwertverfahren ermittelten Werts.

9. Marktdaten, Marktfaktoren zum Stichtag

Angewendete Marktdaten Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte (oGAG) des Landes Rh.-Pfalz leitet die zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab und veröffentlicht diese in den jeweiligen Landesgrundstücksmarktberichten (LGMB), hier:

LGMB 2025 – Stichtag der Daten zur Wertermittlung 01.01.2024

Regionaler
Immobilienmarkt

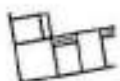
Aufgrund der Lagefaktoren ist Weisenheim am Berg ein gut nachgefragten Wohnstandort in der Region.

Die Marktgegebenheiten am lokalen Grundstücksmarkt drücken sich in der Höhe des ausgewiesenen Bodenrichtwertes und den vom oGAG ermittelten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sowie dem Mietpreisniveau vor Ort aus.

Marktsegment

Der oGAG wertet Weisenheim am Berg in das zweitoberste Marktsegment (Lageklasse) 5 ein.

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze werden vom oGAG in Abhängigkeit der Marktsegmente angegeben.



9. Marktdaten, Marktfaktoren zum Stichtag

Allgemeine Wertverhältnisse

Die bislang positiven wirtschaftlichen Gegebenheiten, haben durch die weltpolitische Lage (Ukraine-Krieg, Wirtschaftspolitik USA und Weitere) zum Stichtag eine Trendwende erfahren: Leitzins zum Stichtag 2,65%, Tendenz weiter fallend, bedingt durch die einsetzende Rezession.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die Konjunkturprognosen sind eingetrübt, die Inflationsrate hat sich derzeit bei rund 2,2 % zum Vorjahresmonat (Stand März. 25) stabilisiert, Baufinanzierungszinsen liegen aktuell im Mittel bei 3,8 %.

Die Allgemeinen Wertverhältnisse sowie die Lage auf dem lokalen Immobilienmarkt finden Eingang und Ausdruck in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten zur Wertermittlung, insbesondere Bodenrichtwert, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz sowie der Ertragshöhe und dem Baupreisindex.

Marktanpassung

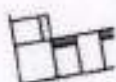
Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Statistisch ist ab dem 1. Quartal 2024 eine leichte Erholung der Immobilienpreise festzustellen.

Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung städtische Kreise

Nach der Preisspitze Anfang 2022 und dem durch die Zinswende bewirkten Preisrückgang haben die Immobilienpreise zu Beginn 2024 die Talsohle erreicht. Vom 01. Qu. 2024 zum 4. Qu. 2024 ist ein Anstieg um 4,4 % festzustellen:



9. Marktdaten, Marktfaktoren zum Stichtag

Berücksichtigung

Im Sachwertverfahren ist die aktuelle Situation zum Teil mit Ansatz des zum Stichtag aktuellen Baupreisindex berücksichtigt. Für einen noch nicht berücksichtigten Anteil in Höhe von ca. 2 % führe ich eine Marktanpassung durch.

Im Ertragswertverfahren ist die aktuelle Marktentwicklung über den Ansatz des Rohertrags berücksichtigt. Aufgrund der generellen Wohnmangelage: Die Mieten steigen konstant, diese Entwicklung hat nach den Großstädten auch die Speckgürtel der Wirtschaftsräume erreicht.

10. Eingangsgrößen

Bodenrichtwert baureif

Für das Bewertungsgrundstück ist ein Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert 01.01.2024 => 480 €/m²

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

baureif, erschließungsbeitragsfrei, Wohngebiet, offene Bauweise, Grundstücksgröße 600 m².

Wertrelevant ist die Abweichung der Größe von Bewertungsgrundstück 880 m² zur Größe des Richtwertgrundstücks 600 m².

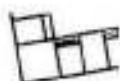
Für die Wertanpassung aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen veröffentlicht der Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren. Für diesen Fall: Faktor 0,959

Die sonstigen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks entsprechen denen des Bewertungsgrundstücks.

Eine Wertentwicklung vom Stichtag des Richtwerts zum Bewertungsstichtag ist nicht anzunehmen.

Bodenwert

Gemarkung Weisenheim am Berg			
Flurst.	1762/6	Größe	880 m ²
Bodenrichtwert	baureif	01.01.2024	480 €/m ²
		0,959	460 €/m ²
Bodenwert bebaut/ baureif			404.800 €



10. Eingangsgrößen

Wirtschaftliche Nutzungsdauern, Alter

Nach ImmoWertV § 4 (3) ist die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Solche Umstände liegen nicht vor.

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr	2001
GND	80 J.
Alter rechn. = wirtschaftl.	24 J.
RND rechn. = wirtschaftl.	56 J.
Alterswertminderung	30,0%
Relative RND	70,0%

Zur Sachwertermittlung

Herstellungskosten

Nach Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der BGF (Bruttogrundfläche)

Typ 1.12 (KG, EG, OG, nicht ausgeb. DG)	
Einfamilienhaus, Standard 3,4	797 €/m²
Garage (massive, individuelle Bauweise)	
Typ 14.1 Standard 4	485 €/m²

Herstellungskosten

Die NHK beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels des letztveröffentlichten Baupreisindex auf den Stichtag anzupassen.

Basisjahr 2010 - Index 1,872 (+ 3,3 % ggü. 1. Qu. 2024)

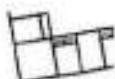
Berücksichtigung Kellerausbau wohnflächengleich mit 50% der NHK Gebäude 400 €/m²

Balkone Zeitwert 600 €/m² x 2 x 18m² 21.600 €

Zeitwert Einbauküche pauschal 2.500 €

Zeitwert Kaminofen pauschal 3.500 €

Berücksichtigung der Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz i. H. v. 5% vom Gebäudewert.



10. Eingangsgrößen

Zur Sachwertermittlung

Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag

Marktanpassung:

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und Wertermittlungsinstitute stellen fest, dass Immobilien am Markt i. d. R. teils über, teils unter dem Sachwert (i. S. des Substanzwertes) gehandelt werden. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem „vorläufigen Sachwert“, ist der Sachwert an den Markt anzupassen - ImmoWertV § 8 (2) i. V. m. § 14 (2) und § 21.

Sachwertfaktor

Die Marktanpassung erfolgt mittels Sachwert-Faktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Der Sachwert-Faktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften ermittelten "vorläufigen Sachwerten".

Der SW-Faktor wie vom Gutachterausschuss veröffentlicht, errechnet sich nach folgender Formel:

Marktsegment 5

$$SWF = a \times \text{vorl. SW}^c$$

vorl. SW = Sachwert vor Marktanpassung

BWN = Bodenwertniveau

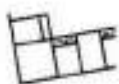
a = 20,082068

c = - 0,226930

Der SW-Faktor (Einfamhs.) ergibt sich mit 0,852

Marktanpassung auf den Stichtag Faktor 1,020

Marktangepasster SW-Faktor 0,869



10. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Ertragswert

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich aus der Kapitalisierung der Reinerträge mit dem Liegenschaftszins, entsprechend dem Rentenbarwert der Reinerträge, wobei der Bodenwertanteil, als nicht der Alterung unterliegendes Gut, gesondert berücksichtigt wird.

Rohertrag allg.

ImmoWertV § 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Rohertrag marktüblich

Der ober Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem LGMB 2025, für Einfam.-Häuser zum Stichtag 01.01.2024 für das Marktsegment 5 eine durchschnittliche Miete von 8,30 €/m², bei 225 m² Fläche bei einem Bodenwertniveau von 437 €/m² (Mittelwerte des Marktsegments).

Angebotsmieten in den der Rheinebene zugewandten Gemeinden des Kreises liegen zum Stichtag regelmäßig bei 10 €/m² und darüber.

Der marktübliche Rohertrag ist nicht gleichzusetzen mit einer in der Neuvermietung maximal zu erzielenden Miete. Der Liegenschaftszins enthält einen Dynamikanteil. Die angesetzten Mieten gelten für die gesamte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung einer regelmäßigen Steigerung (Dynamik). Wenn sehr hohe Mieten angesetzt werden, fällt die Dynamik kleiner aus – der Liegenschaftszins steigt – der Rentenbarwertfaktor sinkt.

Der Ivd (Immobilienverband Deutschland) veröffentlicht für die Verbandsgemeinde Freinsheim, für das Jahr 2024:

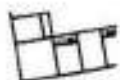
Bestand, guter Wohnwert 10,80 €/m²

Bestand, sehr guter Wohnwert 12,00 €/m²

Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen mit ca. 70 m².

Aufgrund der großen Mietfläche einerseits und des hohen Wohnwerts im Einfamilienhaus andererseits, schätze ich die marktüblich erzielbare Miete mit 10,50 €/m² ab.

Rohertrag für	227 m ² WF	2.380 €/Mnt.
	Doppelgarage	120 €/Mnt.



10. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Bewirtschaftungskosten

Nach ImmoWertV – Kostenstand 2024 - betragen die nicht auf den Mieter übertragbaren Bew.-Kosten – Jahresangaben:

Verwaltung	1-Fam.-Hs.		351 €
	Garage		92 €
Inst.-hltg.	Whs. auf WF	13,80 €/m²	3.133 €
	Garage		208 €
Mietausfallwagnis		2%	600 €
Summe Bewirtschaftung		jährlich	4.384 €

Liegenschaftszinssatz

Der L-Zins ist der Zinssatz mit dem Verkehrswerte (Kaufpreise) marktüblich über die Miete verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Marktgeschehen abgeleitet und veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz steht insbesondere in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und der jeweiligen Immobilienkategorie. Im Liegenschaftszins drücken sich wie bei jeder Kapitalanlage – die mit der Investition verbundenen Chancen und Risiken aus.

Die Frage nach dem Immobilienwert lautet: Wie hoch muss das eingesetzte Kapital sein, um bei gegebenem Zinssatz den entsprechenden Ertrag zu erhalten.

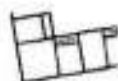
Der nicht der Alterung unterliegende Wert des Grund und Bodens wird dabei getrennt betrachtet. Der sich aus dem Gebäude ergebende Ertragsanteil ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Aus RND und Zinssatz errechnet sich der Rentenbarwertfaktor – der Vervielfältiger „V“.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht den L-Zins für Einfamilienhäuser nach folgender Formel für das Marktsegment 5-6

$$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND})$$

GND	80 Jahre	a=	1,446572
RND	39 Jahre	b=	0,004131
Rel. RND	0,70000	c=	0,570782

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich mit 2,181%.



10. EingangsgrößenFür beide Verfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ImmoWertV § 8 (boG)

boG

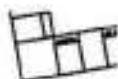
... wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Bauschäden und -mängel, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Als Maßstab für die Wertminderung setze ich die grob geschätzten Kosten – im Sinn eines Budgets – an. Eine Marktanpassung nehme ich insofern vor, als dass die Position Sonstiges, Unvorhergesehenes und Rundung das Risiko der Baukostensteigerung sowie allgemeine technischen Risiken abdeckt.

Schönheitsrep. Maler	227 m ²	80 €/m ²	18.160 €
Unterspannbahn DG	pauschal		1.000 €
Parkett partiell schleifen, versiegeln			4.500 €
Sonstiges, Rundung			1.340 €
Summe wertmindernd			25.000 €

Kostenschätzung zur Wertfindung → tatsächliche Kosten können davon abweichen.

Seitenwechsel zur besseren Übersichtlichkeit.



11. Sachwert

Einfamilienhaus	NHK Standard 3,4 Typ 1.12	m ² /BGF	797 €
BGF	rund	565 m ²	NHK absolut 450.305 €
Zulage	teilw. Kellerausbau (50 % der NHK)	m ² /BGF	400 €
	rund	70 m ²	NHK absolut 28.000 €
NHK Summe	Kostenstand 2010		478.305 €
Baupreisindex	zum Stichtag 03.04.2025	2010=100	1,872
NHK nach Korrektur	Herstellungskosten vor Alterswertminderung		895.387 €
Alterswertminderung	linear	30,00%	./.
Gebäudeherstellungswert	Zeitwert		626.771 €
Besondere Bauteile	Balkone - nicht in BGF	pauschal	Zeitwert 21.600 €
Besondere Ausstattung	Einbauküche, Kaminofen	pauschal	Zeitwert 6.000 €
Garage	nach Nebenrechnung	Zeitwert	24.786 €
Gebäudeherstellungswert gesamt			679.157 €
Aussenanlagen	von Gebäudeherstellungswert	pauschal	5,0%
			33.958 €
Herstellungskosten gesamt		84%	713.115 €
zzgl. Bodenwert		36%	404.800 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung		100%	1.117.915 €
Sachwertfaktor	0,852	Marktanpassung	1,02
			0,869
Sachwert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG			971.468 €
ImmoWertV § 8 (3)	San-Kosten		-25.000 €
Sachwert			946.468 €

Nebenrechnung	Garage
Doppel-Garage NHK Typ 14.1 BGF	39,00 m ²
Standard 4	485 €/m ²
NHK 2010	18.915 €
Baupreisindex	1,872
NHK 2010 angepasst auf Stichtag	35.409 €
Alterswertminderung 30,0%	-10.623 €
Sachwert (Zeitwert) vor Marktanpassung	24.786 €

12. Ertragswert

Rohrertrag Wohnhaus	2.380 €/Mnt	227 m²	10,50 €/m²	28.560 €/Jahr
Doppelgarage	120 €/Mnt.			1.440 €/Jahr
Rohrertrag (gerundet)	2.500 €/Mnt	227 m²	11,01 €/m²	30.000 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten				-4.384 €/Jahr
Reinertrag				25.616 €/Jahr
Bodenwertverzinsungsbetrag				-8.829 €/Jahr
Liegenschaftszins	2,181%			
Bodenwert Grundstück	404.800 €			
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				16.787 €/Jahr
Ermittlung des Ertragswerts des baulichen Anlage	V =	32,15	539.702 €	
bei Restnutzungsdauer	56 Jahre			
und Liegenschaftszins	2,181%			
zzgl. Bodenwertanteil				404.800 €
Ertragswert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				944.502 €
Berücksichtigung BOG ImmoWertV § 8(3)				-25.000 €
Ertragswert				919.502 €

13. Verkehrswert

Der Ertragswert in Höhe von 919.502 € bestätigt den mit 946.468 € ermittelten Sachwert in üblicher Toleranz.

Der Sachwert ist zuverlässig zur Ableitung des Verkehrswerts geeignet. Entsprechend der Handlungsweise des Marktes wird der Verkehrswert gerundet ausgewiesen.

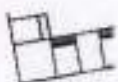
Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt **946.500 €**

Darin enthaltener Bodenwert nach angepasstem Richtwert rd. **404.800 €**

Bad Dürkheim, 14.04.2025

Dipl.-Ing (FH) Architekt Michael Pfeiffer

Anlagen



Entscheidungsmatrix zur Festlegung des Gebäudestandards.

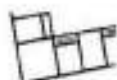
Auszug aus ImmoWertV Anlage 4.

Es werden die Punkte benannt, welche für die Einordnung des Bewertungsobjekts maßgebend sind.

Zum Verständnis ist die Einsicht in die vollständige Matrix empfohlen.

Bauteil	Standard	Gewicht	Beschreibung
Außenwände	3	23% zu 100%	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln (nach ca. 1995)
Dach	3	15% zu 100%	Tondachziegel, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	3	11% zu 50%	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz nach ca. 1995
	4	zu 50%	Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage, hoher Anteil bodentiefer Fenster, Hebe-Schiebetür
Innenwände, Innentüren	3	11% zu 70%	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, schwere Türen, Holzzargen
	4	zu 30%	Schiebetürelemente, Glasüren
Deckenkonstrukt. und Treppen	3	11% zu 100%	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton, Trittschallschutz
Fußböden	4	5% zu 100%	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen
Sanitär-einrichtungen	4	9% zu 50%	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
	5	9% zu 50%	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; (Einzel-/Flächendeckors)
Heizung	4	9% zu 100%	Fußbodenheizung, statische Heizkörper, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	4	6% zu 100%	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, hier insbesondere BUS-System

Gebäudestandard gewichtet 3,4



Wohnflächenberechnung aus Bauakte

I. Berechnung der reinen Wohnfläche

1. Erdgeschoß

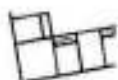
Garderobe/ Windfang	$2,51 \times 1,76$	=	4,42 m ²
Dusche/WC:	$2,51 \times 1,635$	=	4,10 m ²
Wohnen:	$6,135 \times 3,51 + 4,01 \times 0,24 +$ $+ 5,51 \times 4,385 - 0,40 \times 0,40 \times 2$	=	46,33 m ²
Arbeiten:	$4,385 \times 3,135$	=	13,75 m ²
Essen:	$4,385 \times 3,26 - 0,40 \times 0,40$	=	14,14 m ²
Küche:	$5,385 \times 2,76 + 3,26 \times 1,625$	=	20,16 m ²
Speisekammer:	$2,01 \times 1,51$	=	3,04 m ²
Treppenhaus:	$5,125 \times 2,26 - 1,26 \times 2,26 -$ $- 1,68 \times 1,05 - 1,96 \times 1,05$	=	4,91 m ²
	Zwischensumme Erdgeschoß	=	110,85 m ²
	abzüglich 3% für Putz	=	3,33 m ²
		=	107,52 m ²
Balkon über- dacht:	$8,99 \times 2,00 \times 0,50$	=	8,99 m ²
	Reine Wohnfläche Erdgeschoß	=	116,51 m ²

2. Obergeschoß

Flur:	$5,385 \times 1,685 + 2,76 \times 1,625$	=	14,64 m ²
WC:	$2,51 \times 1,51$	=	3,79 m ²
Bad:	$3,51 \times 3,26 - 0,40 \times 0,40$	=	11,28 m ²
Kind 1:	$4,385 \times 4,135 - 0,40 \times 0,40$	=	17,97 m ²
Kind 2:	$4,385 \times 4,51$	=	19,78 m ²
Kind 3:	$4,385 \times 4,51 - 0,40 \times 0,40$	=	19,62 m ²
Eltern:	$4,385 \times 4,135$	=	18,13 m ²
Treppen:	$5,01 \times 2,26 - 1,26 \times 2,26 -$ $- 1,96 \times 1,05 \times 2$	=	4,35 m ²
	Zwischensumme Obergeschoß	=	109,56 m ²
	abzüglich 3% für Putz	=	3,29 m ²
		=	106,27 m ²
Balkon nicht überdacht:			
	$8,99 \times 2,00 \times 0,25$	=	4,50 m ²
	Reine Wohnfläche Obergeschoß	=	110,77 m ²

ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE

Erdgeschoß	=	116,51 m ²
Obergeschoß	=	110,77 m ²
Gesamtwohnfläche	=	227,28 m ²

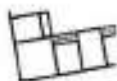


Nutzflächenberechnung aus Bauakte

1. Kellergeschoß

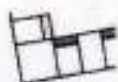
Flur:	$5,385 \times 1,51 + 1,26 \times 2,00$	=	10,65 m ²
WC:	$1,885 \times 1,135$	=	2,14 m ²
Mehrzweckr:	$8,26 \times 4,385 - 0,40 \times 0,40$	=	36,06 m ²
Hauswirtschafter:	$3,51 \times 3,26 - 0,40 \times 0,40$	=	11,28 m ²
Übernehmer:	$2,125 \times 2,635 + 4,385 \times 3,885$	=	22,64 m ²
Heizraum:	$4,76 \times 2,01 - 0,40 \times 0,40$	=	9,41 m ²
Öllager:	$4,76 \times 2,26$	=	10,76 m ²
Treppenhaus:	$5,01 \times 2,26 - 1,26 \times 2,26 - 1,68 \times 1,05 - 1,96 \times 1,05$	=	4,65 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß		=	107,59 m ²
abzüglich 3% für Putz		=	3,23 m ²
		=	104,36 m ²
			=====

2. Garage	$5,20 \times 5,885 : 2 \times 6,26$	=	34,70 m ²
	abzüglich 3% für Putz	=	1,04 m ²
Nutzfläche Garage		=	33,66 m ²
			=====



Lage überregional, Liegenschaftskarte Quelle: open street map, LVermGeo

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



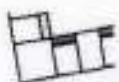
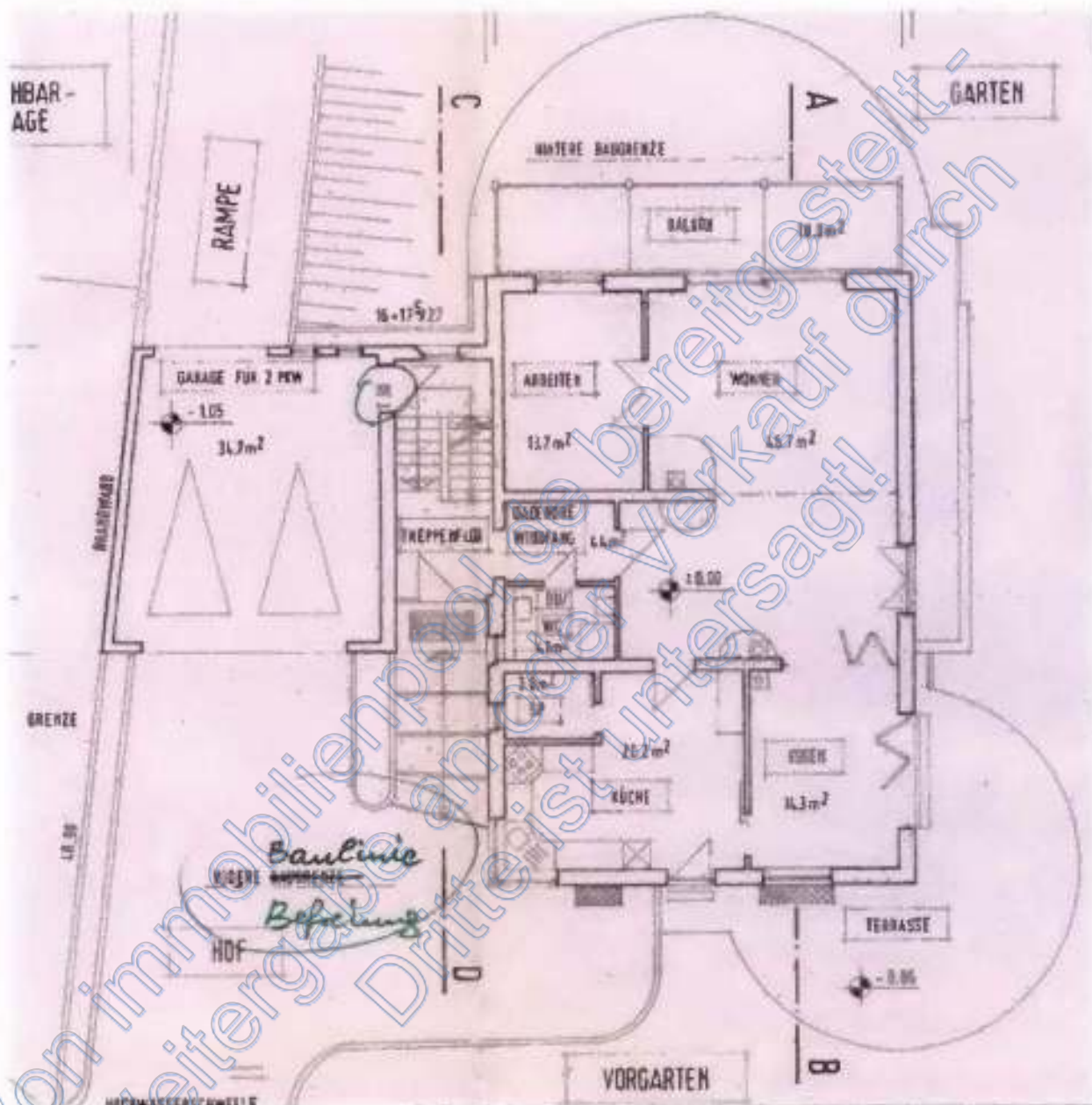
Architectural floor plan of a building. The plan includes the following rooms and areas:

- TERRASSE** (Terrace)
- Mehrw. Weckraum** (36.2 m²)
- FLUR** (10.4 m²)
- WC** (2.4 m²)
- VORATE ÜBERNAHMERaum** (21.8 m²)
- PUMPENSUMPF**
- HEIZRAUM** (9.5 m²)
- LAGERRaum** (10.9 m²)
- 130-LÜKE**
- 130**
- 11.4 m²**

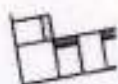
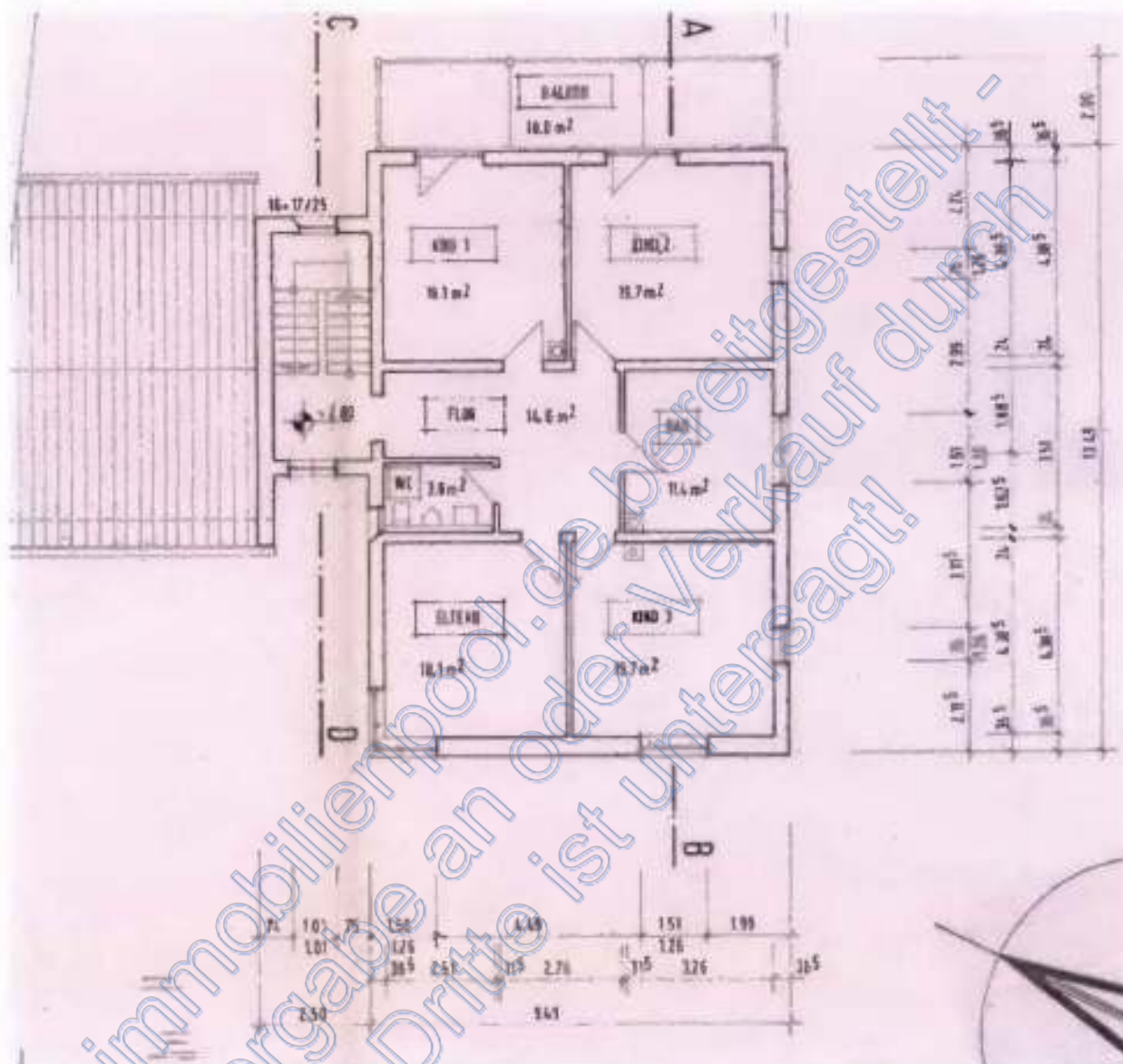
Dimensions and other markings:

- Overall dimensions: 9.36 (width), 17.25 (depth).
- Room dimensions: 1.90, 1.01, 3.79, 1.01, 1.65, 3.00, 1.15, 6.75, 3.00, 3.88, 1.24, 1.51, 2.26, 3.57, 2.6, 1.07, 2.07, 2.26, 2.00, 3.65, 4.38, 3.65.
- Other markings: -2.96, -2.40, A, B, C, D, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1.

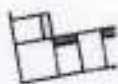
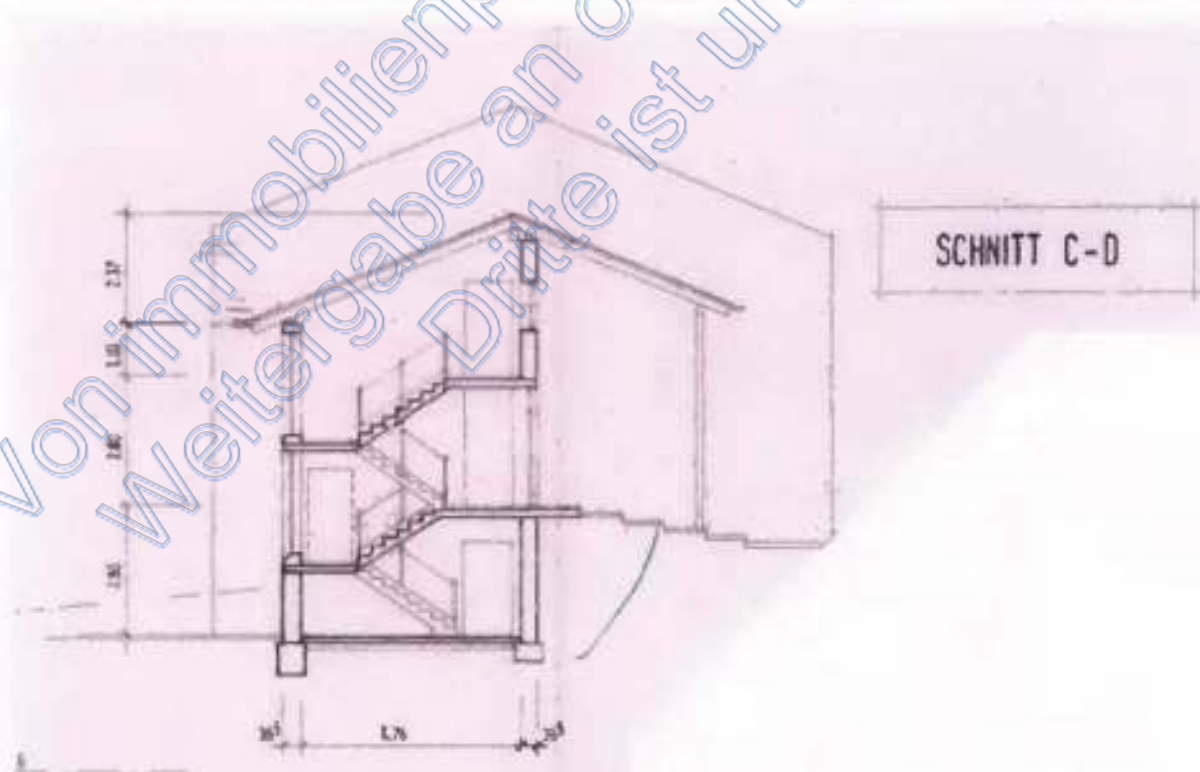
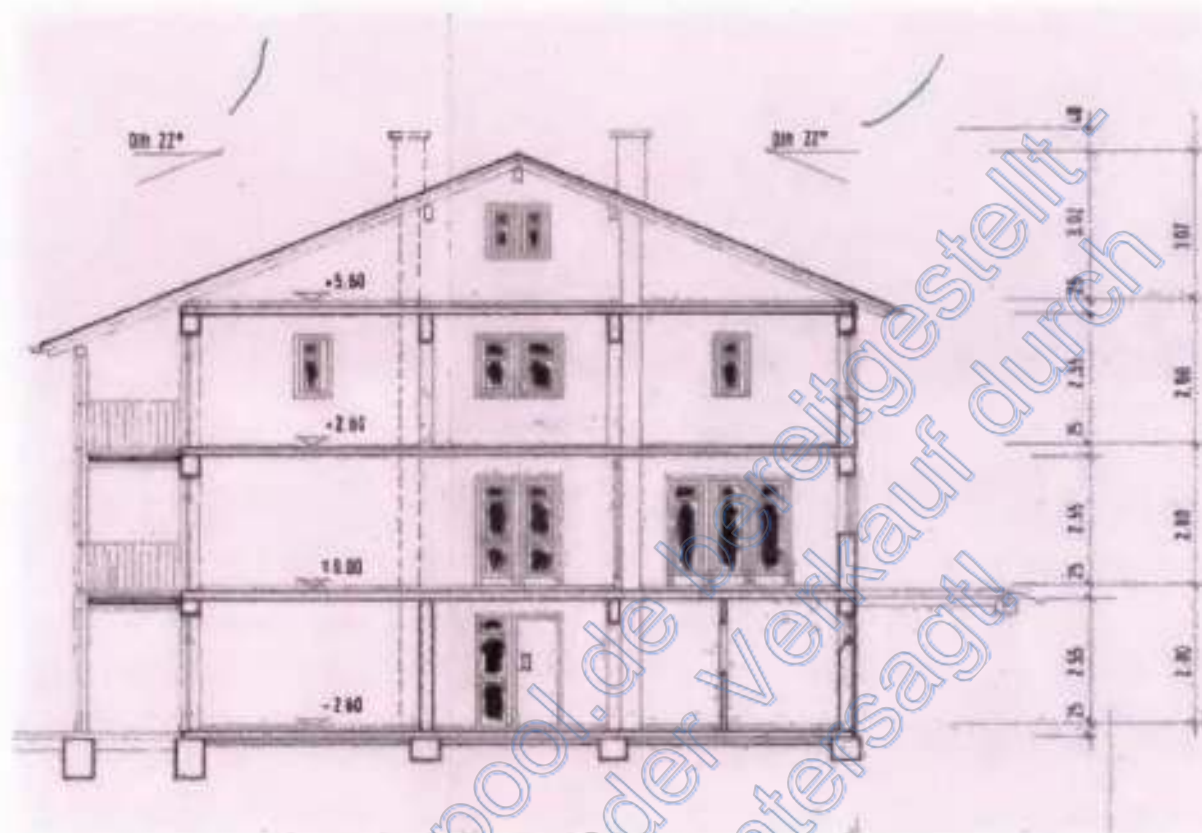
Grundriss Erdgeschoss (ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit dem Bauwerk in allen Einzelheiten)



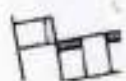
Grundriss Obergeschoss (ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit dem Bauwerk in allen Einzelheiten)



Schnitte



Fotodoku Ansichten



Ausstattungsbeispiele (unter Ausblendung persönlicher Einrichtungen / Ausstattungen)



Sanitärausstattung Beispiel



Eingangstürelement, Treppenhaus, Blick über Grundstück aus 1. Obergeschoss



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