

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!**

22.07.2026  
Kaufvertrag

**Dipl. Ing. Architekt Björn Eisenlohr**

Zertifizierter Gutachter für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Personenzertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024

Rudolf-Heilgers-Str. 51 67549 Worms · Postfach 15 20 67505 Worms

Tel. 06241-6003 Fax. 06241-6005

Amtsgericht Worms  
Hardtgasse 6  
67547 Worms

<b>Amtsgericht Worms</b>	
Eing.: <b>- 7. Juli 2025</b>	
..... Akt. ....	Heft ..... Anl.
..... EUR Kosten-Brief-Marken	

Worms, 03. Juli 2025  
AZ: Amtsgericht Worms 15 K 67/24

## GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB  
für das bebaute Grundstück:  
Hof- und Gebäudefläche  
67551 Worms - Wiesoppenheim, Oberwiesenstraße 6



Amtsgericht:	Worms
Grundbuch:	von Wiesoppenheim
Gemarkung:	Wiesoppenheim
Objektart:	Gebäude- und Freifläche Oberwiesenstraße 6
Flur 1, Flurstück:	213/2

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.04.2025 ermittelt mit

**159.000,- Euro**

Ausfertigung: 3

**INHALTSÜBERSICHT**

		Seite
	Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4 – 6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7 – 8
3.	Beschreibung des Grundstücks	9 – 13
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	14 – 17
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.	Ermittlung des Bodenwertes	19 – 20
7.	Ermittlung des Ertragswertes	21 – 25
8.	Ermittlung des Sachwertes	26 – 29
9.	Marktgeschehen	30
10.	Wertzusammenstellung	31
11.	Verkehrswert	31

**ANLAGEN**

1.	Karten	32 – 34
2.	Berechnungen	35 – 39
3.	Planunterlagen	40 – 42
4.	Fotodokumentation	43 – 45

**ANMERKUNG**

Das Gutachten besteht aus 31 Seiten zuzüglich 14 Anlagenseiten. Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet, der Unterzeichner verweist auf das Urheberrecht. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	03.04.2025
Ortstermin	27.06.2025
Baujahr des Gebäudes	unbekannt
Nutzung	Wohngebäude
Geschosse	2 Geschosse Teilunterkellerung
Wohnfläche	ca. 99 qm
Überbaute Fläche Wohnhaus	ca. 73 qm
Überbaute Fläche Garage / Schuppen	ca. 33 qm
Nebenanlagen	ca. 30 qm
Bruttogrundfläche aller Ebenen	ca. 155 qm
Grundstücksgröße Flst 213/2	191 qm
Bodenrichtwert	270,0 € / qm
Bodenwert angepaßt	337,5 € / qm
<b>Grundlagen für den Sachwert</b>	
Bodenwert	64.000,- €*
Gebäudewert	58.000,- €*
Bauliche Außenanlage, Sonderbauteile	2.000,- €*
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	124.000,- €*
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	171.000,- €*
Besondere Objektspezifische Merkmale	-12.000,- €*
<b>Sachwert *</b>	<b>159.000,- €*</b>
<b>Grundlagen für den Ertragswert</b>	
Rohertrag (fiktiv)	11.281,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	3.006,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	2,26 %
Gebäudeertragswert	99.926,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	64.388,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale	-11.600,- €
Ertragswert	152.788,- €
<b>Ertragswert</b>	<b>153.000,- €*</b>
<b>Verkehrswert aus Sachwert</b>	<b>159.000,- €*</b>

\* gerundet

## 1. Grundlagen dieses Gutachtens

### 1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Auftrag vom 03.04.2025 des Amtsgericht Worms AZ: 15 K 67/24

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zu ermitteln. \*

1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.1.4 Der Stichtag auf den sich diese Wertermittlung bezieht ist der 03.04.2025

Der Beschluss des Amtsgericht Worms vom 03.04.2024 lautet wie folgt:



hat das Amtsgericht Worms am 03.04.2024 beschlossen: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Worms, Gemarkung Wiesoppenheim, Flur 1, Flurstück 231/2, Gebäude und Freifläche, Oberwiesenstraße 6, 191 qm, Blatt 1293

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Verkehrs-Geschäftslage
- b) Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen
- c) Bausauflagen oder baubehördliche Beschränkungen
- d) Verdacht auf Hausschwamm

### 1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

1.2.1	Bau GB	Baugesetzbuch
1.2.2	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
1.2.3	ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise Zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023
1.2.4	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (zul. geändert 3.7.2023)
1.2.5	LBauO	Landesbauordnung
1.2.6	ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung u. -Verwaltung

\* Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### 1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Grundbuch von Worms, Blatt 1293
- 1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000
- 1.3.3 Bescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation, der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.5 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms
- 1.3.6 Planunterlagen, örtliches Aufmaß
- 1.3.7 Bebauungsplan, Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Worms

### 1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ullrich Werling)  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022
- 1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar  
Kleiber, Wolfgang 8. Auflage 2018
- 1.4.3 Simon, Jürgen, Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.
- 1.4.4 Palandt, Otto  
Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare
- 1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,  
Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung
- 1.4.6 Ross, Franz-W. / Brachmann, Rolf; bearb. v. Holzner, P. / Renner, U.  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von baulichen Anlagen,
- 1.4.7 Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung

## 1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohnfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.
- Die baulichen Anlagen wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdgeschmelzzement etc.) untersucht, ebenso nicht der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten). Für den gegenständlichen Grundstücksbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens, erfolgten ausschließlich aufgrund vorliegender Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

## 1.6

### Ortstermin

Das Grundstück wurde mit einem Einfamilienwohnhaus und einer angrenzenden Garage (ehem. Scheunengebäude) überbaut.

Für das Grundstück liegen dem Unterzeichner historische z.T. unvermaßte Planunterlagen vor, sie wurden durch örtliches Aufmaß ergänzt.

Das Grundstück liegt entlang der Oberwiesenstraße welche eine wenig befahrene Straße im Ortskern von Wiesoppenheim darstellt. Unmittelbar gegenüber befindet sich die Ortsverwaltung, die Sankt Martinus Kirche und die freiwillige Feuerwehr.

Dem Unterzeichner wurde zum Ortstermin am 27.06.2025 durch die Eigentümer Einlaß gewährt. Der Ortstermin dauerte etwa eine Stunde, die Besichtigungsverhältnisse waren gut, Rückfragen konnten beantwortet werden. Es konnte das gegenständliche Grundstück, das Gebäude, und die Nebenanlage besichtigt werden. Die Gläubigerseite war zum Ortstermin nicht anwesend oder vertreten.

Das Gebäude macht einen durchschnittlichen Eindruck, besitzt jedoch technische, energetische und konstruktive Mängel bzw. Schäden.

## 2. Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Grundbuch (Auszugsweise)

Es liegt ein Grundbuchauszug vor:

Grundbuch von Worms - Wiesoppenheim, Blatt 1293

Geändert am 18.12.2024, Ausdruck vom 23.06.2025

#### 2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Wies-Oppenheim Flur 1, Flurstück 213/2

Gebäude und Freifläche, Oberwiesenstraße 6

191 qm

#### 2.1.2 1. Abteilung – Eigentümer

#### 2.1.3 2. Abteilung – Rechte und Belastungen

Zwangsversteigerungsvermerk v. 18.12.2024

#### 2.1.4 3. Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind bleiben unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

### 2.2 Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren

Es wird bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück die Beitragspflicht für die Herstellung der Erschließungsanlage entstanden ist. Erschließungsbeiträge (s.a. §§ 123 ff Baugesetzbuch) sind dafür nicht mehr zu entrichten. Die Stadt Worms hat zum 01.01.2024 sogenannte Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge für Verkehrsanlagen nach § 10 a KAG RLP eingeführt. Die Stadt Worms erhebt nun für den Ausbau öffentlicher Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen) wiederkehrende Beträge. Als Grundlage für die Erhebung wiederkehrender Beiträge werden durch Satzung einheitliche öffentliche (Abrechnungs-) Einrichtungen festgelegt, die durch das Zusammenfassen mehrerer Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes gebildet werden. Die Gebührensätze richten sich u.a. nach Stadtteil, Grundstücksgröße und Anzahl der Vollgeschosse.

### 2.3 Baulasten

Mit Schreiben vom 27.05.2025 der Stadtverwaltung Worms, wird bescheinigt, daß für das gegenständliche Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen.

### 2.4 Altlasten

Mit Schreiben vom 27.05.2025 der Stadtverwaltung Worms, wird bescheinigt, daß für das gegenständliche Grundstück keine Eintragungen im Bodenschutzkataster bestehen, bzw. dies nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst wurde.

### 2.5 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das gegenständliche Gebäude bzw. das Grundstück wird von der Eigentümerfamilie bewohnt bzw. genutzt.

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

### 3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts

#### Makrolage:

#### Gebietslage:

Land: Rheinland-Pfalz  
 Stadt: Worms  
 Ortsteil: Wiesoppenheim

Einwohner Worms ca. 82.000  
 Wiesoppenheim ca. 1.700

#### Ortslage:

Die kreisfreie Stadt Worms liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz zwischen den Ballungsgebieten Rhein-Main und Rhein-Neckar in verkehrsgünstiger Lage am linken (westlichen) Rheinufer. Der Rhein ist hier zwar Landesgrenze, gleichzeitig aber auch die Verbindung zu den benachbarten Bundesländern Hessen und Baden-Württemberg.

Worms ist mit rund 82.000 Einwohnern der historische und lebendige Mittelpunkt des Wonnegaus. Entgegen dem Trend in vielen anderen Städten ist die Einwohnerzahl leicht steigend. Der Stadtbezirk gliedert sich in insgesamt 13 Stadtteile. Das klassische Wormser Einzugsgebiet umfaßt neben dem eigentlichen Stadtgebiet auch Teile der benachbarten Kreise in Rheinland - Pfalz und Hessen mit zusammen rd. 200.000 Personen.

#### Verkehrslage:

Das Stadtgebiet von Worms ist etwa 109 km<sup>2</sup> groß, davon rd. 70 km<sup>2</sup> landwirtschaftliche Flächen. Gute Verkehrsanbindungen (Flugplatz als Verkehrslandeplatz, Häfen am Rhein, Hauptbahnhöfen, Autobahn, übergeordnetes Straßennetz) sind vorhanden.) Die größte Ausdehnung der Stadt beträgt 15,7 km in Nord-Süd-Richtung, die Rheinuferlänge beträgt ca. 20 km. Der höchste Geländepunkt liegt bei 167 Meter über dem Meeresspiegel, der niedrigste Punkt am Rhein bei 87 Meter.

Nächste Ziele die von Worms mit dem Auto erreicht werden können:

Grünstadt: ca. 15 km  
 Frankenthal: ca. 14 km  
 Ludwigshafen / Mannheim: ca. 25 km  
 Mainz: ca. 45 km

Die Straßenverkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B47, die B9 und die Nähe zum Autobahnzubringer der A61 gegeben.

**Infrastruktur Worms:**

Neben einem gut gemischten Angebot an gewerblichen Betriebsstätten sind umfangreiche Bildungs- (alle Schulformen incl. Fachhochschule) und Sozialeinrichtungen vorhanden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden sich hier ebenso wie zahlreiche Freizeitangebote. Außer den touristischen Hauptattraktionen und vielfältigen sportlichen Betätigungsmöglichkeiten nimmt auch die Kultur einen breiten Raum ein, wobei die Nibelungenfestspiele besonders zu erwähnen sind.

**Mikrolage:**

Wiesoppenheim ist seit dem 7. Juni 1969 ein Ortsteil von Worms im südlichen Wonnegau. Das Dorf liegt ca. sechs Kilometer südwestlich der Stadt im Süden Rheinhessens im Eisbachtal nahe der Bundesautobahn 61. Der Ortsteil Wiesoppenheim ist der südlichste Ort von Rheinhessen. Die Gemarkung Wiesoppenheim hat eine Fläche von 310,3 ha. Das sind 2,9 % der gesamten Wormser Stadtfläche. Die Stadtrandlage wird geprägt von Einfamilienwohnhäusern, aber auch gewerblichen Einrichtungen, Weinbaubetrieben, und Dienstleistern. Fußläufig ist ein Kindergarten und eine Grundschule erreichbar.

Von immobilienpool.de  
Weitergabe an Oberwiesenstraße 6  
Dritte ist uninteressant

Lagebeurteilung:	Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund der ruhigen Lage zu Wohnzwecken als gut bezeichnet werden. Einschränkungen bestehen hinsichtlich der schlechten Parkplatzsituation.
Straßenzustand:	gut
Versorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind gegeben.
Entsorgung-Abwasser:	über Kanalanschluss
Baurecht:	gemäß gültigem Flächennutzungsplan wird das gegenständliche Flurstück als Wohnbaufläche eingestuft.

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

Für das gegenständliche Grundstück ist kein Bebauungsplan gültig.

Demnach wird das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt, wonach sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Beschaffenheit  
und Altlasten:

Das Grundstück ist überwiegend versiegelt, Altlasten sind nicht bekannt bzw. verzeichnet.

Denkmal-  
Naturschutz:

Für das gegenständliche Wertermittlungsobjekt besteht kein Denkmalschutz. Jedoch befinden sich unmittelbar gegenüber geschützte bzw. schützenswerte Objekte, so daß ggf. Umgebungsschutz bei geplanten Baumaßnahmen zu beachten ist. (s. Denkmaltopographie: Abbildung unten)

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

### 3.1 Energieausweis / energetische Situation

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse muß von durchschnittlichen bis mäßigen Energiebedarfswerten der Gebäudehülle ausgegangen werden. Das Gebäude besitzt jedoch eine nahezu neue Wärmepumpe welches positiv in der Gesamtbetrachtung des Gebäudes Einfluß nimmt.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen.

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65 %-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen.

Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Wer sich früher als vorgegeben von der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung trennt, kann einen Zuschuss erhalten.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

#### 4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

##### Vorbemerkung:

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir Zugang zum Bewertungsobjekt gewährt.

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 Ausführungen im Baujahr.

Grundstück: Oberwiesenstraße 6 in Worms

Art: überbautes Grundstück

Baujahr: ca. 1932

Anzahl der Geschosse: Erd-, Obergeschoß,  
Teilunterkellerung

Nutzungseinheiten: 1

Bauzahlen: Die Flächenberechnung für das Gebäude wurde dem Lageplan bzw. den Aufmaßplänen entnommen, demnach beträgt die Bruttogrundfläche (BGF A + B) aller Ebenen ca. 155 qm, die Wohnfläche ca. 99 qm. Eine baubehördliche Bestätigung der Flächen liegt nicht vor. Es wurde insoweit der vermutlich genehmigungsfähige Ausbau berücksichtigt.

Bruttogrundfläche	Länge i.M	Breite i.M.	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>			
Haupthaus	6,55 m x	9,17 m	= 60,06 m <sup>2</sup>
Anbau Küche	3,30 m x	4,02 m	= 13,27 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>			
Haupthaus	6,55 m x	9,17 m	= 60,06 m <sup>2</sup>
Anbau Kinderzimmer	5,50 m x	4,02 m	= 22,11 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Ebenen</b>			<b>155,50 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche	Länge i.M.	Breite i.M.	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>			
Kinderzimmer 1	3,00 m x	3,42 m =	10,26 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,96 m x	3,69 m =	22,00 m <sup>2</sup>
Diele	2,40 m x	4,20 m =	10,08 m <sup>2</sup>
Treppe	1,00 m x	4,20 m =	0,00 m <sup>2</sup>
Technik	2,18 m x	2,20 m =	0,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2,18 m x	3,42 m =	7,45 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>			
Küche	5,34 m x	3,34 m =	17,83 m <sup>2</sup>
Flur	1,20 m x	8,87 m =	10,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,61 m x	2,74 m =	9,88 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2,89 m x	0,67 m =	1,93 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	3,32 m x	2,63 m =	8,73 m <sup>2</sup>
Treppe / Luftraum			0,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>98,80 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1

##### Gebäude - / Raumaufteilung

Das Gebäude wird unmittelbar von der Straße bzw. den Gehweg im Osten erreicht, hier gelangt man in eine Diele mit einer Treppe in das Obergeschoss. Geradeaus gelangt man in einen Innenhof mit einer überdachten Freifläche. Links der Diele befindet sich der nach Osten orientierte Wohn-/Essbereich und die zur Hofseite orientierte Küche. Von der Treppe im Eingangsbereich erreicht man in einem Zwischengeschoss das Badezimmer mit Technikbereich und im Obergeschoss 3 (Schlaf-) Zimmer.

Im Hof ist eine Werkstatt bzw. Abstellraum erreichbar. Die Garage grenzt unmittelbar an das Wohnhaus an.

#### 4.2

##### Beschreibung der Ausstattung, Rohbau und Fassade

Fundamente:	vermutlich Stahl-/ Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk, massiv
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken und Kappendecken
Dachkonstruktion:	geneigtes Dach, Sparrendach als Satteldach Gauben, z.T. Pultdach Ziegel- bzw. Dachpfanneneindeckung
Fassaden:	Rauh-Putz, Anstrich Sockel straßenseitig farblich abgesetzt leichte Putzschäden

Entwässerung: vorgehängte Rinnen und Fallrohre,  
Zink

#### 4.3 Beschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe: massive (geflieste) Treppe zum Obergeschoß

Fenster: 2 Scheiben- Isolierverglasung  
Kunststoff  
Kunststoff – Rolläden

Türen: Holztüren / Röhrensparthüren

Bodenbeläge: Fliesenböden, Laminatböden

Wandbeläge: überwiegend Tapeten  
Fliesen in Naßbereichen

Deckenbeläge: überwiegend abgehängte Decken  
Holz / Nut- und Federdecken

#### 4.4 Beschreibung der Technik

Heizung.: zentrale Heizungsanlage  
neuwertige Wärmepumpe

Elektroninstallation: ausreichende Anzahl an Schaltern und  
Steckdosen, Funktion ungeprüft

#### 4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Garage, Pergola mit Hagelschaden, Werkstatt, Abstellraum,  
überwiegend versiegelter, Innenhof, kleine Grünfläche

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

4.6	<b>Allgemeine Angaben</b>	
4.6.1	Wohnlage:	dörfliche Wohnlage
4.6.2	baulicher Zustand:	befriedigend, renovierungsstau
4.6.3	Bauauflagen, Beschränkungen:	baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt.
4.6.4	Verdacht auf Hausschwamm:	keine Hinweise auf Hausschwamm
4.6.5	Miet- / Pachtzustand:	keine Vermietung zum Zeitpunkt des Ortstermins, Eigennutzung
4.6.6	Gewerbebetrieb:	Nein
4.6.7	Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde:	keines
4.6.8	Energieausweis:	nicht vorhanden
4.6.9	Wohnpreisbindung:	nein
4.6.10	Hausverwaltung:	keine
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	keine

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

## 5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. (s. §8 der ImmoWertV)

### 5.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl. WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

### 5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

### 5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

### 5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Sachwertobjekt. Eine Berechnung nach dem Ertragswertverfahren dient in diesem Fall der Überprüfung und wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

## 6. Ermittlung des Bodenwerts

### 6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1; §15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer 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 Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Stadt Worms ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag 01.01.2024 wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 270 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Mischgebiet, Dorfgebiet
- Offene Bauweise, 2 geschossig
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl 0,3
- Mittlere Grundstücksgröße 650 qm

### Abweichung vom Bodenrichtwert

Die dem Richtwertgrundstück zu Grunde gelegten Wertparameter weichen vom Bewertungsgrundstück ab. Die wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ) setzt das Verhältnis der überbauten Fläche in Relation zum Grundstück.

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschosßfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschosßflächenzahl – WGFZ). Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist – die Geschosßfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosßes pauschal mit 75 % der Geschosßfläche des darunterliegenden Vollgeschosßes, die Geschosßfläche des Kellergeschosßes, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosßes zu berechnen

Die Umrechnung der WGFZ erfolgt mit folgenden Faktoren.

Gegeben	WGFZ Bodenrichtwert 0,3 WGFZ Bewertungsgrundstück 0,81		
Gesucht	an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert		
	UK für WGFZ 0,3 = 0,72 UK für WGFZ 0,8 = 0,92		
		$\frac{0,92}{0,72} =$	1,28
	Korrekturfaktor gem. Grundstücksmarktbericht Worms 2023 S. 52		1,25
	270 €/m <sup>2</sup> *	1,25 =	337,50 €/m <sup>2</sup>

### 6.2 Bodenwert

Flurstück Nr.	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Summe €
231/2	Hof- und Gebäudefläche Oberwiesenstraße 6	191	337,5	64.462,50

Bodenwert gerundet:

64.000,- Euro

## 7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§21-23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalten) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreientwicklung zum Stichtag.

Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden. Die durch den örtlichen und oberen Gutachterausschuß zur Verfügung gestellten Daten, wie Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc. beruhten bis 2014 noch auf dem Modell der Wertermittlungsverordnung, hier wurde üblicherweise das Abschreibungsmodell von Ross angewendet.

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes wird auf das Baujahr vor 1932 beziffert. Nach einem Punktesystem können Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen werden (s. Anlage). Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 77,5 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepaßt. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §14 Abs. 2 Satz 1 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des städtischen Gutachterausschusses unter Bezug auf den Grundstücksmarktbericht bestimmt und angesetzt. Hierbei werden Marktsegmente den Bewertungsgrundstücken zugeordnet aus welchen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zur Richtwertzone gebildet werden.

Ausgehend von Bodenrichtwerten von 337,- €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. 124.000,- € wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,383 zu Grunde gelegt.

Von immobilienportal.de oder Verkauft durch Dritte ist untersagt

### Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Gebäude besitzt Baumängel und Schäden: Rißbildungen und Fehlstellen an Innen- und Außenwänden. Die energetische Situation verlangt Investitionen. Die Pergola (Hofüberdachung besitzt einen Hagelschaden). Die Kosten wurden pauschalisiert mit 20% vom Gebäudewert in Ansatz gebracht und durch die Werte des Baukosteninformationszentrum (BKI 2025 - Standardleistungsbuch) plausibilisiert, s. Anlage

## Sachwertberechnung:

## I BODENWERT

1 Grundstückgröße Flurstück 231/2		191,00	qm	
Bodenrichtwert Gartenland		270,00	€/qm	
1.1 Wertanpassung Lage		1,00		
1.2 Wertanpassung für WGFZ		1,25		
1.3 Wertanpassung Grundstücksgröße		1,00		
Grundstücksgröße (qm) x Bodenwert (€/qm) Fläche	191	qm x	337,50	=
			64.462,50	€
<b>Bodenwert</b>			64.462,50	€
<b>Bodenwert gerundet</b>			64.000,00	€

## II GEBÄUDEWERT

<b>Wohnhaus</b>				
Baujahr Wohnhaus			1932	
Stichtag im Jahr			2025	
Gebäudealter in Jahren ca.			93	Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL			80	Jahre
Restnutzungsdauer			-13	Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL			18	Jahre
Bruttogrundflächen Wohnhaus			155,50	m <sup>2</sup>
NHK-Einordnung / Gebäudetyp				
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser				
Erdgeschoss, Dachgeschoss				
Ausstattung: einfach (s. Anlage)				
Grundwert NHK 2010 einschl. NK			908,15	€/qm
Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt für Wohnungsgröße			1,00	
für Grundrißart			1,00	
NHK €/ BGF im Basisjahr 2010			908,15	€/qm
Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100				
Neubau Wohngebäude			182,80	
NHK €/ BGF zum Stichtag			1.660,10	€/qm
Gebäudenormalherstellungswert bei	155,50	BGF	258.145,27	€
Wertminderung linear	77,50	%	-200.062,58	€
<b>Gebäudewert</b>			58.082,69	€

Gebäudewert - gerundet		58.000,00	€
<b>III BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE</b>			
- Außenanlage / Erschließung (i.v. Hundert v. Grundstück)	3 %	1.920,00	
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile Nebengebäude nach Zeitwert		0,00	
Summe Außenanlage und Sonderbauteile		1.920,00	€
<b>Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet</b>		<b>2.000,00</b>	<b>€</b>
<b>IV SACHWERT</b>			
Bodenwert		64.000,00	€
Gebäudewert		58.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile		2.000,00	€
<b>Summe Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>124.000,00</b>	<b>€</b>
<b>V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR</b>			
Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor Regionaler, Zeitlicher Zu- oder Abschlag		1,383	
Sachwert nach Marktanpassung		171.492,00	€
<b>Sachwert nach Marktanpassung gerundet</b>		<b>171.000,00</b>	<b>€</b>
<b>VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			
Mangel und Schäden in v.H. von Gebäudewert	20%	-11.600,00	€
<b>VII SACHWERT</b>			
<b>Sachwert gerundet</b>		<b>159.400,00</b>	<b>€</b>
		<b>159.000,00</b>	<b>€</b>

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

**8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)****8.1 Mietertrag**

Zum Stichtag werden keine Mieterträge erzielt, so daß im Weiteren nachhaltige marktübliche Mieterträge der Berechnung zu Grunde gelegt werden.

**8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag**

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Im letzten Mietspiegel der Stadt Worms aus dem Jahr 2024 werden Wohnungen der Baualtersklasse vor 1949 ggstl. Größe im Median mit 7,61 €/qm gelistet. Zu- und Abschläge sind für Lage und Ausstattung vorzunehmen. Es errechnet sich demnach ein Mietzins von 7,42 €/qm Wohnfläche (s. Anlage). Da die Mietansätze des Mietspiegels oft unter den tatsächlich erreichbaren Mieten liegen, wird der Berechnung ein nachhaltig erzielbarer Ertrag von 9 €/qm Wohnfläche monatlich zu Grunde gelegt.

**8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Ertrags- und Sachwertwertrichtlinie für Mehrfamilienwohnhäuser und gemischt genutzten Immobilien auf 80 Jahre begrenzt. Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV2021) und den Anwendungshinweisen ImmoWertA. Hier ist die Restnutzungsdauer anhand der Ausstattungs- / Modernisierungsmerkmale zu errechnen. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach 18 Jahre (s. Anlage)

**8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)**

Nutzung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum	98,9	9,00	890,10	
Stellplatz			50,00	
<b>Rohertrag</b>				<b>11.281,- €</b>

### 8.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet werden, errechnen sich durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien ergeben:

**3.006,- € / pa**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten dem Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten und sind als Rechenmodell nach der 2. Berechnungsverordnung nicht mit tatsächlichen Wohnungszahlungen gleichzusetzen.

### 8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

Reinertrag: **8.275,- € / pa**

### 8.7 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der Gutachterausschuß der Stadt Worms zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des Standorts, der Nutzungsmöglichkeiten und der zum Stichtag gegebenen Marktsituation, der „relativen“ Restnutzungsdauer ( $RND/GND \cdot 100$ ) wird der Wert von 2,26 % der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

## 8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt  $RND = 18$  Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,26 % ist der Vervielfältiger  $V = 14,655$  (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der Reinertrag (8.275,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 1.457,- € (2,26 % von 64.463,- €) beträgt 6.819,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 99.926,- Euro.

Gerundet: **100.000,- Euro**

## 8.9 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

Bodenwert	64.463,- €
Gebäudewert	99.926,- €
Summe	164.388,- €

Gerundet: **164.000,- Euro**

## 8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) wurden analog dem Sachwertverfahren in Ansatz gebracht.

## 8.11 Ertragswert

Der Ertragswert beträgt unter Berücksichtigung der BoG beträgt

Gerundet: **153.000,- Euro**

**8.12 Ertragswertberechnung****1 ROHERTRAG**

Wohnfläche ca.	98,90	qm	9,00 €/qm	890,10 €
Stellplatz / Garage	1,00	€/ Stk	50,00 €	50,00 €
Rohertag monatlich	98,90	qm		940,10 €
Rohertag jährlich				11.281,20 €

**Bewirtschaftungskosten (gem. II BV)**

Verwaltungskosten Wohneinheit	343,69	€/ pa	343,69	€/ pa	1	343,69 €
Verwaltungskosten Stellplatz / Garage	44,83	€/ pa	44,83	€/ pa	1	44,83 €
Instandhaltungskosten Wohneinheit	10,60	€/ pa/qm	98,90	qm	1	1.048,34 €
Instandhaltungskosten Garage	88,23	€/ pa	88,23	€/ pa	1	88,23 €
Schönheitsreparaturen durch Eigentümer	12,69	€/ pa/qm	98,90	qm	1	1.255,04 €
maschinell betriebener Aufzug	1,50	€/ pa/qm	123,00	qm	0	0,00 €
Mietausfallwagnis n. II BV	2,00%	€/ pa	225,62	€/ pa	1	225,62 €

Summe der Bewirtschaftungskosten 3.005,76 €

**2 REINERTRAG** 11.281,20 abzügl. 3.005,76 € **8.275,45 €**

**3 BODENZINS**

Grundstücksgröße anrechenbar	2.528,00	qm		
Bodenrichtwert	270,00	€		
Bodenwert gem. Sachwert			64.462,50 €	
Bodenzins	2,28%	von	64.462,50 €	1.456,85 €

**4 GEBÄUDEERTRAG****6.818,59 €**

Restnutzungsdauer	18	Jahre
Liegenschaftszins p	2,26	%
Barwertfaktor (gerundet)	14,655	

**5 GEBÄUDEERTRAGSWERT****99.925,78 €****6 BODENWERT****64.462,50 €****7 ERTRAGSWERT (vorläufig)****164.388,28 €****8 BES. OBJEKTSPEZIFISCHE MERKMALE**

Mängel und Schäden, Investitionen, gem. Sachwert -11.600,00 €

**9 ERTRAGSWERT****152.788,28 €**

gerundet

**153.000,00 €**

## 9. Marktgeschehen

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 erheblich gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Region Worms befindet sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung welcher sich aktuell stabilisiert.

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

**10. Wertzusammenstellung**

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwerte (siehe 6. dieses Gutachtens)	64.000,- €*
Sachwert (siehe 7. dieses Gutachtens)	159.000,- €*
Ertragswert (siehe 8. dieses Gutachtens)	153.000,- €*
<b>Verkehrswert aus Sachwert *</b>	<b>159.000,- €*</b>

\* Werte gerundet

**11. Verkehrswert**

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Hof- und Gebäudefläche Oberwiesenstraße 6 in 67551 Worms –Wiesoppenheim, Flurstück 231/2, zum 03.04.2025

mit **159.000,- Euro**

Worms, den 03.07.2025

*Björn Eisenlohr*  
Dipl.-Ing. Björn Eisenlohr  
Zertifizierter Sachverständiger  
DIN EN ISO/IEC 17024



Anlage: Karten

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

Anlage: Karten

Luftbild, Stadtplan

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

Ortsplan

Anlage: Planunterlagen

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

Lageplan -Ausschnitt

Sonstiges / Berechnungen

### Nachweis für Modernisierungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen

Beleihungsobjekt/Eigentümer

Oberwiesenstr. 6, 67551 Worms

Kostenzusammenstellung der Modernisierungsmaßnahmen für geplante und/oder in den zurückliegenden 10 Jahren ausgeführte Modernisierungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen

Gewerke	Beschreibung	Jahr der Durchführung	Kosten € (sofern bekannt)
Dach	(Eindeckung, Dämmung etc.) Dachrinne	2017	
Außenfassade			
Fenster-/ Türen	Dachfenster, Fensterrolläden	2010/2013	
Heizungsanlagen			
Sanitäre Anlagen			
Installationsarbeiten	(Strom, Gas, Wasser etc.)		
Bäder	Heizkörper	2019	
Küchen			
Umbaumaßnahmen	(Veränderung der Grundrissgestaltung etc.)		
	Decken, Flur u. Hinderz. / Boden Winderz.	2013/2014	
Sonstige	Treppe-Eingang / Überdachung Hof	2020/2015	
	Wände verputzt-Hof / Haus gestrichen	2016/2015	

Anlage: Berechnungen / Baubeschreibung

## Objektbeschreibung

Beteiligungsobjekt/Eigentümer: J

Oberwiesenstr. 6, 67551 W6

Allgemeines Umfeld				
Gebietscharakter	<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Gewerbe	<input type="checkbox"/> ländlich
Lage	<input checked="" type="checkbox"/> Ortskern	<input type="checkbox"/> Ortsrand	<input type="checkbox"/> Vorort	<input type="checkbox"/>
Straße	<input type="checkbox"/> Anlieger-	<input checked="" type="checkbox"/> Neben-	<input type="checkbox"/> Haupt-	<input type="checkbox"/> Wohn-
	<input type="checkbox"/> Geschäfts-	<input type="checkbox"/> Sackgasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausbau	<input checked="" type="checkbox"/> voll	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nicht	<input type="checkbox"/> Bürgersteig
Öffentl. Nahverkehr	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> S / U-Bahn	<input type="checkbox"/> Fernzug	<input type="checkbox"/> PKW erf.

Grundstück			
Erschließungsstand:	<input checked="" type="checkbox"/> voll	<input type="checkbox"/> teil-	<input type="checkbox"/> nicht
Grundstücksgröße: <u>121</u>	<input type="checkbox"/> eben	<input type="checkbox"/> Hanglage	

Gebäude				
Baujahr:	<u>1936</u>		Anzahl Wohneinheiten:	<u>1</u>
Wohnfläche:	<u>120</u>	<u>EFH - Reihen in Hofhaus</u>		
Keller:	<input type="checkbox"/> Vollkeller	<input checked="" type="checkbox"/> Teilkeller	<input type="checkbox"/> nicht unterkellert	
Vollgeschosse:	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/>	
Dachgeschöß:	<input type="checkbox"/> voll ausgebaut	<input type="checkbox"/> teilausgebaut	<input checked="" type="checkbox"/> nicht ausgebaut	
Bauweise:	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbau	<input type="checkbox"/> Fertigbau	<input type="checkbox"/> Holzbauweise	<input type="checkbox"/>
Dacheindeckung:	<input checked="" type="checkbox"/> Ziegel	<input type="checkbox"/> Email	<input type="checkbox"/> Schiefer	eingedeckt am: _____
Fenster:	<input type="checkbox"/> Holz	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoff	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/>
Verglasung:	<input type="checkbox"/> isothermverglast	<input checked="" type="checkbox"/> doppelt	<input type="checkbox"/> einfach	( <input type="checkbox"/> Rolläden)
Außenwände:	<input type="checkbox"/> Klinker	<input checked="" type="checkbox"/> Putz	<input type="checkbox"/> Dämmfassade	<input type="checkbox"/> Holz

Innenausstattung				
Fußböden:	<input checked="" type="checkbox"/> Holz/Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Stein/Marmor	<input type="checkbox"/> Textil	<input type="checkbox"/> PVC
Heizung:	<input checked="" type="checkbox"/> Gas zentral	<input type="checkbox"/> Öl zentral	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Einzelöfen
	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Elektro		installiert am: _____
Warmwasser:	<input checked="" type="checkbox"/> Zentral	<input type="checkbox"/> Boiler	<input type="checkbox"/> Durchlauferhitzer	
Bäder:	Anzahl: <u>1</u>	<input checked="" type="checkbox"/> WC im Bad	<input type="checkbox"/> WC außerhalb der Whg.	<input type="checkbox"/> WC / Bad getrennt
Badfliesen:	<input checked="" type="checkbox"/> raumhoch	<input type="checkbox"/> turhoch	<input type="checkbox"/> auf 1,50 m	<input type="checkbox"/> ohne Fliesen
Türen:	<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> Kunststoffbeschichtet	<input type="checkbox"/> Glas
Besonderheiten:	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Pool	<input checked="" type="checkbox"/> Pellet-Ofen	<input type="checkbox"/> Aufzug
			<input type="checkbox"/> offener Kamin	

Außenanlagen				
Parkmöglichkeit:	<u>1</u> <input checked="" type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Carport	<u>1</u> <input checked="" type="checkbox"/> Stellplatz	<input type="checkbox"/> Tiefgarage
Außenanlagen:	<input type="checkbox"/> Wintergarten	<input type="checkbox"/> Terrasse	<input type="checkbox"/> Pool	<input type="checkbox"/> Balkon / Loggia
Entsorgung:	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalanschluß	<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> Sickergrube	<input type="checkbox"/>

## MIETSPIEGEL 2024 - STADT WORMS

---

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



**2025-01-01 Wohnhaus Oberwiesenstraße 6 in Worms - Wiesoppenheim  
 Kostenschätzung - Kostenkennwerte nach StLB (Kosten nach DIN 276)**

Wohnhaus / Gutachten 15 K 67/24 - Datenstand: 01.01.2025, DIN 276 - BKI Objekte 8100-247 / 8100-485

Regionalfaktor Rheinland-Pfalz, Stadt Worms, 1.0

						Seite 1
Kostengruppe		Menge	Einheit	KKW (€) Anteil %	Kosten(€)	Summe (€)
100	Grundstück	0,000	FBG	0,00	0,00	
200	Herrichten und Erschließen	0,000	FBG	0,00	0,00	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	155,500	BGF	364,37	56.659,77	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	155,500	BGF	0,00	0,00	
500	Außenanlagen	0,000	AUF	0,00	0,00	
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,000	BGF	0,00	0,00	
700	Baunebenkosten	155,500	BGF	10,93	1.699,79	
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>						<b>58.359,56</b>
Enthaltene MwSt: 19%						
Kosten des Bauwerks aus Kostengruppe 300 + 400						<b>56.659,77</b>
		Menge	Einheit	KKW (€)	Brutto (€)	
3	20 Dachdeckungsarbeiten, Dämmung Rohbau	272,000	BGF	135,00	36.720,00	36.720,00
3	23 Putz- und Stuckarbeiten, Innenputz	155,500	WFL	37,14	0,00	
3	24 Fliesen- und Plattenarbeiten	155,500	WFL	54,79	0,00	
3	25 Estricharbeiten	155,500	WFL	21,23	0,00	
3	27 Tischlerarbeiten, Innentüren	155,500	WFL	35,15	0,00	
3	30 Rolllädenarbeiten, Klappläden	155,500	WFL	10,00	0,00	
3	31 Metallbau- und Schlosserarbeiten incl. 035	155,500	WFL	5,00	0,00	
3	32 Verglasungsarbeiten	155,500	WFL	55,78	0,00	
3	34 Maler- und Lackierarbeiten	155,500	WFL	51,13	7.950,72	
3	36 Bodenbelagsarbeiten	155,500	WFL	53,65	8.389,23	
3	37 Tapezierarbeiten	155,500	WFL	23,15	3.599,83	
3	39 Trockenbauarbeiten	155,500	WFL	36,19	0,00	
<b>Ausbau</b>		<b>155,500</b>	<b>WFL</b>	<b>383,51</b>		<b>19.939,77</b>
4	Bauwerk - Technische Anlagen					
4	40 Wärmeerzeuger und zentrale Einrichtungen incl. 1	155,500	BGF	86,45	0,00	
4	41 Heizflächen, Rohrleitungen	155,500	BGF	28,58	0,00	
4	42 Gas- und Wasserinstallationsarbeiten	155,500	BGF	21,87	0,00	
4	44 Abwasserinstallationsarbeiten	155,500	BGF	24,87	0,00	
4	45 Gas- und Wasser Einrichtung incl. 048	155,500	BGF	19,88	0,00	
4	47 Wärmedämmarbeiten an betriebl. Anlagen	155,500	BGF	4,32	0,00	
4	53 Niederspannungsanlagen incl. 054	155,500	BGF	97,26	0,00	
4	58 Leuchten und Lampen incl. 059	155,500	BGF	6,21	0,00	
4	62 Kommunikationsanlagen	155,500	BGF	3,41	0,00	
<b>Gebautechnik</b>		<b>155,500</b>	<b>BGF</b>	<b>292,83</b>		<b>0,00</b>
7	Baunebenkosten			3,00%	56.659,77	1.699,79
<b>Gesamtkosten</b>						<b>58.359,56</b>
Alle Kosten incl. Mehrwertsteuer						
gedämpft						<b>zu 20% 11.671,91</b>

Anlage: Berechnungen

Modernisierungselemente	Punkte	
	max	ist
1 Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
3 Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
4 Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
5 Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
6 Modernisierung von Bädern	2	1
7 Modernisierung des Innenausbau	2	0
8 Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0

Formel:  $a \times (100/\text{GND}) \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times (\text{GND}/100)$  Punkte 3

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter *
< 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
> 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	0

\* Die Spalte gibt das Alter an, von dem die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus  $\text{Alter} / \text{GND} \times 100$

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen

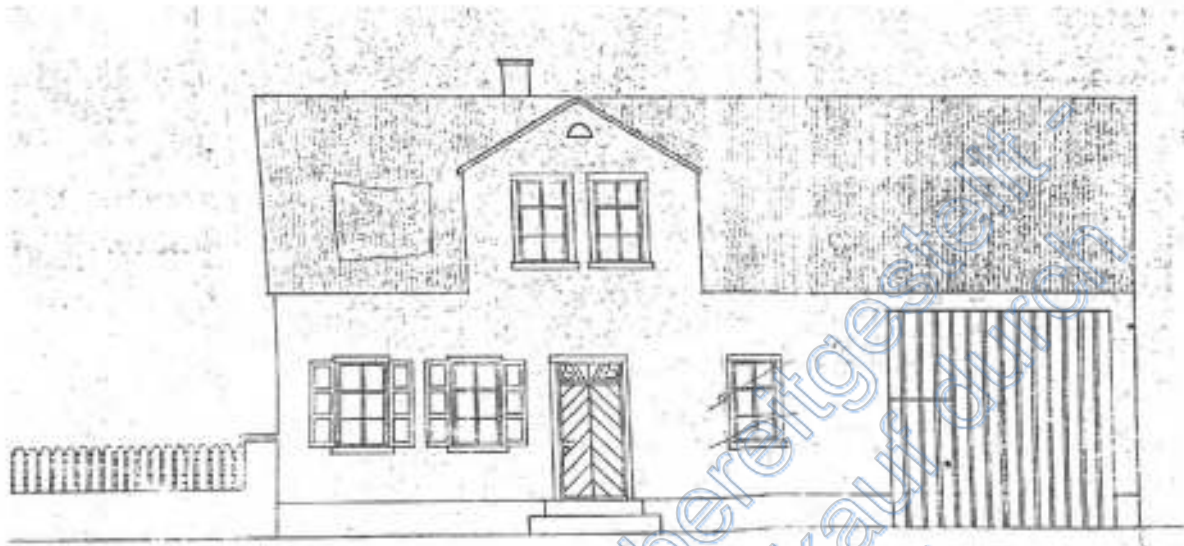
A Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Baujahr	1932
B Gebäudealter > *	80 Jahre	Stichtag i.J.	2025
C Relatives Alter	100 Jahre		
D Restnutzungsdauer	0 Jahre		

Modifizierte Restnutzungsdauer: Formelwerte				
	a	b	c	RNDm*
< 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	12
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	21
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	26
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	44
> 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	56
Modifizierte Restnutzungsdauer	Punkte	1	Jahre	12
Restnutzungsdauer	Punkte	4	Jahre	21
Interpolation	Punkte	3	Jahre	18

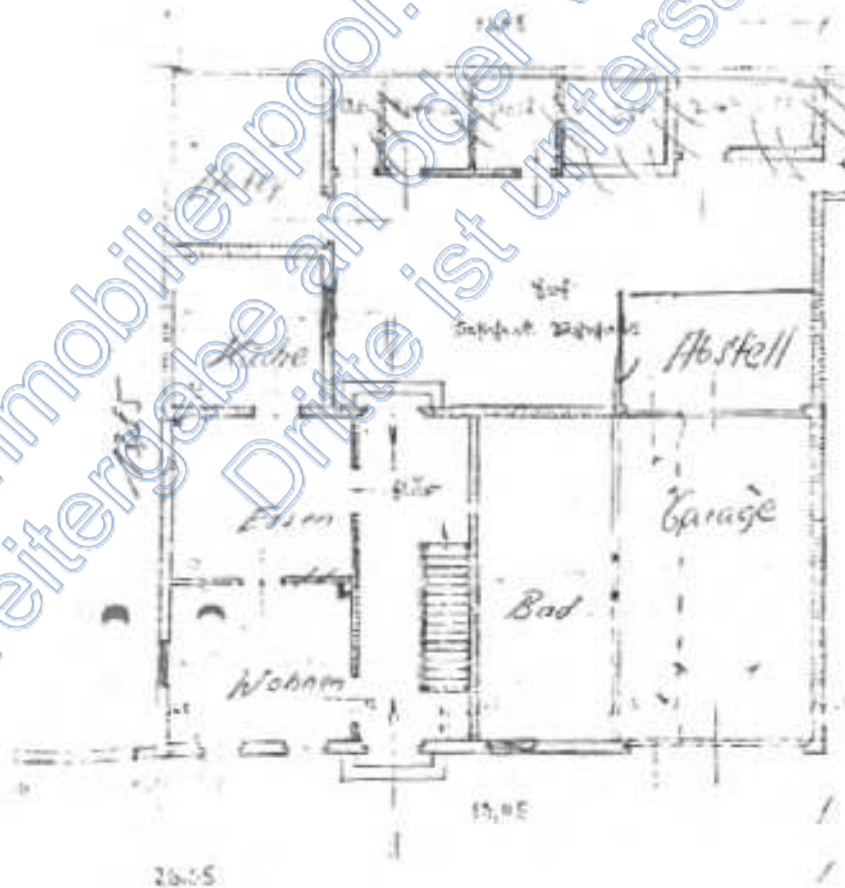
\* Formel:  $\text{RNDm} = a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{100}{\text{GND}}$

Alle Maßnahmen < 20 Jahre

Anlage: Planunterlagen

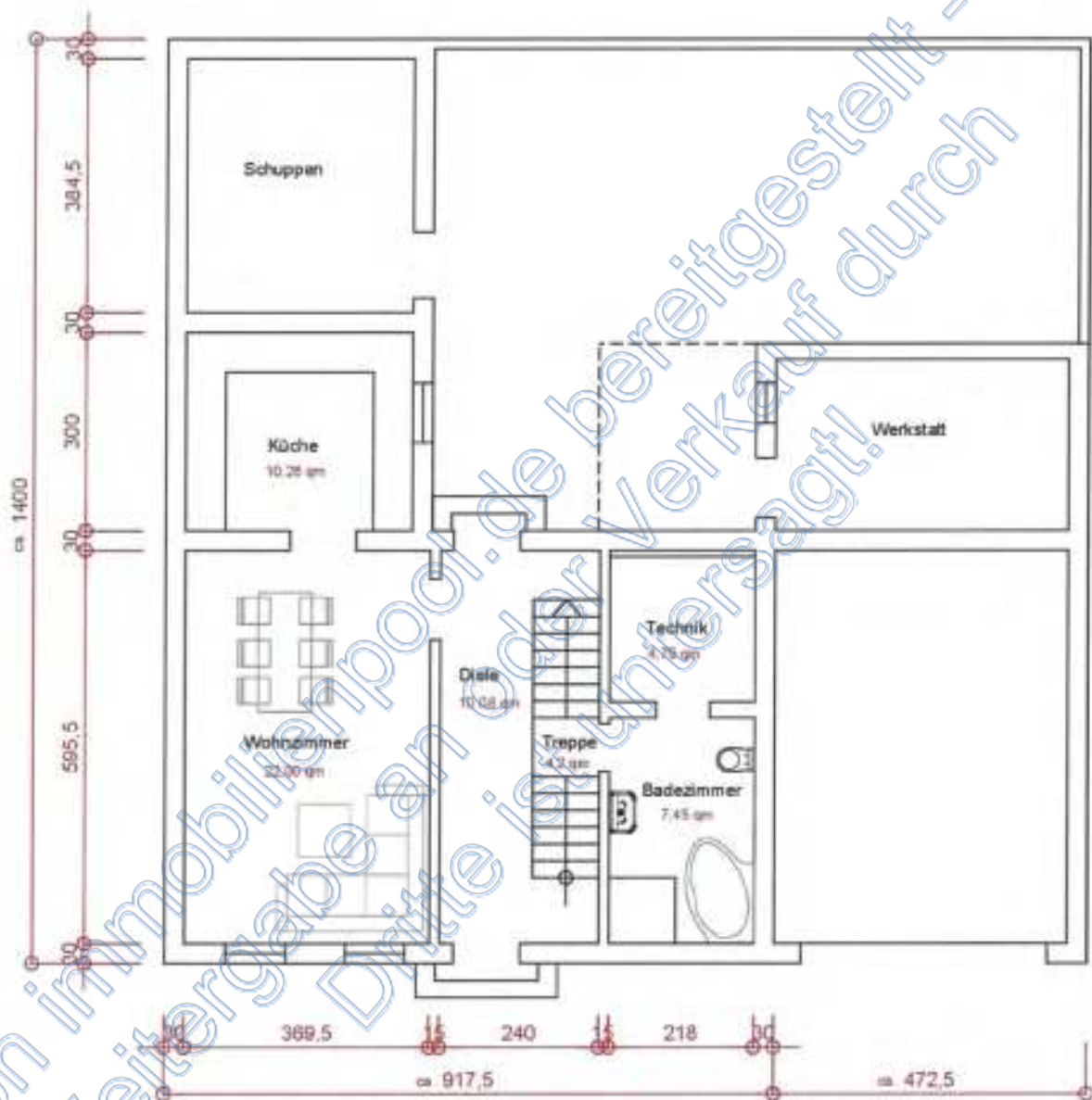


Straßenansicht



historischer EG – Grundriß

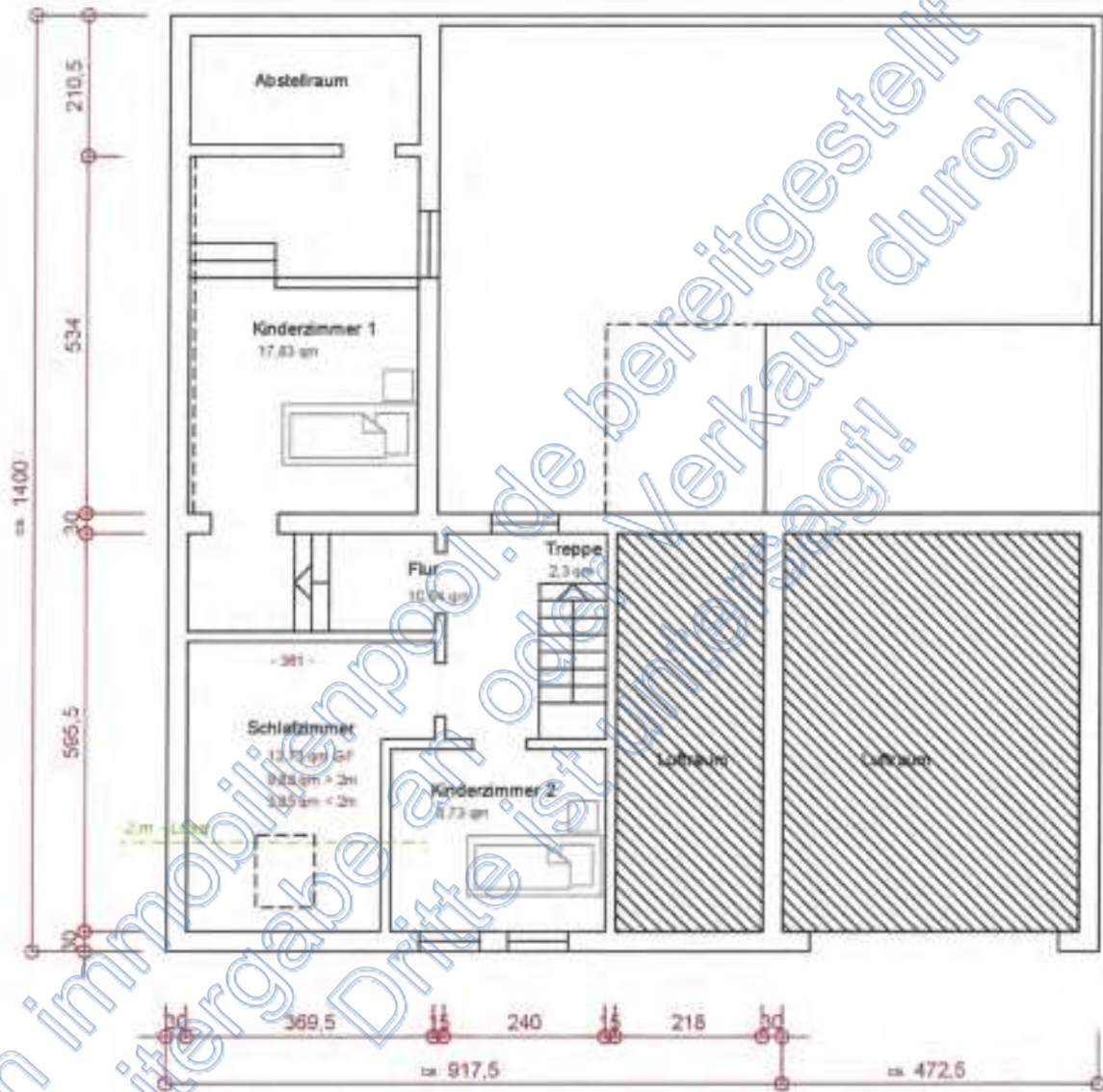
Anlage: Planunterlagen



Alle Maße sind ca.-Angaben im Rahmen der Wertermittlung.

## ERDGESCHOSS

Anlage: Planunterlagen



Alle Maße sind ca.-Angaben im Rahmen der Wertermittlung.

## DACHGESCHOSS

Anlage: Fotodokumentation



Straßenansicht



Innenhof / Überdachung



Ausgang zum Innenhof

Anlage: Fotodokumentation



Wohnzimmer



Küche



Zimmer im OG



Sockeldetail im Wohnzimmer



Treppe



Badezimmer

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

Anlage: Fotodokumentation



Innenhof



Abstellraum



Garage



Werkstatt

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