

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Alzey
Schloßgasse 32
55232 Alzey

Datum: 27.10.2025
Mein Az.: 2025-5032

Az. des Gerichts: 2 K 2/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück

**55288 Gabsheim
Graugasse 6**

Objekt	Einfamilienhaus, mit 4 Zimmern mit ca. 126 m ² Wohnfläche und Nebengebäude
Grundbuch Blatt	Gabsheim 1487
Gemarkung	Gabsheim
Flur Flurstück	1 30
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	11.08.2025
Verkehrswert	135.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Graugasse 6	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Gebäude	12
3.1.8.1.	Einheit: Wohnhaus	12
3.2.	Gebäudebezeichnung: Schuppen	13
3.2.1.	Allgemeines	13
3.2.2.	Ausstattung	14
3.2.3.	Keller	14
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.2.5.	Außenverkleidung	14
3.2.6.	Mieteinheiten	14
3.2.6.1.	Einheit: Schuppen	14
3.3.	Gebäudebezeichnung: Scheune	15
3.3.1.	Allgemeines	15
3.3.2.	Ausstattung	16
3.3.3.	Keller	16
3.3.4.	Dach / Dachgeschoss	16
3.3.5.	Außenverkleidung	16
3.3.6.	Mieteinheiten	16
3.3.6.1.	Einheit: Scheune mit Anbau	16
3.4.	Gebäudebezeichnung: Anbau am Wohnhaus	17
3.4.1.	Allgemeines	17
3.4.2.	Ausstattung	18
3.4.3.	Keller	18
3.4.4.	Dach / Dachgeschoss	18
3.4.5.	Außenverkleidung	18
3.4.6.	Energetische Qualität	18
3.4.7.	Mieteinheiten	18
3.4.7.1.	Einheit: Anbau	18
4.	Verkehrswertermittlung	19
4.1.	Allgemeines	20
4.2.	Methodik	22
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	22
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	23
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	27
4.3.	Wertermittlung - Grundstück	29
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	29
4.3.2.	Bodenwertermittlung	30

4.3.2.1.	Bodenrichtwert.....	30
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	30
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	31
4.3.3.	Sachwertermittlung.....	32
4.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus.....	32
4.3.3.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Schuppen.....	35
4.3.3.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbauten.....	35
4.3.3.4.	Berechnung des Gebäudewerts: Anbau.....	36
4.3.3.5.	Außenanlagen.....	39
4.3.3.6.	Zusammenfassung der Sachwerte.....	39
4.3.3.7.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	40
5.	Zubehör.....	41
6.	Wertbeeinflussende Belastungen.....	41
7.	Verkehrswert.....	42
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung.....	43
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	44
9.1.	Fotos.....	45
9.2.	Übersichtskarte.....	60
9.3.	Katasterkarte.....	61
9.4.	Geschosspläne.....	62

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Alzey Schloßgasse 32 55232 Alzey
Auftrag vom	07.05.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Einfamilienhaus, mit 4 Zimmern mit ca. 126 m ² Wohnfläche und Nebengebäude
Mieter/in	Das Objekt steht leer.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan- dungen	Die Nutzungsänderung der Garage und die Terrassenüberdachung über der Garage sind nicht genehmigt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	11.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin	2 Eigentümerinnen Sachverständiger
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt- lastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

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

2.6. Grundbuch

Grundbuch von	Gabsheim
Blatt	1487
Gemarkung	Gabsheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	Zwangsversteigerung zAdG; eingetragen am 07.02.2025

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
1	30	Gebäude- und Freifläche	813

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 07.02.2025
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Von immobilien.com oder weitergestellt -
 Weitergabe an Dritte oder Verkauft durch
 Dritte ist untersagt!

3. Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Wohnhaus mit Anbau
Bauweise	freistehend, über Anbau mit Nachbarbebauung verbunden
Baujahr	unbekannt, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden
Modernisierungsjahr	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand mit Mängeln.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungstau, das Gebäude steht seit ca. 4 Jahren leer.
Bauschäden und Baumängel	an mehreren Stellen Spuren von Schädlingsbefall im Dachstuhl Wandfeuchtigkeit im Keller mangelnde Wärmedämmung
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	überdachter Balkon auf dem Anbau
Eingangstür	Holzstür mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	überwiegend ältere Tapete
Fußböden	überwiegend Fliesen
Geschosstreppen	Holz mit Stufen aus Holz
Geschosstreppengeländer	Holz mit Handlauf aus Holz
Heizung	Einzelöfen, in mehreren Zimmern keine Heizung vorhanden, ein Nachtspeicherofen
Heizung (Details)	betrieben durch Öl, ein Nachtspeicherofen mit Strom
Warmwasserversorgung	über einen elektrischen Durchlauferhitzer

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert
Kellertüren	Außentür: Holz
Kellerwände	Putz
Kellergeschossdecke	Kappendecke mit Putz
Kellerfußboden	Beton
Kellerinnentreppe	Beton

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Holz mit Stufen aus Holz
Geländer	Holz
Dachform	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel, teilweise schadhaft
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	keine vorhanden

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Ziegelmauerwerk

Sockel Naturstein

Kamin verputzt

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen Zufahrt und Hoffläche gepflastert, der vordere Teil mit Natursteinen, ansonsten Betonsteine und Betonplatten

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

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

3.1.8. Gebäude**3.1.8.1. Einheit: Wohnhaus****3.1.8.1.1. Ausstattung**

Fläche	ca. 126 m ²
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Kunststoff Marmor
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Innentüren	Holz furnier
Wände	Tapete
Decken	Paneelen
Heizung	Einzelöfen, in mehreren Zimmern keine Heizung vorhanden, ein Nachtspeicherofen
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden Schädlingsbefall im Dachstuhl mangelnde Wärmedämmung
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür	ältere Holztüren
Umfassungswände	Ziegelstein
Innenwände	Putz, überwiegend abgefallen
Obergeschossdecken	Kappendecke, Putz großflächig abgefallen
Fußböden	Steinpflaster
Heizung	keine Heizung vorhanden

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
---------------------------------	--------------------

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Ziegelmauerwerk, im oberen Teil Fachwerk
------------------	--

3.2.6. Mieteinheiten

3.2.6.1. Einheit: Schuppen

3.2.6.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 50 m ²
Fenster	Metall
Verglasung	Einfachverglasung
Eingangstür	Holz
Wände	Putz
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar

3.3.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz
Umfassungswände	Mauerwerk
Fußböden	Beton
Heizung	keine Heizung vorhanden

3.3.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Satteldach / Pultdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	ältere Dachziegel / Wellfaserzementplatten

3.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Ziegelmauerwerk, hinterer Anbau überwiegend Hohlblocksteine
-------------------------	---

3.3.6. Mieteinheiten

3.3.6.1. Einheit: Scheune mit Anbau

3.3.6.1.1. Ausstattung

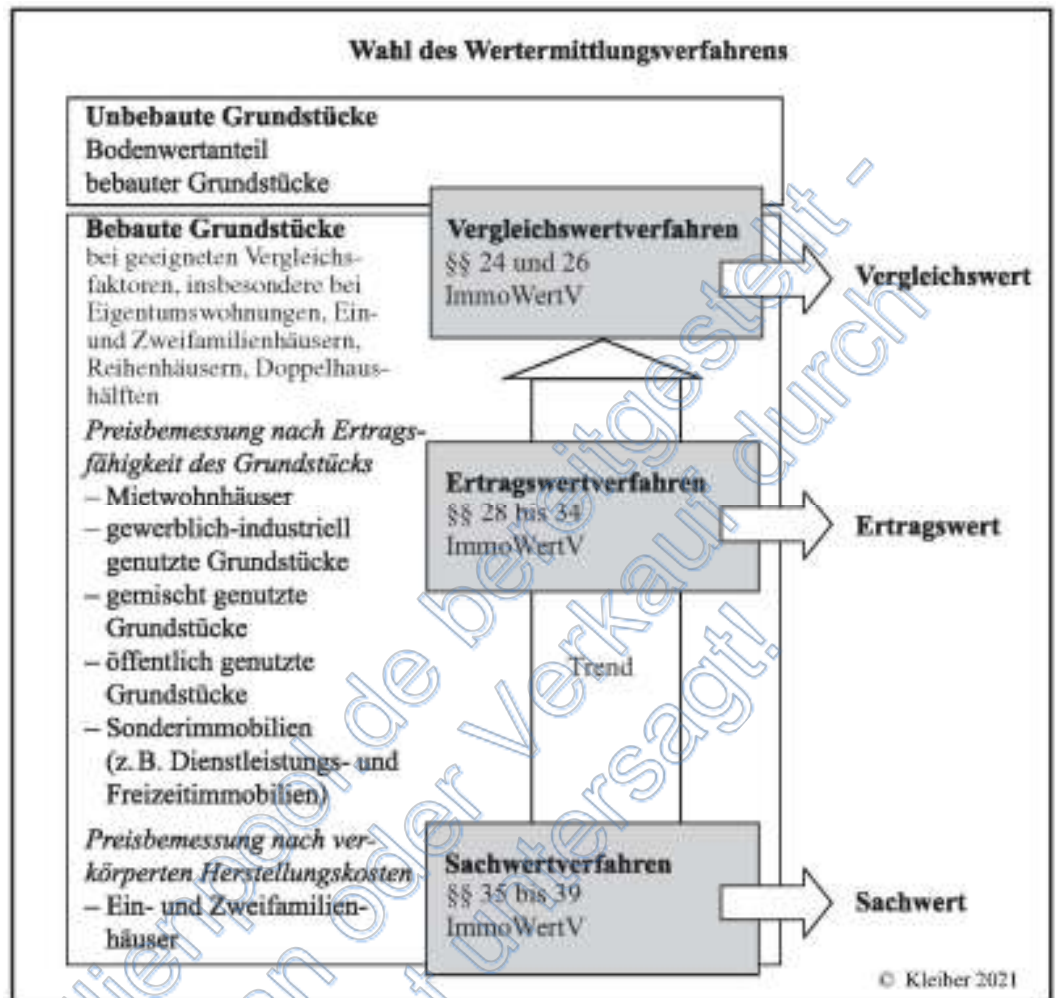
Eingangstür	Holz
Boden	Beton
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar

3.4. Gebäudebezeichnung: Anbau am Wohnhaus

3.4.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Wohnhausanbau, ehemalige Garage
Bauweise	zweiseitig angebaut, Überbau auf das Nachbarflurstück Nr. 29
Baujahr	1961
Modernisierungsjahr	1981
Modernisierungsumfang	Umbau von Garage zu Wohnnutzung, ohne Baugenehmigung für die Umnutzung und für die Terrassenüberdachung.
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

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



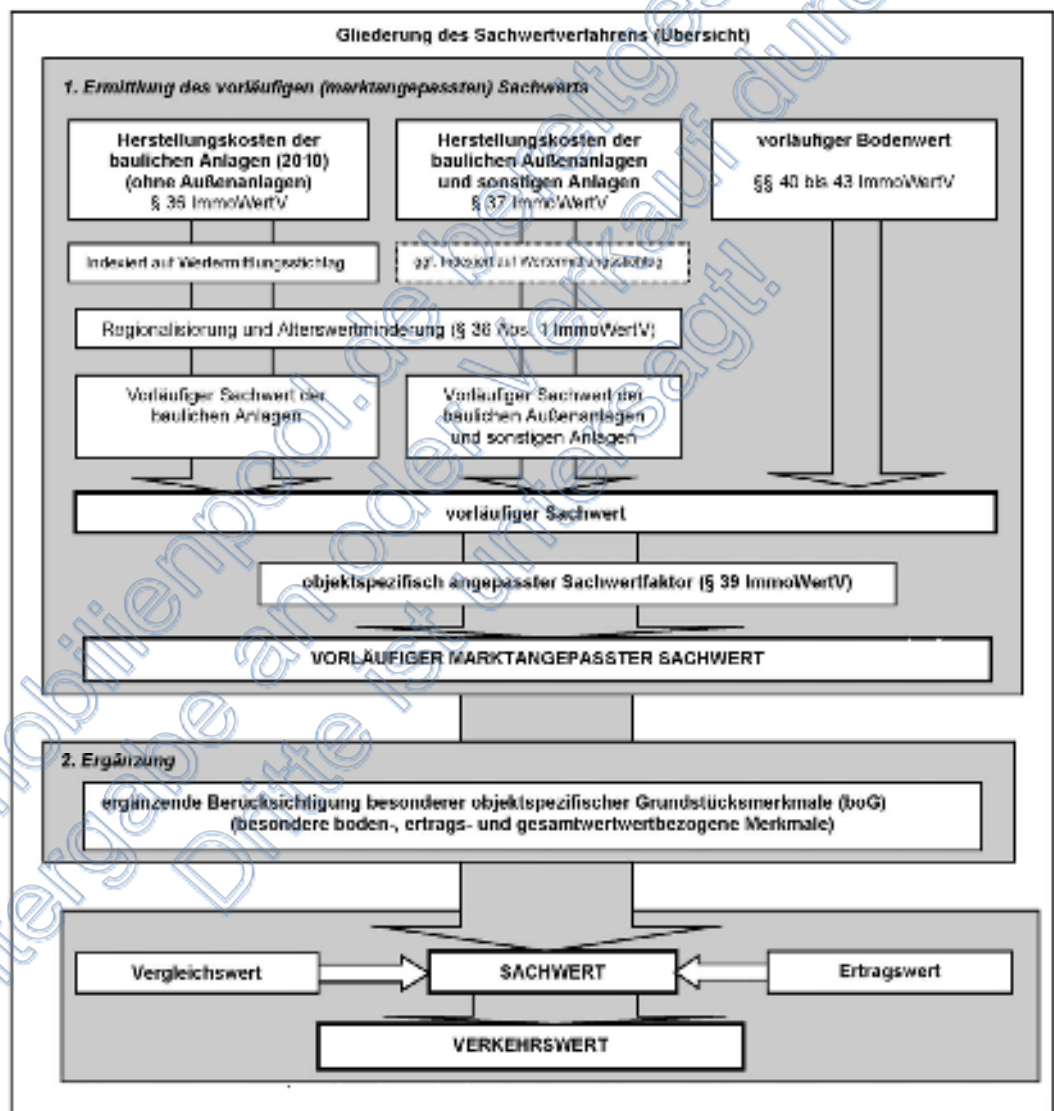
Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

Von immobilien.de oder verkau durch - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

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



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

Von immobilienportal.de
Weitergabe an Dritte
Dritter darf nicht weitergeben

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Von Immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

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

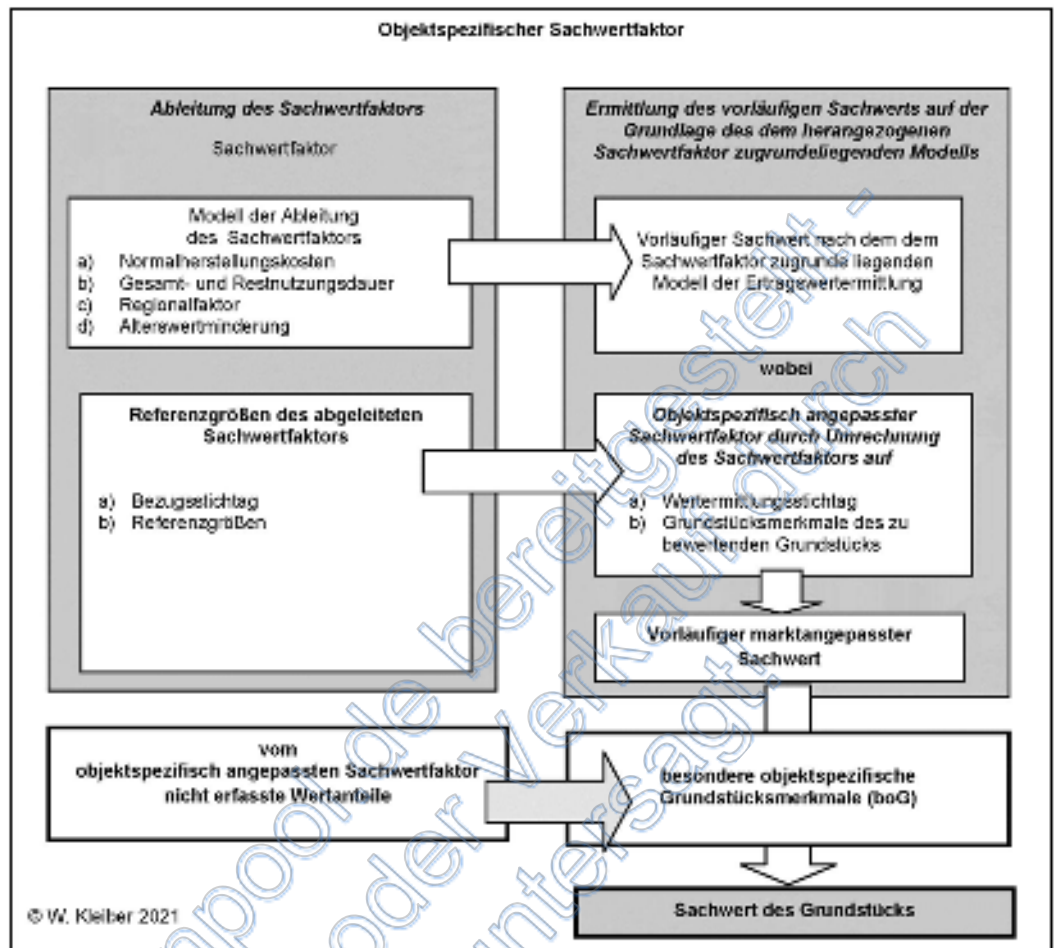
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienportal.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren © Kleiber 2021

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder unter Dritte ist untersagt

4.3. Wertermittlung - Grundstück

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

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 115,00 € / m²

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

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

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 813,00 m² * 111,55 €/m² = 90.690,15 €
 (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 813 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 90.690,15 €

Grundstücksgröße 813 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 90.690,15 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 90.690,15 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße		-3,00 % =			-3,45 €/m ²
Summe der Abweichungen:		=			-3,45 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 111,55 €

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

4.3.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	276
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1951
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	607,06 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 607,06 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für DREMPel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$607,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 607,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 700)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$607,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 607,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	607,06 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	11.08.2025

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 34

4.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

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

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 570 €/m ² BGF	131,10 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	95,25 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 570 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 635 €/m ² BGF	66,28 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 570 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 635 €/m ² BGF	66,28 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	69,85 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	31,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	57,15 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 570 €/m ² BGF	51,30 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	38,10 €/m ² BGF

Summe	607,06 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,57

4.3.3.1.2.2. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel³ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Unterhaltungsstau (geschätzt)	10.000,00 €	10.000,00 €

Summe -10.000,00 €

4.3.3.2. Berechnung des Gebäudewerts: Schuppen

Pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale 5.000,00 €

4.3.3.3. Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbauten

Pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale 10.000,00 €

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

4.3.3.4. Berechnung des Gebäudewerts: Anbau

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	29
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1951
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.23 Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach, nicht unterkellert
Normalherstellungskosten⁴ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	1.002,25 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.23 entnommenen 1.002,25 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drepel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$1.002,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1.002,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 700)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$1.002,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 1.002,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	1.002,25 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	11.08.2025
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$1.002,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.844,54 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	53.491,66 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

Herstellungskosten des Gebäudes 29,00 m² BGF * 1.844,54 €/m² BGF = 53.491,66 €
am Wertermittlungsstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 6 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 92,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 49.479,79 €

Gebäudezeitwert 4.011,87 €

4.3.3.4.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) 0,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 4.011,87 €

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

4.3.3.4.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.3.4.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Anbau

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.23	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	920	1.025	1.180	1.420	1.775

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	24		100			
Dach	16	100				
Fenster und Außentüren	12		100			
Innenwände und -türen	12	50	50			
Deckenkonstruktion und Treppen	12		100			
Fußböden	7			100		
Sanitäreinrichtungen	0			100		
Heizung	10	100				
Sonstige technische Ausstattung	7		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	24 % * 100 % * 1.025 €/m ² BGF	246,00 €/m ² BGF
Dach	16 % * 100 % * 920 €/m ² BGF	147,20 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	12 % * 100 % * 1.025 €/m ² BGF	123,00 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	12 % * 50 % * 920 €/m ² BGF + 12 % * 50 % * 1.025 €/m ² BGF	116,70 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	12 % * 100 % * 1.025 €/m ² BGF	123,00 €/m ² BGF
Fußböden	7 % * 100 % * 1.180 €/m ² BGF	82,60 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 % * 100 % * 1.180 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
Heizung	10 % * 100 % * 920 €/m ² BGF	92,00 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	7 % * 100 % * 1.025 €/m ² BGF	71,75 €/m ² BGF

Summe	1.002,25 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,75

4.3.3.5. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	361.847,14 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.
5,00 % aus 361.847,14 €	18.092,36 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	18.092,36 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	6 Jahre
Wertminderung wegen Alters 92,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 16.735,43 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	1.356,93 €

4.3.3.6. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	42.138,53 €
Wert der Außenanlagen	1.356,93 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	90.690,15 €
Vorläufiger Sachwert	134.185,61 €

4.3.3.7. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 8,0 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

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

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	134.185,61 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 8,0 %	10.734,85 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	144.920,46 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (Überbau, pauschaliert)	- 400,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-10.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	134.520,46 €
Gerundeter Sachwert	rd. 135.000,00 €

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

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

**55288 Gabsheim
Graugasse 6**

Gemarkung	Gabsheim
Flur	1
Flurstück	30

wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 mit

135.000 €

in Worten: Einhundertfünfunddreißigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Mainz, 27.10.2025

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

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



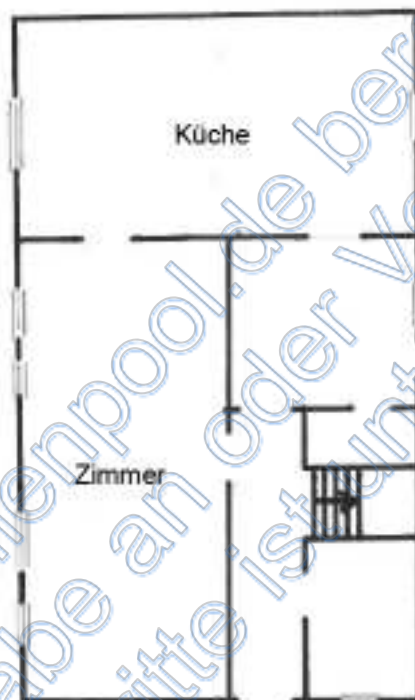
RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTRAF
BEHÖRDE RHEINLAND-PFALZ

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

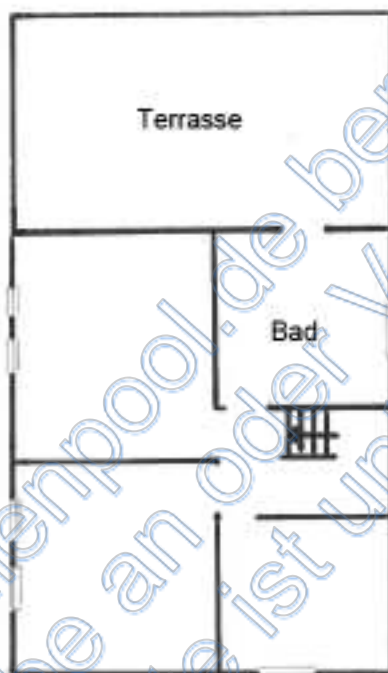
9.4. Geschosspläne

EG **unmaßstäbliche Skizze**



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

OG unmaßstäbliche Skizze



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

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Osten

Ansicht von Osten





Ansicht von Osten

Ansicht von Süd-Osten





schadhafte Dacheindeckung

Ansicht von Nord-Westen





Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Süd-Westen



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



Ansicht von Norden, Schuppen

Ansicht von Osten, Schuppen





Ansicht von Süd-Westen, Schuppen

Ansicht von Osten, Scheune





schadhafter Scheunenbau

Ansicht von Osten, Scheune





Hauseingang

schadhafte Innenwand





Dachterrasse

Elektroinstallation





Dachraum mit Spuren von Holzschädlingen

Dachraum





Innenansicht Kellerdecke

Innenansicht Keller mit Wandfeuchte





Innenansicht Schuppen

Innenansicht vorderer Scheunenbau

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



Innenansicht Scheune

Innenansicht hinterer Scheunenbau





Hofffläche

Hofffläche





Zufahrtstor