

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 Mainz  
Diether-von-Isenburg-Straße  
55116 Mainz

**Datum:** 26.02.2025  
**Mein Az.:** 2024-5057

**Az. des Gerichts:** 260 K 19/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für das bebaute Grundstück

**55120 Mainz**  
**Westring 19**

<b>Grundbuch Blatt</b>	Mombach 4043
<b>Gemarkung</b>	Mombach
<b>Flur Flurstück</b>	8 61/4
<b>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</b>	16.01.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>636.0000 €</b>

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 4 Anlagen.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## 1. Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Mainz Diether-von-Isenburg-Straße 55116 Mainz
<b>Auftrag vom</b>	16.09.2024
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus, zweigeschossig, ca. 162 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Mieter/in</b>	Das Objekt wird von der Eigentümerin genutzt.
<b>Zwangsverwaltung</b>	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
<b>Zubehör</b>	keins vorhanden
<b>Wertbeeinflussende Belastungen</b>	keine vorhanden
<b>Altlast</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Baulast</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Gewerbebetrieb</b>	Gewerbebetrieb vorhanden: Kinderhort
<b>Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen</b>	keine bekannt
<b>Beschränkungen nach dem WoBindG</b>	keine Beschränkungen
<b>Verdacht auf Hausschwamm</b>	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	16.01.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Eigentümerin ein Mieter des UG (Einliegerwohnung) Gutachter
<b>Umfang der Ortsbesichtigung</b>	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden.
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht 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  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt

## 2. Westring 19

### 2.1. Makrolage

<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Lage</b>	Stadtteil von Mainz ca. 5 km vom Zentrum Mainz

### 2.2. Mikrolage

<b>Ort</b>	Mainz
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 220.000
<b>Grundstücksgröße</b>	583 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	mittlere Wohnlage
<b>Art der Bebauung</b>	überwiegend Wohnbebauung im direkten Umfeld Ein- bis Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser
<b>Immissionen</b>	deutlich: Straßenverkehr der Durchgangsstraße  Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
<b>Verkehrslage</b>	Stadtteil Mombach
<b>Verkehrsmittel, Entfernungen</b>	Bus und Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.
<b>Lagebeschreibung</b>	Eckgrundstück

### 2.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	nahezu eben
<b>Straßenfront</b>	Westring: ca. 30 m Obere Kreuzstraße: ca. 18 m
<b>Grundstücksform</b>	trapezförmig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	normal
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
<b>Einfriedung</b>	straßenseitig jeweils Mauer mit Holzzaun Der Holzzaun ist teilweise anstrich- oder renovierungsbedürftig.  Einfriedung zum nördlichen Nachbarn Mauer mit Zaun
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)</b>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.





### 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: Zweifamilienhaus, zweigeschossig

##### 3.1.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	gemischt genutzt
<b>Art des Gebäudes</b>	Einfamilienhaus
<b>Bauweise</b>	freistehend
<b>Baujahr</b>	1967
<b>Modernisierungsumfang</b>	Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
<b>Belichtung und Belüftung</b>	durchschnittlich
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das Objekt ist in einem teilweise renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Unterhaltungsstau</b>	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	<p>Vor ca. 5 bis 6 Jahren in überwiegend Eigenleistung renoviertes Gebäude</p> <p>Keller: Vor ca. einem Jahr gab es einen Wasserschaden, der repariert wurde, Reparaturspuren sind keine erkennbar.</p> <p>Die Innenausbauten und Elektroleitungen wurden in Eigenleistungen verlegt und weisen teilweise handwerkliche Qualitätsmängel auf.</p> <p>Am Sicherungskasten im Keller liegen teilweise Stromdrähte ohne Isolation frei.</p> <p>Schaden: Wasserschaden, Undichtigkeit an der Decke und an der im Vorraum verlaufenden Dachrinne</p>

**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**

Kelleraußentreppe  
 Terrasse, teilweise überdacht

**Eingangstür**

Holz mit Glaseinsatz

**Geschosstreppen**

Stufen mit Fliesenbelag  
 Gelände aus Metall  
 Handlauf Kunststoff

**Heizung**

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung  
 Baujahr unbekannt

Anmerkung: Die Heizungsleitungen sind gedämmt, teilweise mit Lücken.

**Anmerkung**

Kaminofen (Holz) im EG

**Heizung (Details)**

in einem Zimmer der Einliegerwohnung ist sowohl der Gasabsperrhahn als auch die Zuleitung für Wasser und Strom und Wasseruhr vorhanden

### 3.1.3. Keller

**Unterkellerungsart / Fundamente**

unterkellert  
 Der Keller reicht bis unter dem Bereich zwischen Garage und Wohnhaus sowie unter der Garage weiter.

**Kellertüren**

Zum Heizraum Metalltür, ansonsten keine Türen vorhanden, mit Ausnahme der Tür zur Einliegerwohnung

**Kellerwände**

Putz

An den Kellerwänden ca. 20 bis 30 cm Höhe Feuchtigkeiterscheinungen, teilweise abgeplatzter Putz, insbesondere im Bereich zwischen dem Gebäude und der Garage und in der Garage selbst.

**Kellergeschossdecke**

Putz

**Kellerfußboden**

Fliesen

**Kellerinnentreppe**

Stufen mit Fliesenbelag  
 Gelände aus Metall  
 Handlauf Kunststoff

**Kellerfenster**

schmale Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Außen-  
 gitter

### 3.1.4. Dach / Dachgeschoss

<b>Dachgeschlossausbau</b>	nicht ausgebaut
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzdach keine Hinweise auf Holzschädlinge
<b>Anmerkung</b>	auf dem Dach eine Satellitenempfangsantenne
<b>Kamin</b>	mit Kunstschiefer verblendet
<b>Dacheindeckung</b>	Dachziegel, relativ neu
<b>Dachrinnen / Fallrohre aus</b>	Metall
<b>Dachdämmung</b>	Zwischen den Sparren keine Dämmung

### 3.1.5. Außenverkleidung

<b>Außenverkleidung</b>	Putz mit Anstrich
<b>Sockel</b>	Putz mit Anstrich

### 3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

<b>Nebengebäude</b>	An die Garage angebaut in Richtung Garten ist eine Art Schuppenkonstruktion, einfach Holzkonstruktion, Eindeckung OSB-Platten Wände: Einfache Holzbretter Bodenbelag teilweise lose verlegte Betonsteine
	Carport Holzkonstruktion mit Pultdach Dacheindeckung: OSB-Platten mit Teerpappe
<b>Garage</b>	als Kindertagesstätte genutzt Putz mit Anstrich, Flachdach Garageneingang rückseitig Leichtmetalltür mit Glaseinsatz

**Außenanlagen**

Eingangstreppe und Zuwegung zum Gebäude von der Straße her fliesenartiger Belag

Hof überwiegend Betonverbundsteine

Terrasse mit Betonplatten belegt, überdacht mit einer Holzkonstruktion und eingedeckt mit Stegdoppelplatten.

Der Terrassen- und danebenliegende Gartenbereich sind ca. 30 cm höher als der restliche Garten und mit Kantsteinen abgebösch.

Garten überwiegend Grasfläche mit 7 kleineren Bäumen und 3 jungen Obstbäumen (Kirsche-, Apfel-, Pfirsich-, Zwetschgen- und ein Olivenbaum)

Rasenfläche mit Sandkasten direkt im Anschluss an das Gebäude bis zum Einfahrtbereich

direkt am Haus grober Kies

**3.1.7. Energetische Qualität****Energieausweis**

liegt nicht vor

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



**3.1.8.2. Einheit: KG Einliegerwohnung****3.1.8.2.1. Ausstattung**

<b>Fläche</b>	ca. 24 m <sup>2</sup>
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	zweckmäßig
<b>Fenster</b>	Kunststoff
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Ausstattung</b>	mit Außengittern aus Metall
<b>Sonstiges</b>	teilweise Außengitter
<b>Eingangstür</b>	Metalltür
	Zugang zur Einliegerwohnung von außen über Außenkellertreppe mit Fliesenbelag, Geländer aus Metall Handlauf aus Metall
<b>Innentüren</b>	Holz furnier mit Metallzargen
<b>Boden</b>	Fliesen
<b>Wände</b>	Putz, Fliesenspiegel in der Küche, im Bad halbhoch Fliesen, darüber Putz
<b>Decken</b>	Putz
<b>Heizung</b>	Heizkörper
<b>Belichtung und Belüftung</b>	ausreichend
<b>Küche</b>	Anschlüsse für Wasser und Ablauf vorhanden
<b>Bad</b>	Stand-WC, Handwaschbecken, bodengleiches Duschbecken mit Kabine, kein Fenster
	Entlüftung: keine
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	unterhalb der Decke freiliegende Ver- und Entsorgungsleitungen
	Gebrauchsspuren (Innentür)
	Küche: im unteren Bereich Feuchtigkeitsschäden, kein Heizkörper
	Innenhöhe im Flurbereich gemessen: 2,16 m

### 3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1967
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	58 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	7

Modernisierungsgrad

3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 35 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1980

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

#### 4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück

**55120 Mainz  
Westring 19**

<b>Gemarkung</b>	Mombach
<b>Flur</b>	8
<b>Flurstück</b>	61/4
<b>Größe</b>	583 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße insgesamt</b>	583 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	16.01.2025

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

## 4.1. Allgemeines

### Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

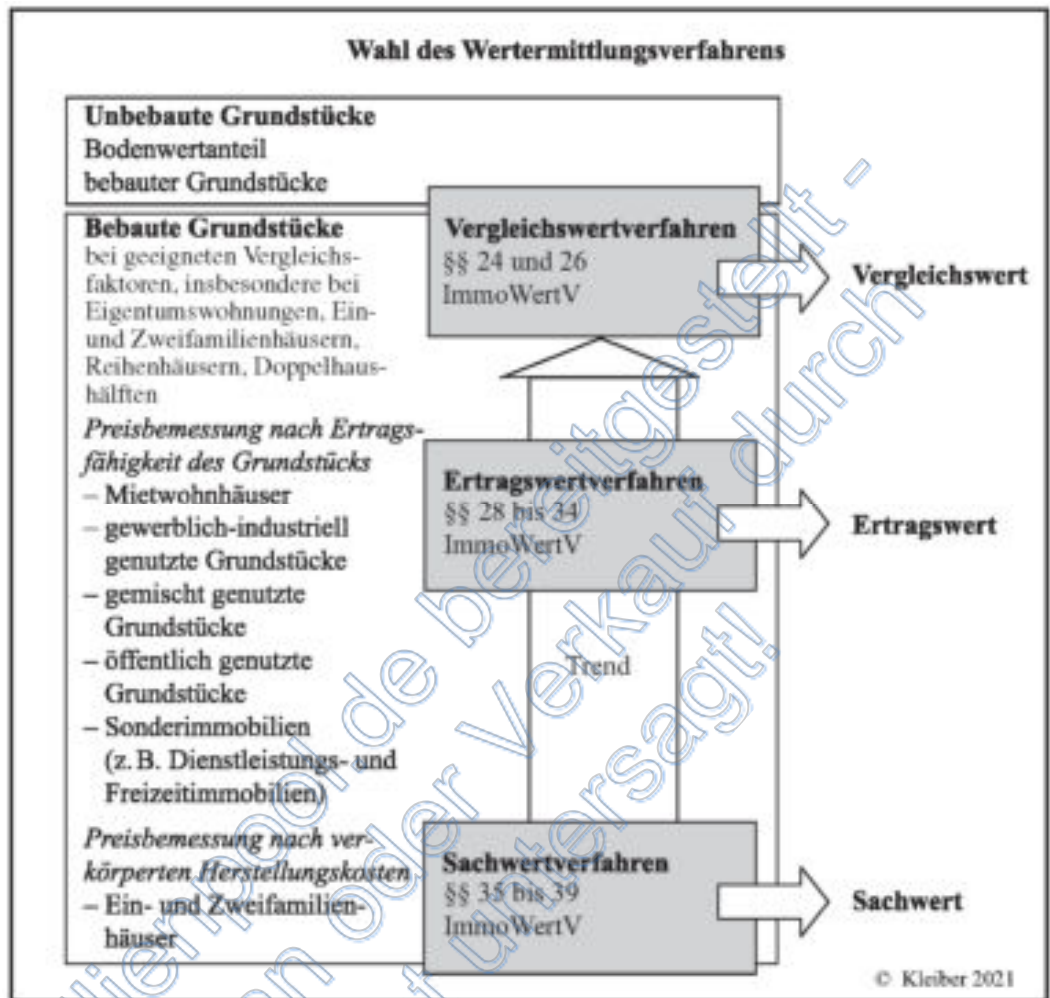
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### Wertermittlungsgrundlagen

Die Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

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

## 4.2. Methodik

### 4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert  
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

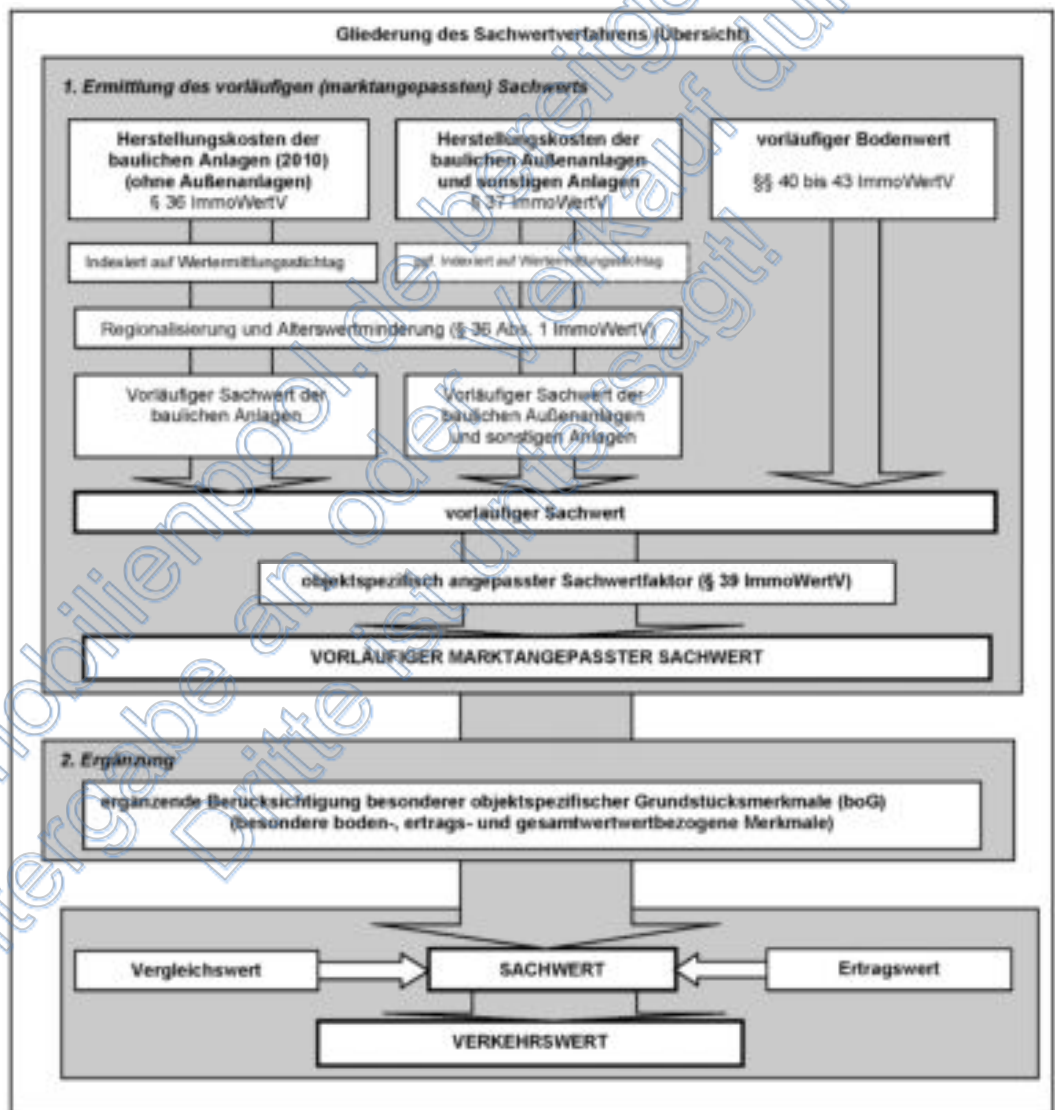
Bodenrichtwert  
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren  
 (§ 35 ImmoWertV)

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



#### 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 immobilienprofi.com  
Weitergabe an Dritte  
Drittverstoß

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer  
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderungsfaktor  
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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.

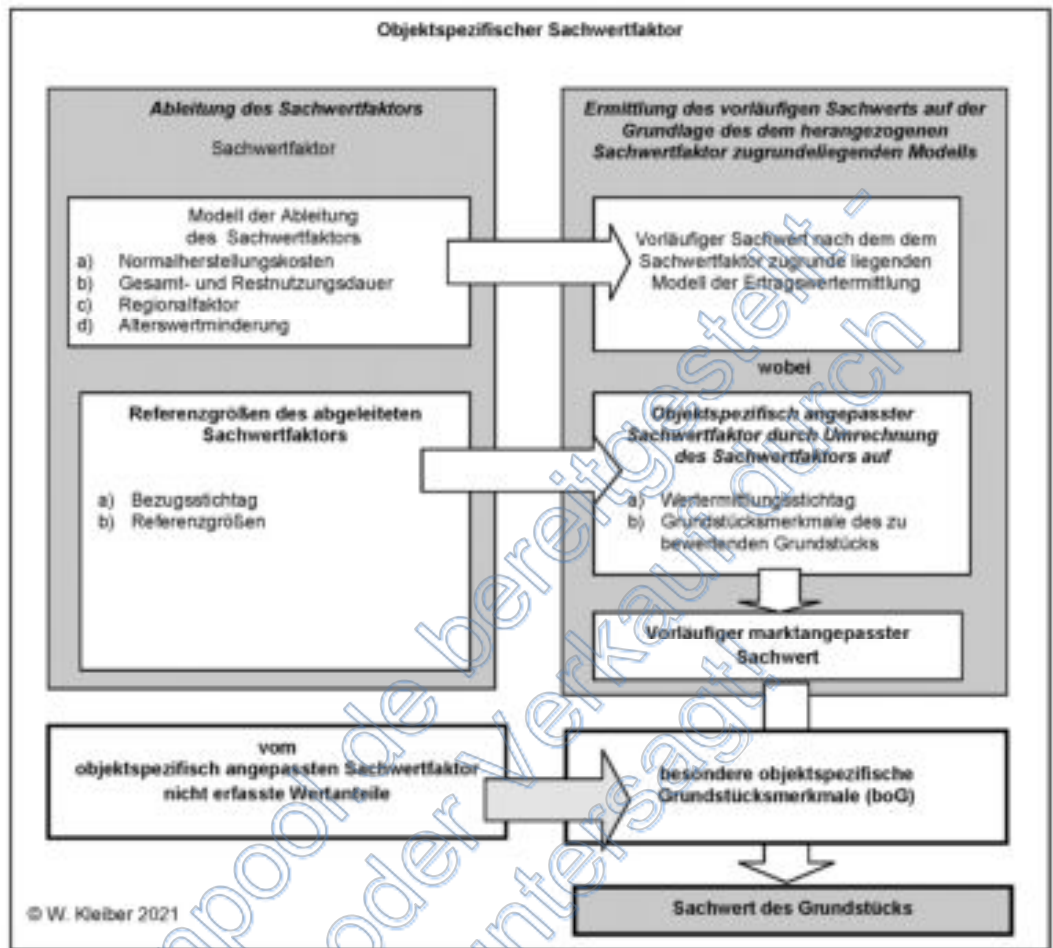
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

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 Verkauf an Dritte ist untersagt



#### 4.3.2.      **Bodenwertermittlung**

##### 4.3.2.1.      **Bodenrichtwert**

<b>Richtwert</b>	in der Lage des Bewertungsobjektes
<b>Stichtag / Wert</b>	01.01.2024 = 765,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Eigenschaften der Richtwertzone</b>	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:  Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 300 m <sup>2</sup> Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: offen

##### 4.3.2.2.      **Ermittlung des Bodenwertes**

<b>Allgemeines</b>	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 wie folgt ermittelt:
<b>erschließungsbeitragsfreies Bauland</b>	583 m <sup>2</sup> * 650,25 €/m <sup>2</sup> = 379.095,75 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
<b>Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen</b>	
<b>erschließungsbeitragsfreies Bauland</b>	583 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen</b>	379.095,75 €
<b>Grundstücksgröße</b>	583 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	379.095,75 €
<b>objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)</b>	0,00 €
<b>objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)</b>	0,00 €
<b>Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</b>	379.095,75 €



### 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: Einfamilienhaus, zweigeschossig

<b>Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup></b>	ca. 292
<b>Fiktives Baujahr des Gebäudes</b>	1980
<b>Quelle</b>	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebaut Dachgeschoss
<b>Normalherstellungskosten<sup>1</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	704,16 € / m <sup>2</sup> BGF
<b>Korrektur aufgrund der Bauweise</b>	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 704,16 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
<b>manueller Korrekturfaktor A</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>manueller Korrekturfaktor B</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrekturfaktor für Drempel</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	$704,16 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 704,16 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
<b>Korrektur aufgrund der Region</b>	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
<b>für die Ortsgröße (hier: 220.000)</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)</b>	Korrekturfaktor 1,00
<b>Korrektur</b>	$704,16 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 704,16 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
<b>Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	704,16 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Wertermittlungstichtag</b>	16.01.2025

<sup>1</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 30



**4.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung****4.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Zweifamilienhaus, zweigeschossig**

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> 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		50	50		
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11			50	50	
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5		50	50		
Sanitäreinrichtungen	9			50	50	
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 635 €/m <sup>2</sup> BGF + 23 % * 50 % * 730 €/m <sup>2</sup> BGF	156,98 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	15 % * 100 % * 635 €/m <sup>2</sup> BGF	95,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 730 €/m <sup>2</sup> BGF + 11 % * 50 % * 880 €/m <sup>2</sup> BGF	88,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 635 €/m <sup>2</sup> BGF	69,85 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 730 €/m <sup>2</sup> BGF	80,30 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 635 €/m <sup>2</sup> BGF + 5 % * 50 % * 730 €/m <sup>2</sup> BGF	34,13 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 730 €/m <sup>2</sup> BGF + 9 % * 50 % * 880 €/m <sup>2</sup> BGF	72,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 % * 100 % * 730 €/m <sup>2</sup> BGF	65,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 635 €/m <sup>2</sup> BGF + 6 % * 50 % * 730 €/m <sup>2</sup> BGF	40,95 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Summe</b>	<b>704,16 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>2,67</b>

**4.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen**

Bezeichnung	Wert
Anbau	10.000,00 €
Kellerausbau Wohnraum	10.000,00 €
Garage	10.000,00 €
Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Carport	2.000,00 €
Überdachung der Terrasse	500,00 €

**Summe** 35.500,00 €







## 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

**55120 Mainz  
Westring 19**

<b>Gemarkung</b>	Mombach
<b>Flur</b>	8
<b>Flurstück</b>	61/4

wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 mit

**636.000 €**

in Worten: Sechshundertsechsdreißigtausend 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, 26.02.2025

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

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

<b>BauGB</b>	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
<b>BauGB-MaßnahmenG</b>	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
<b>ErbbauVO</b>	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.
<b>ImmoWertV 2021</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
<b>NHK 2010</b>	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
<b>WertR 2006</b>	Wertermittlungsrichtlinien 2006
<b>WoFG</b>	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)
<b>WoFIV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
<b>Wohnungseigentumsgesetz</b>	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)
<b>II. BV</b>	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

## 9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

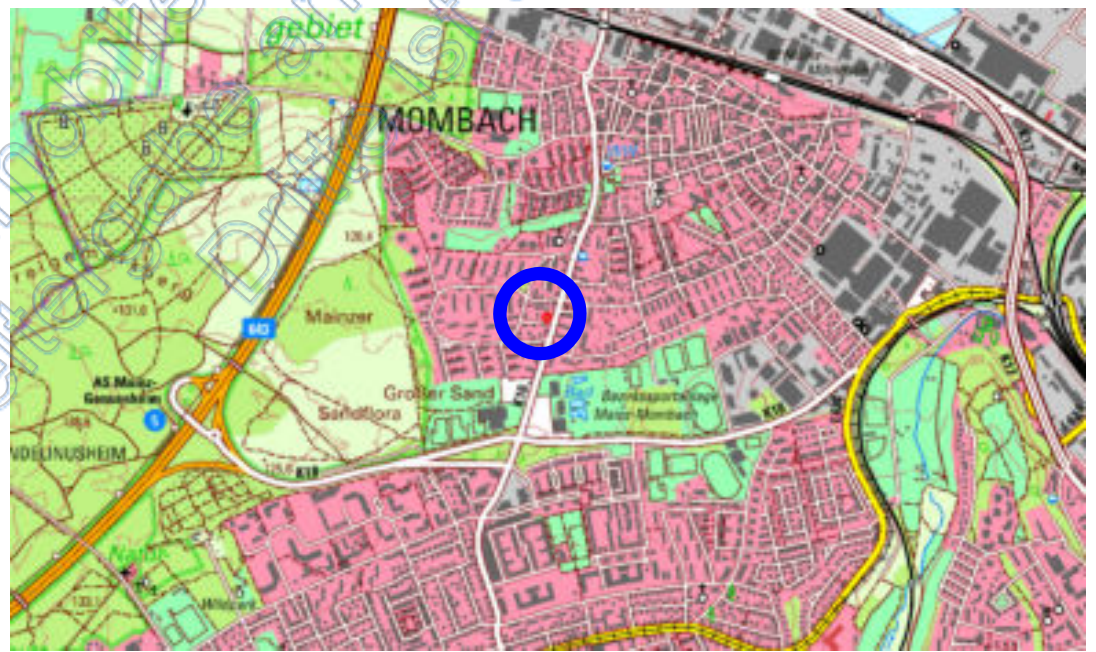
Geschosspläne

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

## 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

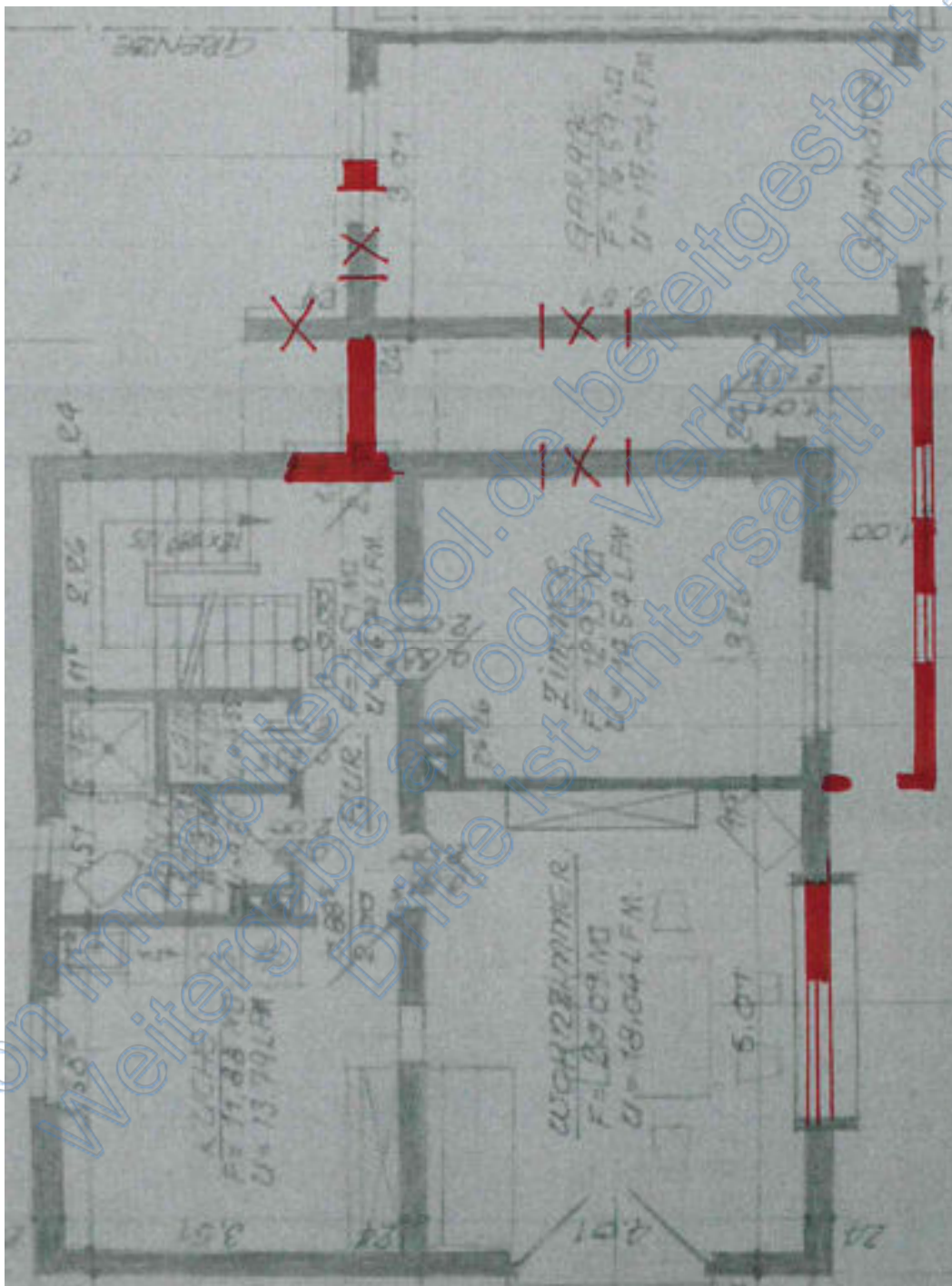
**unmaßstäblich**

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



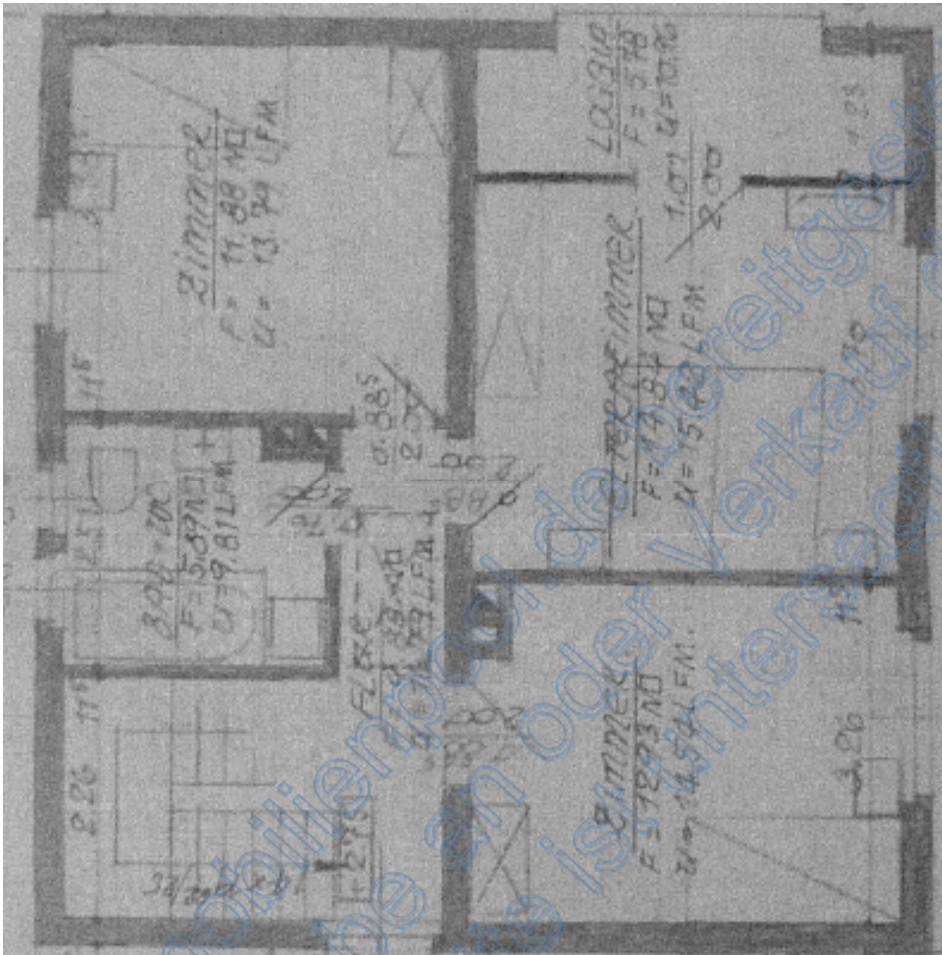
### Erdgeschoss

**unmaßstäblich**



**Obergeschoss**

**unmaßstäblich**



Von Immobilienportal.de freigestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!





Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Osten

Ansicht von Nord-Osten





Hauseingang

Wasserschaden im Erdgeschoss



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

Dachraum

Dachraum



Heizleitungen unzureichend gedämmt

Zentralheizung im Keller



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

Freiliegende Elektrokabel

Elektroinstallation



Wandfeuchte im Keller

Kelleraußentreppe





Außenanlagen Terrasse

Außenanlagen





Außenanlagen

Außenanlagen





Carport

ehem. Garage





Außenanlagen Einfahrt

Außenanlagen Zugang





Grundstückszugang

Grundstückseinfahrt

