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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

NY NASEDY

EINGANG

GUTACHTEN

Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 61/24

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

NY NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mainz; AZ: 260 K 61/24

09.05.2025



Eigentumswohnung
im Erd- und Untergeschoss eines Zweifamilienhauses

Verkehrswert: 245.000,00 €

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 1/2 Miteigentumsanteils an dem
mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Gau-Bischofsheim Blatt 1554,
Flur 8, Flurstück 1/17, Gebäude- und Freifläche, Größe 289 m²

Am Schwarzfelder Weg 30, 55289 Gau-Bischofsheim

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 22.1

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2025

Ausfertigung 2 (3)
Dieses Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt; davon ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

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

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 61/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 30.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



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

Wertermittlungsobjekt:	1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus (ZFH) bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum.
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 22.1 im Erdgeschoss und Kellergeschoss
Sondernutzungsrechte:	Gartenanteil und ein Kfz-Stellplatz im Freien
Adresse:	Am Schwarzfelder Weg 30 in 55289 Gau-Bischofsheim
Lage:	Wohngebiet in Ortsrandnähe; mittlere bis gute Wohnlage
Grundstücksgröße:	289 m²
Baujahr Wohngebäude:	1989
Detailangaben:	3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Küche, Bad, sep. WC und Nebenräumen (Abstellraum, Hobbyraum), Wohnfläche ca. 81 m², Terrasse und Gartenanteil, 1 Pkw-Stellplatz im Freien, Gaszentralheizung
Objektzustand:	Guter bis zufriedenstellender Allgemeinzustand
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Sachwert (Verfahrenswert) des Miteigentumsanteils rd.:	245.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) des Miteigentumsanteil:	**245.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**KOMPAKTFASSUNG**	**2**
2	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**4**
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	**BESCHREIBUNGEN**	**9**
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Wohngebäude	13
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. 22.1	16
3.5	Hausverwaltung	18
3.6	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	18
4	**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**	**21**
4.1	Definition und Erläuterung	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Sachwertermittlung	22
4.4	Ertragswertermittlung	34
4.5	Verfahrensergebnisse	40
4.6	Verkehrswert	40
5	**ANHANG**	**42**
5.1	Verzeichnis des Anhangs	42
5.2	Luftbild / Hybrid	43
5.3	Grundrisse Wohnung Nr. 22.1	44
5.4	Grundrisse Wohnung Nr. 22.2	46
5.5	Gebäudeschnitt	47
5.6	Freiflächenplan	48
5.7	Wohnflächenberechnung	49
5.8	Auszüge aus der Teilungserklärung	50
5.9	Auszüge aus dem Bebauungsplan	52
5.10	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	54
5.11	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	55
5.12	Rechtsgrundlagen	56
6	**FOTOS**	**57**

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

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße, 55116 Mainz

Aktenzeichen: 260 K 61/24

Auftrag: Vom 18.11.2024
Beschluss: Vom 15.11.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte XXXXX

gegen

XXXXX

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Gau-Bischofsheim
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
1/2	an der Wohnung im Erd- und Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 22.1	1554 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²
Gau-Bischofsheim	Flur 8 Nr. 1/17	Gebäude- und Freifläche Am Schwarzfelder Weg 30	289

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen der Antragstellerin:
[2] Objektunterlagen in Kopie (Grundriss EG, KG, Schnitt, Freiflächenplan)
[3] Teilungserklärung UR-Nr. 1438/1987 vom 10.08.1987 (mit Teilungsplänen und Kurz-Baubeschreibung)
[4] Schriftliche Auskünfte zu Baujahr, Hausverwaltung, Hausgeld, Rücklagen, Modernisierungen

Unterlagen des Antragsgegners: Nichtzutreffend

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

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

[5] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Fachbereich Bauen
[6] Auskunft zur Bauleitplanung; Geoportal des Landkreises Mainz-Bingen, online-Abfrage
[7] Schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP); Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
[8] Ausdruck aus dem Grundbuch von Gau-Bischofsheim Blatt 1554 sowie Kopien aus der Grundakte (Teilungserklärung UR-Nr. 1438/1987 v. 10.08.1987, Änderungs- und Ergänzungsurkunde Nr. 978/1988 v. 11.05.1988, Zweite Ergänzungsurkunde Nr. 1835/1988 v. 01.09.1988, mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung); Amtsgericht Mainz, Grundbuchamt
[9] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde
[9] Schriftliche Bodenrichtwert-Auskunft; Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
[10] Kopien aus der Bauakte v. 1988 (Baugenehmigung, Planunterlagen, Flächenberechnungen, Baubeschreibung); Kreisverwaltung Mainz-Bingen
[11] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau XXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	30.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Zu Lasten des betreffenden Grundstücks sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis Gau-Bischofsheim eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das betreffende Grundstück Flst. 1/17 befindet sich im Bereich des verbindlichen Bebauungsplans „Küchelberg" der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim in der Verbandsgemeinde Bodenheim, rechtskräftig seit dem 12.07.1985, mit seiner 1. Änderung, rechtskräftig seit 31.03.1988, seiner 2. Änderung, rechtskräftig seit 17.10.1988, seiner 3. Änderung, rechtskräftig seit 12.03.1990, seiner 4. Änderung, rechtskräftig seit 23.12.1994 und seiner 5. Änderung, rechtskräftig seit 09.02.1998.[1]

Festsetzungen u.a.:
Art der baulichen Nutzung: MI - Mischgebiet
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze
Geschossflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze
Satteldach oder Walmdach zulässig, Dachneigung 18° - 38°
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. DSchG: Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde, besteht bei dem zu bewertenden Anwesen kein Denkmalschutz.

Hinweis bzgl. zufälliger Funde: Gemäß Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege Abt. Archäologische Denkmalpflege Mainz sind aus dem betreffenden Gebiet noch keine Bodendenkmale bekannt geworden. Zufällige archäologische und paläontologische Funde (Keramik, Knochen, Steinsetzungen,

[1] Bauleitplanung Verbandsgemeinde Bodenheim, Geoportal Landkreis Mainz-Bingen, https://gislkmainzbingen.service24.rlp.de/MapSolution/apps/map/client/Oeffentlich/bplaene_vg_bodenheim_oeffentlich?username=buerger&password=!buerger!

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

Fossilien etc.), die im Erdreich gefunden werden, müssen unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der betreffenden Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung gemeldet werden (§ 17 DSchG).

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Abgaben, Beiträge etc.:	Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Gau-Bischofsheim
Blatt 1554 - Wohnungsgrundbuch -

Letzte Änderung: 21.10.2024, Ausdruck vom 18.12.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Miteigentumsanteil von 1/2 an Grundstück

Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 8, Flurstück 1/17,
Gebäude- und Freifläche, Am Schwarzfelder Weg 30, Größe 289 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Kellergeschoß, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 22.1; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1554 bis Blatt 1555); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10.8.1987/ 11.5.1988/1.9.1988 ; übertragen aus Blatt 1495; eingetragen am 25.10.1988. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

4.1 XXXXX
zu 1/2-Anteil

4.2 XXXXX
zu 1/2-Anteil

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-

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

schaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 61/24); eingetragen am 21.10.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Antragstellerin eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Rheinland-Pfalz (Mainz)
Landkreis:	Mainz-Bingen
Verbandsgemeinde:	Bodenheim
Ort:	Gau-Bischofsheim
Fläche:	2,84 km²
Einwohnerzahl:	2.213 (Stand: 30.04.2025)[2]
Durchschnittliche Höhenlage:	123 m ü. NN

Gau-Bischofsheim ist eine kleine, ländlich geprägte Ortsgemeinde am südlichen Stadtrand von Mainz. Sie grenzt westlich an den Mainzer Stadtteil Ebersheim sowie die Gemeinde Harxheim. Zusammen mit Bodenheim, Harxheim, Nackenheim und Lörzweiler bildet der Ort die Verbandsgemeinde Bodenheim.

Die Verbandsgemeinde Bodenheim wird als Demografietyp 10 - „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren"- eingestuft. Kommunen des Typs 10 zählen zu den überwiegend kleineren und mittleren Gemeinden verteilt im ganzen Bundesgebiet, mit einer hohen Einwohnerdichte, eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen, hoher Kaufkraft und leicht überdurchschnittlichen Steuereinnahmen.[3]



Abb. 1: Übersichtskarte Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim (o. Maßstab); Detail: schematische Lage des Bewertungsobjekts (Markierung d.d. SV); Quelle: https://www.openstreetmap.org/

[2] Verbandsgemeinde Bodenheim, https://www.vg-bodenheim.de/wirtschaft-verkehr/statistische-daten/, Einwohner mit Hauptwohnung
[3] Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

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

Die Gemeinde ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A63 verläuft westlich von Gau-Bischofsheim und bietet eine schnelle Anbindung an Mainz und die umliegenden Regionen. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Mainzer Hauptbahnhof, von dem aus Zugverbindungen in verschiedene Richtungen verfügbar sind. Der öffentliche Personenverkehr wird in regelmäßigen Intervallen durch Buslinien der Mainzer Verkehrsgesellschaft (MVG) und des Omnibusverkehrs Rhein-Nahe GmbH (ORN) zwischen Mainz und Alzey bedient.

In Gau-Bischofsheim haben sich einige Gewerbebetriebe, u.a. aus den Bereichen Handwerk und Technik, sowie Dienstleister*innen angesiedelt. Mit einer Weinanbaufläche von rd. 79 ha prägt auch der Weinanbau die Gemeinde.

Eine infrastrukturelle Grundversorgung ist vorhanden. Es gibt u.a. eine Kindertagesstätte, eine (betreuende) Grundschule, einen Supermarkt sowie einige Restaurants und Weingüter vor Ort.
Vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten sich durch die zahlreichen Vereine sowie die regelmäßig stattfindenden Feste und kulturellen Veranstaltungen, die das gesellschaftliche Leben bereichern.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden des Gemeindegebietes am südöstlichen Ortsrand in verkehrsberuhigter Lage in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaft besteht vorwiegend aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern mit Hausgärten. Im Osten schließen weitläufig Landwirtschaftsflächen an. Ganz in der Nähe befindet sich eine Bushaltestelle (Am Küchelberg). Der Supermarkt und die Kindertagesstätte sind in der näheren Umgebung (ca. 500 m entfernt), die Grundschule ist ca. 1 km entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungseinrichtungen und medizinische Angebote befinden sich in den umliegenden Ortschaften bzw. im ca. 10 km entfernten Mainz. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Ort und der geringen Immissionen als mittlere bis gute Lage zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; (Markierung d.d. SV); Quelle: https://www.openstreetmap.org/

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

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Überwiegend eben
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	289,0 m² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	9,0 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	31,5 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Am Schwarzfelder Weg erfolgt. Der Zugang zum Wohngebäude sowie die Zufahrt zum Grundstück erfolgt ebenfalls über die Straße Am Schwarzfelder Weg.
Straßenart:	Die Straße Am Schwarzfelder Weg ist eine voll ausgebaute, mit Betonpflaster befestigte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße und Sackgasse. Gehwege sind nicht vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen in begrenztem Umfang Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig an ein Gebäude gleicher Bauart angebautes Wohnhaus / Doppelhaushälfte; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BOKAT) als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Die Behörde weist darauf hin, dass sich im Bereich des Grundstücks dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachts-

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

flächen und/oder Altablagerungen befinden können.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bestehen keine Gewässerangrenzung und keine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage.

Grundlage: Daten aus der GeoDatenArchitektur (GDA) Wasser des Hochwassermanagements Rheinland-Pfalz[4]

3.2.5 Umgebungslärm

Lärmpegel Lden (24 h)[5] 2022, Hauptverkehrsstraßen u. sonstige Straßen:

Das Grundstück liegt in der weiteren Umgebung einer Durchfahrtsstraße (K 47). Es bestehen geringe ganztägige Belastungen durch Straßenverkehrslärm: 45 bis 49 dB(A).

Lärmpegel LNight (22 - 6 Uhr)[6] 2022, Hauptverkehrsstraßen u. sonstige Straßen:

In den Nachtstunden bestehen keine Lärmbelastungen durch Straßenverkehr.

Grundlage: Daten aus der Umgebungslärmkartierung des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz.[7]

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen[8]:

Mittlere Geschwindigkeit 2015 - 2021: - 0,3 mm/Jahr
Varianz: 0.10 (mm/Jahr)²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
https://bodenbewegungsdienst. bgr.de/

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

4 https://hochwassermanagement.rlp.de/

5 Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

6 Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

7 https://umgebungslaerm.rlp.de/laermkartierung

8 Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Das betreffende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut, die in zwei Miteigentumsanteile (Wohnungseigentum), verbunden mit Sondereigentum, aufgeteilt ist.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohngebäude, insbesondere auf das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 22.1) im Erd- und Untergeschoss. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte, Teilungserklärung mit Änderung und Ergänzungen sowie Teilungsplänen) sowie der Inaugenscheinnahme des SV und der Parteivorträge am Ortstermin am 30.01.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen der (unterstellten) Baujahresklasse. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisse aus der Bauakte und den Teilungsplänen in Teilbereichen (insbesondere bezüglich der Raumaufteilung im Untergeschoss) nicht mit den am Ortstermin vorgefundenen Gegebenheiten übereinstimmen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Heizraum bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war. Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG) mit Spitzboden.
Baujahr:	1989 Hinweis: Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Gemäß Angabe der Antragstellerin sei das Baujahr 1987. In der Bauakte der Kreisverwaltung befindet sich eine Baugenehmigung vom 11.07.1988 und der Fertigstellungstermin 12.10.1989. Diese Angabe aus der Bauakte wird vom Unterzeichner in vorliegender Wertermittlung als Baujahr angehalten.
Nutzung:	Wohnnutzung (2 Wohneinheiten: Wohnung Nr. 22.1 in EG und UG, Wohnung Nr. 22.2 in OG und DG)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, gartenseitig Balkon im Obergeschoss, Krüppelwalmdach

3.3.3 Konstruktion, Ausführung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	UG: Sperrbeton B 25 EG-DG: Porotonmauerwerk
Tragende Wände:	UG: HBL 25 bzw. KSL-Mauerwerk EG-OG: Porotonmauerwerk, HBL 25 oder Kalksandsteinmauerwerk DG: HBL 25

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

Wohnungstrennwände:	HBL 25 bzw. KSL-Mauerwerk
Geschossdecken:	UG, EG, OG: Stahlbetonmassivdecke DG: Holzbalkendecke
Dach:	Pfettendachstuhl mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	UG-OG: Stahlbetonmassivtreppen: im UG mit Fliesenbelag DG: Fertigteiltreppe
Balkon:	Massive Kragplatte, Metallgeländer
Gebäudeeingang	Befestigter Zugangsweg (Waschbetonplatten), Eingangstreppe mit Waschbetonbelag und Überdachung

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoffrollläden im UG z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG z.T. mit Absturzsicherung (Metallgeländer)
Hauseingangstür:	Tür mit Lichtausschnitt und verglastem Seitenteil
Wohnungseingangstüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen (Sondereigentum 22.1)

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung Hinweis: Der Heizungsraum befindet sich im EG des Gebäudes und ist nur von außen zugänglich.
Heizkörper (Wohnung 22.1):	Plattenheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchheizkörper
Warmwasserbereitung	Zentral über die Heizungsanlage (gemäß Baubeschreibung)

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG[9] keinen Energieausweis vor.

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

9 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen".

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Außentreppe Lichtgräben UG (Pflanzsteine, Kiesschüttung) z.T. mit Absturzsicherungen, Balkon, Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion, z.T. mit Sichtschutzelementen)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.8 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Hauseingangsbereich mit Diele

3.3.9 Modernisierungen, Erweiterungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wesentliche Modernisierungen etc.:	Belastbare Angaben liegen nicht vor. Gemäß Parteivortrag wurde die Hauseingangstür 2022 erneuert.

3.3.10 Bauliche Außenanlagen der Anlage

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Zufahrts- und Wegeflächen (Waschbetonplatten, Betonplatten), befestigte Stellplatzflächen (Rasengittersteine, Verbundsteine), Gartenhütten (Holzkonstruktion), Einfriedungen (Doppelstabmattenzaun, Holzzaun), zweiflügeliges Gartentor (Holz) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs

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

3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 22.1

3.4.1 Vorbemerkungen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 30.01.2025 befand sich das Untergeschoss aufgrund einer behobenen Leitungsleckage im Bad überwiegend in einem Sanierungszustand. Hiervon betroffen sind im Bad die Boden- und Wandbekleidungen sowie Sanitärobjekte etc. Weiterhin sind in den angrenzenden Raumbereichen Türen und Türzargen ausgebaut sowie Teilbereiche des Bodens durch erfolgte Trocknungsmaßnahmen beschädigt. (Siehe hierzu Abb. unter 3.6.2.2.)

Laut Auskunft der Antragsstellerin seien diese Schäden als Versicherungsfall gemeldet. Weiterhin wurde vorgetragen, dass die Versicherung für die Erneuerungen und Reparaturen vollumfänglich aufkommen würde. Gemäß Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin wurde mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen. Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass die Kosten für die Schadensbeseitigung von der entsprechenden Versicherungsgesellschaft getragen werden. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, werden in vorliegender Wertermittlung keine Kosten für diesbezügliche Sanierungen zum Abzug gebracht. Es wird wertermittlungstheoretisch unterstellt, dass alle Schäden behoben und sich die betroffenen Raumbereiche in einem fertiggestellten und bauartentsprechenden Zustand befinden. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Teilbereiche der Räumlichkeiten im Erdgeschoss waren durch zwischengelagerte Möbelstücke und Gegenstände aus dem Untergeschoss verstellt und daher nicht einsehbar. In vorliegendem Gutachten wird ein schadensfreier Zustand dieser verstellten/nicht einsehbaren Bereiche unterstellt.

3.4.2 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im Erdgeschoss (EG) und Untergeschoss (UG) gelegen
Räumliche Aufteilung:	EG: Flur, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse UG: Flur, 2 Zimmer, Bad, Hobbyraum, Abstellraum
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Im EG normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. Im Untergeschoss beträgt die Brüstungshöhe der Fenster z.T. ca. 1,20 m, z.T. befinden sich die Fenster unterhalb der Geländefläche mit natürlicher Belichtung über Lichtgräben. Das Bad und der Abstellraum (Hausanschluss bez. gem. Grundriss) sind innenliegende Räume ohne natürliche Belichtung.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

3.4.3 Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Tapete, Edelputz gestrichen/Fliesenspiegel (Küche), Fliesen bis 1,50 m/Tapete (WC), Fliesen (Bad), Raufasertapete gestrichen

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

Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad:	Waschtisch, Dusche, Badewanne, WC mit Spülkasten (die aufgezählten Sanitärobjekte werden wertermittlungstheoretisch unterstellt s. 3.4.1)
Terrasse:	Bodenbelag: Waschbetonplatten

3.4.4 Wohnfläche

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Gemäß Wohnflächenberechnung nach DIN 283 (Bauakte) beträgt die Wohnfläche für die zu bewertende Wohnung (Nr. 22.1) 81,16 m². Eine Nutzflächenberechnung der im Grundriss als Hausanschluss und als Keller bezeichneten Räume liegt nicht vor. Eine Gewährleistung auf Richtigkeit wird somit ausdrücklich nicht übernommen.

3.4.5 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:	Nicht erkennbar.
Sonderausstattung:	Nicht erkennbar.
Kücheneinrichtung:	In der Wohnung befindet sich eine z.T. schadhafte Einbauküche (Bj. 2018 gemäß Parteivortrag), bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten (Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Spülmaschine).
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Koblenz[10] nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

3.4.6 Wertbeeinflussende Modernisierungen

Modernisierungen etc. des Sondereigentums:	Gemäß Auskunft der Antragstellerin fanden im Sondereigentum keine Modernisierungen statt. (s. auch unter 3.3.9)

3.4.7 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte für das Sondereigentum sind gemäß Zweiter Ergänzungsurkunde zur Teilungserklärung (UR-Nr. 1835/1988 vom 01.09.1988) begründet an der Gartenteilfläche, im Lageplan grün umrandet, und am Kfz-Abstellplatz St 43 im Freien.

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

[10] Oberlandesgericht Koblenz; ZMR 1993, 66, 68

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Das Anwesen wird gemäß Auskunft der Antragstellerin durch die Eigentümergemeinschaft selbst verwaltet.
Hausgeld:	250,00 € /Monat für das Wohnungseigentum Nr. 22.1 Gemeinsame Rücklagen gibt es gemäß Auskunft der Antragstellerin nicht.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.6.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigung kosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.6.2.1 Bauschäden etc. am gemeinschaftlichen Eigentum

Augenscheinlich nicht erkennbar.

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

3.6.2.2 Bauschäden etc. am Sondereigentum

Nachrichtlich aufgeführte Schäden am Sondereigentum:

Siehe hierzu 3.4.1:
- im UG z.T. Räumlichkeiten im Sanierungszustand (Boden-/Wand-Deckenbekleidungen unfertig, fehlende Sockelleisten, fehlende Sanitärobjekte, fehlende Türabschlüsse)



Abb. 3: Foto des SV; UG, Bad; z.T. im Sanierungszustand (Boden-, Wand-, Deckenbekleidungen unfertig, fehlende Sanitärobjekte, Anschlüsse und Armaturen etc.)



Abb. 4: Foto des SV; UG, Bad; z.T. im Sanierungszustand (Boden-, Wand-, Deckenbekleidungen unfertig, fehlende Sanitärobjekte, Anschlüsse und Armaturen etc.)

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

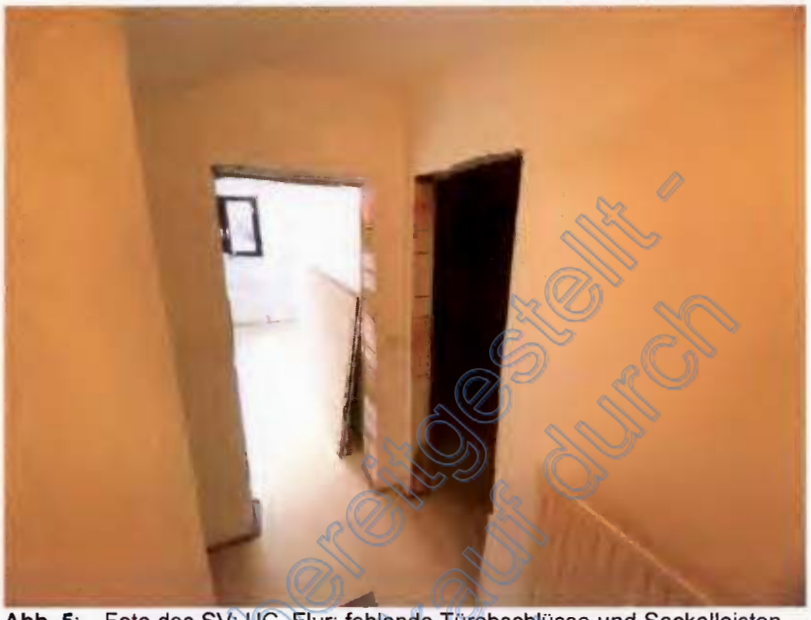


Abb. 5: Foto des SV; UG, Flur; fehlende Türabschlüsse und Sockelleisten

3.6.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.6.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:	Wohnnutzung (Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus)
Verfahrenswahl mit Begründung:	Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da dieses den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen jedoch nicht in ausreichender Anzahl vor. Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ermittelt sich der Verkehrswert in vorliegender Wertermittlung durch das Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung). Stützend wird daneben das Ertragswertverfahren angewandt.

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

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

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

Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs.1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag **01.01.2024** ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **440,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	440,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	440,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	×	1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	440,00 €/m²	

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertverän-

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

derungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	0500	0500	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Mischgebiet	× 1,00	E3
Bauweise	offen	offen		E3
Geschosszahl	II	II		E3
Grundstücksfläche	600 m²	289 m²	× 1,06	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 466,00 €/m²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es werden daher keine Anpassungen vorgenommen.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Größe von 600 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 289 m² eine deutlich kleinere Größe auf. Es erfolgt daher eine Anpassung mittels der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte empfohlenen und im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten (UKGR)[11].

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	466,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 466,00 €/m²	
Fläche	× 289,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 134.674,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	**= 134.674,00 €**	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 8, Flurstück 1/17, Am Schwarzfelder Weg 30, wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 mit 134.674,00 € ermittelt.

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

[11] Vgl. Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025; Seite 237

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen." - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen." - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt." - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

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

Abb. 7: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: https://www.bundesanzeiger.de

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche der baulichen Anlage auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) ermittelt.

Bezeichnung	Länge ca. m	Breite ca. m	Höhe Faktor m	Anzahl Faktor plus / min	Produkt BGF	Produkt BRI	**BGF** **m²**	ART a/b/c	BRI m³	ART a/b/c
UG	12,000	6,000	0,00	1,0	72,00	0,00	72,00	a		
	0,650	0,650	0,00	-0,5	-0,21	0,00	-0,21	a		
EG	12,000	6,000	0,00	1,0	72,00	0,00	72,00	a		
	0,650	0,650	0,00	-0,5	-0,21	0,00	-0,21	a		
OG	12,000	6,000	0,00	1,0	72,00	0,00	72,00	a		
	0,650	0,650	0,00	-0,5	-0,21	0,00	-0,21	a		
DG	12,000	6,000	0,00	1,0	72,00	0,00	72,00	a		
	0,650	0,650	0,00	-0,5	-0,21	0,00	-0,21	a		
gesamt a, b							287,16			
gesamt a, b rd.							**288,00**			

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wird mit rd. 288,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der umgerechnete Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 (IV. Quartal 2024) beträgt 184,7.[12]

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

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

[12] Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html (Veröffentlichung am 101.01.2025)

Wohngebäude

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV[13]

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,20	0,80	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00 EUR/m²	685,00 EUR/m²	785,00 EUR/m²	945,00 EUR/m²	1180,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	175,95	EUR/m²
Dach	15,00%	124,95	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	86,35	EUR/m²
Innenände und -türen	11,00%	86,35	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	86,35	EUR/m²
Fußböden	5,00%	43,25	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	85,05	EUR/m²
Heizung	9,00%	61,65	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	47,10	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	797,00	**EUR/m²**
Korrekturfaktor für freistehende ZFH		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		**797,00**	**EUR/m²**

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.11 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 797,00 €/m² BGF.

Das Keller- bzw. Untergeschoss ist zu Wohnzecken ausgebaut und weist somit einen höherwertigen Ausstattungsstandard als gewöhnliche Kellergeschosse auf. Sachgerecht wird dieser Umstand mit einem Zuschlag

[13] https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

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

von rd. 6 % zum ermittelten Kostenkennwert gewürdigt. Es ergibt sich sodann folgender Kostenkennwert für das Wohngebäude: 797,00 €/m² + 6 % = rd. 845,00 €/m² BGF.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten" Modell zu ermitteln. Regionalfaktor: 1,0

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.3.3.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe und Überdachungen		5.000,00 €
Balkon, Lichtgräben		13.000,00 €
Summe rd.		18.000,00 €

4.3.3.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere technische Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

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

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände, Zubehör (dem Sondereigentum zuzuordnen)	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

Einbauküche		
Summe rd.		4.500,00 €

Der Wert der Einbauküche etc. ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen sachverständig mit rd. 5 % der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Für die bauliche Anlage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angehalten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass sich Modernisierungsmaßnahmen

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

erst ab einem bestimmendem relativen Gebäudealter auswirken.

In vorliegender Wertermittlung wurde die Erneuerung der Haustür bereits bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten berücksichtigt. Weitere wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen erfolgten nicht.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wird mit 1989 angehalten. Somit beträgt das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag rd. 36 Jahre. Die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit 44 Jahre ermittelt.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der ermittelte vorläufige Sachwert ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Sachwertfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachbewertungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung dieser abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen (vgl. Grundsatz der Modellkonformität in § 10 ImmoWertV) und bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Im Landesgrundstücksmarkt Rheinland-Pfalz werden Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau als exemplarisches Diagramm und exemplarische Tabelle dargestellt. Maßgeblich zum Wertermittlungsstichtag ist der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025. Das entsprechende Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024.[14]

Gau-Bischofsheim ist gemäß Zuordnung der Marktsegmente des Oberen Gutachterausschusses dem Marktbereich 6 zuzuordnen. Es obliegt dem Sachverständigen, ob an der Einstufung des Oberen Gutachterausschusses festgehalten wird oder ob bei Überschneidungen des vorkommenden Bodenrichtwertniveaus benachbarter Marktsegmente die ermittelten Sachwertfaktoren beider Marktsegmente zur Orientierung heranzuziehen sind.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 413.000 € (s. Sachwertberechnung unter 4.3.4). Im Marktsegment 6 (typisches Bodenwertniveau 320 - 1060 €/m²) wird bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € in der exemplarischen Tabelle ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,22 dargestellt.

[14] Vgl. S. 110 ff., Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

Von Immobilienpool.de bereitgestellte Vervielfältigung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Differenzen der Sachwertfaktoren wegen der abweichenden Bauweise zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezüglich keine Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen sind. Sonstige wesentliche Abweichungen, die das Bewertungsobjekt im Vergleich zu den von den wertrelevanten Merkmalen der Referenzimmobilie im Marktsegment 6 aufweist, werden entsprechend gewürdigt. Dies sind insbesondere die vorliegend niedrigere Grundstücksfläche, die als Sachwertfaktor erhöhend gewertet wird, der vorläufige Sachwert, das Bodenwertniveau, die Wohnfläche und der Gebäudestandard.

Die aktuellen Sachwertfaktoren liegen im Vergleich zu den Sachwertfaktoren des vergangenen LGMB 2023 bis zu 0,28 Punkte niedriger. In dem Unterschied spiegelt sich zum einen der Kaufpreisrückgang zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2024 wider, darin ist aber auch die Anpassung aufgrund des in diesem Zeitraum stark angestiegenen Baupreisindex enthalten.[15] Die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt haben sich im Verlauf des Jahres 2024 gemäß Marktforschungsinstituten überwiegend auf dem Niveau des Jahres 2023 stabilisiert oder sind nur noch leicht gesunken. In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2023 gestiegen. Der Häuserpreisindex Deutschland für bestehende Wohnimmobilien beträgt 148,4 p im 4. Quartal 2024 (145,4 p im Vergleich zum 4. Quartal 2023) und liegt damit noch immer unter dem durchschnittlichen Index des Jahres 2023 (149,6 p).[16]

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird sachverständig modifiziert und mit 1,25 angesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Bauschäden etc.

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. am Gemeinschaftseigentum sind nicht erkennbar/nicht bekannt. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Kosten für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums von den Eigentümern entsprechend der Miteigentumsanteile getragen werden.

Zu Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. des Sondereigentum siehe unter 3.4.1 und 3.6.2.2.

4.3.3.15 Sonstiges/ Besonderheiten des Sondereigentums

Das Anwesen ist in Miteigentumsanteile zu jeweils 1/2 aufgeteilt. Diese Aufteilung/diese Anteile entsprechen jedoch nicht der Wertigkeit der beiden im Anwesen befindlichen Wohnungen Nr. 22.1 und 22.2. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Wohnung Nr. 22.2. in Ober- und Dachgeschoss eine Wohnfläche (gem. vorl. Wohnflächenberechnung nach DIN 283) von 104,41 m² und das hier zu bewertende Sondereigentum, die Wohnung Nr. 22.1 im Unter- und Erdgeschoss, nur eine Wohnfläche von 81,16 m² (gem. vorl. Wohnflächenberechnung nach DIN 283) aufweist. Die Wohnflächenangabe der Wohnung Nr. 22.1 berücksichtigt nicht die im Grundriss des Kellergeschosses als Hausanschluss und Keller bezeichneten Räume, die allerdings auch keine Aufenthaltsräume darstellen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich in der Bewertungswohnung wesentliche Wohnräume (Schlafen, Kind, Bad) im Untergeschoss befinden. Diese weisen im Vergleich zur Wohnung Nr. 22.2 im Ober- und Dachgeschoss eine ungünstigere Belichtungssituation auf. Ebenso ist durch die erdberührten Außenwände von ungünstigeren raumklimatischen Bedingungen auszugehen. Dieser Sachverhalt wird sachverständig mit einem

[15] Vgl. S. 116; Landesgrundstücksmarktbericht 2025
[16] Statistisches Bundesamt; https://www-genesis.destatis.de/datnbank/online/table/61262-0004

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

pauschalen Abschlag von 3 Prozent vom Sachwert des 1/2 Miteigentumsanteils gewürdigt:

258.245 € / 100 * 3 = rd. 7.700 €

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass durch die hälftige Aufteilung (die jedoch nicht den Wohnflächenanteilen entspricht) zukünftig erforderliche Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums hälftig zu tragen sind (z.B. Dach-, Fassadenreparaturen). Dieser Umstand wird sachverständigenseits ebenfalls als nachteilig in Bezug auf den Wohnwert der zu bewertenden Wohnung Nr. 22.1 bewertet. Dieser Sachverhalt wird sachverständig mit einem pauschalen Abschlag am Sachwert des Miteigentumsanteils von 2 Prozent gewürdigt:

258.245 € / 100 * 2 = rd. 5.200 €

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

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	288,00			
Baupreisindex (BPI)	184,70			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	845,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.560,72 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	449.485,92 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	449.485,92 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	36			
• prozentual	45,0%			
• Betrag	202.268,66 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	247.217,26 €			
• Besondere Bauteile	18.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	265.217,26 €			

Gebäudezeitwerte insgesamt		**265.217,26 €**
Zeitwert der Außenanlagen	+	**13.300,00 €**
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**278.517,26 €**
Bodenwert	+	**134.674,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**413.191,26 €**
Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	**1,25**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**516.489,07 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		**516.000,00 €**
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	**516.489,07 €**
1/2 Miteigentumsanteil am Sachwert	=	**258.244,54 €**
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
Besonderheiten (s. 4.3.3.15)	-	**12.900,00 €**
Sachwert des 1/2 Miteigentumsanteils	=	**245.340,00 €**
Sachwert des 1/2 Miteigentumsanteils rd.	=	**245.000,00 €**

Ihr Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

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

Abb. 9: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4.2 Bodenwert

Siehe unter 4.3.2 ff. dieses Gutachtens.

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 8, Flurstück 1/17, Am Schwarzfelder Weg 30, wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 mit 134.674,00 € ermittelt. Der Bodenwert des 1/2 Miteigentumsanteils am ermittelten Bodenwert beträgt 67.337,00 €.

4.4.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertberechnung

4.4.3.1 Vermietbare Flächen

Gemäß Wohnflächenberechnung nach DIN 283 (Bauakte) beträgt die Wohnfläche für die zu bewertende Wohnung (Nr. 22.1) 81,16 m². Eine Nutzflächenberechnung der im Grundriss als Hausanschluss und als Keller bezeichneten Räume liegt nicht vor. Gemäß grob überschlägigem Abgreifen der Maße aus dem Grundrissplan des Untergeschosses wird die Nutzfläche der beiden Räume vom Unterzeichner mit rd. 20 m² geschätzt.

4.4.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. örtliche qualifizierte Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc.

Die zu ermittelnde nachhaltige Miete (Marktmiete) ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist eigengenutzt. Mietverträge/Mietpreisbindung o.ä. liegen nicht vor.

Mietspiegel
Für die Gemeinde Gau-Bischofsheim oder den Bereich der Verbandsgemeinde Bodenheim gibt es **keinen** Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz vor. Dieser wird aufgrund der räumlichen Nähe zur Orientierung herangezogen.
Rein nachrichtlich: Für Wohnungen mit einer Größe von 80 und mehr m² in Gebäuden der Baujahre 1978 bis 1994 wird der Median mit 10,38 €/m² in einer 2/3 Spannweite von 9,14 bis 12,11 €/m² ermittelt. Bei der Einordnung in die Mietspanne sind wohnwertmindernde und/oder wohnwerterhöhende Eigenschaften der Wohnungen zu berücksichtigen. Bei einfachen Lagen ist ein Abschlag von 0,20 €/m², bei guten Lagen ein Zuschlag von 1,13 €/m² vorzunehmen.

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um die ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB, die nicht mit der hier anzusetzenden nachhaltig erzielbaren (Markt)Miete im Rahmen des Ertragswertverfahrens (Verkehrswert) gleichzusetzen ist. Die Marktmiete liegt üblicherweise über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierbei ist

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

allerdings neben der Mietpreisbremse u.a. eine Überprüfung hinsichtlich § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) durchzuführen und der Mietspiegel entsprechend daraufhin zu würdigen.

Aktuelle Mietangebote, eigene Mietrecherchen etc.
Mietrecherchen und die Datengrundlage der Mietdatenbank des Sachverständigen ergeben bei Neuvermietungen (Netto-Kalt-Mieten) von Wohnraum in der Verbandsgemeinde Bodenheim (wertermittlungs-)stichtagsnah (2024-2025) eine Mietpreisspanne von 7,45 €/m² bis 14,85 €/m². Der Mittelwert dieser Vergleichsmieten beträgt rd. 10,80 €/m².

Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag)
Unter besonderer Würdigung der Wohnungs-Marktlage (starke Nachfrage bei steigenden Mietpreisen), der Wohnlagequalität, der Wohnungsart und -Größe sowie der z.T. unterstellten Ausstattung und (energetischen) Beschaffenheit wird in der vorliegenden Wertermittlung zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2025 eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von 876,00 €/Monat angehalten. Hierbei sind die Nebenflächen im Untergeschoss und der Gartenanteil berücksichtigt. Außerdem wurde die Lage wesentlicher Wohnräume im Untergeschoss und die damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Belichtungssituation und des Raumklimas sowie das Vorhandensein von Neben-/Abstellflächen und einem Gartenanteil berücksichtigt. Für den Pkw-Stellplatz wird ein monatlicher Mietpreis von 30,00 € angesetzt.

4.4.3.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die Ermittlung der baulichen Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.4.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Basis der ImmoWertV Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) zu ermitteln. Sie unterliegen einer jährlichen Anpassung. Maßgeblich ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) vom Oktober des Vorjahres zum Oktober des aktuellen Jahres (2024). Das Statistische Bundesamt hat in diesem Zeitraum eine Steigerung um + 2,0% ermittelt und diese am 13.11.2024 veröffentlicht.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich auf das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung

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

bestimmt sind sowie das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Verwaltungskosten: 359,00 pro Wohnung=	359,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten: 14,00 €/m² x rd. 100 m² Wohn-/Nutzfläche	+ 1.400,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis: rd. 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags (s. Ertragswertberechnung, 4.3.4)	+ 217,00 €/Jahr
	= 1.976,00 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für das Wohnungseigentum sind insgesamt mit rd. 1.976,00 € anzusetzen. (Dies entspricht rd. 18 % Anteil am Rohertrag.)

4.4.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Siehe unter 4.3.3.10 dieses Gutachtens
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

4.4.3.6 Restnutzungsdauer

Siehe unter 4.3.3.11 dieses Gutachtens
Restnutzungsdauer: 44 Jahre

4.4.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Liegenschaftszinssätze (LZS) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß § 33 der ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und den entsprechenden Kaufpreisen abgeleitet. Der Landesgrundstücksmarktbericht 2025 enthält eine Übersicht der Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Objektarten zum Stichtag 01.01.2024. Für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke wird der Liegenschaftszinssatz in den Marktsegmenten 5 bis 6 / Bodenwertniveau 180-1050 €/m² bei einer relativen Restnutzungsdauer von 55 % mit 1,7 % ermittelt. Für die Gebäudeart Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser wird ein Zuschlag von 23 % zum ermittelten Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser angegeben, wodurch sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,09 % ergibt.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,55 % angesetzt.

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

4.4.3.8 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,55 % und einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren 26,27.

4.4.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe unter 4.3.3.14 dieses Gutachtens.

4.4.3.10 Sonstiges/ Besonderheiten des Sondereigentums

Siehe unter 4.3.3.15 dieses Gutachtens.

Die nachteilige Lage wesentlicher Wohnräume (Schlafen, Kind, Bad) und die damit verbundenen Nachteile hinsichtlich der Belichtungssituation und des Raumklimas wurden bei der Ermittlung des Rohertrags (s. 4.4.3.2) gewürdigt.

Abschlag wegen ungünstiger Aufteilung der erforderlichen Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums (z.B. Dach-, Fassadenreparaturen): rd. 5.200 €.

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

4.4.4 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche rd.		Miete *	Miete
		Anzahl		netto-kalt	netto-kalt
		(m²) (St.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnung Nr. 22.1	81,16	10,80	876,00	10512,00
	Pkw-Stellplatz	1,00		30,00	360,00
Summe			10,80	906,00	**10.872,00**

* Nebenflächen im UG und Gartenanteil sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag					**10.872,00 €**
Bewirtschaftungskosten rd.	(rd. 18 %	des Jahresrohertrags)			**1.976,00 €**
(nur Anteil des Vermieters)					
jährlicher Reinertrag					**8.896,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist					
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		**2,55%**	**x**	**67.337,00 €**	**1.717,09 €**
Ertrag der baulichen Anlagen					**7.178,91 €**
Vervielfältiger					**26,27**
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von		**2,55%**			
bei einer Restnutzungsdauer (n) von		**44** Jahren			
Ertragswert der baulichen Anlagen					**188.589,87 €**
Bodenwert				**+**	**67.337,00 €**
vorläufiger Ertragswert*					**255.926,87 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.				-	0,00 €
Sonstiges/Besonderheiten des Sondereigentums (s. 4.4.3.10)				-	**5.200,00 €**
Ertragswert					250.726,87 €
Ertragswert rd.					**251.000,00 €**

Ertragsfaktor*:	23,54
Gebäudfaktor*:	3.159,59

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

4.5 Verfahrensergebnisse

4.5.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.5.2 Ergebnisse

Der Sachwert (Verfahrenswert) des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Am Schwarzfelder Weg 30 in 55289 Gau-Bischofsheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22.1 im Erd- und Untergeschoss, dieses wiederum verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenteilfläche, im Aufteilungsplan grün markiert, und Kfz-Stellplatz Nr. 43 im Freien wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 mit 245.000,00 € ermittelt.

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des o.g. 1/2 Miteigentumsanteils wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 mit 251.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) orientiert sich vorliegend am ermittelten Sachwert. Der Ertragswert stützt den ermittelten Sachwert.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus (DHH) bebauten Grundstück
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Gau-Bischofsheim Blatt 1554
Gemarkung Gau-Bischofsheim, Flur 8, Flurstück 1/17,
Gebäude- und Freifläche, Größe 289 m²
Am Schwarzfelder Weg 30 in 55289 Gau-Bischofsheim

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22.1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Untergeschoss, dieses wiederum verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenteilfläche, im Aufteilungsplan grün markiert, und Kfz-Stellplatz Nr. 43 im Freien

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.01.2025** mit

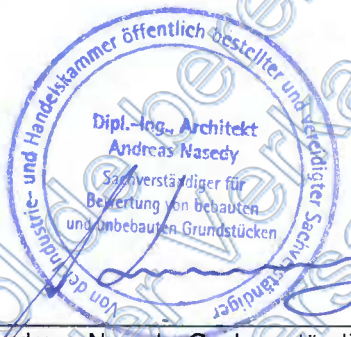
245.000,00 €

in Worten: **zweihundertfünfundvierzigtausend Euro** geschätzt.

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

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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



09.05.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

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

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

5.2 Luftbild / Hybrid
5.3 Grundrisse Wohnung Nr. 22.1
5.4 Grundrisse Wohnung Nr. 22.2
5.5 Schnitt Wohnhaus
5.6 Freiflächenplan
5.7 Wohnflächenberechnung
5.8 Auszüge aus der Teilungserklärung
5.9 Auszüge aus dem Bebauungsplan
5.10 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
5.11 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
Rechtsgrundlagen

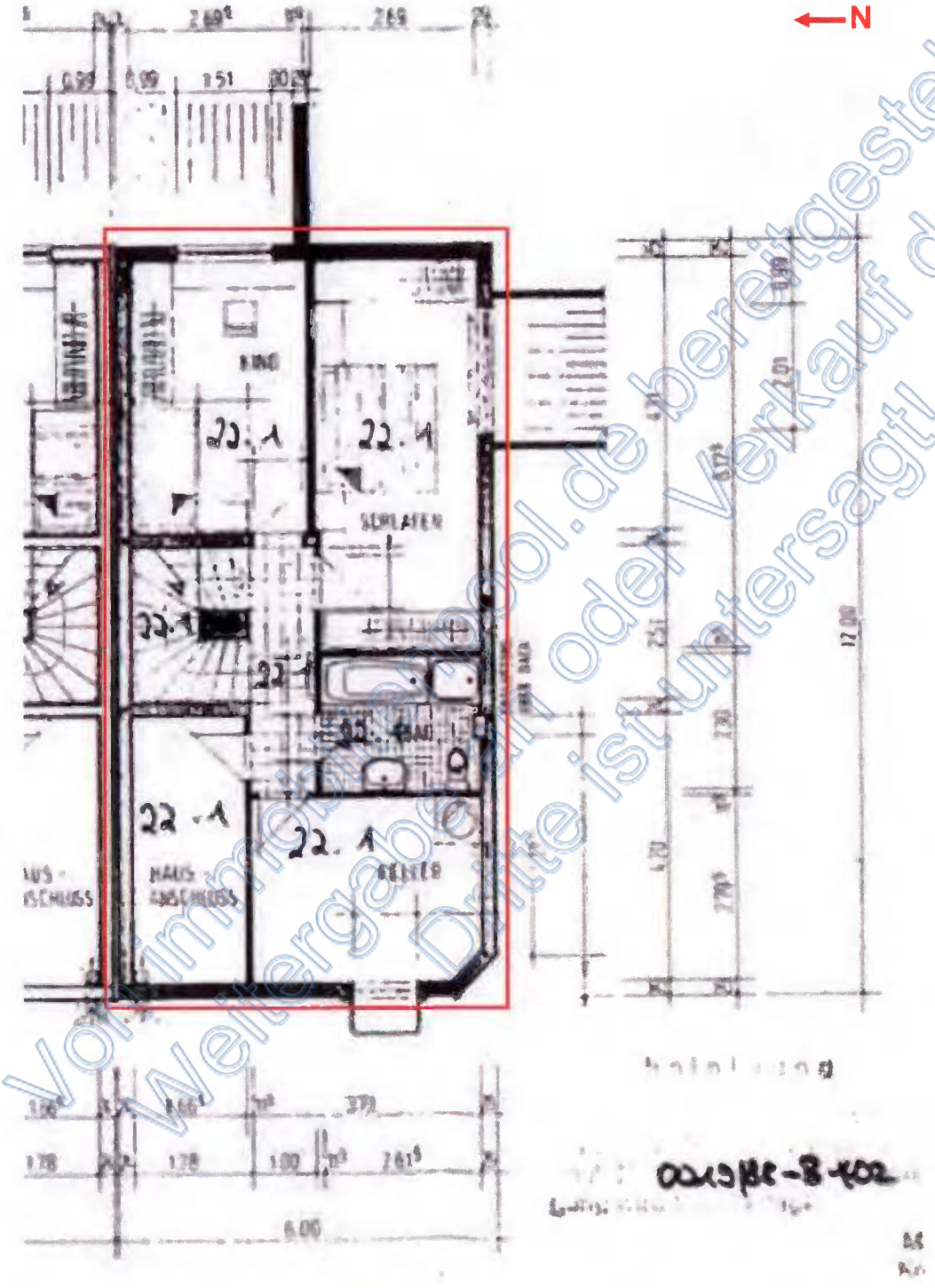
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.2 Luftbild / Hybrid

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

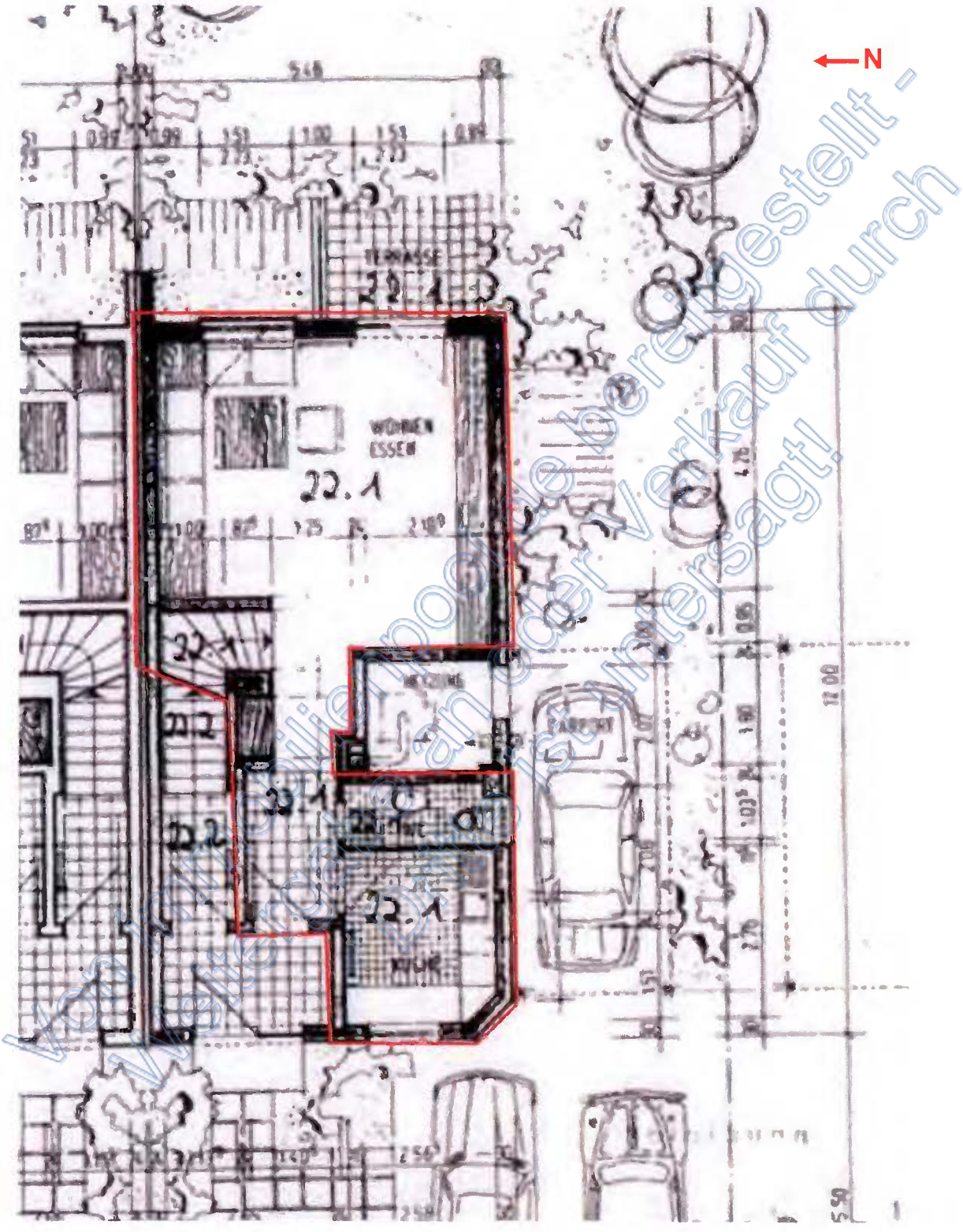
Abb. 10: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse Wohnung Nr. 22.1



Vorinformation bgl.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Weitergabe oder Verkauf durch

Abb. 11: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab), Detail Sondereigentum Wohnung Nr. 22.1; Quelle: Teilungspläne; 2. Ergänzungsurkunde 1835/1988 zur Teilungserklärung; Roteintragungen d.d. SV



Vorschau wurde bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab), Detail Sondereigentum Wohnung Nr. 22.1; Quelle: Teilungspläne; 2. Ergänzungsurkunde 1835/1988 zur Teilungserklärung; Roteintragungen d.d. SV

5.4 Grundrisse Wohnung Nr. 22.2

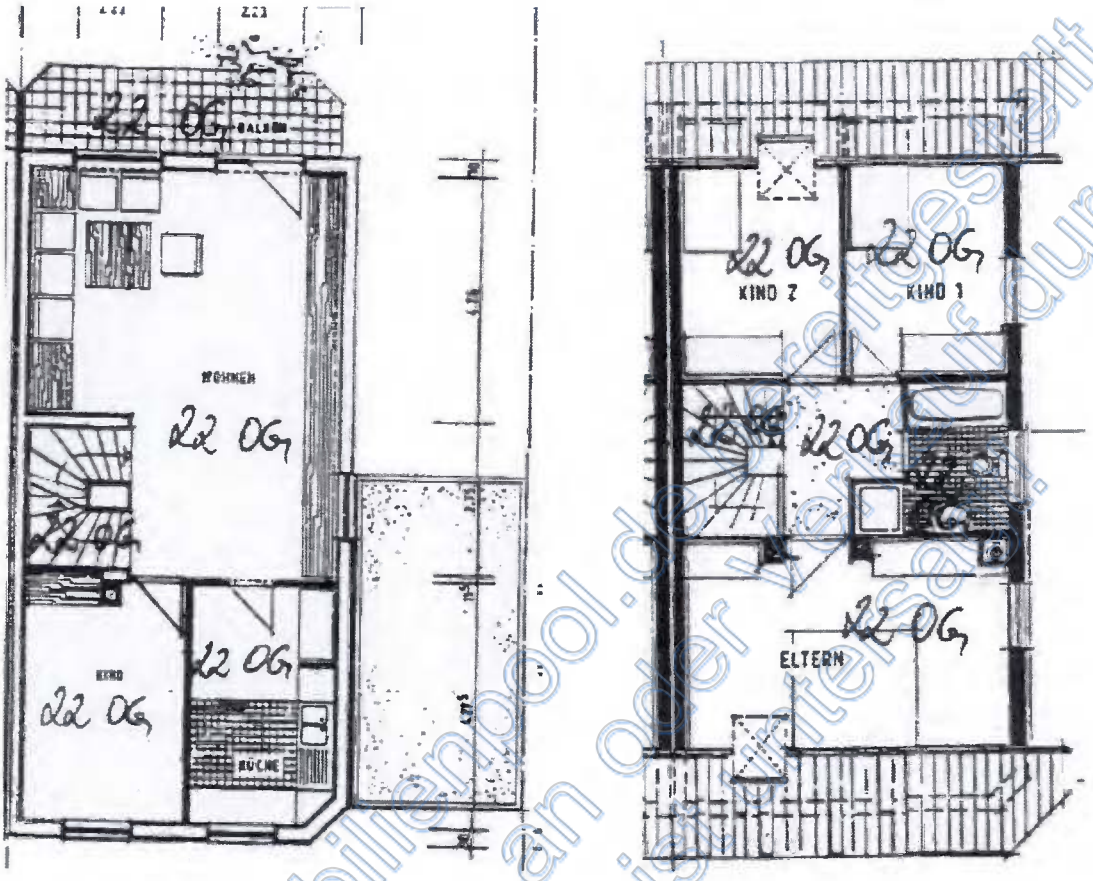


Abb. 13: Grundrisse der Wohnung 22.2 in Ober- und Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Teilungspläne; 2. Ergänzungsurkunde 1835/1988 zur Teilungserklärung; Roteintragungen d.d. SV

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

5.5 Gebäudeschnitt

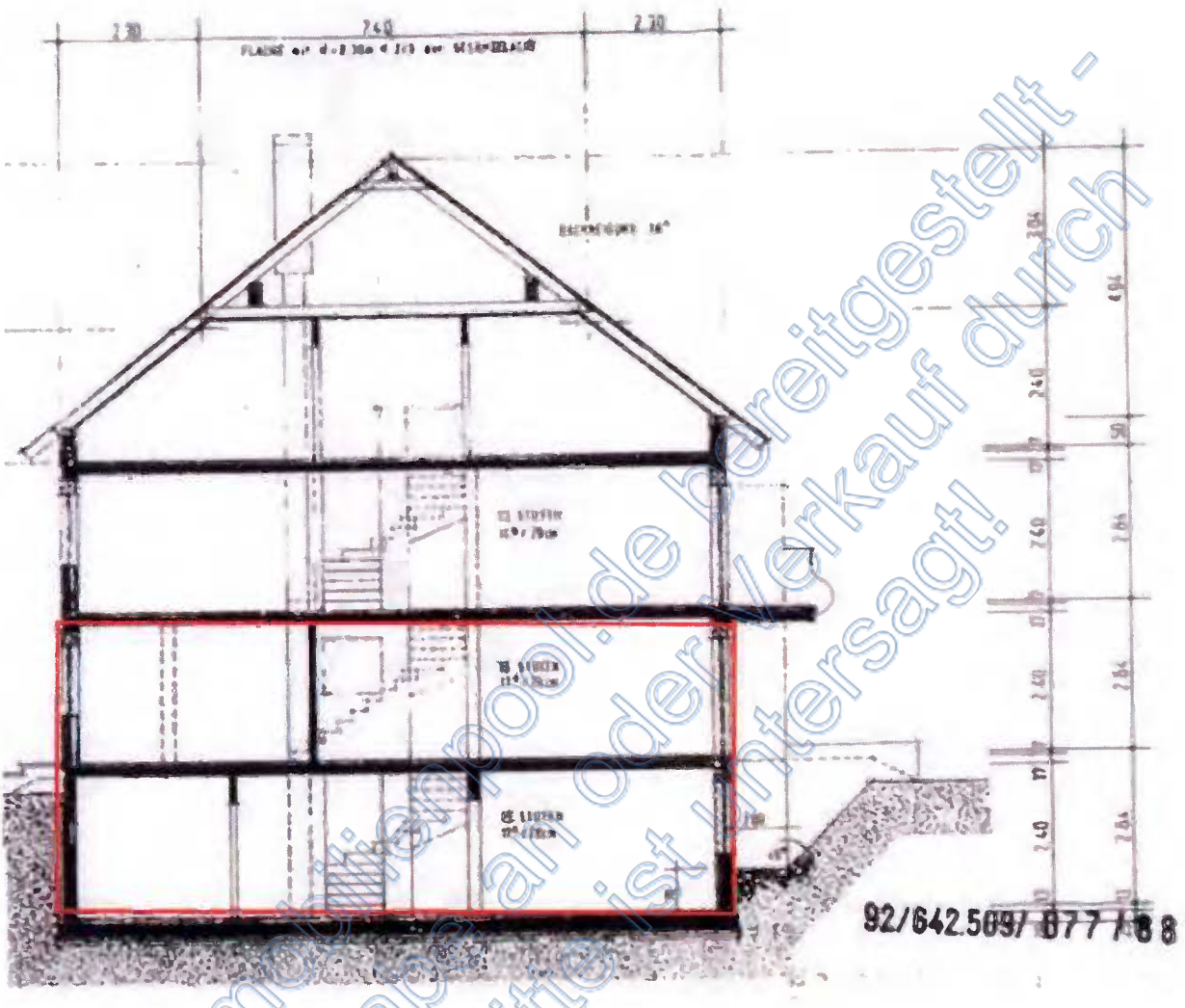


Abb. 14: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Detail: Lage des Sondereigentums Wohnung Nr. 22.1; Quelle: Teilungspläne; 2. Ergänzungsurkunde 1835/1988 zur Teilungserklärung; Roteintragung d.d. SV

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

5.6 Freiflächenplan

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

Abb. 15: Freiflächen-/Lageplan (ohne Maßstab), Details: Sondernutzungsrechte Gartenteilfläche 22.1-EG und Kfz-Stellplatz Nr. 43; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin; Roteintragungen/-schraffur d.d. SV

5.7 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

NR	BERECHNUNGSANSÄTZE	ANZAHL	WOHN- und SCHLAFRÄUME	KÜCHEN	NEBENRÄUME	nutzbare WOHNFLÄCHE
	Wohnung 1 im Unter- u. Erdgeschoß					
1	Wohnen/Essen					
	5,46 x 4,26 = 23,26 qm + 3,68 x 0,95 = 3,5o " + 1,25 x 1,8o = 2,25 " 29,o1 qm - 3%	1	28,14			28,14
2	Küche					
	2,56[5] x 2,76 = 7,o8 qm - o,5o x o,5o/2= o,13 " 6,95 qm - 3%	1		6,74		6,74
3	WC					
	2,56[5] x 1,o3[5] = 2,65 qm - 3%				2,57	2,57
4	Flur					
	1,4o[5] x 2,51[5] = 3,53 qm - 3%				3,42	3,42
5	Terrasse					
	2,oo x 3,oo = 6,oo qm/2				3,00	6,00
6	Eltern					
	2,69 x 6,17[5] = 16,61 qm - 3%	1	16,11			16,11
7	Kind					
	2,69[5] x 4,31 = 11,61 qm - 3%	1	11,26			11,26
8	Bad					
	2,3o x 2,69 = 6,19 qm - 3%				6,oo	6,oo
9	Flur					
	1,oo x 4,o4 = 4,o4 qm - 3%				3,92	3,92
	Wohnfläche nach DIN = 81,16 qm Wohnfläche nutzbar = 84,16 qm	4	55,51	6,74	18,91	84,16

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

Abb. 16: Wohnflächenberechnung; Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Mainz-Bingen

5.8 Auszüge aus der Teilungserklärung

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

Abb. 17: Aufteilung der Miteigentumsanteile; Quelle: Teilungspläne; 2. Ergänzungsurkunde 1835/1988 zur Teilungserklärung; Roteintragung d.d. SV

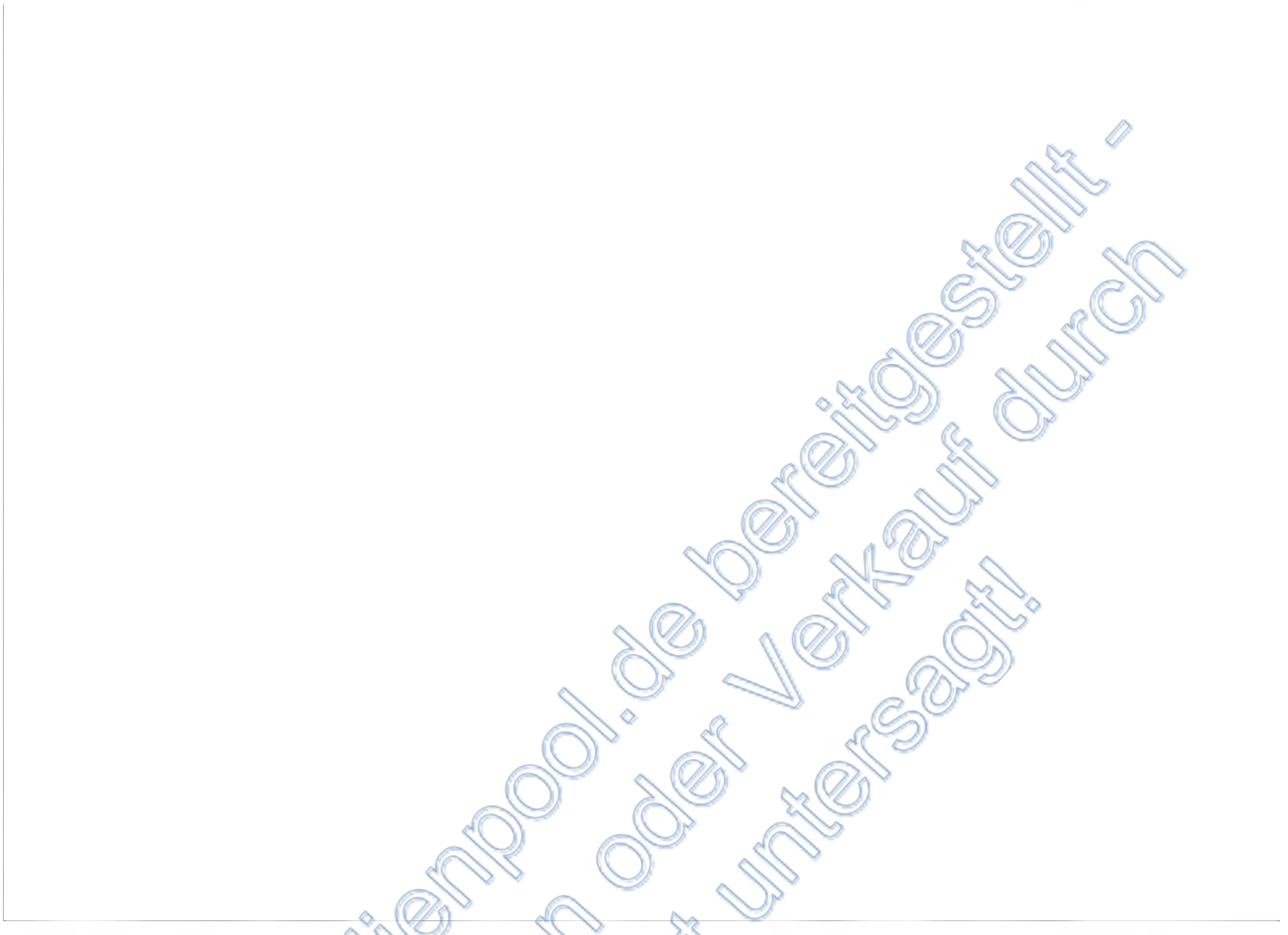


Abb. 18: Festlegung der Sondernutzungsrechte; Quelle: Teilungspläne; 2. Ergänzungsurkunde 1835/1988 zur Teilungserklärung; Roteintragung d.d. SV

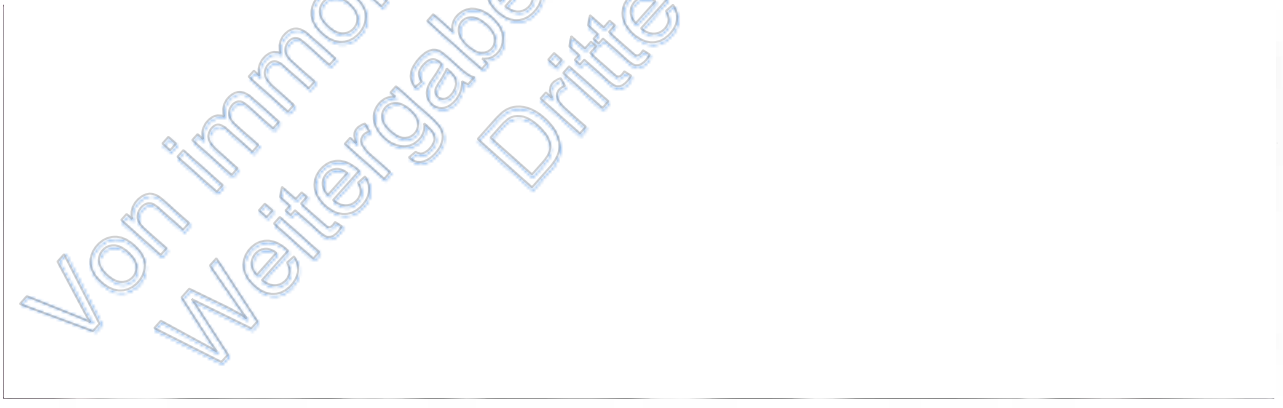


Abb. 19: Sonstige Bestimmungen; Quelle: Teilungserklärung UR 1438/1987 vom 10.08.1987

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

5.9 Auszüge aus dem Bebauungsplan

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

Abb. 20: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Küchelberg", Planteil; Quelle: Geoportal des Landkreises Mainz-Bingen; Rotmarkierung d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

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

Abb. 21: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Küchelberg", textliche Festsetzungen; Quelle: Geoportal des Landkreises Mainz-Bingen

5.10 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften".

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf untersagt!

5.11 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

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

5.12 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020

LBauO: Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W., Dr. Fischer, R., Dr. Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung; 8. aktualisierte Auflage; München 2004; Luchterhand

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015; Köln 2015; Werner Verlag

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025. Der 10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz.

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

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Westen; von der Straße Am Schwarzfelder Weg; Detail: Wohnung Nr. 22.1; Roteintragung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden; Detail Wohnung Nr. 22.1; Roteintragung d.d. SV

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



Foto 3 des SV: Ansicht von Osten, vom Garten; Detail Wohnung Nr. 22.1 mit Gartenanteil; Roteintragung d.d. SV



Foto 4 des SV: Gebäudeeingang

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



Foto 5 des SV: Wohnung Nr. 22.1; EG, Eingangsbereich/Flur



Foto 6 des SV: Wohnung Nr. 22.1; EG, WC

Foto 7 des SV: Wohnung Nr. 22.1; EG, Wohnzimmer

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



Foto 8 des SV: Wohnung Nr. 22.1; Terrasse mit Überdachung



Foto 9 des SV: Wohnung Nr. 22.1; UG, Kinderzimmer



Foto 10 des SV: Wohnung Nr. 22.1; UG, Keller

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



Foto 11 des SV: Wohnung Nr. 22.1; UG, Hausanschluss



Foto 12 des SV: Kfz-Stellplatz 43 (Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 22.1); Anonymisierung d.d. SV

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