

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKYDipl.-Ing. (FH)
Peter StrokowskyOberer Dorfgraben 57a
55130 MainzTel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115mail@strokowsky.de
www.strokowsky.deAmtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz**Datum:** 06.10.2025**Mein Az.:** 2025-5029**Az. des Gerichts:** 260 K 63/24**GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von

65,9 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

**55268 Nieder-Olm
Ingelheimer Straße 2A, 2B**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10
und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, beziffert mit XX**Lage** Ingelheimer Straße 2 B**Wohnungsgrundbuch
Blatt** Nieder-Olm
7598**Gemarkung** Nieder-Olm**Flur
Flurstück** 2
152**Qualitätsstichtag und
Wertermittlungstichtag** 18.07.2025**Verkehrswert** 120.000 €**Ausfertigung Nr. 1**Dieses Gutachten enthält 29 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage.....	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches.....	6
2.6.	Grundbuch	6
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....	8
3.1.1.	Allgemeines.....	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	9
3.1.5.	Außenverkleidung	9
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	9
3.1.7.	Energetische Qualität.....	10
3.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer.....	10
3.2.	Mieteinheiten	11
3.2.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10.....	11
3.2.1.1.	Ausstattung	11
4.	Verkehrswertermittlung.....	12
4.1.	Allgemeines.....	13
4.2.	Methodik.....	15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	16
4.2.2.1.	Einflussfaktoren.....	18
4.3.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 65,9 / 1000	21
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	21
4.3.2.	Bodenwertermittlung	22
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	22
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	22
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	23
4.3.3.	Ertragswertermittlung	24
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	25
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	26
5.	Zubehör.....	27
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	27
7.	Verkehrswert	28
8.	Verzeichnis der Anlagen	30
8.1.	Fotos	31
8.2.	Übersichtskarte	37
8.3.	Katasterkarte.....	38
8.4.	Geschosspläne	39

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Mainz Diether-von-Isenburg-Straße 55116 Mainz
Auftrag vom	24.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Eigentumswohnung mit 2 Zimmern
Lage	Ingelheimer Straße 2 B
Mieter/in	Das Objekt steht leer.
Hausverwaltung	ist bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan- dungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	18.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Keine Innenbesichtigung
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht, Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug, Teilungserklärung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

Von immobilienpool.com
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 15 km südwestlich von Mainz

2.2. Mikrolage

Ort	Nieder-Olm
Einwohnerzahl	ca. 10.000
Grundstücksgröße	984 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Immissionen	überdurchschnittlich: Straßenverkehr
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her leicht abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Durchgangsstraße und Hauptdurchgangsstraße
Verkehr	lebhaftes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss Gas

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von	Nieder-Olm
Blatt	7598
Gemarkung	Nieder-Olm
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 19.11.2024

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	152	Gebäude- und Freifläche	984

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd.-Nr. 4: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 19.11.2024
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Instandhaltungsrücklage	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

3. Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt, teilweise Leerstand
Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden
Modernisierungsumfang	Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Verwalter	Verwalter ist bestellt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. **Ausstattung**

Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Eingangstür	Holz mit Glaseinsatz
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Kunststein
Geschosstreppengeländer	Metall mit Handlauf aus Metall
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt

3.1.3. **Keller**

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holz
Kellerwände	Putz
Kellerfußboden	Estrich

3.1.4. **Dach / Dachgeschoss**

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. **Außenverkleidung**

Außenverkleidung	Wärmedämmung mit Putz
Sockel	Putz mit Anstrich

3.1.6. **Nebengebäude / Außenanlagen**

Nebengebäude	Garage
Außenanlagen	Hofbefestigung Mülltonnenstellplatz Rasenfläche mit Ziergehölz

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

3.1.8. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 Ursprüngliches Baujahr unbekannt
 Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag ca. 65 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 25 Jahren ermittelt.

3.2. **Mieteinheiten**

3.2.1. **Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10**

3.2.1.1. **Ausstattung**

Anmerkung	keine Innenbesichtigung möglich
Fläche	ca. 62 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Aufteilungsplan
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung, soweit erkennbar
Rollläden	keine vorhanden
Eingangstür	Holz furniert, mit Aufbruchsspuren
Innentüren	unbekannt

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

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für den Miteigentumsanteil von

65,9 / 1.000

an dem bebauten Grundstück in

55268 Nieder-Olm
Ingelheimer Straße 2A, 2B

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss,
 im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10
 und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, beziffert mit XX

Gemarkung

Nieder-Olm

Flur

2

Flurstück

152

Größe

984 m²

Wertermittlungsstichtag

18.07.2025

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

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

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

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

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

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

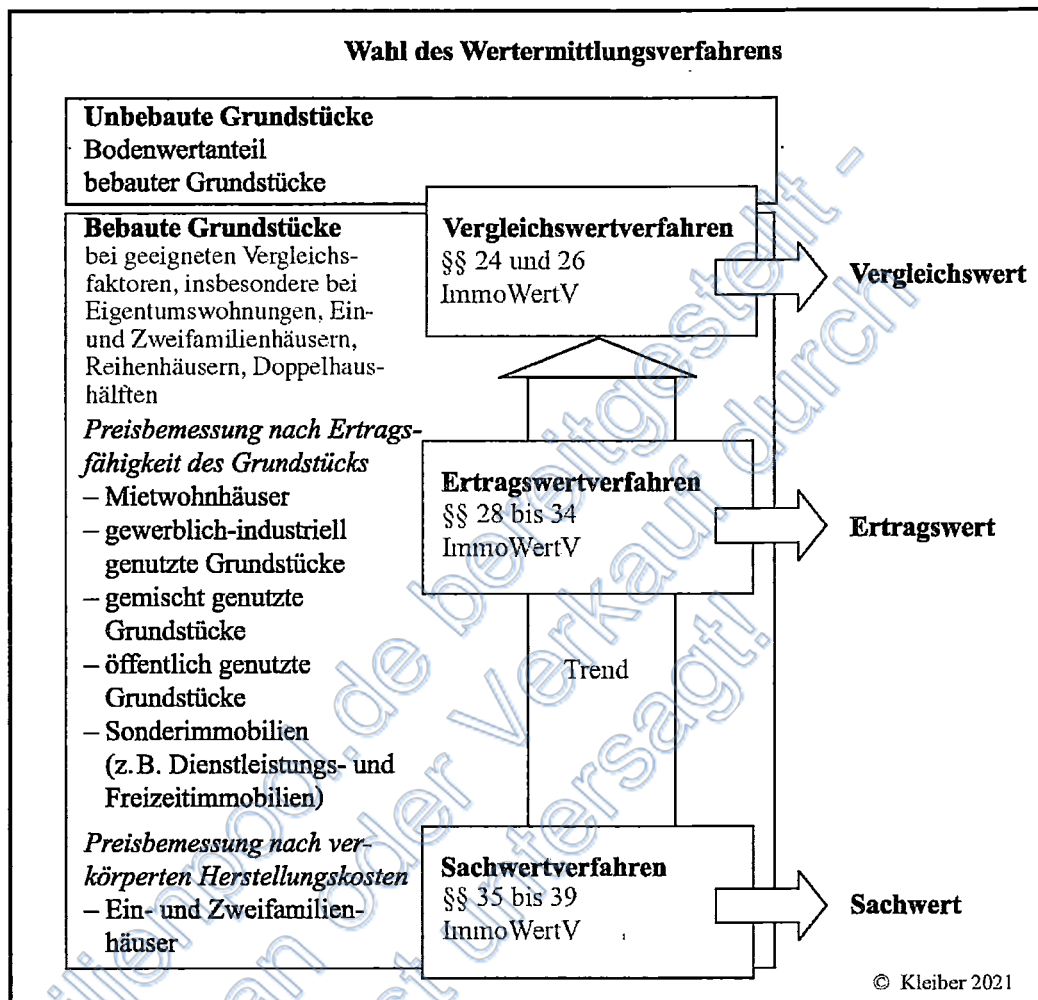
Wertermittlungsgrundlagen

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

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

Nachvollziehbarkeit

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

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

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
 (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

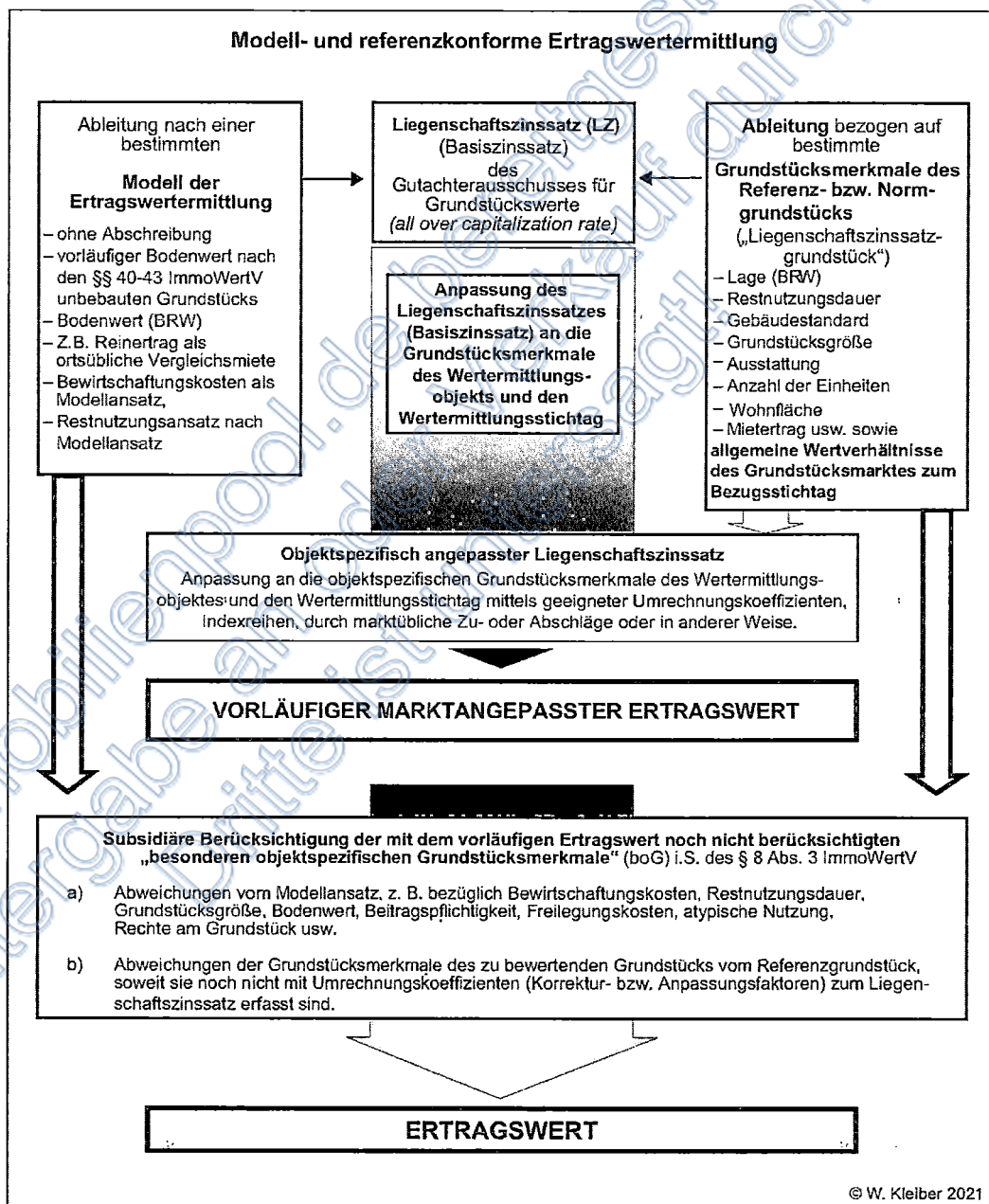
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß



4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag

(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag

(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten

(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung

429,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - Eigentumswohnung	14,00 €/m ²
---------------------------	------------------------

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung	2,00 %
---------------------------	--------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Miteigentumsanteil: 65,9 / 1000
Liegenschaftszinssatz: 1,60 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Miteigentumsanteil: 65,9 / 1000 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Miteigentumsanteil: 65,9 / 1000 25 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.3. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 65,9 / 1000

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

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 460,00 € / m²

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

Bauliche Nutzung: WA
 Erschließungsbeitrag: frei
 Grundstücksgröße: 600,00 m²
 Anzahl der Vollgeschosse: 2,00
 Bauweise: offen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bau- 984,00 m² * 414,00 €/m² = 407.376,00 €
land (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies 984 m²
 Bauland

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 26.846,08 €

Grundstücksgröße 984 m²

Miteigentumsanteil 65,900 / 1.000,000

Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 26.846,08 €

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 26.846,08 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	-5,00 % =	-23,00 €/m ²
der Grundstückslage	-5,00 % =	-23,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-46,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 414,00 €

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

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 10	62	10,00	620,00	7.440,00

Jährliche Nettokaltmiete 7.440,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	429,00 €
Instandhaltungsaufwendungen	868,00 €
Mietausfallrisiko	148,80 €
Summe BWK ¹	- 1.445,80 €

Jährlicher Reinertrag 5.994,20 €

Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % * 26.846,08 € - 429,54 €
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 5.564,66 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes 25 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor * 20,472
 bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 1,60 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 113.919,72 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 26

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

**Nicht selbstständiger Bodenwert-
anteil** + 26.846,08 €

**Vorläufiger Ertragswert des be-
bauten Grundstücksteils** 140.765,80 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
der Bodenwertermittlung (selbstständig
nutzbare Flächen)** 0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
der Bodenwertermittlung (allgemein)** 0,00 €

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

**Summe objektspezifische Grundstücks-
merkmale der Ertragswertermittlung** 0,00 €

Vorläufiger Ertragswert 140.765,80 €

**Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird
ein Abzug in Höhe von 15 % vorgenommen, der sich am äußeren
Zustand orientiert.** - 21.114,87 €

Ertragswert 119.650,93 €
rd. 120.000 €

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

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	429,00	429,00

Verwaltungskosten 429,00 €
 % von Rohertrag 5,77 %
 Rohertrag 7.440,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	7.440,00	2,00	148,80

Mietausfallrisiko 148,80 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 7.440,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	62,00	14,00	868,00

Instandhaltungskosten 868,00 €
 % von Rohertrag 11,67 %
 Rohertrag 7.440,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend Kapitel 4.3 des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz für das entsprechende Marktsegment ermittelt.

Die Referenzdaten des Marktsegments weichen nicht erheblich von den Merkmalen des Bewertungsobjekts ab.

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier – 0,4 %) mit 1,6 % ermittelt.

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von

65,9 / 1.000

an dem bebauten Grundstücks in

55268 Nieder-Olm
Ingelheimer Straße 2A, 2B

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10
und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, beziffert mit XX

Gemarkung Nieder-Olm

Flur 2
Flurstück 152

wurde zum Wertermittlungstichtag 18.07.2025 mit

120.000 €

in Worten: Einhundertzwanzigtausend EURO geschätzt.

Darin ist ein Abzug von 15 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich besichtigt werden.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Mainz, 06.10.2025



Strokowsky

Strokowsky

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

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

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

8. **Verzeichnis der Anlagen**

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

8.1. Fotos



Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Norden





Ansicht von Osten

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Süd-Osten

Hauseingang





Wohnungseingang

Terrasse XX





Außenanlagen

Außenanlagen



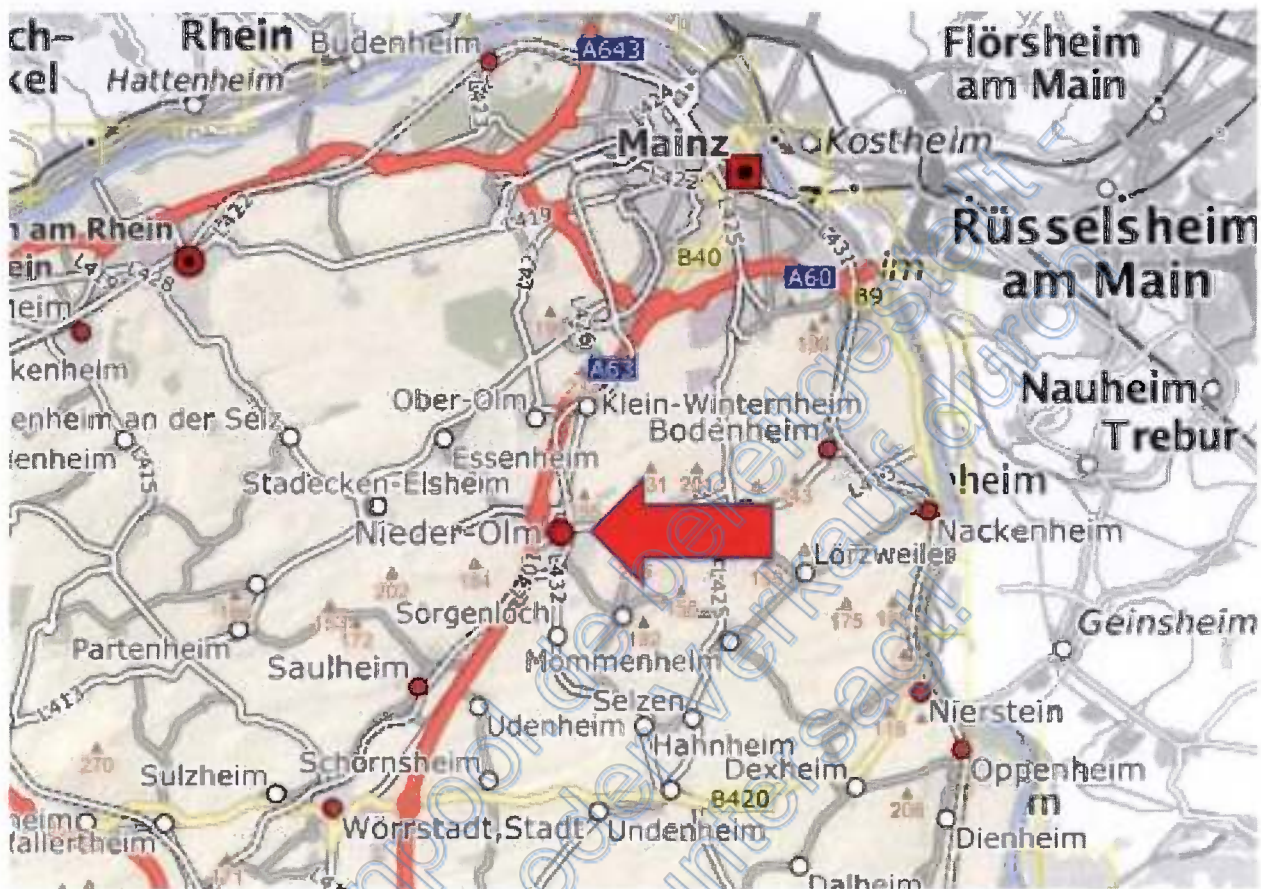


Außenanlagen

Außenanlagen



8.2. Übersichtskarte

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

8.3. Katasterkarte

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

8.4. Geschosspläne

unmaßstäblich

