

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!**

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 04.08.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Bingen am Rhein / Az. 41 K 6/25)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung als Doppelhaushälfte**  
bebaute Grundstück in

**55218 Ingelheim (Stadtteil Nord – Frei-Weinheim), Kiedricher Str. 51**

zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025



**Verkehrswert : 4 3 0 . 0 0 0 Euro**

Oppenheim, den 04.08.2025

Dipl.-Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

## **Allgemeines Inhaltsverzeichnis:**

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 6</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 7</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 10</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	<b>Seite 10</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 17</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 18</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 19</b>
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 20</b>
10.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> <b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b> <b>Sachwertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 22</b> <b>Seite 23</b>
11.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> <b>Das Ertragswertmodell der ImmoWertV</b> <b>Ertragswertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 31</b> <b>Seite 32</b>
12.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	<b>Seite 35</b>
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 36</b>
14.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 37</b>
15.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 39</b>

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Bingen am Rhein  
Auftrag vom: 29.04.2025  
eingegangen am: 06.05.2025  
Aktenzeichen: 41 K 6/25

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Nieder-Ingelheim  
Flur: 12  
Flurstück: 185/1, Gebäude- und Freifläche,  
Kiedricher Str. 51  
Grundstücksgröße: 565 qm

Grundbuch: Nieder-Ingelheim, Blatt 7976

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorh.

**Gebäudeart:**

**älteres Einfamilienwohnhaus  
mit Einliegerwohnung**

als  
Doppelhaushälfte

(Hauptwohnung im EG/DG und  
Einliegerwohnung im KG)

KG in Massivbauweise /  
EG/DG als Fertighaus Fabrikat Kewo in Holztafelbauweise

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.  
Das Gebäude ist unterkellert und teilausgebaut  
im Bereich der Einliegerwhg. im KG.  
Das DG ist ausgebaut.

Baujahr:

**Wohnhaus:**

ca. 1982/83

(Baugenehmigung vom 22.02.1982)

**Garage:**

ca. 1982/83

Baugenehmigung vom 10.09.1982

geringe Renovierungs- und Modernisierungsarb.:

Heizkessel und Warmwasserspeicher  
aus 2005 lt. Aufschrift

Bad DG wurde erneuert  
(das Jahr ist nicht exakt bekannt)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,  
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe  
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen  
mit zugeordneten  
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 31,84 qm (Einliegerwohnung KG)  
ca. 120,05 qm (Hauptwohnung im EG/DG)

**siehe Ertragswertermittlung**

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen  
und vorlieg. Berechnungen / bzw. tlw. nach eigenem  
Aufmaß überprüft / Schrägen unter 1 m nicht, bzw. zwischen  
1-2 m zu ½ gerechnet / die Treppe wurde gemäß WoFIV  
im EG und DG jeweils nicht in die Wohnfläche gerechnet,  
sodass die vorliegende Wohnflächen-Berechnung an dieser  
Stelle korrigiert wurde.)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist leerstehend.  
Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Lt. Auskunft eines Miteigentümers soll das  
leerstehende Objekt im Winter geheizt worden sein.  
(dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

Ortsbesichtigung:

04.08.2025

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
Einsicht Bauakte  
Planunterlagen  
tlw. eigenes Aufmaß  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
zusätzl. Angaben von Miteigentümern

**Anm.:**

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten  
sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten  
genannt werden.

**Weitere Anmerkung:**

Aus Persönlichkeitsrechten können keine Innenfotos  
der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die  
Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im  
Gutachten und in der Internetveröffentlichung des  
zuständigen Amtsgerichts von den Eigentümern nicht  
einstimmig erteilt werden konnte.

Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen  
daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben  
als gesonderte Anlage beigelegt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes  
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Allgemeine Angaben:**

Ortslage:	Im Stadtteil Nord in Frei-Weinheim, und zwar dort im südl. Bereich am Rande der Felder
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 20 km bis nach Mainz-Hbf. ca. 12 km bis nach Bingen-Hbf. ca. 47 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Ingelheim vorh. (ca. 3,5 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh.  Anschluss Bundesstraße B 41 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 1,5 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage, allerdings beeinträchtigt durch Autobahngeräusche
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet  älteres Baugebiet aus den ca. 1980er Jahren  hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern  offene Bauweise  Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung  insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben  Vieleck  unregelmäßiger Grundstückszuschnitt  gute Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Nordost hintere Grund- stücksgrenze: ca. Süd
Beeinträchtigungen:	Die ca. 400 m entfernt gelegene Autobahn A 60 ist durch Autobahngeräusche spürbar.

Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Garage auf der Grundstücksgrenze  Einfriedung siehe Außenanlagen
<b><u>Rechtliche Situation:</u></b>	
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:	
Grundbuch (Abt. II):	Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.  Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 15.05.2025 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 18.03.2025.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.  Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens- gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.  Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und

Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung: Rheinstraße - Werksbahn

*Art der baulichen Nutzung:*

WR = reines Wohngebiet

*Maß der baulichen Nutzung:*

I = 1 Vollgeschoss

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)

o = offene Bauweise

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Ingelheim)

## **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:**

### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes:

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
als Doppelhaushälfte**

Einteilung:

#### **Kellergeschoss:**

Kellerraum  
Flur  
Heizraum

#### **Einliegerwohnung (KG):**

1 Zimmer  
Küche  
Bad  
Diele

#### **Hauptwohnung (EG/DG):**

##### **Erdgeschoss:**

Diele  
Wohnen / Essen  
WC  
Küche  
Terrasse

##### **verbunden mit Dachgeschoss:**

Flur  
3 Schlafzimmer  
Bad

### **Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:

#### **KG:**

Massivbauweise

#### **ab EG:**

Holztafelbauweise  
lt. vorlieg. Baubeschreibung  
(Typ: Kewo-Fertighaus)

Umfassungswände und  
Innenwände:

#### **KG:**

massiv, Mauerwerk allg.

#### **ab EG:**

Leichtbauweise / Holztafelbauweise

Geschossdecken:	z.T. Massivdecke / z.T. Holzbalkendecke
Treppen:	<b><u>Kellertreppe:</u></b> Massivtreppe in Stahlbeton mit Fliesen  <b><u>Geschosstreppe:</u></b> Holztreppe (mit Treppenlift)
Dachkonstruktion:	Holzkonstr.
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	heller Kunstharzputz o.ä. auf Hartschaumplatte o.ä., lt. vorlieg. Baubeschreibung
Fenster:	urspr. Holzfenster mit urspr. Isolierglas  tlw. Rölläden aus Kunststoff
Türen:	<b><u>Haustür:</u></b> Holztür mit Kassetten und verglastem Seitenteil (Sprossenteilung)  <b><u>Innentüren:</u></b> Holztüren mit Naturholz-Furnier  mit Umfassungszargen  <b><u>Eingangstür:</u></b> (Einliegerwhg.) einf. Holztür mit Glasausschnitt (Sprossenteilung)
Elektroinstallation:	urspr. durchschnittliche Wohnungsinstallation
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Konvektoren  Fabrikat: Buderus Herstell.jahr: 2005 lt. Aufschrift
Sonstige technische Einrichtungen:	Abwasser-Hebeanlage im Keller lt. Eigent.ausk. (war nicht einsehbar)

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:  
Heizungsanlage – zentralen Warmwasserspeicher

Fabrikat: Minitact  
Herstell.jahr: 2005 lt. Aufschrift

Sanitäre Einrichtungen:

**Bad (KG):**

WC  
Waschbecken  
Badewanne (farbige Sanitärobj.)

(urspr. mittlere Ausstattung und Qualität  
mit tlw. Abnutz.ersch.)

**WC (EG):**

WC  
Waschbecken (farbige Sanitärobj.)

(urspr. mittlere Ausstattung und Qualität  
mit tlw. Abnutz.ersch.)

**Bad (DG):**

WC  
Waschbecken  
Dusche  
Eckbadewanne (weiße Sanitärobj.)

(gute Ausstattung und Qualität)

Fußböden:

**Keller:**

Fliesen

**Einliegerwhg. KG:**

Küche/Flur: Fliesen  
Bad: Fliesen  
Wohnen: Laminat

**Diele/Essen:**

Fliesen

**Wohnr.:**

Holzboden

**Schlafr./Flur:**

Laminat

**Küche:**

Fliesen

**Sanitär.:**

Fliesen

Anm.: in Teilber. Abnutz.ersch. und tlw. Schadst.

Innenwandflächen:

hauptsächlich Leichtbauplatte o.ä.  
mit Tapeten bzw. Anstrich

**Küche (EG):**

im Bereich der Arbeitsfläche  
Fliesenspiegel

(einf. urspr. Qualität und Ausstattung  
mit Abnutz.ersch.)

**Küche (KG):**

im Bereich der Arbeitsfläche  
nur Tapete

(einf. Qualität und Ausstattung)

**Sanitär./Bad (KG):**

rundum Fliesenspiegel bis Türhöhe

(mittlere Qualität und Ausstattung  
mit tlw. Abnutz.ersch.)

**Sanitär./WC (EG):**

rundum Fliesenspiegel bis ca. 1,60 m hoch

(mittlere Qualität und Ausstattung)

**Sanitär./Bad (DG):**

rundum Fliesenspiegel / raumhoch  
bzw. bis in Schräge

(gute Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

Leichtbauplatte o.ä.  
mit Tapeten bzw. Anstrich

**Nebenbauteile**

**(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

Eingangsfreitreppe

(Feuchteschaden unter den vorderen Treppenstufen)

**Garage:**

**Garage** mit anschließender Abstellfläche

Stahlbeton-Fertigarage

Flachdach

Stahlschwingtor

durchschnittlicher baulicher Zustand  
mit tlw. Abnutz.ersch.

Sicherheitsabschlag  
für allg. bekannte Flachdachproblematik /  
insg. mit Abnutz.ersch. (bewachsen)

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

**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, und den erheblichen Bauschäden und Baumängeln, im Wesentlichen mittlerer durchschnittlicher baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

mittlerer Ausstattungsstandard

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig / gute Raumaufteilung

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

hauptsächlich in den Garten und tlw. auf gegenüberliegende Gebäude, bzw. rückseits Richtung Feld mit anschließ. Autobahn

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

**Wirtschaftliche Wertminderung:**

allg. Abschlag für Fertighaustyp in Leichtbauweise / vom Sachverständigen wurden auftragsgemäß keine Materialprüfungen hinsichtlich ggf. gesundheitsschädlicher (z.B. formaldehydhaltiger o.ä.) Baumaterialien durchgeführt (somit Unsicherheitsfaktor / nicht exakt bekannt, ob derartige Materialien vorh. sein könnten / Sicherheitsabschlag erforderlich, da lt. vorlieg. Baubeschreibung des Fertighaustyps aus 1982/83 im Objekt Spanplatten verbaut wurden)

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärmeisolierung:

im Ber. der Gebäudehülle / des Daches aus urspr. Bauzeit

(Der Spitzboden hat nur eine Unterspanfolie, die tlw. defekt ist / vmtl. gibt es aus der urspr. Bauzeit eine einfache Dämmung in der Decke und Schräge)

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde ein Energieausweis aus 2023 (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Der Energieverbrauch beträgt 203,2 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Energieeffizienzklasse: G

Der Primärenergieverbrauch beträgt 223,5 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**Bauschäden / Baumängel:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.

an versch. Stellen Reparaturen erforderlich, die hier  
nicht alle im Detail aufgelistet werden

insg. besteht Instandhaltungsanstau /  
tlw. Modernisierungsstau in versch. Bereichen  
(insbes. Küchenber., Sanitärber., tlw.sonstiger Innenausbau)

Terrassenbelag mit Schadstellen /  
Außenstufen mit Abnutz.erschein. / Holzgeländer schadhaf

Außeneingangsfreitreppe seitl. mit Feuchteschaden

Haussockel außen im Bereich Einliegerwhg.  
in Teilber. nachzuarbeiten / Putzschäden / Feuchteschaden

Haussockel-Anschlüsse ansonsten tlw. unfachgerecht /  
Noppenfolie tlw. lose am Sockel

Rissbildungen Decke-/Wand-Anschlussbereiche Schlafzi.  
DG vmtl. als Spannungsrisse versch. Leichtbauplatten o.ä.

zwei wandhohe erhebl. Feuchteschäden/Putzschäden  
im Kellerraum zur grenzständigen Nachbartrennwand zu

im grenzständigen auf das Nachbargrundstück überbauten  
Dachbereich läuft das Regenwasser augenscheinlich  
unfachgemäß auf das Nachbardach und dann in eine  
innenlieg. Dachrinne mit defektem Blech / hierdurch könnte  
es durchaus Feuchteprobleme geben (nicht exakt bekannt) /  
dies sollte von einem Dachdecker überprüft und repariert  
werden, da dieser Dachkehlbereich nicht einsehbar war.

tlw. ursprüngliche Installationen

- mittelfristig in versch. Teilbereichen mit Reparaturbedarf -

Heizkessel und Warmwasserspeicher sind aus 2005, und  
somit 20 Jahre alt / bei Alter > 30 Jahre wäre Austausch  
erforderlich / ein neues Planungs- und Heizungskonzept  
wird für diese Bewertung zunächst nicht unterstellt.

**allgemeiner wichtiger Hinweis:**

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte  
Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann  
nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da  
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich  
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein  
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher  
Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie  
fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten,  
Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung,  
bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt,  
sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## **Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

### **Außenanlagen:**

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wege- und Hofbefestigung  
mit Betonplatten / Waschbetonplatten  
(Fugen verunkrautet)

Terrassenbefestigung mit Waschbetonplatten  
(einf. mit Abnutz.ersch. / schadhaft)

Einfriedung tlw. durch Gebäude /  
Maschendrahtzaun / Holzzaun

mit Hoftor in Holzkonstr.

zwei PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien  
(vor der Garage und nebendran)

### **Sonstige Anlagen:**

Strauch- und Baumbewuchs  
im vorderen Gartenbereich

gr.tls. Rasenfläche mit Strauch- und  
Baumbewuchs im hinteren Gartenbereich

## 1 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in

**55218 Ingelheim (Stadteil Nord - Frei-Weinheim), Kiedricher Straße 51**

zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nieder-Ingelheim	7976	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nieder-Ingelheim	12	185/1	565 m <sup>2</sup>

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

## 1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 1.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **415,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>
Lage	=	größeres Bodenrichtwertgebiet mit unterschiedlichen Lagequalitäten
Beeinträchtigungen	=	

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1 1/2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	565 m <sup>2</sup>
Lage	=	Randlage an den Feldern
Beeinträchtigungen	=	durch ca. 400 m entfernt liegende Autobahn beeinträchtigt

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>415,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.08.2025	× 1,090	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	Wohngebiet	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 452,35 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	565	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	

Vollgeschosse	2	1 1/2	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
Lage	größeres BRW-Gebiet mit unterschiedl. Lagequalitäten	hier Randlage an den Feldern	×	1,050	
Beeinträchtigungen	größeres BRW-Gebiet mit unterschiedl. Lagequalitäten	hier durch Autobahngeräusche beeinträchtigt	×	0,950	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>				<b>=</b>	<b>451,22 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>451,22 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	565 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>254.939,30 €</b> <b>rd. <u>255.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.08.2025 insgesamt **255.000,00 €**.

### 1.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungstichtag</b>	04.08.2025	285,00
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,09**

### 1.3 Sachwertermittlung

#### 1.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 1.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage mit Abstellfl.
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	703,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	275,00 m²	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	193.325,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 04.08.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	364.610,95 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	364.610,95 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	
• prozentual		43,75 %	
• Faktor	x	0,5625	
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	205.093,66 €	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	2.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	207.093,66 €	7.500,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>214.593,66 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>16.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>230.593,66 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>255.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>485.593,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,15</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>558.432,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>116.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>442.432,71 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>442.000,00 €</b>

### 1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,6	0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	55,6 %	42,9 %	1,5 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	55,6	380,86
3	785,00	42,9	336,76

4	945,00	1,5	14,18
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			731,80
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		731,80 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,800
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• KG massiv und teilausgebaut im Ber. Einliegerwhg.	×	1,200
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	702,53 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>703,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsfreitreppe	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

#### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	16.000,00 €
Summe	16.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1982/1983 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung, hier insbesondere Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	
Modernisierung d. Fenster u. Außentüren (hier zunächst nicht unterstellt)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme in Teilber.	2	0,0	1,5	
Modernisierung der Heizungsanlage (hier zunächst nicht unterstellt)	2	0,0	0,0	

Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bad / WC / Küche / etc. in Teilber.	2	0,0	1,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. tlw. Wand, Decken, Fußböden, etc. in Teilber.	2	0,0	1,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	5,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, wäre dem Gebäude dann der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1983 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 42 Jahre =) 38 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 45 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

#### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

#### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Sachwertfaktor gemäß Sprengnetter-Marktdatenportal im Bereich von ca. 1,10 - 1,25, sodass die gewählten 1,15 angemessen sind.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

**Zustandsbesonderheiten**

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Wirtschaftliche Wertminderung (siehe Gutachtentext 1. Pkt.)	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• prozentuale Schätzung: 12,00 % von 207.093,66 € = -24.851,24 € = = rd. - 25.000 €</li> </ul>	
Bauschäden / Baumängel / Unterstellte Modernisierungen	-91.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung -80.000,00 €</li> <li>• Bereich Außenanlagen -11.000,00 €</li> </ul> (nicht kompl. Modernis.kosten)	
<b>Summe</b>	<b>-116.000,00 €</b>

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
„Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,00 Modernisierungspunkten)		617,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	151,89 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	93.716,13 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	93.716,13 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	1,09
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	102.150,58 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	102.150,58 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.914,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	151,89 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	594.497,46 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,17
Erstnutzungsfaktor		1,18

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 558.432,71 €	x	0,17	x (1,18 – 1) = 17.088,04 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		159,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	151,89 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	5,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.037,63 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	102.150,58 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	17.088,04 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.037,63 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	–79.024,91 €
<b>rd.</b>		<b>–80.000,00 €</b>

**Anmerkung:** nicht komplette Modernisierungskosten / je nach unterstelltem Standard unterschiedliche Kosten, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann, und dafür keine Haftung übernommen werden kann.

**allgemeiner wichtiger Hinweis:**

**Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen wird, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.**

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt. Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

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

## 1.4 Ertragswertermittlung

### 1.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		EG/DG Hauptwhg.	120,05		11,00	1.320,55	15.846,60
		Zuschlag Außenanl.	-		-	80,00	960,00
		KG Einliegerwhg.	31,84		12,00	382,08	4.584,96
		Garage	-		-	60,00	720,00
		Stellpl.im Freien	-		-	40,00	480,00
		Summe		151,89	-		1.882,63

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Vergleichbare Mieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenportal von ca. rd. 9 - 11 €/m<sup>2</sup> für übliche Wohnungsgrößen, sodass die gewählten 11 €/m<sup>2</sup> für die große Einheit und 12 €/m<sup>2</sup> für die kleine Einheit angemessen sind.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>22.591,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>4.744,23 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>17.847,33 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,75 % von 255.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>7.012,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>10.834,83 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>25,636</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>277.761,70 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>255.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>532.761,70 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>532.761,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>116.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>416.761,70 €</b>
	rd.	<b>417.000,00 €</b>

### 1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem

Sprengnetter-Marktdatenportal

- bestimmt.

Liegenschaftszinssätze für derartige Objekte liegen gemäß Sprengnetter-Datenbank im Bereich von 2,38 - 2,96 %, sodass die gewählten 2,75 % angemessen sind.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Ableitung in der Sachwertermittlung.

## 1.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. 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:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **442.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **417.000,00 €**

ermittelt.

### 1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für

das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[442.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 417.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 430.000,00 \text{ €}$ .

### 1.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in

**55218 Ingelheim (Stadteil Nord - Frei-Weinheim), Kiedricher Straße 51**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nieder-Ingelheim	7976	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nieder-Ingelheim	12	185/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2025 mit rd.

**430.000 €**

in Worten: vierhundertdreissigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

#### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

#### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

### **ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **ErbbauRG**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **BewG**

Bewertungsgesetz

### **ErbStG**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

### **ErbStR**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## **Anlagen zum Objekt:**

**für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in**

**55218 Ingelheim (Stadtteil Nord - Frei-Weinheim),  
Kiedricher Str. 51**

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

### **Hinweis:**

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle  
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.  
Die Karte ist lizenziert

**Übersichtskarte MairDumont**

55218 Ingelheim am Rhein, Kiedricher Str. (Ingelheim) 51



08.07.2025 | 03390599 | Fak Verlag, D-73700 Ostfildern  
Maßstab (in Reisevermaß): 1:200.000  
Ausdehnung: 32.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Verkleinerung ist gestattet bis zu 30 Dreifachverkleinerung.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Fak Verlag. Die Karte enthält die Straßenstruktur, die Dienstleistungsstruktur, die Flächenstruktur und die  
regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 abgebildet. Die Karte darf  
nicht kopiert, reproduziert, verbreitet oder in sonstiger Weise öffentlich zugänglich gemacht werden. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf  
nicht ohne schriftliche Genehmigung des Fak Verlags veröffentlicht werden.

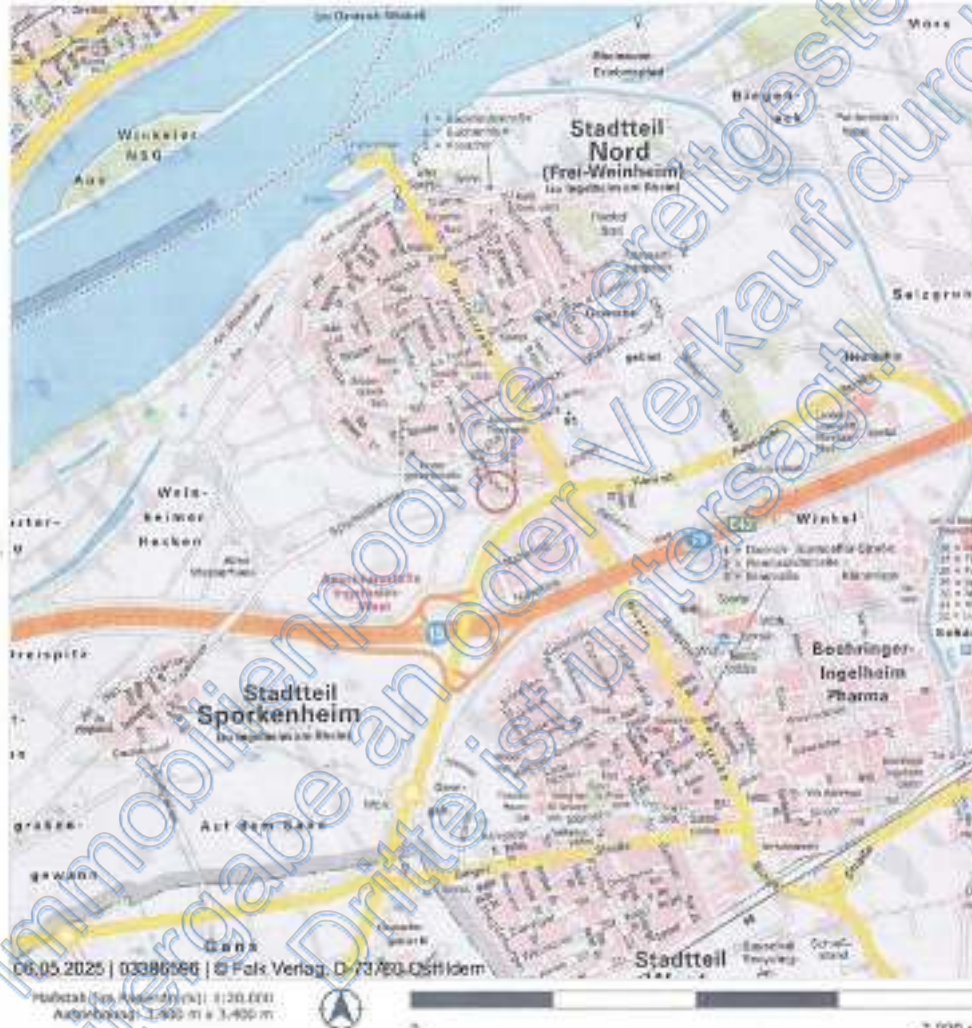
**Copyright**  
MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2025

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-  
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.  
Die Karte ist wasserrechtlich.

Regionalkarte MainzDumont

55218 Ingelheim am Rhein, Kiedricher Str. (Ingelheim) 51



06.05.2025 | 03386596 | © Falk Verlag, D-73460 Ostfildern

Maßstab (bis 1:10.000) | 1:20.000  
Ausschnittmaß | 1.400 m x 1.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 10 Druckauflagen.)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Er stellt auf die Schaltung, Straßenarten, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte ist für den Verkauf in Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Karte umfasst die Verkehrsfläche von maximal 30 Hektar, sowie die Vorweisung in Datenform als Kopie von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionsbüro.

Datengrundlage  
MAINDUMONT ENGINE & CO. AG Stand: 2025

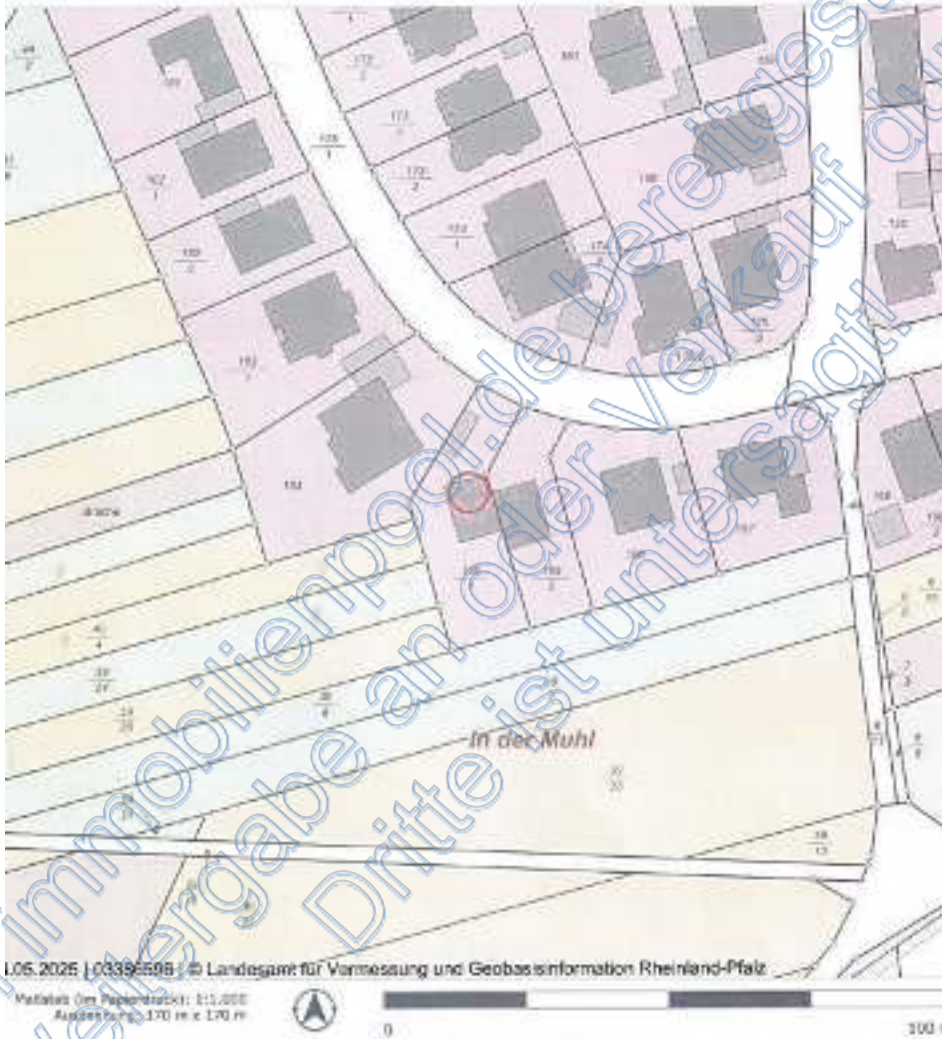


**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-  
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.

Die Karte ist lizenziert

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**  
55218 Ingelheim am Rhein, Kledricher Str. (Ingelheim)



L05 2025 | 03395508 | Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000  
Ausgabemaß: 170 mm x 170 mm



0

100 m

Die Karte basiert auf dem aktuellen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS).  
Liegenschaftskarte - generiert aus dem aktuellen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) - stellt den Nachweis der Liegenschaftskatasters  
für die Besichtigung der Liegenschaft dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Thematikgrenzen und  
Liegenschaftskarten.

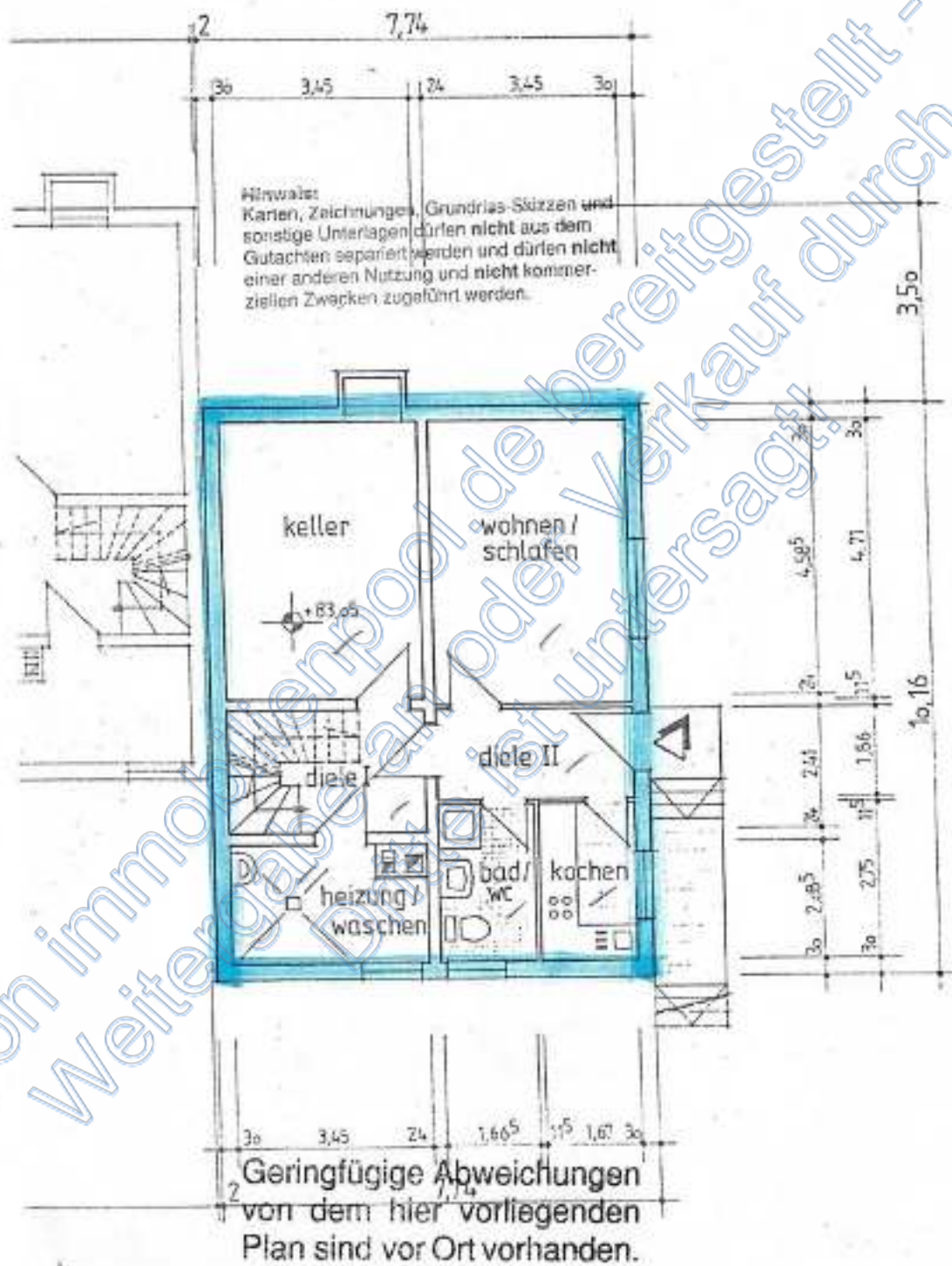
**Produkte**  
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Stand: Mai 2025



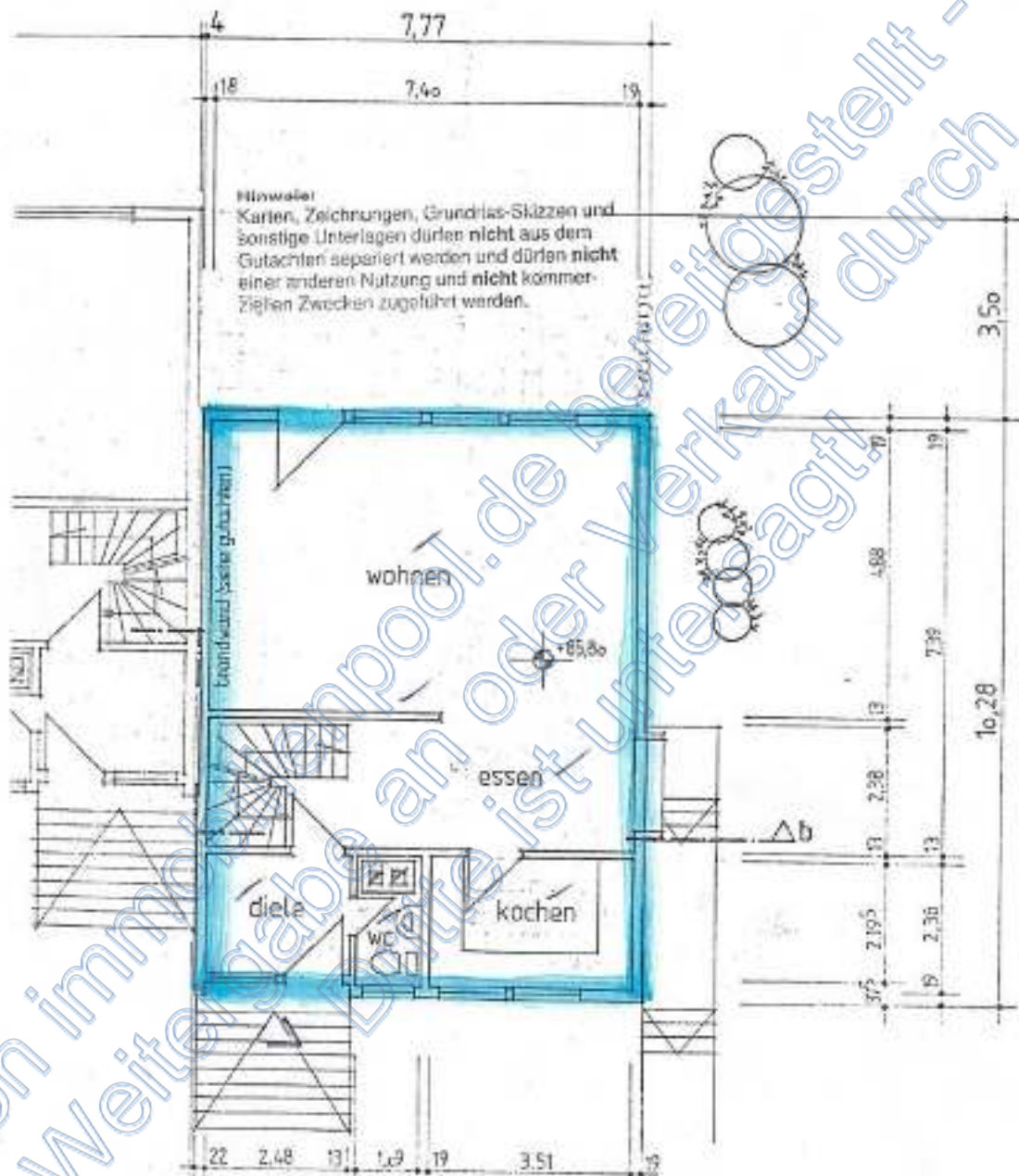
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03395508 vom 06.05.2025 auf [www.geo-basis.de](http://www.geo-basis.de).  
Service für Geo-Geo GmbH, es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und Nutzungsbedingungen in  
der aktuellen Form. Copyright © by angeo & geobasis 2025

Seite 1

## kellergeschoss

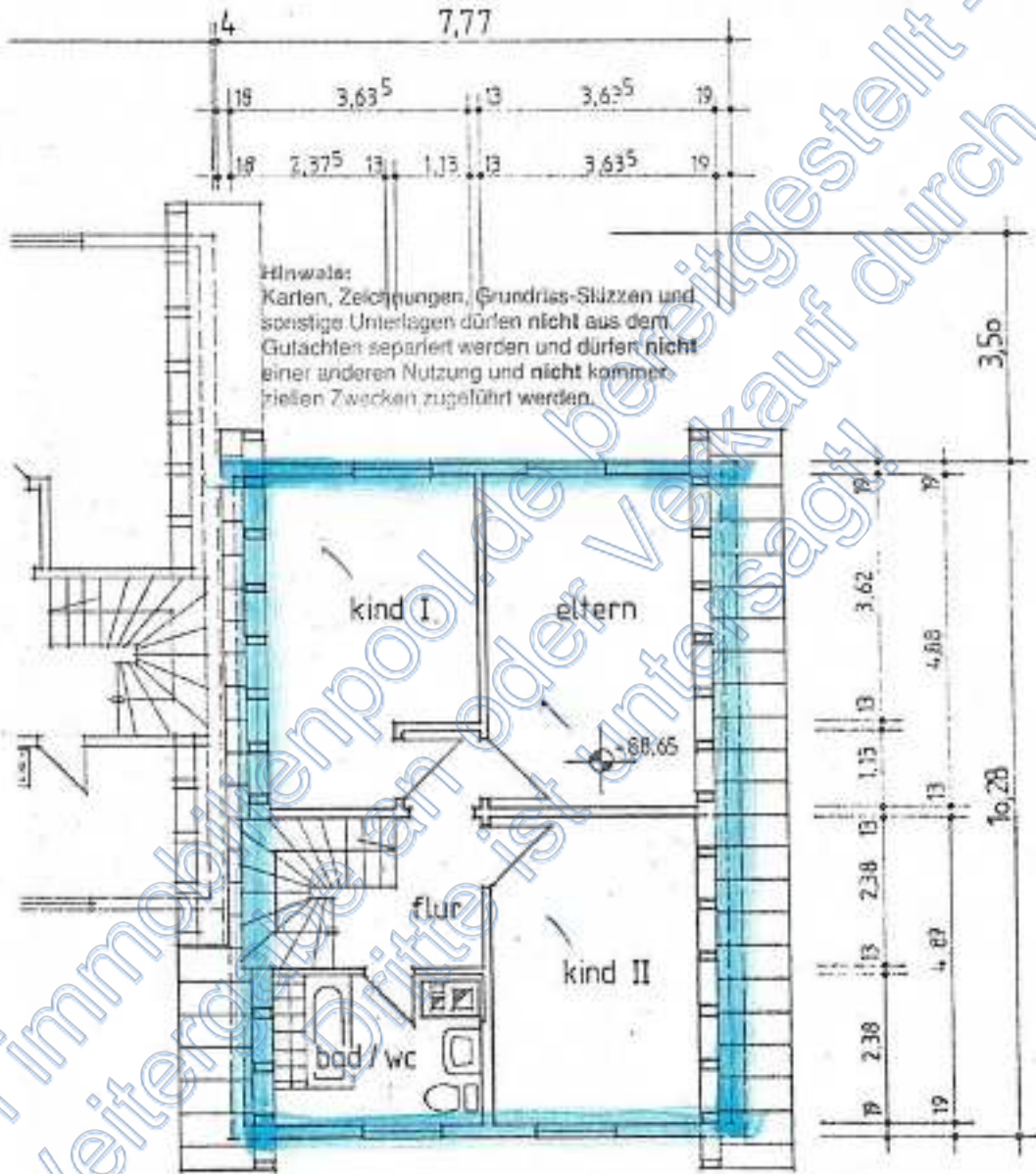


## erdgeschoss



Geringfügige Abweichungen  
von dem hier vorliegenden  
Plan sind vor Ort vorhanden.

## dachgeschoss



Geringfügige Abweichungen  
von dem hier vorliegenden  
Plan sind vor Ort vorhanden.



Straßenansicht Wohnhaus und Garage



Zuwegung und PKW-Stellplatzflächen



Garage



Wohnhaus - Eingangsbereich



Wohnhaus - Gartenansicht



Garten-/Seitenansicht



Terrasse mit Abnutz.ersch. und Schadstellen



lose Noppenfolie am Haussockel



Außentreppe und Geländer zur KG-Einliegerwhg.  
mit erheb. Abnutz.ersch. und Schadstellen



Zugang zur Einliegerwohnung im KG



Außeneingangstreppe mit Feuchteschäden unter den vorderen Stufen



hinterer Gartenbereich



Schadstellen in der Blechverwahrung an der Überschneidung Dach  
Bewertungsobjekt zu Dach Nachbargebäude



zwei wandhohe erheb. Feuchteschäden in einem Kellerraum im KG



Putzschäden Haussockel Bereich Einliegerwohnung