

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!**

Amtsgericht Bingen
Mainzer Straße 52
55411 Bingen

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

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

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Datum: 22.12.2025
Mein Az.: 2025-6053

Az. des Gerichts: 42 K 17/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

55411 Bingen
Stromberger Straße 26

Grundbuch
Blatt

Bingerbrück
2236

Gemarkung

Bingerbrück

Flur
Flurstück

1
107/3

Flur
Flurstück

1
107/4

Qualitätsstichtag und
Wertermittlungsstichtag

18.11.2025

Verkehrswert

123.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gebäude	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit Erdgeschoss	12
3.1.8.2.	Einheit Obergeschoss	13
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	14
4.	Verkehrswertermittlung	15
4.1.	Aufteilung des Grundstücks	15
4.2.	Allgemeines	16
4.3.	Methodik	18
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	18
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	19
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	23
4.4.	Wertermittlung - Stromberger Straße 26 Flurstück 107/4	25
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	25
4.4.2.	Bodenwertermittlung	26
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	26
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	26
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	27
4.4.3.	Sachwertermittlung	28
4.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude	28
4.4.3.2.	Außenanlagen	31
4.4.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	31
4.4.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	32
4.5.	Wertermittlung - Stromberger Straße 26 Flurstück 107/3	33
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	33
4.5.2.	Bodenwertermittlung	34
4.5.2.1.	Bodenrichtwert	34
4.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	34
4.5.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	35
5.	Zubehör	36
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	36
7.	Verkehrswert	37
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	38

9.	Verzeichnis der Anlagen	39
9.1.	Fotos	40
9.2.	Übersichtskarte	58
9.3.	Katasterkarte	59
9.4.	Geschosspläne	60

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bingen Mainzer Straße 52 55411 Bingen
Auftrag vom	17.09.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Zweifamilienhaus
Mieter/in	Leerstand
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
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	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus und Bahn
Tag der Ortsbesichtigung	18.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Eigentümer und Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt wer- den
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt- lastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Mainz-Bingen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Bingen am Rhein ist eine Mittelstadt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz und liegt am Zusammenfluss von Rhein und Nahe am westlichen Eingang des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal. Die Stadt befindet sich etwa 35 km westlich von Mainz und zählt zu den wirtschaftlich und infrastrukturell gut angebundenen Standorten der Region.

2.2. Mikrolage

Ort	Bingen
Einwohnerzahl	ca. 28.000
Grundstücksgröße	117 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Immissionen	überdurchschnittlich: Straßenverkehr
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus, Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	leichte Hanglage
Straßenfront	ca. 13 m
Mittlere Tiefe	ca. 8 m
Grundstücksform	trapezförmig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	dreiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, der Balkon ragt über das Nachbargrundstück.
Einfriedung	keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Ortsdurchgangsstraße
Verkehr	reges Verkehrsaufkommen Durchgangsverkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss Gas

2.5. Amtliches

Festsetzungen im Bebauungsplan	MI = Mischgebiet
Vollgeschosse	II
GRZ	0,6
GFZ	1,2
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
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

Grundbuch von	Bingerbrück
Blatt	2236
Gemarkung	Bingerbrück
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
1	107/3	Gebäude- und Freifläche	1
1	107/4	Gebäude- und Freifläche	116

Summe Flurstücke

117 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

- Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung); eingetragen am 16.03.1931
- Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Fensterverbotsrecht); eingetragen am 07.02.1931
- Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 26.06.2025

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Von Immobilienprofi
Weitergabe an Dritte ist untersagt

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorlegend, 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: Gebäude

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	z. Zt. Leerstand
Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	ca. 1930, kein Baujahr in den Bauakten vermerkt
Modernisierungsjahr	1968
Modernisierungsumfang	Aufstockung über der Garage
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungszustand	Es besteht allgemeiner Unterhaltungszustand.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz teilweise schadhaft Wandfeuchtigkeit im Keller mangelnde Wärmedämmung
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsatz
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Holz mit Stufen aus Holz
Geschosstreppengeländer	mit Handlauf aus Holz
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	Heizraum in der Garage, betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	teilweise unterkellert
Kellerwände	Putz
Kellergeschossdecke	Kappendecke
Kellerfußboden	Beton
Kellerinnentreppe	Metallkonstruktion mit Stufen aus Holz
Kellerinnentreppengeländer	Metall

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Deckenluke mit Einschubtreppe aus Holz
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	überwiegend keine vorhanden

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung
Sockel	Frontseite Ziegelverblendung Rückseite Putz
Kamin	verblendet mit Ziegeln

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	keine
Garage	im Erdgeschoss
Außenanlagen	Vorgarten mit Betonplatten

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
----------------	-----------------

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

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Erdgeschoss

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 46 m ²
Raumnutzung / Grundriss	individuell
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Kunststoff Marmor
Rollläden	Kunststoff mit Elektroantrieb
Eingangstür	Holz furnier
Innentüren	Holz furnier
Boden	Kunststoff Laminat im Bad Fliesen
Wände	Raufaser
Decken	Holzverkleidung
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Modernisierungsumfang	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Bauschäden und Baumängel	aufsteigende Feuchtigkeit in Wänden
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.1.8.2. Einheit: Obergeschoss**3.1.8.2.1. Ausstattung**

Fläche	ca. 99 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor
Eingangstür	Holz mit Glaseinsatz
Innentüren	Holzfüller teilweise mit Glaseinsätzen
Boden	Parkett Fliesen
Wände	Raufaser
Decken	Raufaser
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Modernisierungsumfang	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Belichtung und Belüftung	zufriedenstellend
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	um 1930
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	95 Jahre

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

Fiktives Baujahr 1966

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
 Weitergabe an andere Verkaufsdurch
 Dritte ist untersagt!

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

**55411 Bingen
 Stromberger Straße 26**

Gemarkung	Bingerbrück
Flur	1
Flurstück	107/3
Größe	1 m ²
Flur	1
Flurstück	107/4
Größe	116 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	117 m ²
Wertermittlungstichtag	18.11.2025

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung

Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m ²
Stromberger Straße 26 Flurstück 107/4	Zweifamilienhaus	116
Stromberger Straße 26 Flurstück 107/3	Überbau vom Nachbarflurstück 107/4	1

4.2. 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.

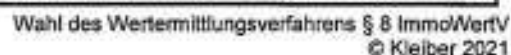
Wertermittlungsgrundlagen

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.



4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden 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.

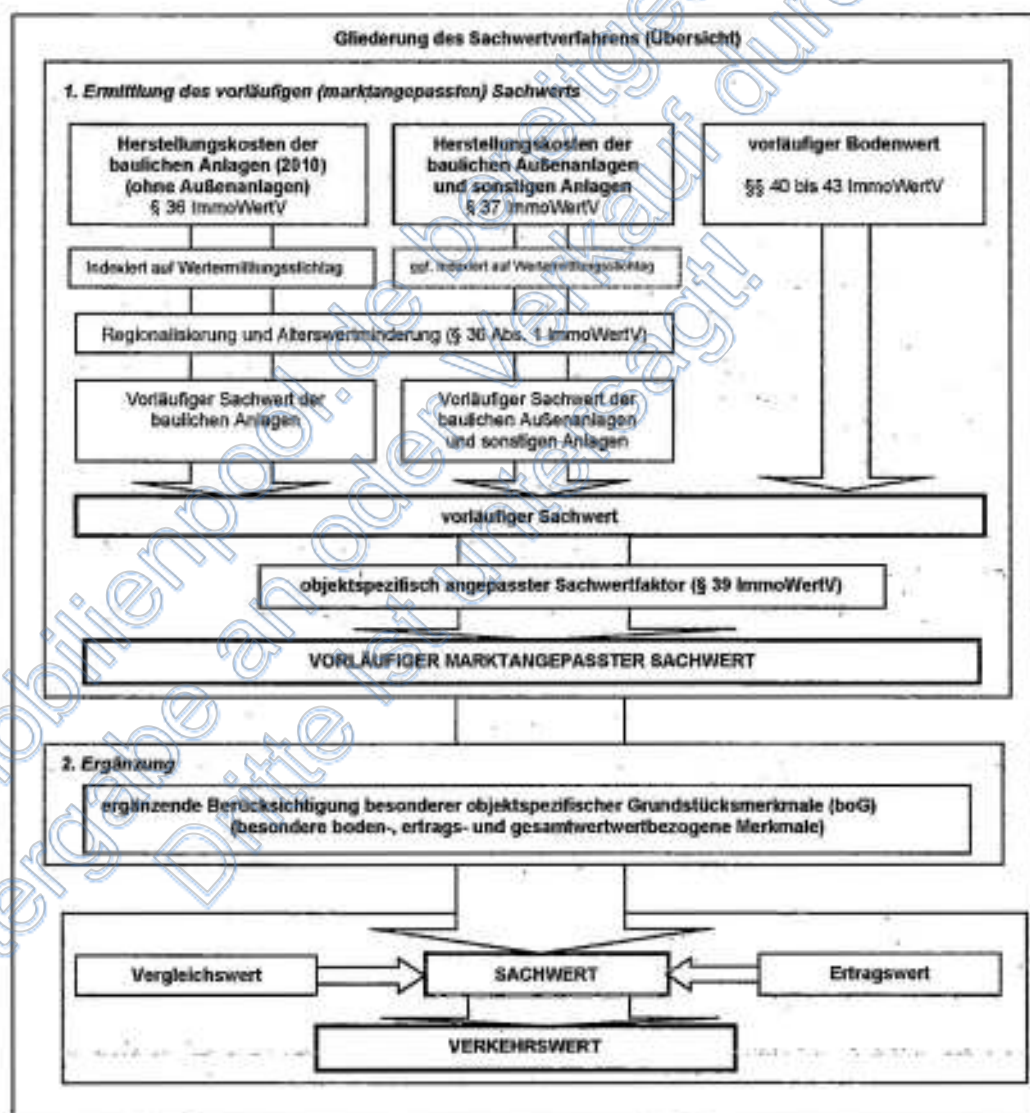
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

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



**Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)**

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

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

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

Von immobilienportal.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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

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

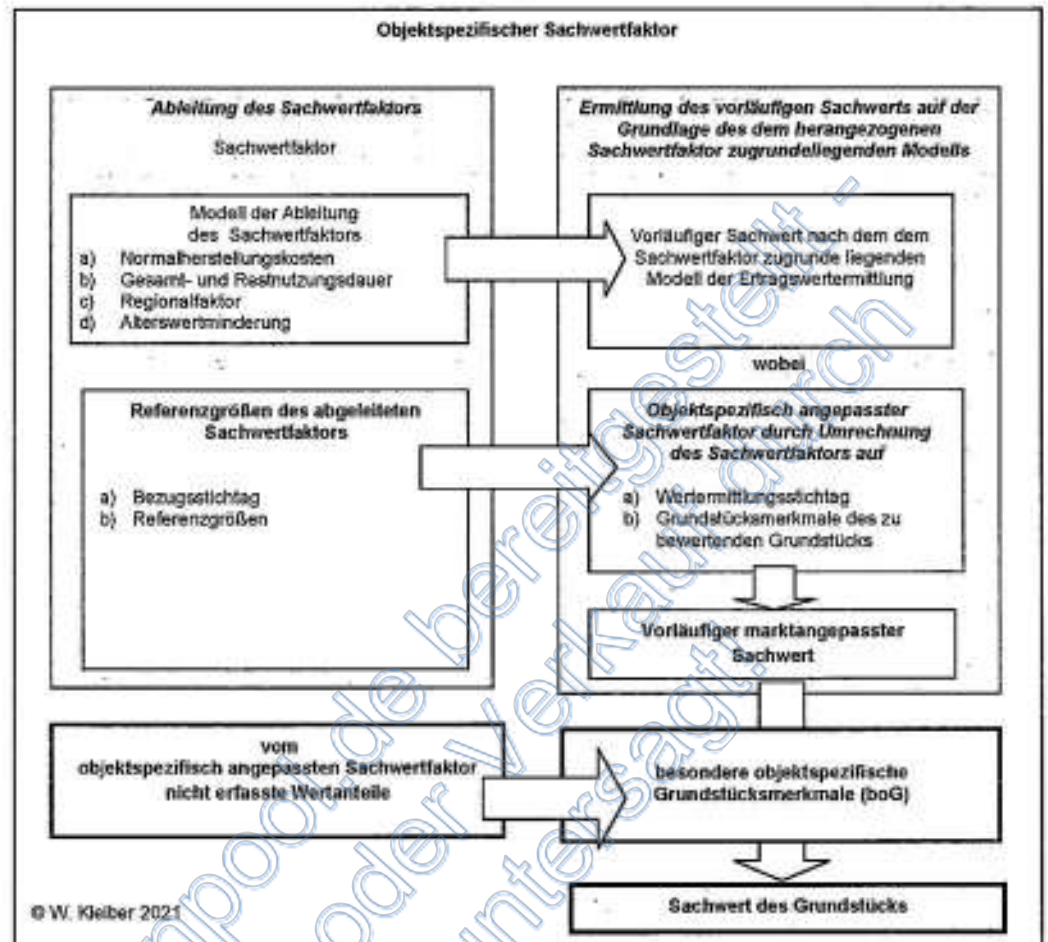
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

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

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienpool-
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



4.4. Wertermittlung - Stromberger Straße 26 Flurstück 107/4

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

Marktwertbildendes Verfahren

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

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

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

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert In der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 170,00 € / m²

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

Bauliche Nutzung: Mischgebiet
 Erschließungsbeitrag: frei
 Grundstücksgröße: 300 m²
 Anzahl der Vollgeschosse: 3
 Bauweise: offen

4.4.2.2. 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 18.11.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bau- 116,00 m² * 153,00 €/m² = 17.748,00 €
land (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 116 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 17.748,00 €

Grundstücksgröße 116 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 17.748,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 17.748,00 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	8,00 % =	13,60 €/m²
der baulichen Ausnutzbarkeit	-18,00 % =	-30,60 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-17,00 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 153,00 €

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

4.4.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

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

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	rd. 291
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1966
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	651,63 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 651,63 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$651,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 651,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 28.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$651,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 651,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	651,63 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	18.11.2025

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	189,69	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$651,63 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 189,69 / 100 = 1.236,08 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	359.699,28 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF * Normalherstellungskosten	$291,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.236,08 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	359.699,28 €
Gesamtnutzungsdauer²	80 Jahre	
Restnutzungsdauer³	21 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 73,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 265.278,22 €
Gebäudezeitwert		94.421,06 €
4.4.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sonstige Anlagen⁴ 3,18 % vom Zeitwert	3.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁵ -26,48 % vom Zeitwert	-25.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-22.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		72.421,06 €

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 14

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

5 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Gebäude

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	570	635	730	880	1.100

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 635 €/m² BGF	146,05 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 635 €/m² BGF	95,25 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 635 €/m² BGF	69,85 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 635 €/m² BGF	69,85 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 635 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 730 €/m² BGF	75,08 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 635 €/m² BGF	31,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 635 €/m² BGF	57,15 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 730 €/m² BGF	65,70 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 635 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 730 €/m² BGF	40,95 €/m² BGF

Summe	651,63 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,18

4.4.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkon	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

4.4.3.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁶ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	10.000,00 €	10.000,00 €
Fassadenmängel	5.000,00 €	5.000,00 €
Summe		-25.000,00 €

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 359.699,28 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellungskosten bewertet.

4,00 % aus 359.699,28 € 14.387,97 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 14.387,97 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 21 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 10.611,13 €
73,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt 3.776,84 €

4.4.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 94.421,06 €

Wert der Außenanlagen 3.776,84 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 17.748,00 €

Vorläufiger Sachwert 115.945,90 €

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

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

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungssichttag rund 25 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

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

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	115.945,90 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 25 %	28.986,48 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	144.932,38 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-22.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	122.932,38 €
Gerundeter Sachwert	rd. 123.000,00 €

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

4.5. Wertermittlung - Stromberger Straße 26 Flurstück 107/3

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

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.

Von immobilienpost
Weitergabe an od
Dritte ist unter

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 170,00 € / m²

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

Bauliche Nutzung: Mischgebiet
 Erschließungsbeitrag: frei
 Grundstücksgröße: 300 m²
 Anzahl der Vollgeschosse: 3
 Bauweise: offen

4.5.2.2. 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 18.11.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bau- 1,00 m² * 153,00 €/m² = 153,00 €
land (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies 1 m²
 Bauland

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 153,00 €

Grundstücksgröße 1 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 153,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 153,00 €

rd. 150,00 €

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung**4.5.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

der Grundstücksgröße	8,00 % =	13,60 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	-18,00 % =	-30,60 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-17,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 153,00 €

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

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung); eingetragen am 16.03.1931:
Verpflichtung dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Parzelle 338/107 gegenüber zu dulden, dass am dort bestehenden Gebäude ein Anbau errichtet wird.

Wertminderung durch die Belastung

Die Duldung eines Anbaus, der baurechtlichen Voraussetzungen entspricht, stellt keine Wertminderung dar.

Eine Wertminderung durch die Dienstbarkeit besteht nicht.

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Fensterverbotsrecht); eingetragen am 07.02.1931
Verpflichtung dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Parzelle 338/108 gegenüber nach der Seite des letztgenannten Grundstücks hin keine Fenster, insbesondere keine Dachfenster, anzubringen.

Wertminderung durch die Belastung

Da es sich bei der dem begünstigten Grundstück zugewandten Gebäudeseite um eine grenzständige Brandwand handelt, in der baurechtlich keine Öffnungen zulässig sind, ist eine Wertminderung durch die Dienstbarkeit nicht gegeben.

Eine Wertminderung durch die Dienstbarkeit besteht nicht.

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Marktwert (€)
Stromberger Straße 26 Flurstück 107/4	17.700	123.000	123.000
Stromberger Straße 26 Flurstück 107/3	150		150

Aus einzelnen Teilgrundstücken bestehende Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück in

55411 Bingen
Stromberger Straße 26

Gemarkung Bingerbrück
Flur 1

Flurstück Verkehrswert
107/3 150 €
107/4 123.000 €

wurde zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 mit

123.000 €

in Worten: Einhundertdreißigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Mainz, 22.12.2025




Strokowsky

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

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFlV	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.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Süden

Ansicht von Süd-Westen





Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Nord-Westen





Ansicht von Norden

Ansicht von Norden, schadhafte Fassade





Ansicht von Norden, schadhafte Fassade

Hauseingang





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss, Zugang zum Obergeschoss

Treppe zum Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Balkon Obergeschoss

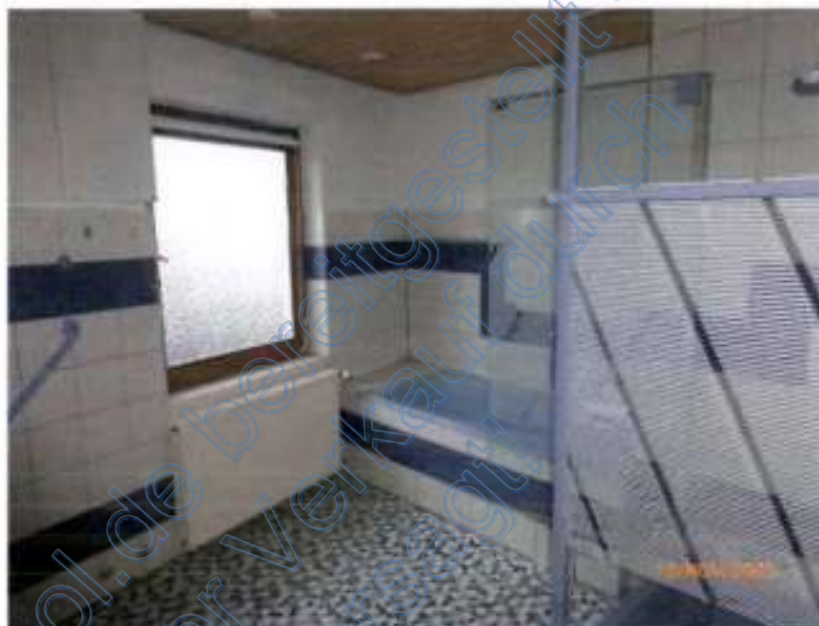




Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Innenansicht Obergeschoss

Innenansicht Obergeschoss





Dachraum

Dachraum





Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss





Innenansicht Kellergeschoss

Innenansicht Kellergeschoss





Innenansicht Garage im EG

Innenansicht Zentralheizung





Außenanlagen Vorgarten

Außenanlagen Vorgarten



9.2. Übersichtskarte

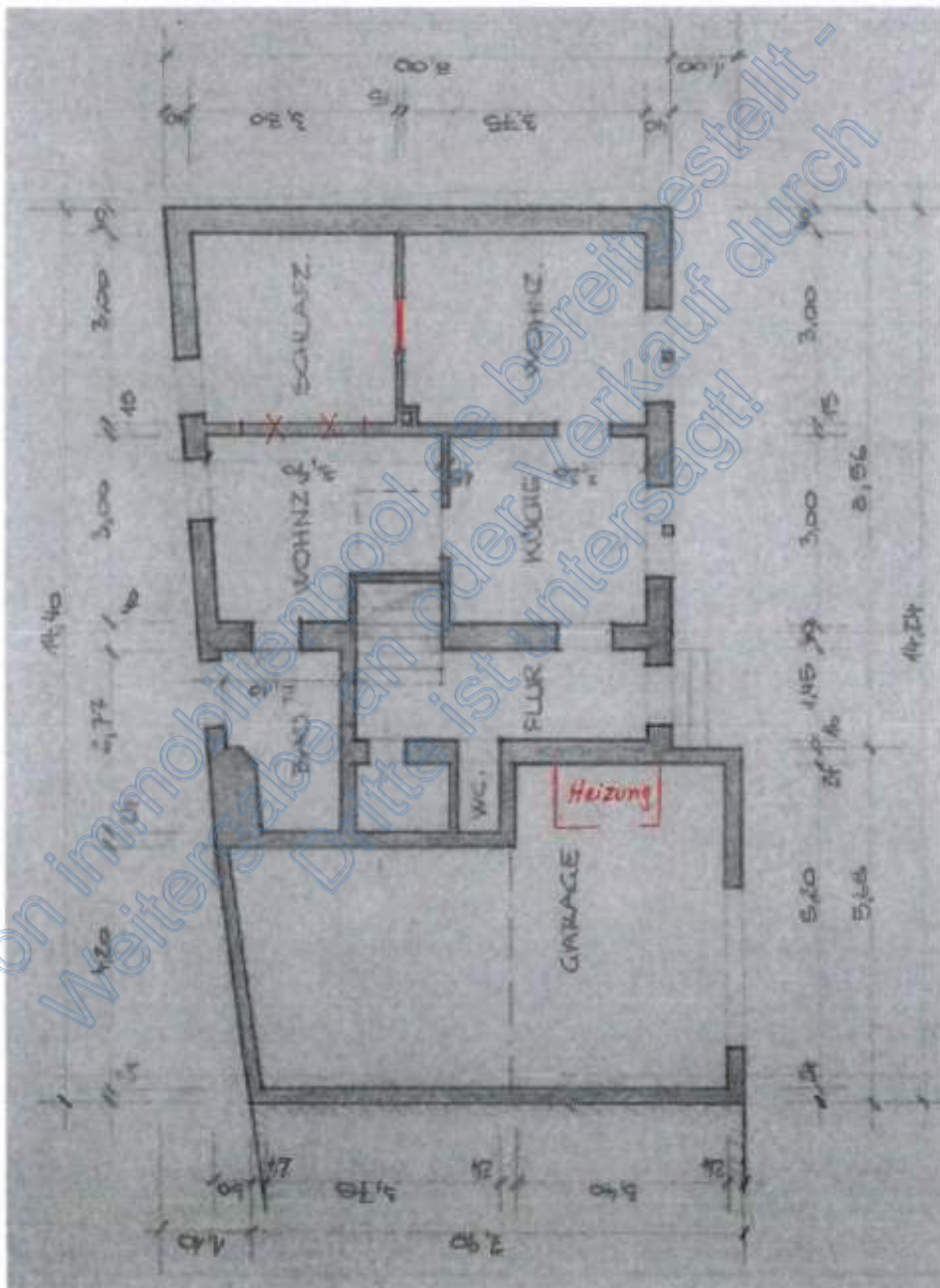
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.3. Katasterkarte

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

9.4. Geschosspläne

EG unmaßstäblich
Grundrissänderungen skizziert



OG unmaßstäblich
 Grundrissänderungen skizziert

