

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
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

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

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 29.12.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Bingen am Rhein / Az. 42 K 29/25)

für das mit unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen eines ehemaligen Weinquats

(Hinterhaus, Verbindungstrakt mit Laubengang und urspr. Weinlagergebäude)

bebaute Grundstück in

55576 Sprendlingen, Dammstraße 4 a

zum Wertermittlungsstichtag 29.12.2025



gesamter

Verkehrswert : 3 8 0 . 0 0 0 Euro

Aufteilung des Verkehrswerts:

- Nr. 1.) 342.000 Euro (Best.verz. lfd. Nr. 2)
- Nr. 2.) 14.000 Euro (Best.verz. lfd. Nr. 5)
- Nr. 3.) 3.000 Euro (Best.verz. lfd. Nr. 6)
- Nr. 4.) 21.000 Euro (Best.verz. lfd. Nr. 7)

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Oppenheim, den 29.12.2025

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.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 12
5.	Gebäudebeschreibung (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)	Seite 12
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 15
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 16
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 17
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 18
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 20 Seite 21
11.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 27
12.	<u>Aufteilung des Verkehrswerts</u>	Seite 28
13.	Literaturverzeichnis	Seite 29
14.	Anlagen	Seite 31

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Bingen am Rhein
Auftrag vom: 06.11.2025
eingegangen am: 13.11.2025
Aktenzeichen: 42 K 29/25

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: Nr. 1.) (Best.Verz. lfd. Nr. 2) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 641/1 Gebäude- und Freifläche,
Dammstraße
Grundstücksgröße: 711 qm

Nr. 2.) (Best.Verz. lfd. Nr. 5) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 640/2 Verkehrsfläche, Dammstraße
Grundstücksgröße: 78 qm

Nr. 3.) (Best.Verz. lfd. Nr. 6) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 1208/4 Verkehrsfläche, Am Wiesbach
Grundstücksgröße: 13 qm

Nr. 4.) (Best.Verz. lfd. Nr. 7) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 1208/5 Gebäude- und Freifläche,
Dammstraße
Grundstücksgröße: 119 qm

Grundbuch: Sprendlingen, Blatt 5181

Anm.: Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nach der nur mögl. Außenbesichtigung vermutlich nicht vorhanden.

Gebäudeart:

Unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteile eines ehemaligen Weinguts als 2 ½ - geschossiges **Hinterhaus mit Verbindungstrakt mit Laubengang und 1 ½ - geschossiges urspr. Weinlagegebäude**

Ob es Unterkellerungen gibt, ist wegen der nur mögl. Außenbesichtigung und mangels einer Bauakte nicht feststellbar.

Vermutlich gibt es im Hinterhaus mit Verbindungstrakt versch. Wohn-/Mischnutzungen, was wegen der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt geklärt werden kann.

Die zu bewertenden o.g. Gebäudeteile standen urspr. in Verbindung mit dem hier **n i c h t** zu bewertenden Wohnhaus des ehemaligen alten Weinguts auf dem linken Nachbargrundstück Nr. 641/2.

Baujahr:

lt. Denkmaltopographie

Hinterhaus:

ca. 1892

Verbindungstrakt mit OG-Laubengang und Weinlager:

ca. 1898

gewisse Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten:
zu vermuten, aber wg. der nur mögl. Außenbesichtigung
nicht exakt bekannt

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

Wohnflächen, Nutzflächen:

mangels Bauakte und mangels Plänen nicht feststellbar

Bebaute Flächen:

Hinterhaus: ca. 98 qm

Verbindungstrakt: ca. 140 qm

Weinlagergeb.: ca. 218 qm

Bruttogrundflächen:

(Keller sind wg. nur mögl. Außenbesichtigung
und mangels Plänen nicht bekannt, weshalb
keine Keller berücksichtigt werden konnten /
ansonsten Flächen nach amtl. Lageplan und
äußerem Eindruck ermittelt)

Hinterhaus: ca. 294 qm

Verbindungstrakt: ca. 420 qm

Weinlagergeb.: ca. 436 qm

Mieter / Bewohner:

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

Miet- Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Hinterhaus / Verbindungstrakt / Weinlagergeb.	vermutl. in Teilber. der hälftige Eigentümer / versch. andere Namen standen teils auch unleserlich am Tor, auf mehreren Klingeln und auf Briefkästen: (möglicherweise tlw. Zimmervermietung o.ä. / insg. nicht exakt bekannt, ob die versch. Personen überhaupt noch alle dort wohnen / insg. 6 Klingeln, von denen 3 beschriftet sind)	insg. nicht bekannt, da überhaupt niemand am Ortstermin öffnete

Ortsbesichtigung:

29.12.2025

Sicherheitsabschlag wg. nur möglicher Außenbesichtigung

Unterlagen:

amtl. Lageplan

keine Planunterlagen

Bodenrichtwert

Grundbuchauszug

Baulastenverzeichnis

Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Einsicht Denkmaltopographie

Anm.:

Es konnte von der zuständigen Baubehörde
keine Bauakte vorgelegt werden.

Anm.:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im südlichen Bereich des Ortes
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 12 km bis nach Bad Kreuznach ca. 35 km bis nach Mainz Hbf. ca. 65 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesautobahn A 61 (in der Nähe)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	rel. gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Mischgebiet (Wohn- / Mischnutzungen) altes Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet tlw. 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, bzw. z.T. Flachdach offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben fast rechteckig schmäler, langgestreckter Grundstückszuschnitt (ungefähr ca. 16,5 x 56 m lt. amtl. Lageplan) Freiflächen vorh.
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Süd hintere Grund- stücksgrenze: ca. Nord
Bodenbeschaffenheit: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	vmtl. gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, bzw. nicht exakt bekannt / Grundwasser in relativ geringer Tiefe bekannt (Nähe zum Wiesbach)
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau: normal ausgebaut, Fahrbahn,
Gehwege als Anliegerstraße

Höhenlage zur Straße: normal

Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /
Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /
Kanal liegt in der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: z.T. Grenzbebauung der Gebäudeteile
Einfriedung siehe Außenanlagen

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

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 17.11.2025 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 6,7 im Bestandsverzeichnis:

Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit für die Bürgerliche Gemeinde Sprendlingen/Rhh., bestehend in dem Recht, das Grundstück Flur 1 Nr. 1208 5/10 zu betreten, bzw. durch Beauftragte betreten zu lassen, unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 22. Juni 1965, eingetragen am 10.09.1965 und hierher übertragen am 14.Juli 1976.

Bewertung:

Recht den dort liegenden verrohrten Ortsgraben zu überprüfen, und erforderlich werdende Arbeiten ausführen zu lassen. Betroffen sind die heutigen Flurstücke 1208/5 mit 119 qm und 1208/4 mit 13 qm, insgesamt betroffen sind also 132 qm Grundstücksfläche.

unbelasteter Bodenwert = $132 \text{ qm} \times 170,50 \text{ €/qm} = 22.506 \text{ €}$
 $\times 3 \%$ geringfügige Wertminderung durch Inanspruchnahme aufgrund des Rechts = 675,18 € = **rd. 700 €**
(als Wertminderung durch das Recht)

lfd. Nr. 7.) betr. lfd. Nr. 2,5,6,7 im Bestandsverzeichnis:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.
Eingetragen am 28.11.2018.

Anmerkungen:

Die zu bewertenden Flurstücke liegen im Sanierungsgebiet. Laut schriftl. Ausk. der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen handelt es sich hier um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren. Die jährlich wiederkehrenden Beiträge werden per Satzung abgerechnet. Es handelt sich somit also nicht um ein klassisches Sanierungsgebiet, bei dem nach Beendigung ein Ausgleichsbetrag erhoben wird.

lfd. Nr. 8.) betr. lfd. Nr. 2,5,6,7 im Bestandsverzeichnis:

Erbanteil betreffend ... am Nachlass von ... gepfändet wg. einer Forderung ... für Bundesrepublik Deutschland - vertreten durch das Bundesamt für Justiz als Vollstreckungsbehörde. Beschluss vom 5.2.2005, eingetragen am 6.6.2025

lfd. Nr. 9.) betr. lfd. Nr. 2,5,6,7 im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bingen – Zwangsversteigerungsverfahren, 42 K 29/25); eingetragen am 30.09.2025.

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/Unterbauungen 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 Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

(nur mögliche Außenbesichtigung)

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.

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- u. verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

(allerdings hier nur mögliche Außenbesichtigung)

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 des realisierten Vorhabens durchgeführt.

(nach nur möglicher Außenbesichtigung)

Es konnte von der zuständigen Baubehörde **keine Bauakte** vorgelegt werden.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde daher 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 daher nicht für alle Bereiche erfolgen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte demnach nicht in allen Belangen überprüft werden.

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.

Denkmalschutz:

Das Anwesen steht unter Denkmalschutz. Es gibt diesbezüglich eine sehr exakte Beschreibung in der Denkmaltopographie.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:
Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Das bestehende Gebäude befindet sich in einer Denkmalzone.

Es gibt eine Gestaltungssatzung der Gemeinde Sprendlingen.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet. (siehe hierzu Eintrag in Abt. II Grundbuch)

(schriftl. Auskunft erteilte die Kreisverwaltung Mainz-Bingen, bzw. die Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(Beschreibung nach der nur möglichen **Außenbesichtigung** und dem äußeren Eindruck / eine Bauakte war von der zuständigen Baubehörde nicht zu erhalten / Grundrisse lagen nicht vor)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Hinterhaus / langgestreckter Verbindungstrakt mit Laubengang im OG und urspr. Weinlagergebäude

Einteilung:

(Einteilung mangels Grundrissen nicht bekannt / ob es Unterkellerungen gibt, ist nicht bekannt)

Hinterhaus:

mit EG / OG / DG

Verbindungstrakt:

mit EG / OG / DG

urspr. Weinlagergebäude:

mit EG / DG

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise, bzw.
z.T. ausgemauertes Fachwerk

Umfassungswände und Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg., Backstein-Klinker-Mauerwerk,
z.T. ausgemauertes Fachwerk,
z.T. Bruchsteinmauerwerk, z.T. einf. Backsteine

Geschossdecken:

vermutlich Holzbalkendecken
(wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)

Treppen:

Geschosstreppen:
(wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldächer

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne) /
ältere Deckungen Verbind.trakt und Weinlagergeb.
(tlw. leichte Wellen in Dachfläche erkennbar von vermutl. älterem Dachstuhl
- nicht exakt bekannt)

Fassaden:

Backstein-Klinker-Mauerwerk
(tlw. spezielle Fassadengliederungen / tlw. auch
Unregelmäßigkeiten)
Giebelseite Weinlagergeb.: Bruchstein- / einf. Backstein-
mauerwerk /
Rückfassade zugewuchert u. nicht zu beurteilen (vmtl. einf.)

Fenster:

Kunststoff-Fenster von der Straße aus erkennbar /
tlw. Rollläden vorh. /
einf. Stahlfenster o.ä. erkennbar

Türen:

Haustür / Tore:

einf. Holztür / einf. Holztor / einf. Metalltor / einf. Stahl-Glas-Tore o.ä.

Innentüren:

wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt

Elektroinstallation:

wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt /
Klingeltableau mit sechs Klingeln, davon drei mit Namen,
bzw. drei ohne Namen, tlw. unleserlich an der Einfriedungsmauer

Heizung /

Warmwasserbereitung:

wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt

Sanitäre Einrichtungen:

mangels Plänen und wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Fußböden /

Innenwandflächen /

Deckenflächen:

wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

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

Bereich Verbindungstrakt:

langgestreckter OG-Laubengang mit Holzgeländer mit Abnutz.erschein. und Freitreppenzugang

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand der Gebäudeteile,
soweit von außen zu beurteilen,
im Wesentl. mittlerer durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:

wg. der nur mögl. Außenbesicht. u. des äußeren Eindrucks,
wird von folgenden Ausstattungsstandards ausgegangen:
Hinterhaus: mittel bis einfach
Verbindungstrakt: einfach bis mittel
Weinlagergebäude: einfach

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.

Anmerkung zum Energieausweis:

Ein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz)
wurde nicht vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. alters- u. nutzungsbedingte Abnutzungserschein. /
an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen
erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

Sicherheitsabschlag für nicht einsehbare alte Holzteile

im Bereich Verbindungstrakt und Weinlagergebäude leichte
Wellen in Dachfläche erkennbar von vermutl. älterem
Dachstuhl (nicht exakt bekannt)

Holzteile im Außenbereich tlw. mit Abnutz.ersch. / gr.tls.
Anstrich erforderlich

am urspr. Weinlagergeb. ist derzeit straßenseits ein Gerüst
vorhanden / wg. Schadstellen im Dach- und Traufbereich,
soweit erkennbar

Einfriedungsmauer mit vereinzelten Schadstellen /
tlw. obere provisor. Abdeckungen zu reparieren /
partieller Teilbereich der Mauer rel. instabil nach außen
gedrückt / großes überaltertes rostiges mehrteiliges Stahltor

einf. Stahlfenster, einf. Tore, Außentüren mit Modernis.stau

Sicherheitsabschlag bei dem jeweiligen Gebäudeteil wg. der
nur mögl. Außenbesichtigung

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Hofbefestigung mit Betonverbundpflaster (tlw. vermoost)

Einfriedung tlw. durch
Gebäude / Backstein-Klinker-Mauer /
mit gr. mehrteiligen rostigen Stahltor

Abstellplatzmöglichkeiten für Pkw od. landwirtschaftliche
Fahrzeuge im Freien

Sonstige Anlagen:

keine wesentlichen Gartenanlagen und Pflanzungen

soweit überhaupt, erkennbar hinter den Gebäudeteilen
wildwuchernder Strauchbewuchs

im Hof steht ein alter Stahlcontainer (der Inhalt ist
unbekannt)

tlw. Lagerung von Unrat im Hof

An einem einf. Stück der Einfriedungsmauer hängt ein
Zigarettenautomat.

Anm.: Das nachbarliche östliche Teilhofgrundstück Flurstück
Nr. 640/1, das vor Ort keine Einfriedungsabgrenzung hat,
gehört **nicht** zu dem Bewertungsobjekt.

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in

55576 Sprendlingen, Dammstraße 4 a

zum Wertermittlungsstichtag 29.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sprendlingen	5181	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sprendlingen	1	641/1	711 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sprendlingen	5181	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sprendlingen	1	640/2	78 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sprendlingen	5181	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sprendlingen	1	1208/4	13 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sprendlingen	5181	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sprendlingen	1	1208/5	119 m²
			Fläche insg. <u>921 m²</u>

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** ermittelt, weil derartige Objekte ursprünglich eher zur (persönlichen oder ggf. gewerblich zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt waren, und nicht in erster Linie zur Erzielung von Erträgen.

Das **Ertragswertverfahren** für ggf. vermietete Flächen kann in diesem speziellen Fall schon daher nicht angewandt werden, da mangels Innenbesichtigung und fehlender Pläne genaue Wohn-/Nutzflächen nicht ermittelbar sind, und aufgrund der Außenbesichtigung Erträge nicht bekannt und ebenfalls nicht ermittelbar sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	450 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen und geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	921 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.12.2025 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)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.12.2025	× 1,110	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	Mischbauflächen	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 177,60 €/m²	
Fläche (m²)	450	921	× 0,960	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	offen und geschlossen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 170,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 170,50 €/m²	
Fläche	× 921 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 157.030,50 € rd. 157.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.12.2025 insgesamt **157.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	29.12.2025	290,90
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,11$

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	921,00	0,950
Vergleichsobjekt	450,00	0,990

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,960$

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hinterhaus	Verbindungstrakt	urspr. Weinlager- gebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	690,00 €/m² BGF	538,00 €/m² BGF	298,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	294,00 m²	420,00 m²	436,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	202.860,00 €	225.960,00 €	129.928,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	384.622,56 €	428.420,16 €	246.343,49 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	384.622,56 €	428.420,16 €	246.343,49 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre	10 Jahre
• prozentual		68,75 %	68,75 %	75,00 %
• Faktor	x	0,3125	0,3125	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	120.194,55 €	133.881,30 €	61.585,87 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	20.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.194,55 €	153.881,30 €	61.585,87 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		335.661,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	360.661,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	157.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	517.661,72 €
Sachwertfaktor	x	0,92
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	476.248,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	95.000,00 €
Sachwert	=	381.248,78 €
	rd.	381.000,00 €

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hinterhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgeb. DG
(nach nur mögl. Außenbesichtigung unterstellt)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	100,0	690,00
3	790,00	0,0	0,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 690,00 gewogener Standard = 2,0			

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		690,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	690,00 €/m² BGF
rd.		690,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Verbindungstrakt**

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)
(nach nur mögl. Außenbesichtigung unterstellt)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	30,0	199,50
2	740,00	70,0	518,00
3	875,00	0,0	0,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 717,50 gewogener Standard = 1,7			

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 717,50 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
• 25 % Abschlag, da vom Gebäudetypus abweichend × 0,750
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 538,13 €/m² BGF
rd. 538,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
urspr. Weinlagergebäude**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
(nach nur mögl. Außenbesichtigung unterstellt)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• 15 % Abschlag, da vom Gebäudetypus abweichend	×	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	297,50 €/m² BGF
	rd.	298,00 €/m² BGF

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Verbindungstrakt

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zeitwert Laubengang OG mit Freitreppe	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

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) 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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 (RND)

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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Hinterhaus - GND = 80 Jahre / nach Außenbesichtigung **RND auf 25 Jahre geschätzt**

Verbindungstrakt - GND = 80 Jahre / nach Außenbesichtigung **RND auf 25 Jahre geschätzt**

urspr. Weinlagergeb. - GND = 40 Jahre / nach Außenbesichtigung **RND auf 10 Jahre geschätzt**

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.

Der Sachwertfaktor liegt nach veröffentlichten Sprengnetter-Dateien von ca. 0,85 bis 0,99, im Mittel bei **ca. 0,92**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Bauschäden-Sicherheitsabschläge nach nur mögl. Außenbesichtigung</u>	-95.000,00 €
• Hinterhaus - wg. nur mögl. Außenbesichtigung -30.000,00 € pauschal geschätzt ca. / als Sicherheitsabschlag	
• Verbindungstrakt - wg. nur mögl. Außenbesichtigung -40.000,00 € pauschal geschätzt ca. / als Sicherheitsabschlag	
• urspr. Weinlagergebäude - wg. nur mögl. -15.000,00 € Außenbesichtigung pauschal geschätzt ca. / als Sicherheitsabschlag	
• Bereich Außenanlagen / u.a. Einfriedung / insg. -10.000,00 € pauschal geschätzt ca.	
Summe	-95.000,00 €

Verkehrswert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** ermittelt, weil derartige Objekte ursprünglich eher zur (persönlichen oder ggf. gewerblich zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt waren, und nicht in erster Linie zur Erzielung von Erträgen.

Das **Ertragswertverfahren** für ggf. vermietete Flächen kann in diesem speziellen Fall schon daher nicht angewandt werden, da mangels Innenbesichtigung und fehlender Pläne genaue Wohn-/Nutzflächen nicht ermittelbar sind, und aufgrund der Außenbesichtigung Erträge nicht bekannt und ebenfalls nicht ermittelbar sind.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **381.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in

55576 Sprendlingen, Dammstraße 4 a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sprendlingen	5181	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sprendlingen	1	641/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sprendlingen	5181	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sprendlingen	1	640/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sprendlingen	5181	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sprendlingen	1	1208/4
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sprendlingen	5181	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sprendlingen	1	1208/5

wird zum Wertermittlungstichtag 29.12.2025 mit rd.

380.000 €

in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Aufteilung des Verkehrswerts:

Nr. 1.) (Best.Verz. lfd. Nr. 2) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 641/1 Gebäude- und Freifläche,
Dammstraße
Grundstücksgröße: 711 qm

Bewertung: (vor Ort Grundstück mit den drei Gebäudeteilen)
gesamter Verkehrswert = 380.000 € abzgl. der nachsteh-
enden Einzelverkehrswerte (-)14.000 € (-)3.000 € (-)21.000,
die untenstehend zunächst ermittelt wurden =

Verkehrswert: 342.000 €

Nr. 2.) (Best.Verz. lfd. Nr. 5) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 640/2 Verkehrsfläche, Dammstraße
Grundstücksgröße: 78 qm

Bewertung: (vor Ort reine Grundstücksfläche ohne Gebäude)
Bodenwert: 78 qm x 170,50 €/qm = 13.299 € zzgl. Außenanl.

Verkehrswert: rd. 14.000 €

Nr. 3.) (Best.Verz. lfd. Nr. 6) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 1208/4 Verkehrsfläche, Am Wiesbach
Grundstücksgröße: 13 qm

Bewertung: (vor Ort reine Grundstücksfläche ohne Gebäude)
Bodenwert: 13 qm x 170,50 €/qm = 2.217 € zzgl. Außenanl.

Verkehrswert: rd. 3.000 €

Nr. 4.) (Best.Verz. lfd. Nr. 7) Gemarkung: Sprendlingen
Flur: 1
Flurstück: 1208/5 Gebäude- und Freifläche,
Dammstraße
Grundstücksgröße: 119 qm

Bewertung: (vor Ort reine Grundstücksfläche ohne Gebäude)
Bodenwert: 119 qm x 170,50 €/qm = 20.290 € zzgl. Außenanl.

Verkehrswert: rd. 21.000 €

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 Gutachten-erstellung 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 unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen eines ehemaligen Weinuts
(Hinterhaus, Verbindungstrakt mit Laubengang und urspr. Weinlagergebäude)
bebaute Grundstück in

55576 Sprendlingen, Dammstraße 4 a

1. Karten

2. Fotos

Anm.: Grundrisse sind nicht vorhanden.

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.

Summary:

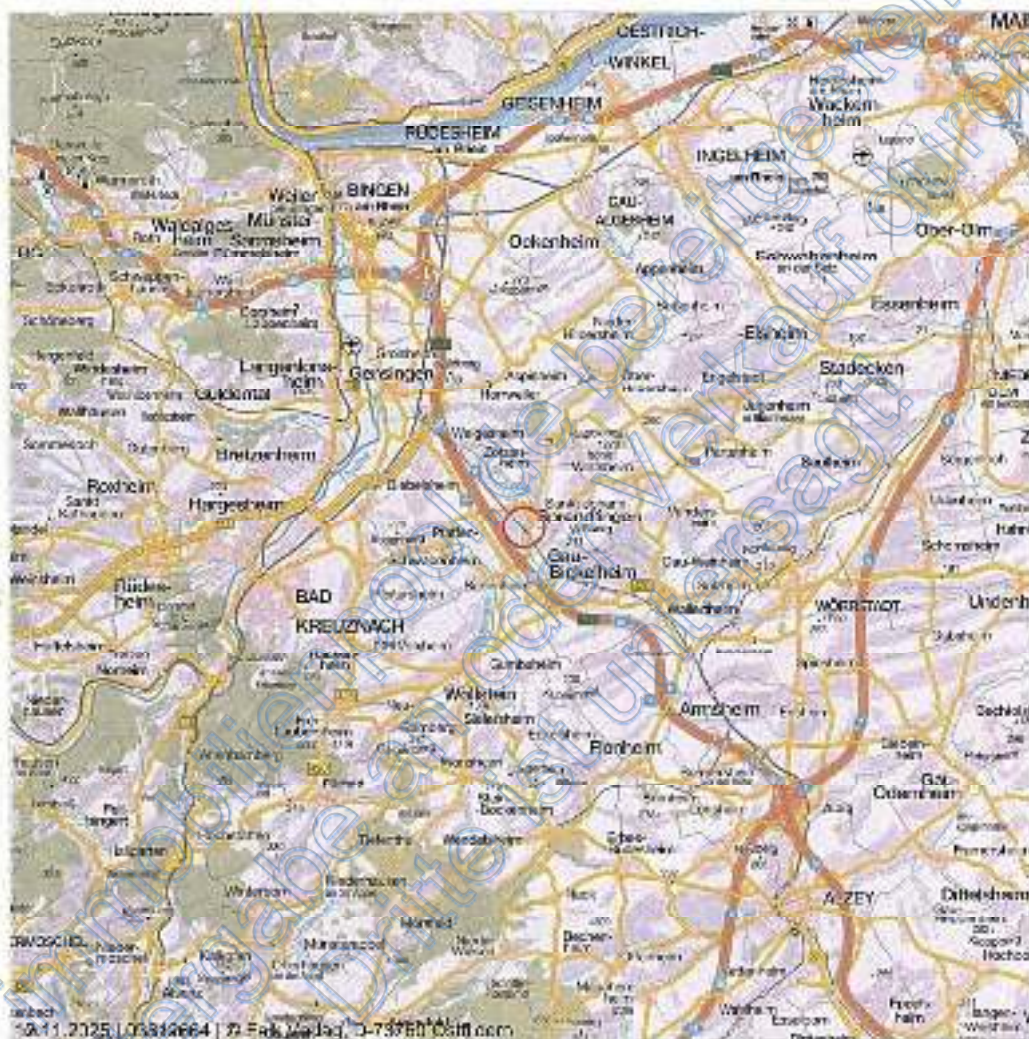
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung (zugesagt werden). Verwertbarkeit für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Vervielfältigung nur innerhalb des Bundes des Zweigungsverbands gestattet.



```
greport
```

Übersichtskarte MairDumont

55576 Sprendlingen, Rheinhess, Dammsh. 40



Mailstrah (an Papirmasse): 1:200,000
 Maßstab: 1:200 m x 30:200 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsmittelstruktur (Eine Vervielfältigung ist kostenlos bis zu 50 Druckkopien.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Teb-Verlag. Die Karte enthält alle 24 Stützpunktleistungen, die Gesamtschaltung, die Nachschaltung und die regionalen Verkehrsverbindungen. Die Karte liegt, falls erforderlich, bei Druckbeginn vor und wird im Preisblock 100,000 mit 10 Kopien beigegeben. Im View-Shop ist eine Karte online verfügbar. Die Karte umfasst die Verkehrsplanung mit maximal 24 Stützpunkten, sowie die Verwendung in Gutachten, im Rahmen von Konzeptstudien und deren Veranschaulichung durch Anmerkungen.

Data: *asellio*

MAILED BY CMT Group LLC. All Rights Reserved: 2025

00-000

Einzel: <https://www.gutenberg.org/files/10000/10000-h/10000-h.htm>

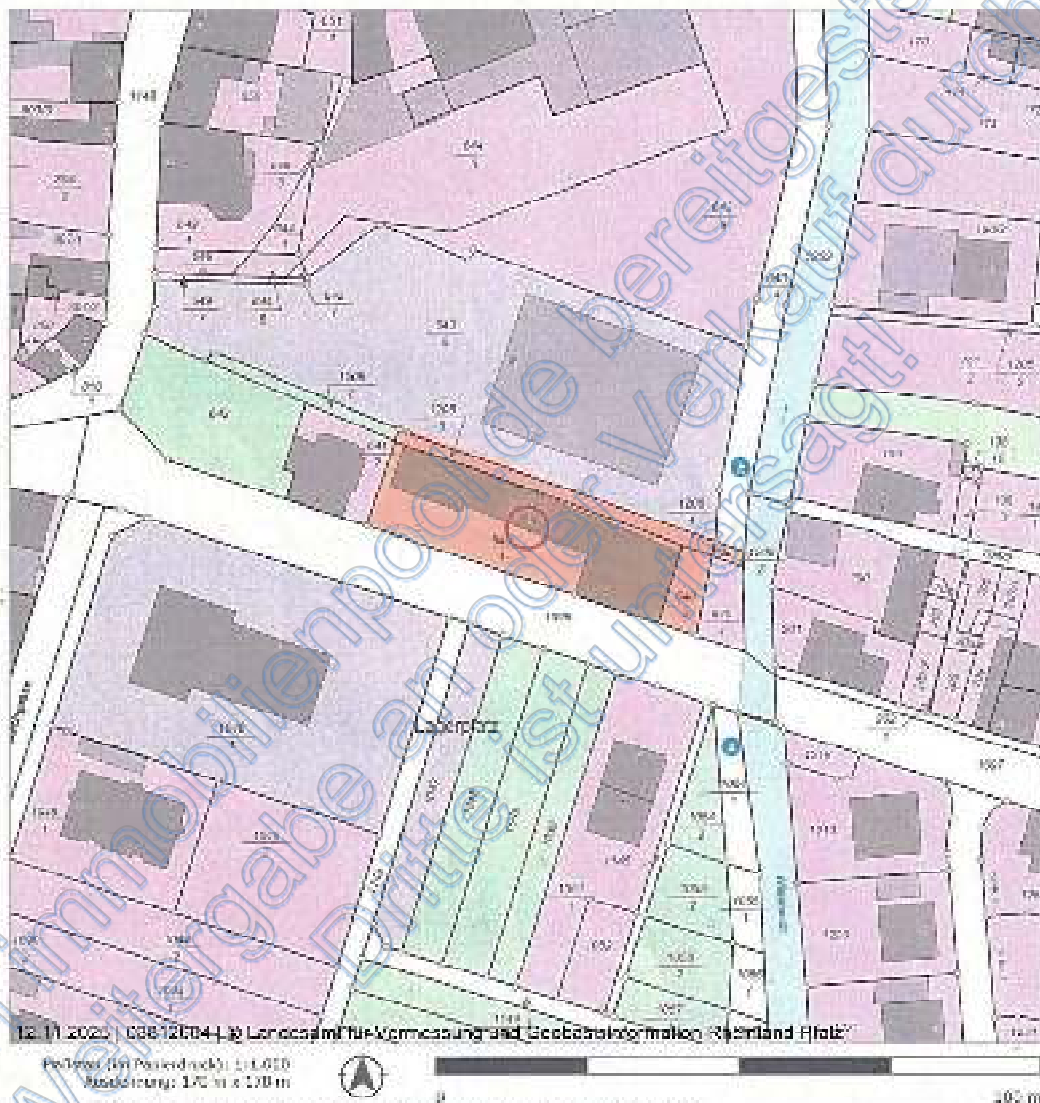
544

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Geoportal separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugänglich werden. Nachdruck ist ohne schriftliche
Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und
Geodäsie des Landes Rheinland-Pfalz nicht gestattet.

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

55276 Sprendlingen, Rheinhess, Dammstraße - Oppenheim

geoportal



Ausgang von Informationen aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) -
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) - stellt das Kataster der Liegenschaftskarte
in die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Flurstücknummern, Gemarkung, Straßennummern, Flurstücksgrenzen und
Flurstücksummen.

Quellen:
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geodäsie Rheinland-Pfalz Stand: November 2025



Straßenansicht Hinterhaus, Verbindungstrakt mit Laubengang
und urspr. Weinlagergebäude



Hinterhaus und gr. überaltertes Hoftor



überaltertes gr. rostiges Hoftor



Verbindungstrakt mit Laubengang im OG



Verbindungstrakt



Holzteile im Außenbereich mit Abnutz.erschein.



Weinlagergebäude mit Gerüst wegen Schadstellen im Dach- und Traufbereich, soweit erkennbar



Schadstellen im Dach- und Traufbereich



östliche Giebelansicht Weinlagergebäude



linker Teilbereich der Hofffläche = Flurstück Nr. 640/2



Einfriedungsmauer Teilbereich Schadstelle
rel. instabil nach außen gedrückt



Einfriedungsmauer Teilbereiche mit Schadstellen



leichte Dachwellen in Dachfläche Weinlagergebäude



leichte Dachwelle in Dachfläche Verbindungstrakt



große Hoffläche