kein Original Gutachten!

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

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

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

GUTACHTER
MICHAEL BARZ
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:
Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 61434
Fax: 0671 / 74016

Internet: **www.gutachter.net**
E-Mail: **info@gutachter.net**

Inhaber:

Michael Barz
öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhessen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Datum: 24.07.2026
Az.: 20260056
Az.-AG: 42 K 9/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **drei Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)**
bebaute Grundstück
in 55411 Bingen-Büdesheim, Berlinstraße 98, 100, 102





Grundbuch Bingen-Büdesheim	Blatt 5652	lfd. Nr. 1
Gemarkung Bingen-Büdesheim	Flur 20	Flurstück 274/1

Der **Verkehrswert des Grundstücks - ohne Berücksichtigung der Belastung im Grundbuch, Abt. II -** wurde zum Stichtag 22.06.2026 geschätzt mit

3.450.000,00 €.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:

- lfd.-Nr. 1 – Auflassungsvormerkung... **500,00 €**

Ausfertigung Nr. (1) 2 3 4 5 6

Die Gutachten 1 – 6 bestehen jeweils aus insgesamt 64 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 51.645 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 121.529 Zeichen

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.5.2	Kellergeschoss	15
3.2.5.3	Wohnungen (B98 / B100 / B102) - EG – DG	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Nebengebäude	22
3.4	Außenanlagen	23
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**25**
4.1	Grundstücksdaten	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Bodenwertermittlung	26
4.4	Ertragswertermittlung	28
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.4.3	Ertragswertberechnung	31
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.5	Verkehrswert	37
5	**Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen**	**38**
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	38
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
5.4	Verwendete fachspezifische Software	40
5.5	Verzeichnis der Anlagen	40

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit **drei Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage) und einer Garagenanlage**
Objektadresse:	Berlinstraße 98, 100, 102 55411 Bingen-Büdesheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bingen-Büdesheim, Blatt 5652, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bingen-Büdesheim, Flur 20, Flurstück 274/1, Fläche 1621 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen vom 24.02.2026, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	22.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	22.06.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von außen und überwiegend von innen besichtigt. Der Dachraum konnte nicht besichtigt werden. Es wurden exemplarisch in allen Gebäudeteilen und Etagen Wohneinheiten besichtigt. Bei den nicht besichtigten Wohnungen wird nach Aussage der Hausverwaltung / Hausmeisterservice ein ähnlicher Zustand bzw. eine ähnliche Ausstattung unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Vertreterin der Hausverwaltung / des Hausmeisterservice, ein Vertreter der Gläubigerin und der Sachverständige Herr Michael Barz mit Mitarbeiterin.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Gläubigerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Energieausweise • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) etc. • Mieterliste

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

Von der Hausverwaltung wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauunterlagen u. Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Mietaufstellung
- Energieausweise

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 11.05.2026
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.03.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenshop zur marktüblichen Miete

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden. Das Objekt ist überwiegend vermietet.

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse und des Dachraumes konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel sind nicht bekannt.

Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnflächen sowie die tatsächlichen Mieten wurden aus der uns zur Verfügung gestellten Mietaufstellung entnommen und vor Ort plausibilisiert. Wertrelevante Abweichungen wurden nicht festgestellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Mainz-Bingen, Stadt Bingen
Stadt und Einwohnerzahl:	Bingen (ca. 27.800 Einwohner); Stadtteil Büdesheim (ca. 7.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Ingelheim, Mainz, gegenüber Bingen ist Rüdesheim a. Rhein (Hessen) Landeshauptstadt: Mainz Bundesstraßen: B 9 Autobahnzufahrt: zur A 60 und A 61 Bahnhof: Bingen Stadt und Bingen-Bingerbrück (Hbf) Flughafen: Hahn und Frankfurt Entfernung nach Bad Kreuznach: ca. 19 km

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsteilrand;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage;

Schulen:
Kindergarten und Schulen in fußläufiger Entfernung

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Immissionen
Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten
Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).
Alt- und Neulasten sind nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand" ausgegangen.

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Breite: ca. 63 m;
mittlere Tiefe: ca. 28 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 1.621,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkbuchten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bingen-Büdesheim, Blatt 5652, folgende wertunerhebliche Eintragung: - Auflassungsvormerkung..... **-s. Anlage-**
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.04.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan "Bingen-Büdesheim – Östl. der Berlinstraße -Änderung und Neuaufstellung 1980"**, folgende Festsetzungen:

WA2 = allgemeines Wohngebiet;
IV-VII = 4 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

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

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich / tel. eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit **drei Mehrfamilienhäuser (Wohnanlage)** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich Stell- und Garagenplätze.
Das Objekt ist überwiegend vermietet (Einzelaufstellung s. Ertragswertberechnung).

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den gesetzlichen Anforderungen zum Wertermittlungsstichtag ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen.

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

3.2 Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:








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





Gebäudeart: drei Mehrfamilienhäuser (Wohnanlage);
drei- bis viergeschossig;
unterkellert;
Das Dachgeschoss ist teilw. für Wohnzwecke ausgebaut.

Baujahr: 1992 (gewichtet)

lt. Baugenehmigung
1991 / 1992 / 1993 = mittel 1992

lt. Energieausweis
B 98 – 1993 (Baujahr Wärmeerzeuger 1991)
B 100 – 1994 (Baujahr Wärmeerzeuger 1992)
B 102 – 1994 (Baujahr Wärmeerzeuger 1992)

Modernisierung: Erneuerung jew. Wärmeerzeuger Haus-Nr. 98 u. 100

Energieeffizienz: Energieausweise liegen vor;

Berlinstraße 98
Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;
Endenergiebedarf: 135,6 kWh / (m² * a)
Primärenergiebedarf: 150,3 kWh / (m² * a);

Berlinstraße 100
Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;
Endenergiebedarf: 143,7 kWh / (m² * a)
Primärenergiebedarf: 159,4 kWh / (m² * a);

Berlinstraße 102
Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;
Endenergiebedarf: 140,4 kWh / (m² * a)
Primärenergiebedarf: 155,9 kWh / (m² * a);

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

Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den einzelnen Gebäude ist nicht barrierefrei. In den einzelnen Gebäude ist kein Aufzug vorhanden.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Berlinstraße 98:
Kellergeschoss – Hausanschlussraum, Einzelkeller, Allgemeinkeller, Flur
Erdgeschoss (Hochparterre) = 3 Wohnungen
1. OG – 3. OG = jeweils 3 Wohnungen

Berlinstraße 100:
Kellergeschoss – Hausanschlussraum, Einzelkeller, Allgemeinkeller, Flur
Erdgeschoss (Hochparterre) = 2 Wohnungen
1. OG – 3. OG = jeweils 2 Wohnungen

Berlinstraße 102:
Kellergeschoss – Hausanschlussraum, Einzelkeller, Allgemeinkeller, Flur
Erdgeschoss (Hochparterre) = 2 Wohnungen
1. OG – 4. OG = jeweils 2 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller- / Umfassungs- u. Innenwände:	Beton, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe ab KG: Stahlbeton mit Kunststein und einseitiges Eisengeländer
Hauseingangsbereiche:	Eingangstür aus Metall / Kunststoff mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Ziegeleindeckung (Betondachpfannen) anthrazit Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

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

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas). Heizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten **(Berlinstraße 98 / 100 / 102)** sind teilw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:
•Wohnungen – zur Beschreibungseinheit "Wohnungen"

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnungen.

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

3.2.5.2 Kellergeschoss

Fotodokumentation:








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









Bodenbeläge etc.: Boden – Beton;
Wände / Decken – Beton bzw. Mauerwerk mit Anstrich

Fenster: Metall-Fenster

Türen: Kellertür
Einzelkeller – Gitterboxen bzw. Keller mit Gittertüren
FH-Türen

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

3.2.5.3 Wohnungen (B98 / B100 / B102) - EG – DG

Fotodokumentation:













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








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













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








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

Bodenbeläge:	Linoleum, Laminat, Fliesen, Vinyl Balkon / Terrassen Fliesen / Spaltklinker, Metallbrüstung an den Geländern
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen, tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen Küchen: teilw. Fliesenspiegel Bäder / WC: teilw. 1,80 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, teilw. deckenhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster / Balkontüren aus Holz bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Zinkblech / Aluminium
Türen:	Wohnungseingangstüren einfache Türen aus Holz mit Spion, Stahlzargen Zimmertüren: einfache Türen aus Holz, teilw. mit Lichtausschnitt;
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Bäder / WC: Ausstattung gem. Plandarstellung teilw. Waschmaschinen- u. Trockneranschluss teilw. innenliegend
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

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

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Garagenanlage als Doppelparker
Massivbau mit Sattel- / Giebeldach und Ziegeleindeckung, Sektionaltoren

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

3.4 Außenanlagen

Fotodokumentation:








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








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





Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Wege- / Hofbefestigung,
Garagengebäude,
befestigte PKW-Stellplatzfläche,
Standplatz für Mülltonnen
Spielplatz,
Einfriedung (Zaun)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit **drei Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)** bebaute Grundstück in 55411 Bingen-Büdesheim, Berlinstraße 98, 100, 102 zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bingen-Büdesheim	5652	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bingen-Büdesheim	20	274/1	1.621 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.
Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.
Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **380,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Grundstücksfläche (f)	=	1.621 m²

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 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)	=	**380,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.06.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 380,00 €/m²	
Fläche (m²)	700	1.621	× 1,000	**E1**
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III-IV	III-IV	× 1,000	
Bauweise	offen		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 380,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**380,00 €/m²**	
Fläche	×	1.621 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	615.980,00 € **rd. 616.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 insgesamt **616.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1
Auf eine Anpassung bezüglich der abweichenden Grundstücksgröße wird auf Grund der baulich und wirtschaftlich guten Ausnutzung (3 Einheiten Haus Nr. 98/100/102) verzichtet.

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen" zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Von mir erstellte Gutachten dürfen ohne meine Zustimmung nicht weitergegeben, Weiterverkauf oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 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.
Für 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.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung 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.

Vervielfältigungen, auch der vorliegenden Gutachten, sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung durch

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)	1	B 98 - EG rechts	60,84		-	0,00	0,00
	2	B 98 - EG mitte	54,38		7,04	382,84	4.594,08
	3	B 98 - EG links	93,52		7,41	692,73	8.312,76
	4	B 98 - 1. OG rechts	60,84		8,18	497,84	5.974,08
	5	B 98 - 1. OG mitte	54,38		7,61	413,79	4.965,48
	6	B 98 - 1. OG links	93,52		7,04	658,38	7.900,56
	7	B 98 - 2. OG rechts	60,84		8,05	489,88	5.878,56
	8	B 98 - 2. OG mitte	54,38		7,48	406,58	4.878,96
	9	B 98 - 2. OG links	93,52		7,04	658,38	7.900,56
	10	B 98 - 3. OG rechts	60,84		7,26	441,93	5.303,16
	11	B 98 - 3. OG mitte	54,38		7,92	430,63	5.167,56
	12	B 98 - 3. OG links	93,52		7,04	658,38	7.900,56
	13	B 100 - EG rechts	41,28		7,05	290,95	3.491,40
	14	B 100 - EG links	56,55		7,18	406,00	4.872,00
	15	B 100 - 1. OG rechts	75,12		-	0,00	0,00
	16	B 100 - 1. OG links	56,55		7,06	399,00	4.788,00
	17	B 100 - 2. OG rechts	75,12		7,52	564,90	6.778,80
	18	B 100 - 2. OG links	56,55		7,04	398,11	4.777,32
	19	B 100 - 3. OG rechts	75,12		7,48	561,75	6.741,00
	20	B 100 - 3. OG links	56,55		7,90	446,99	5.363,88
	21	B 102 - EG rechts	54,48		7,87	428,88	5.146,56
	22	B 102 - EG links	78,50		8,80	690,80	8.289,60
	23	B 102 - 1. OG rechts	54,48		8,22	448,05	5.376,60
	24	B 102 - 1. OG links	78,50		8,00	627,96	7.535,52
	25	B 102 - 2. OG rechts	54,48		7,53	410,00	4.920,00
	26	B 102 - 2. OG links	78,50		8,80	690,80	8.289,60
	27	B 102 - 3. OG rechts	54,48		8,22	448,05	5.376,60
	28	B 102 - 3. OG links	78,50		7,74	607,96	7.295,52
	29	B 102 - 4. OG rechts	33,12		8,76	290,14	3.481,68
	30	B 102 - 4. OG links	48,31		9,00	434,79	5.217,48
	31	Garagen		12,00	44,74	536,88	6.442,56
	32	Garagen		13,00	45,00	585,00	7.020,00
	33	Garagen		1,00	44,00	44,00	528,00
	34	Stellplatz		2,00	26,00	52,00	624,00
	35	Stellplatz		2,00	-	0,00	0,00
Summe			1.941,15	30,00		15.094,37	181.132,44

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)	1	B 98 - EG rechts	60,84		8,20	498,89	5.986,68
	2	B 98 - EG mitte	54,38		8,40	456,79	5.481,48
	3	B 98 - EG links	93,52		7,30	682,70	8.192,40
	4	B 98 - 1. OG rechts	60,84		8,20	498,89	5.986,68
	5	B 98 - 1. OG mitte	54,38		8,40	456,79	5.481,48
	6	B 98 - 1. OG links	93,52		7,30	682,70	8.192,40
	7	B 98 - 2. OG rechts	60,84		8,20	498,89	5.986,68
	8	B 98 - 2. OG mitte	54,38		8,40	456,79	5.481,48
	9	B 98 - 2. OG links	93,52		7,30	682,70	8.192,40
	10	B 98 - 3. OG rechts	60,84		8,00	486,72	5.840,64
	11	B 98 - 3. OG mitte	54,38		8,10	440,48	5.285,76
	12	B 98 - 3. OG links	93,52		7,10	663,99	7.967,88
	13	B 100 - EG rechts	41,28		9,10	375,65	4.507,80
	14	B 100 - EG links	56,55		8,40	475,02	5.700,24
	15	B 100 - 1. OG rechts	75,12		7,80	585,94	7.031,28
	16	B 100 - 1. OG links	56,55		8,40	475,02	5.700,24
	17	B 100 - 2. OG rechts	75,12		7,80	585,94	7.031,28
	18	B 100 - 2. OG links	56,55		8,40	475,02	5.700,24
	19	B 100 - 3. OG rechts	75,12		7,50	563,40	6.760,80
	20	B 100 - 3. OG links	56,55		8,10	458,06	5.496,72
	21	B 102 - EG rechts	54,48		8,40	457,63	5.491,56
	22	B 102 - EG links	78,50		7,70	604,45	7.253,40
	23	B 102 - 1. OG rechts	54,48		8,40	457,63	5.491,56
	24	B 102 - 1. OG links	78,50		7,70	604,45	7.253,40
	25	B 102 - 2. OG rechts	54,48		8,40	457,63	5.491,56
	26	B 102 - 2. OG links	78,50		7,70	604,45	7.253,40
	27	B 102 - 3. OG rechts	54,48		8,10	441,29	5.295,48
	28	B 102 - 3. OG links	78,50		7,40	580,90	6.970,80
	29	B 102 - 4. OG rechts	33,12		9,10	301,39	3.616,68
	30	B 102 - 4. OG links	48,31		8,30	400,97	4.811,64
	31	Garagen		12,00	45,00	540,00	6.480,00
	32	Garagen		13,00	45,00	585,00	7.020,00
	33	Garagen		1,00	45,00	45,00	540,00
	34	Stellplatz		2,00	30,00	60,00	720,00
	35	Stellplatz		2,00	30,00	60,00	720,00
Summe			1.941,15	30,00		16.701,17	200.414,04

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

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -19.281,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung nicht berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV), da eine Anpassung innerhalb der Kappungsgrenze zeitnah erfolgen kann.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**200.414,04 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**47.026,84 €**
jährlicher Reinertrag	=	**153.387,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,70 %** von **616.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**22.792,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**130.595,20 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,70 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **46** Jahren Restnutzungsdauer	×	**21,946**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**2.866.042,26 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**616.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**3.482.042,26 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**3.482.042,26 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**35.000,00 €**
Ertragswert	=	**3.447.042,26 €**
	rd.	**3.450.000,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

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

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Bingen (Stand: 01.01.2025
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.)

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

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	30 Whg. × 367,00 €	11.010,00 €
	Garagen (Gar.)	26 Gar. × 48,00 €	1.248,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1.941,15 m² × 14,40 €/m²	27.952,56 €
	Garagen (Gar.)	26 Gar. × 108,00 €	2.808,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		4.008,28 €
Summe			47.026,84 €

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

Liegenschaftszinssatz
Der zuständige Gutachterausschuss hat im **„Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025“** samt Ergänzungsdaten zur Marktkorrektur, Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks entsprechen.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes
- Nutzungsart (Wohnnutzung mit entspr. hohem Ertragsanteil)
- Gestaltung der Mietverträge
- Bonität des Mieters
- Gebäudekundliche Konzeption
- Restnutzungsdauer des Objektes (46 J. = rd. 57% der GND)
- Marktsituation
- Größe des Objektes

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren einen Liegenschaftszinssatz von 3,70 %.

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

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vom Gutachterausschuss bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:
Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)

Das 1992 (mittel) errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,5		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,5	0,5		

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1992 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 34 Jahre =) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / Baumängel		-35.000,00 €
• Kleinere Mängel & Schäden z. B. Einfahrtsbereich - Pflastersteine mit Setzungen	-25.000,00 €	
• Austausch Wärmeerzeuger Haus-Nr. 102	-10.000,00 €	
Summe		-35.000,00 €

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

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.
Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.450.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert - ohne Berücksichtigung der Belastung im Grundbuch, Abt. II -** für das mit **drei Mehrfamilienhäusern (Wohnanlage)** bebaute Grundstück in 55411 Bingen-Büdesheim, Berlinstraße 98, 100, 102

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bingen-Büdesheim	5652	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bingen-Büdesheim	20	274/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2026 mit

3.450.000,00 €

geschätzt.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:
- lfd.-Nr. 1 – Auflassungsvormerkung... **500,00 €**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Kreuznach, den 24.07.2026

Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

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

5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen

5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weiterverbreitung oder Verkauf untersagt! Urheberrecht durch Unterschrift

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

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

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[3] Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken

[4] BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BAUKOSTEN Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

[5] Kröll - Hausmann –Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

[5] Bundesanzeiger-Verlage: Schwirley/Dickersbach – Die Bewertung von Wohnraummieten

[7] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus der Flurkarte Seite 2
- Umgebungskarte / Übersichtskarte Seite 3
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Seite 4
- Auszug aus dem Mietspiegel Bingen vom 01.01.2025 Seite 5
- Auszug aus den Wohnungsmieten „Sprengnetter“ Seite 6 – 7
- Marktüblich erzielbare Mieten – Mietkalkulator Seite 8 – 14
- Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II Seite 15
- Planunterlagen Seite 16 – 24

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

Anlagen zum Gutachten

Nr. 20260056 vom 24.07.2026

Berlinstraße 98, 100, 102

55411 Bingen-Büdesheim

Unser AZ.: 20260056
Az. AG: 42 K 9/25

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

Insgesamt 24 Seiten
(2.024 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 66.284 Zeichen)

Auszug aus der Flurkarte

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

Umgebungskarte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Auszug aus dem Mietspiegel Bingen vom 01.01.2025

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

Auszug aus den Mieten „Sprengnetter"

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

SPRENGNETTER

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

Marktüblich erzielbare Mieten

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

Mietkalkulator für Wohnungen – ca. 50 m² ab 3. OG

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

Mietkalkulator für Wohnungen – ca. 55 m² ab 3. OG

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

Mietkalkulator für Wohnungen – ca. 60 m² ab 3. OG

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

Mietkalkulator für Wohnungen – ca. 75 m² ab 3. OG

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

Mietkalkulator für Wohnungen – ca. 80 m² ab 3. OG

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

Mietkalkulator für Wohnungen – ca. 95 m² ab 3. OG

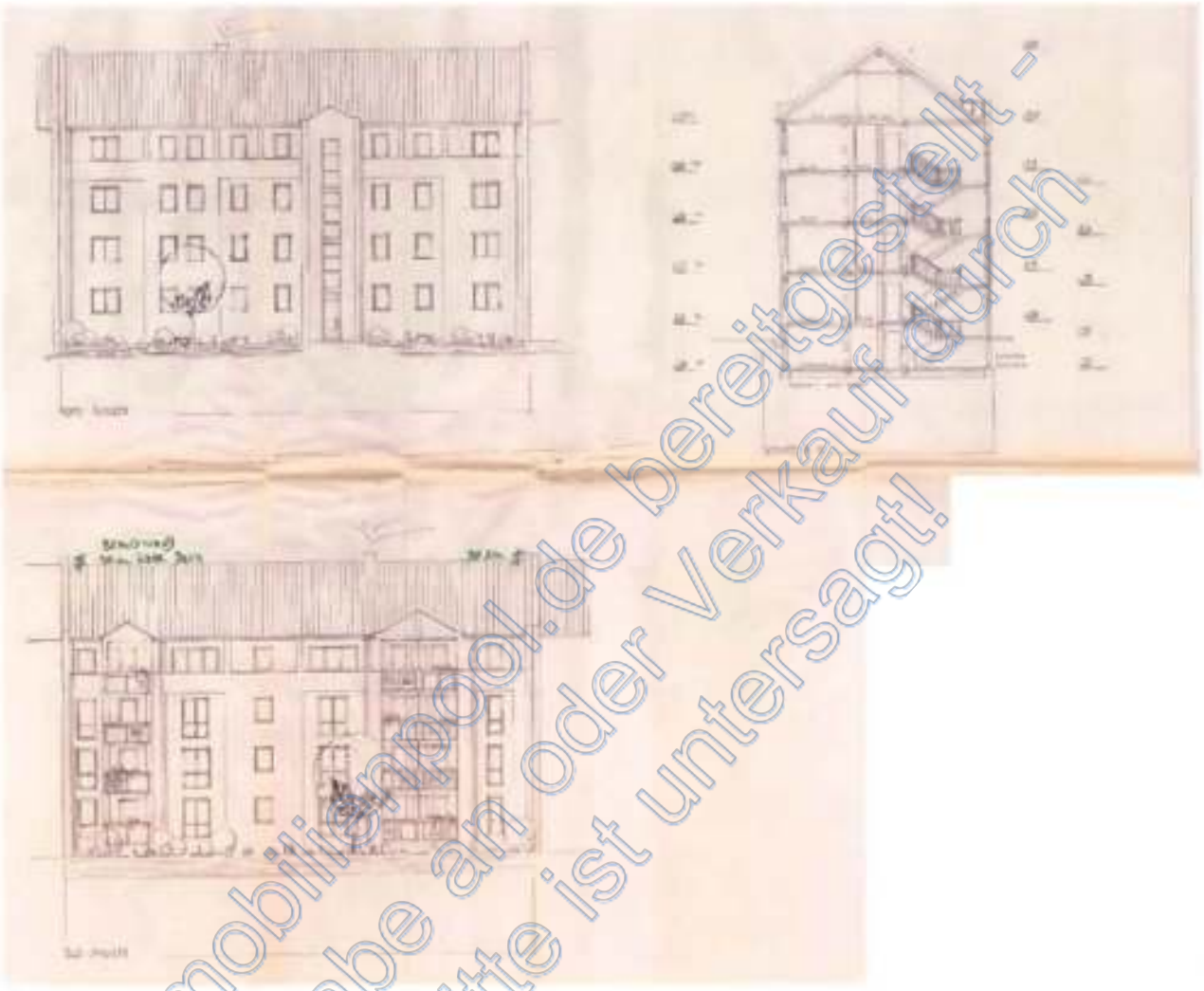
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II

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

Planunterlagen **Berlinstraße 98**

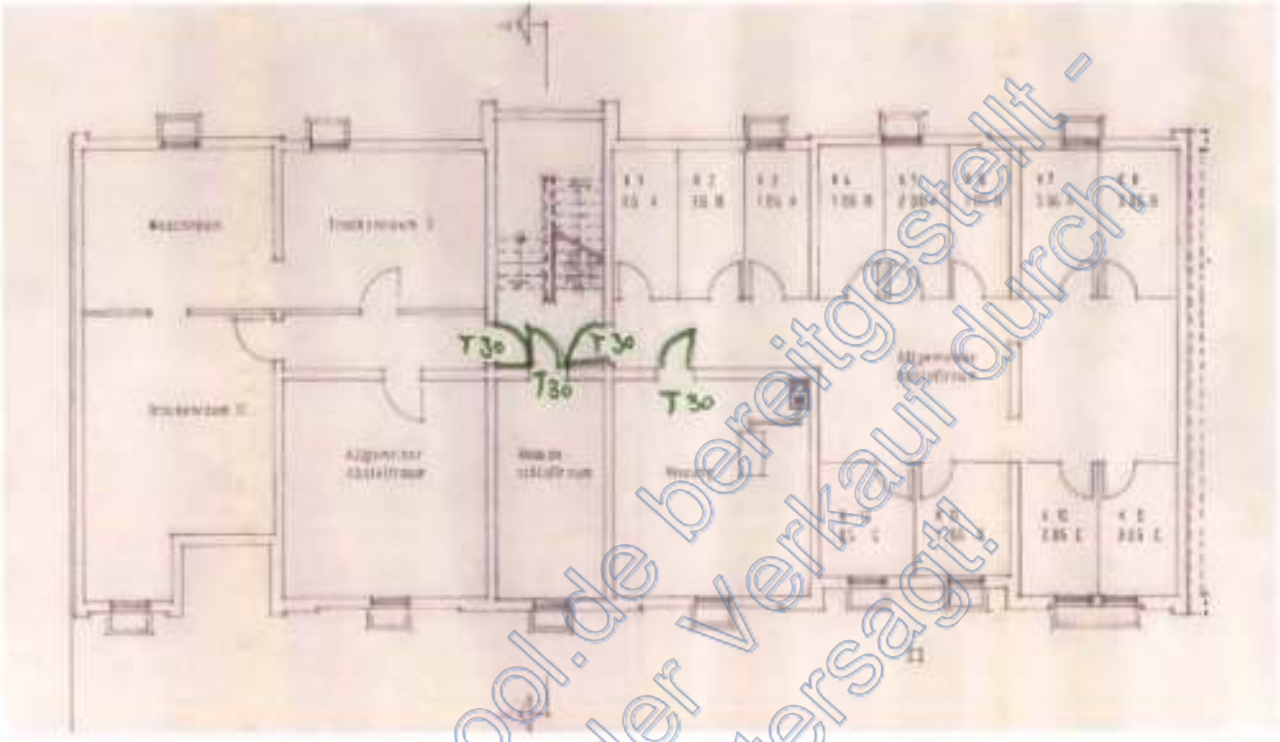
Ansichten / Schnitt – kein Maßstab! –



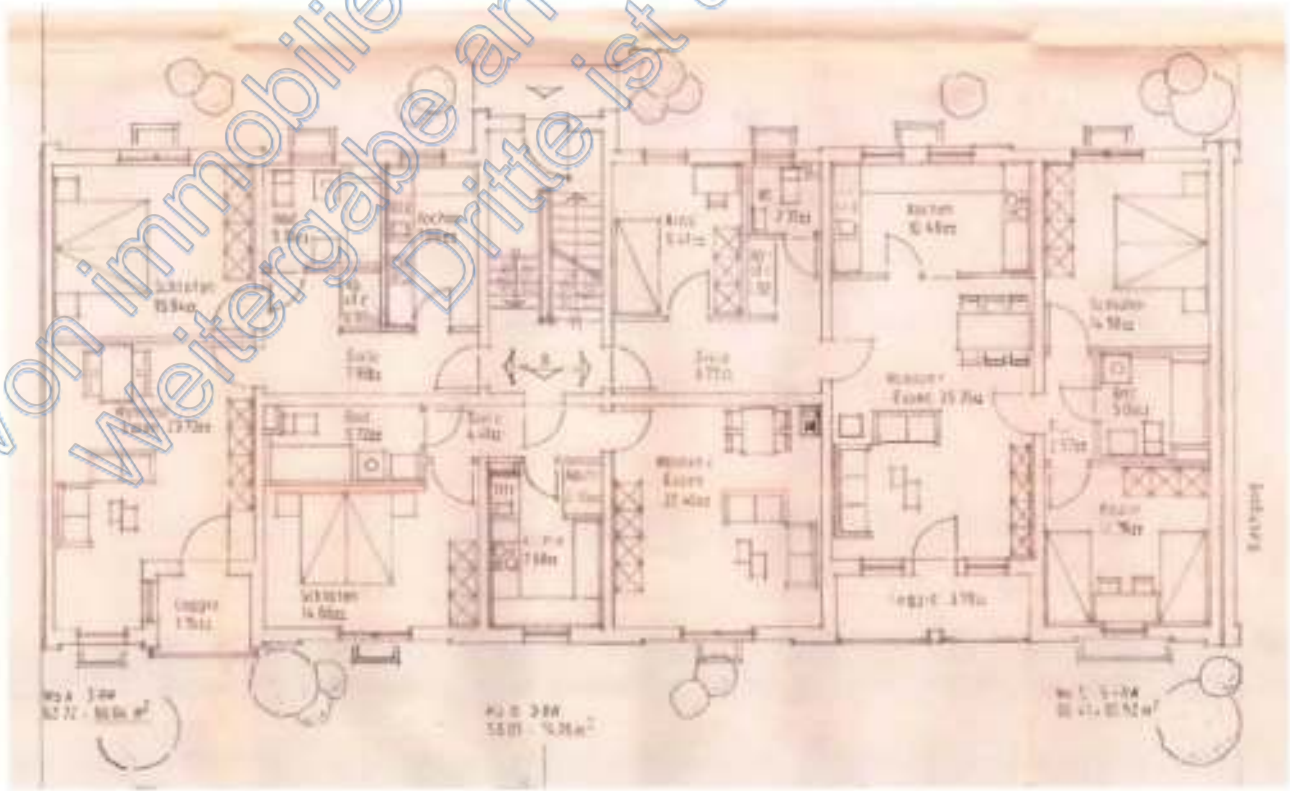
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Planunterlagen **Berlinstraße 98**

Grundriss als Positionsplan – Kellergeschoss – kein Maßstab! –



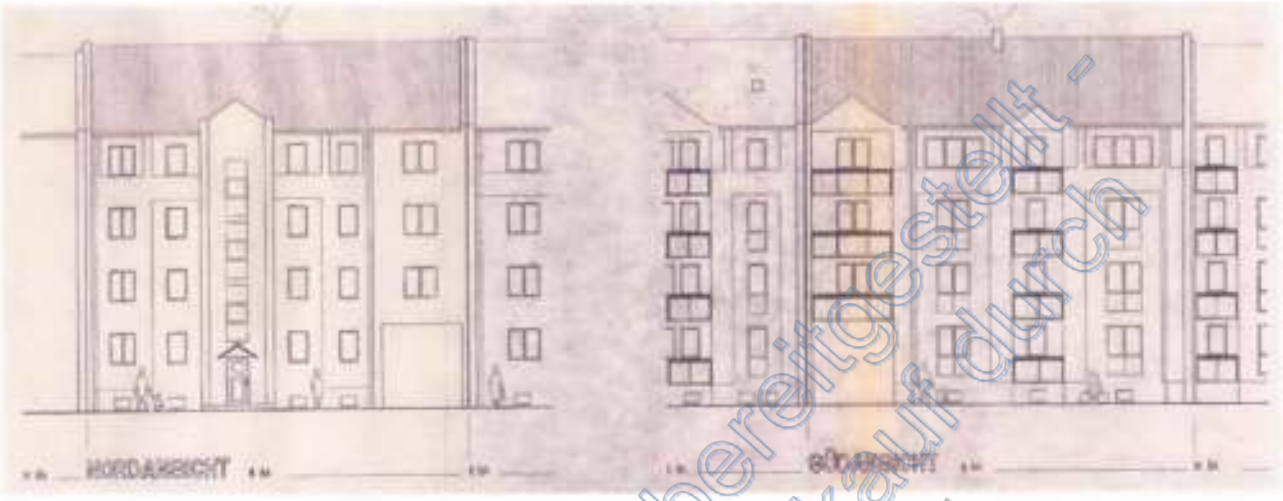
Grundriss als Positionsplan – Erdgeschoss und 1. - 3. Obergeschoss – kein Maßstab! –

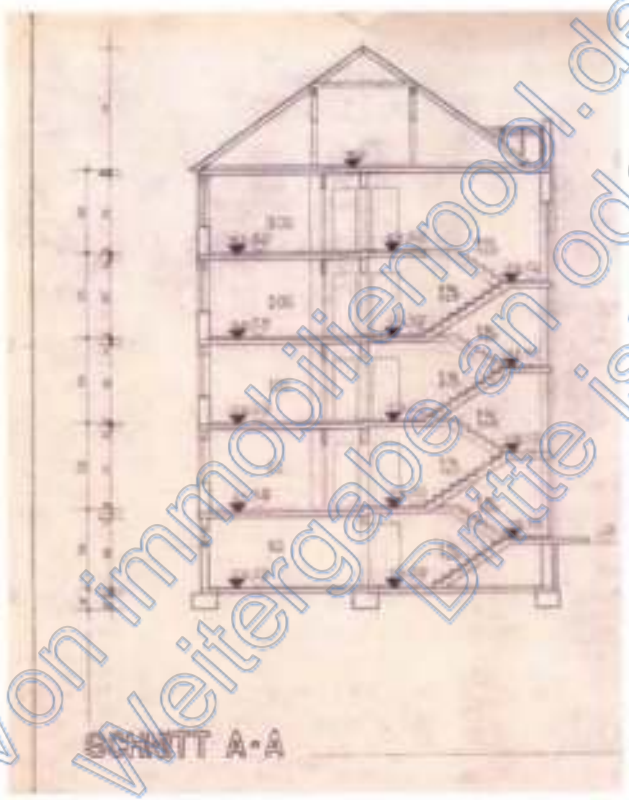


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Planunterlagen **Berlinstraße 100**

Ansichten / Schnitt – kein Maßstab! –

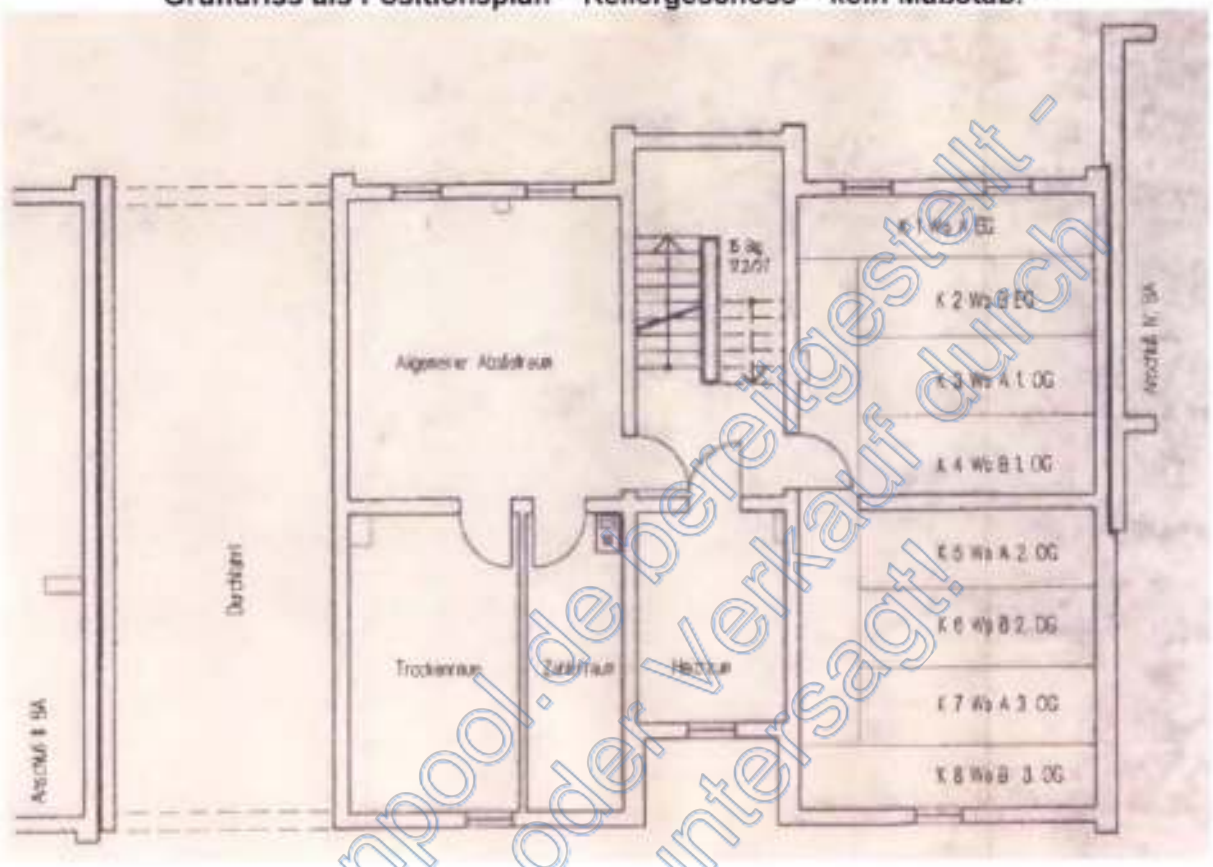




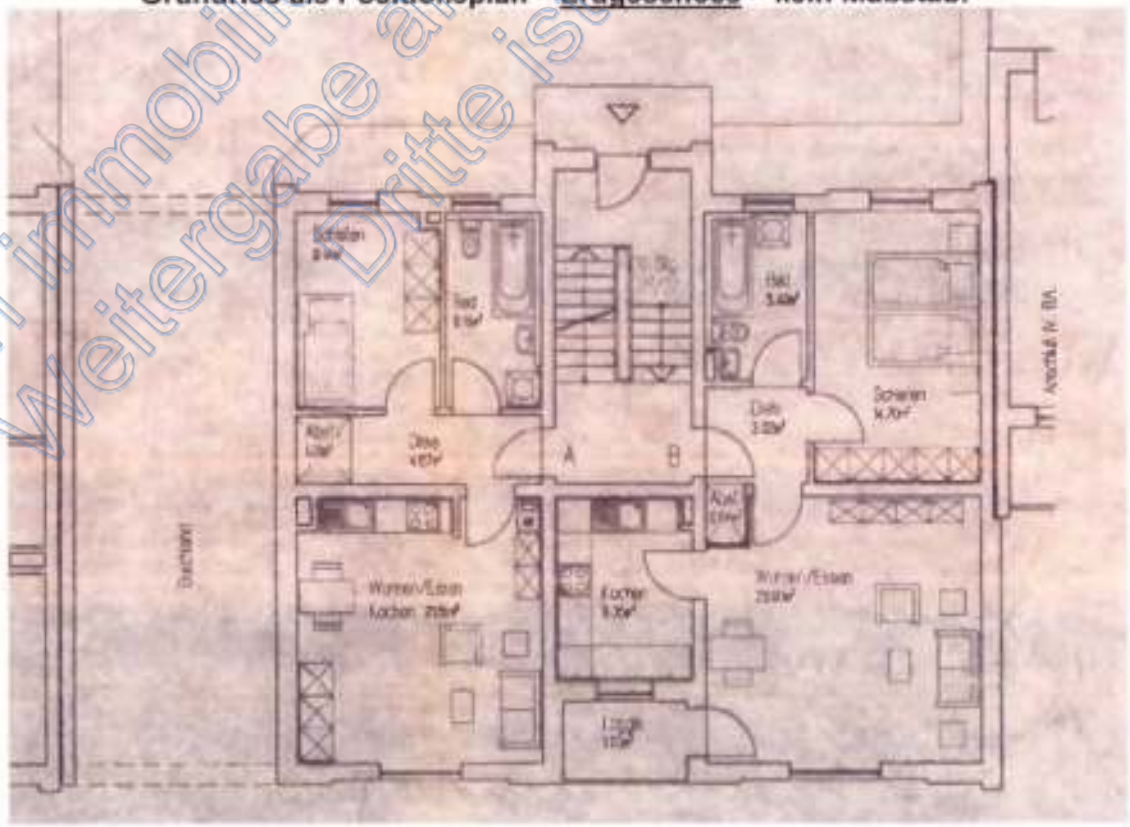
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Planunterlagen **Berlinstraße 100**

Grundriss als Positionsplan – Kellergeschoss – kein Maßstab! –



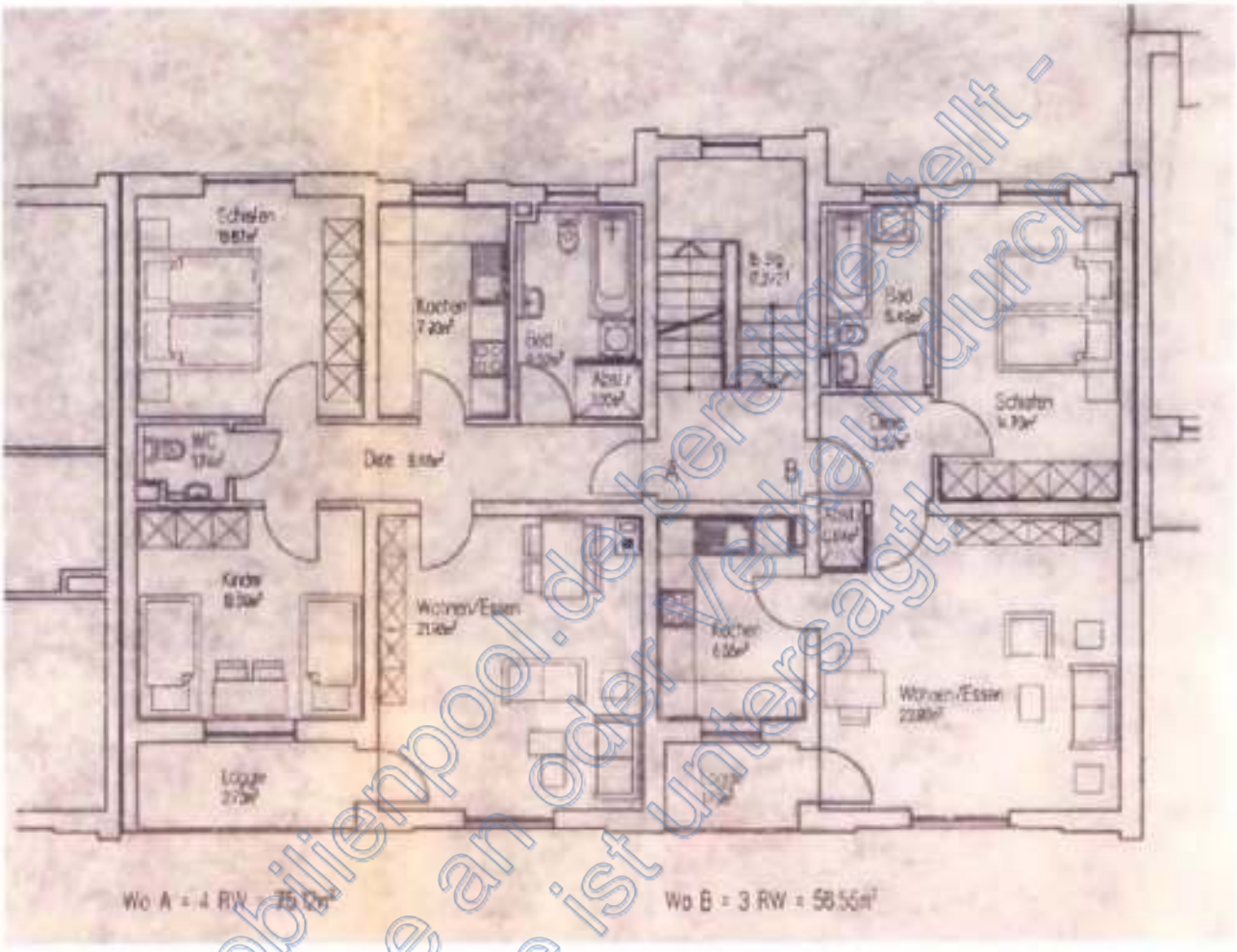
Grundriss als Positionsplan – Erdgeschoss – kein Maßstab! –



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

Planunterlagen **Berlinstraße 100**

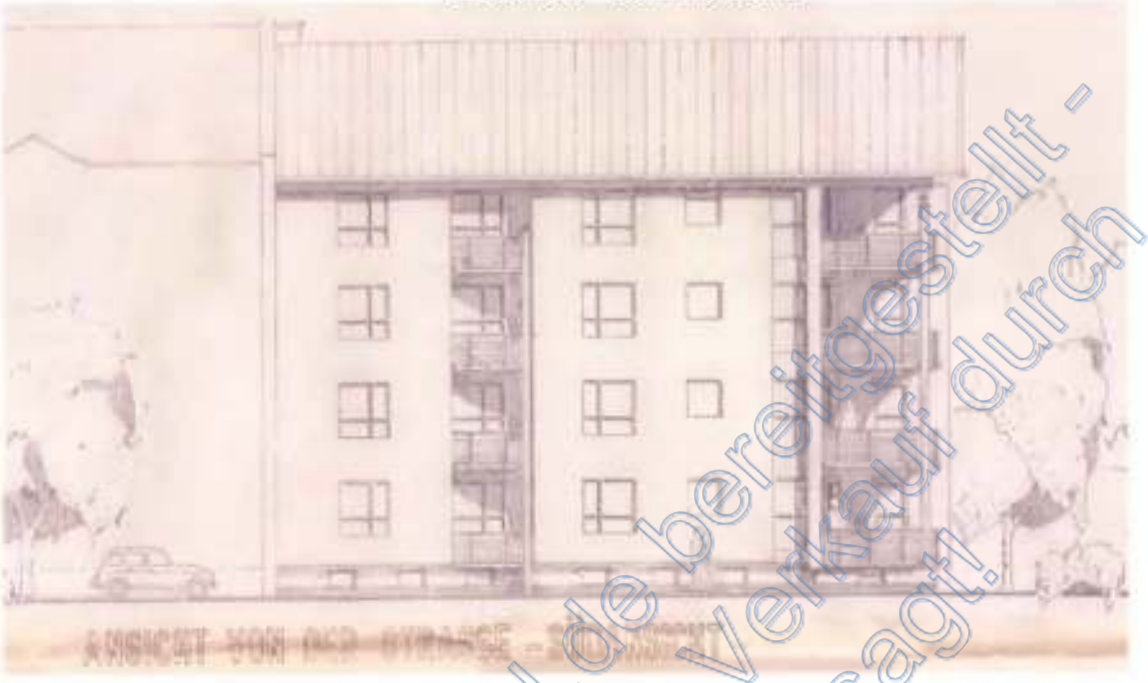
Grundriss als Positionsplan – 1. - 3. Obergeschoss – kein Maßstab! –



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

Planunterlagen **Berlinstraße 102**

Ansichten – kein Maßstab! –

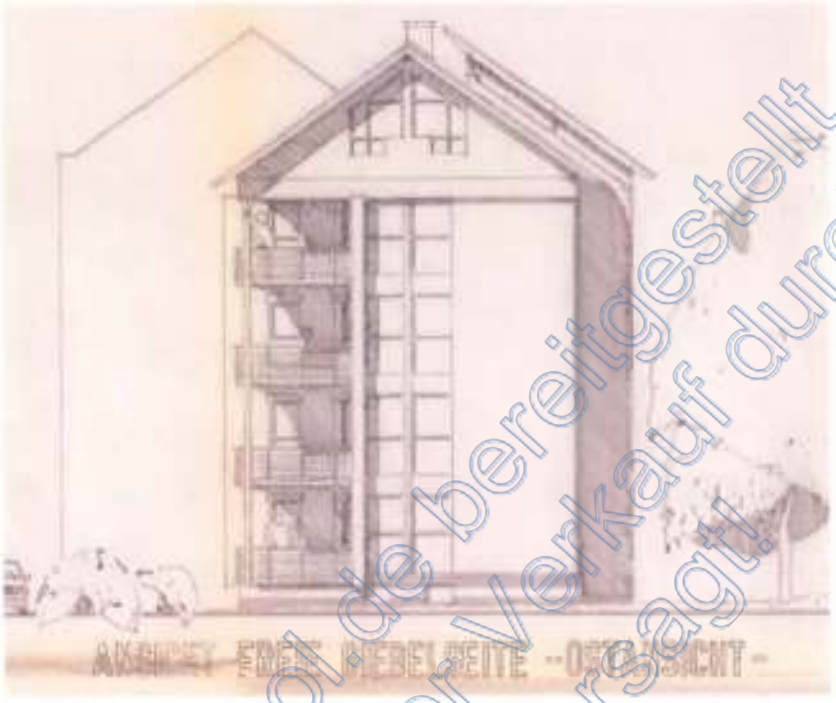


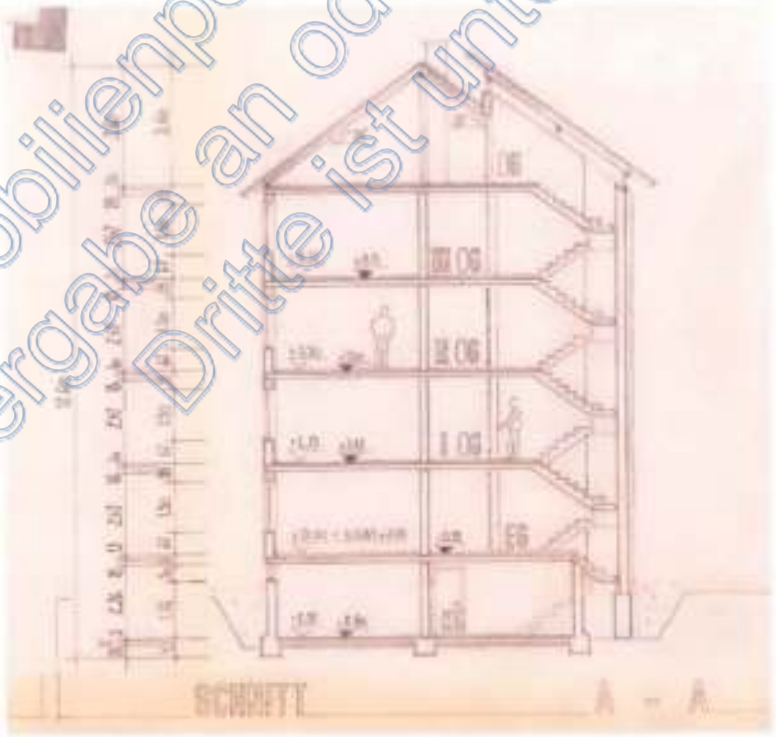


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Planunterlagen **Berlinstraße 102**

Ansicht / Schnitt – kein Maßstab! –

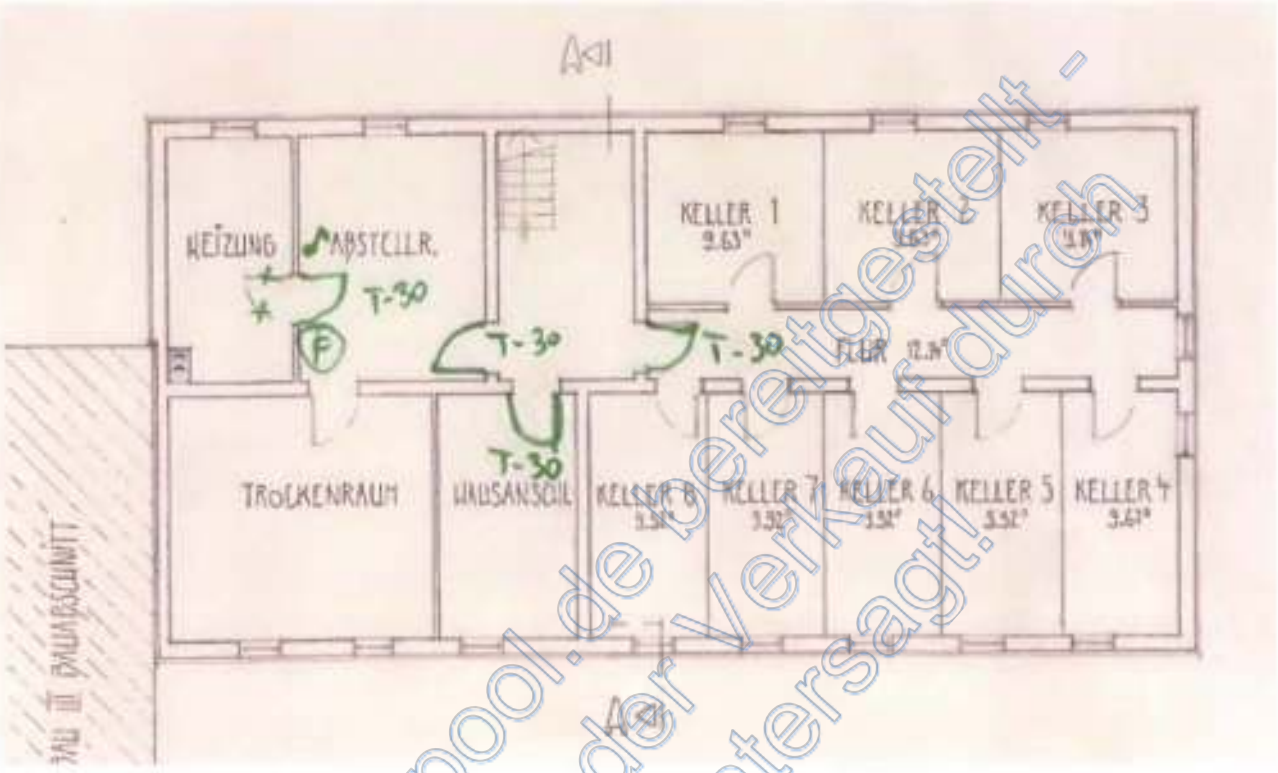




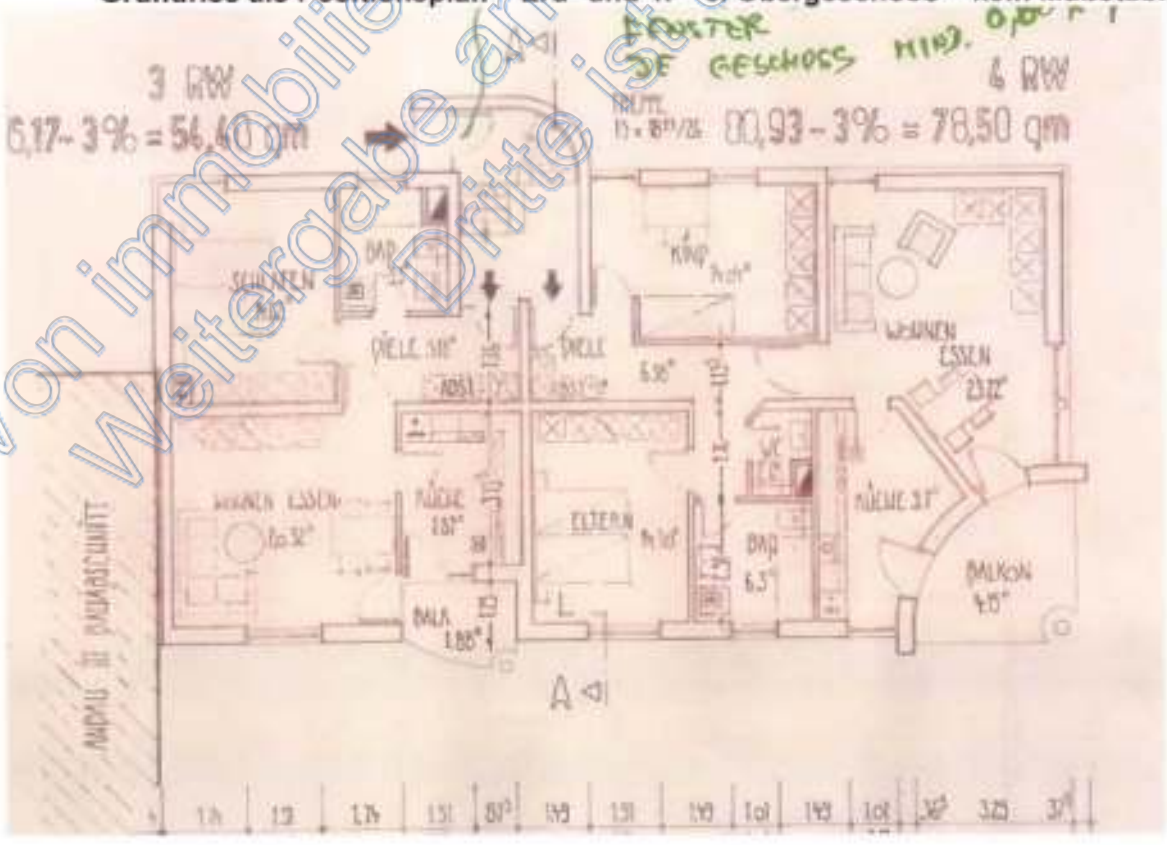
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Planunterlagen **Berlinstraße 102**

Grundriss als Positionsplan – Kellergeschoss – kein Maßstab! –



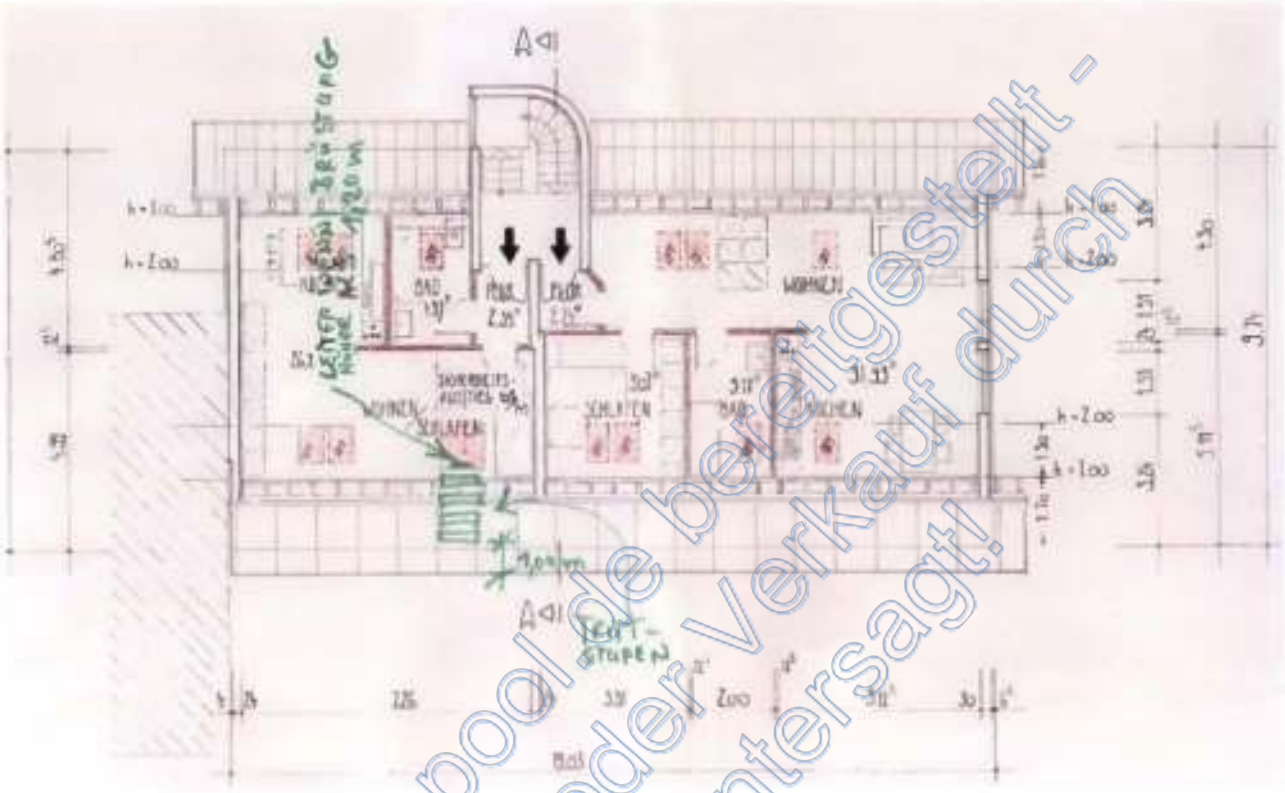
Grundriss als Positionsplan – Erd- und 1. – 3. Obergeschoss – kein Maßstab! –



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

Planunterlagen **Berlinstraße 102**

Grundriss als Positionsplan – Dachgeschoss – kein Maßstab! –



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