

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!**

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

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
"Rheinhausen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



HypZert

Datum: 02.04.2026
Az.: 20250157
Az.-AG: 43 K 11/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **Wohn- und Geschäftshäusern (Wohnanlage)**
bebaute Grundstück
in 55411 Bingen,
Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13, 15



Grundbuch Bingen
Gemarkung Bingen

Blatt 4717
Flur 1

lfd. Nr. 1
Flurstück 610/5

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
12.03.2026 geschätzt mit 4.780.000,00 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

Die Gutachten 1 – 4 bestehen jeweils aus insgesamt 75 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 60.803 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 123.808 Zeichen

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.....	8
2.5.1	Baulasten.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohn- und Geschäftshaus (Wohnanlage).....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
3.2.5.2	Kellergeschoss.....	17
3.2.5.3	Gewerbe (Erdgeschoss).....	19
3.2.5.4	Wohnungen (1. OG - DG).....	22
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	27
3.3	Außenanlagen.....	29
4	Ermittlung des Verkehrswerts	30
4.1	Grundstücksdaten.....	30
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
4.3	Bodenwertermittlung.....	31
4.4	Ertragswertermittlung.....	33
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	36
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
4.5	Verkehrswert	45
5	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen	46
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	46
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	47
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	48
5.4	Verwendete fachspezifische Software	48
5.5	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohn- und Geschäftshäusern (Wohnanlage) inkl. einer Tiefgarage
Objektadresse:	Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13, 15 55411 Bingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bingen, Blatt 4717, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bingen, Flur 1, Flurstück 610/5, Fläche 1.961 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen vom 11.11.2025, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	12.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	12.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von außen und überwiegend von innen besichtigt. Es wurden exemplarische, in allen Gebäudeteilen und Etagen, Wohn- und Gewerbeeinheiten besichtigt. Bei den nicht besichtigten Wohnungen / Gewerbeeinheiten wird nach Aussage der Hausverwaltung ein ähnlicher Zustand bzw. eine ähnliche Ausstattung unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Vertreterin der Hausverwaltung, 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:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Mieterliste
- Unterlagen Brandschutz

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

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

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.12.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auszug aus dem Grundbuch - Bewilligung
- ongeo / geoport – Mieten (Gewerbe)
- Sprengnetter – Mieten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

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.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohn- und Nutzflächen sowie die tatsächlichen Mieten wurden aus der uns zur Verfügung gestellten Mietaufstellung entnommen und vor Ort plausibilisiert.

Für die Richtigkeit der vorgenannten Annahmen kann keine Haftung übernommen werden.

Hinweise:

Hinsichtlich vorhandener Bauschäden & Baumängel (Schimmel, Feuchte etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diesbezüglich keine vertiefende Untersuchungen durch den Sachverständigen angestellt worden sind.

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 Stadt (ca. 8.300 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Ingelheim, Mainz, gegenüber 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. 20 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle / Bahnstation) in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage;
mittlere Geschäftslage

Schulen

Kindergarten und Schulen in fußläufiger Entfernung
weitere Schulen in Bingen-Büdesheim

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine 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 nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Person 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.

Brandschutz

Dem Unterzeichner lagen Angaben zum Brandschutz und Protokolle vom 04.07.2025 zu einer Brandschau vor.

Topografie:

Schmittstraße – leicht ansteigend
Schloßbergstraße – mit der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 1961,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze / Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Wohnanlage; eingefriedet durch Mauer, 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 01.12.2025 vor. Hiernach besteht im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs von Bingen, Blatt 4717, folgende Eintragungen:
---------------------------------------	--

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 2/zu 1 – Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung von Kfz-Stellplätzen) an dem Grundstück Blatt 1958, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 7...

-wertbeeinflussend-

Abt. II -wertunerheblich-

lfd.-Nr. 3 – Vorkaufsrecht für.....

lfd.-Nr. 4 – Hinsichtlich des Vermögens der..... Es besteht ein allgemeines Verfügungsverbot...

lfd.-Nr. 5 – Über das Vermögen der Insolvenzverfahren eröffnet...

lfd.-Nr. 6 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.....

-s. Anlage-

Herrschvermerke:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2025 vor.

Hiernach besteht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Bingen, Blatt 4717, folgende wertbeeinflussende Eintragung:

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 2/zu 1 – Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung von Kfz-Stellplätzen) an dem Grundstück Blatt 1958, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 7....

-s. Anlage und Berechnung „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

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 09.12.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche (M) dargestellt.

ZV = zentrale(r) Versorgungsbereich(e)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan "Innenstadt Bingen, 1. Änderung (116.1) in Bingen-Stadt"**, folgende Festsetzungen:

MK2 = Kerngebiet;
 III-IV = 3 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 4,0 (Geschossflächenzahl);
 g = geschlossene Bauweise;

GHmax = Gebäudehöhe als Höchstmaß max. 17,0 m

WHmax = Wandhöhe als Höchstmaß max. 13,0 m

Informationen bezüglich möglicherweise anfallender Kosten durch den Sanierungsgebietsvermerk liegen dem Sachverständigen nicht vor.

MK2	III-IV siehe Planentwurf
1,0	4,0
g	siehe Textl. Festsetzungen Anlage 1

Liegenschaft	Flur	Flurstück	Sanierungsgebiet	Entwicklungsgebiet	Erhaltungsgebiet	Umfassungsgebiet	sonstiges sachlich ausgewiesenes Gebiet
Schmittstr. 57-59, Schloßbergstr. 11, Anmerkung: Parzelle Nr. 8106 beinhaltet ebenso Flurstücknummer 13	1	810/5	Sanierungsgebiet "Innenstadt Bingen" rechtskräftig seit 21.05.2018 (Frist kann verlängert werden) Dauer bis 31.12.2026	nein	nein	nein	nein
Schloßbergstr. 15	1	810/5	Sanierungsgebiet "Innenstadt Bingen" rechtskräftig seit 21.05.2018 (Frist kann verlängert werden) Dauer bis 31.12.2026	nein	nein	nein	nein

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 (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

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.

siehe E-Mail der Stadtwerke Bingen vom 25.02.2026

die Erschließungsbeiträge wird für die erstmalige, endgültige Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen wie Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen und Parkflächen erhoben. Da die Anbindung des Objektes bereits an den öffentlichen Anlagen besteht, so steht in der Zukunft kein Erschließungsbeitrag an.

Seit 01.01.2023 erhebt die Stadt Bingen wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen. Dies bedeutet, wenn in einem bestimmten Stadtgebiet Maßnahmen an Verkehrsanlagen, Erneuerung, Erweiterungen und der Umbau oder eine Verbesserung der öffentlichen Anlagen durchgeführt wird, werden wiederkehrende Beiträge auf die Grundstückeigentümer umgelegt. Diese sind in jedem Stadtgebiet unterschiedlich. Für die Zukunft wird für das Objekt wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben (Satzung über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen).

Ein Ausbaubeitragsbescheid wurde für Ihr Objekt in der Vergangenheit nicht erlassen (Ausbaubeitragsatzung).

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 **Wohn- und Geschäftshäusern (Wohnanlage)** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich Tief-Garagenplätze

Das Objekt ist überwiegend vermietet. Dem Sachverständigen lagen Mietaufstellungen zu den einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten vor. Laut Aussage der Hausverwaltung befinden sich Teile der Tiefgarage in fremden „Eigentum“. Hierzu sind weder im Grundbuch gesicherte Belastungen noch sonstige Vereinbarungen, Baulasten etc. erkennbar. Insofern wird von einem voll umfänglichen Eigentum des Bewertungsobjektes ausgegangen. Dem Bewertungsobjekt stehen darüber hinaus, durch einen Herrschvermerk gesichert, weitere 9 PKW-Stellplätze unentgeltlich auf dem Flurstück 667/13 zur Verfügung. Diese werden als Wertvorteil unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Der vor dem Friseursalon aufgestellte Snack-Automat bleibt unberücksichtigt.

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 Wertermittlungstichtag ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen.

Von Immobilienpost.de
Weitergabe an o.de
Dritte ist unter

3.2 Wohn- und Geschäftshaus (Wohnanlage)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus (Wohnanlage); viergeschossig; Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut (Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13, 15) Spitzboden (Hs-Nr. 15) nicht ausgebaut.
Baujahr:	<u>Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13</u> = Baujahr 1988 – lt. Energieausweis <u>Schloßbergstraße 15</u> = Baujahr 1990 – lt. Energieausweis Durch die wirtschaftliche Einheit der einzelnen Gebäude- teile wird von einem einheitlichen Baujahr von 1988 und der hieraus resultierenden gesamten wirtschaftlichen Rest- nutzungsdauer ausgegangen.
Modernisierung:	2005 – teilw. Fenster / Balkontüren erneuert – Kunststoff mit Isoverglasung
Energieeffizienz:	<u>Für die Gebäude Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13 liegt ein Energieausweis vor;</u> Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 85,6 kWh / (m ² * a) Primärenergiebedarf: 104,0 kWh / (m ² * a); <u>Für das Gebäude Schloßbergstraße 15 liegt ein Energieausweis vor;</u> <u>Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude</u> Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 255,4 kWh / (m ² * a); <u>Wohngebäude (Mehrfamilienreiheneckhaus)</u> Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 89,4 kWh / (m ² * a) Primärenergiebedarf: 99,1 kWh / (m ² * a);
Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den einzelnen Gebäude ist nicht barriere- frei. In den einzelnen Gebäude ist kein Aufzug vorhanden.
Außenansicht:	insgesamt – verputzt und gestrichen (Wärme-Dämm-Ver- bundsystem) <u>Fluchtwege</u> als Gitter an der Fassade montiert (zum Innenhof)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Zugang / Zufahrt zur Tiefgarage – unter dem Haus – Schmittstraße 57
Die Tiefgarage befindet sich unter dem Innenhof.

Haus – Schmittstraße 57

Kellergeschoss: Hausanschlussraum, Allgemeinkeller, Flur

Erdgeschoss: Gewerbe (Laden I + II) = Tattoo-Studio

1. bis 2. Obergeschoss: jeweils 2 Wohnungen (1 bis 4)

3. Obergeschoss – Dachgeschoss: 4 Maisonettwohnungen (5 bis 8)

Haus-Nummer 59, Hausnummer 11 und 13 sind kellermäßig miteinander verbunden

Haus – Schmittstraße 59

Kellergeschoss: gem. Plandarstellung

Erdgeschoss: Gewerbe (Laden III + IV) = IV = Friseursalon

1. bis 2. Obergeschoss: jeweils 2 Wohnungen (9-10 und 13-14)

3. Obergeschoss: 2 Wohnungen
(1 x Maisonettwohnung -3. OG-DG- und 1 x normale Wohnung) – (17 bis 18)

Dachgeschoss: 1 Wohnung (Nr. 21)

Zwischen Hausnummer 11 und 13 im EG-Bereich befindet sich der Müllabstellplatz – Zugang zum Innenhof

Haus – Schloßbergstraße 11

Kellergeschoss: gem. Plandarstellung

Erdgeschoss: kein Gewerbe

1. bis 2. Obergeschoss: jeweils 2 Wohnungen (11-12 und 15-16)

3. Obergeschoss: 2 Wohnungen
(1 x Maisonettwohnung -3. OG-DG- und 1 x normale Wohnung) – (Nr. 19-20)

Dachgeschoss: 1 Wohnung (Nr. 22)

Haus – Schloßbergstraße 13

Kellergeschoss:

Hausanschlussraum, Einzelkeller abgeteilt mit Gitterboxen - Zutritt zur Tiefgarage

Erdgeschoss:

Gewerbe (Laden V + VI)

1. bis 2. Obergeschoss: jeweils 2 Wohnungen (Nr. 23-24 und 25-26)

3. Obergeschoss – Dachgeschoss: 4 Maisonettwohnungen (27-30)

Haus – Schloßbergstraße 15

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Hausanschlussraum, Fahrradabstellplatz,
Einzelkeller abgeteilt mit Gitterboxen – kein Zutritt zur Tiefgarage

Erdgeschoss:

Gewerbe (2 Läden)

1. bis 3. Obergeschoss: jeweils 2 Wohnungen

Dachgeschoss:

2 Wohnungen

Von jedem Gebäude gibt es im Treppenhaus ein Zugang zum Innenhof.

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Einzel- u. Streifenfundament in Beton

Keller- / Umfassungs- u. Innenwände:

Beton bzw. Mauerwerk, Betonaußenwände,
teilw. Kalksandstein, Poroton oder Klimaleichtblock

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Kellertreppe:

Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Metallhandlauf- / -Geländer

Maisonettwohnungen – interne Wendeltreppe
(Metalltreppe mit Holzstufen)

Hauseingangsbereiche:

Eingangstüren aus Holz mit Isoverglasung,
doppelt verglast, teilw. zweiflügelig mit Oberlichtern und
Seitenteilen

Dach: Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11 und 13

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach, Pfettendach

Dacheindeckung:
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Schloßbergstraße 15
Dachraum teilw. gedämmt, teilw. nur Folie

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Schmittstraße 59 und Schloßbergstraße 11 hängen miteinander an einer Heizung

Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas);
Heizkörper mit Thermostatventilen,
teilw. Leitungen auf Putz

Schloßbergstraße 15
Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas);
Heizkörper mit Thermostatventilen,

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: teilw. über Elektro-Durchlauferhitzer,
teilw. über Untertischgerät

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten (Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13 und 15) sind teilw. ausstattungs- gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungen – zur Beschreibungseinheit Wohnungen
- Gewerbe – zur Beschreibungseinheit Gewerbe

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnungen / Gewerbe

3.2.5.2 Kellergeschoss

Fotodokumentation:





Bodenbeläge etc.

Kellerräume

Boden – Beton,

Wände / Decken – Beton bzw. Mauerwerk mit Anstrich

Tiefgarage:

Einfahrtsbereich gepflastert mit Betonpflaster, sonst Beton

Wände – Beton mit Anstrich bzw. verputzt mit Anstrich

Decke – Beton

Toranlage vergittert

Fenster:

Metall-Fenster

Türen:

Kellertüren:

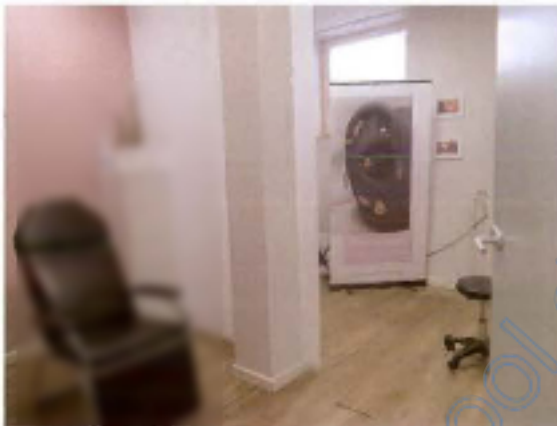
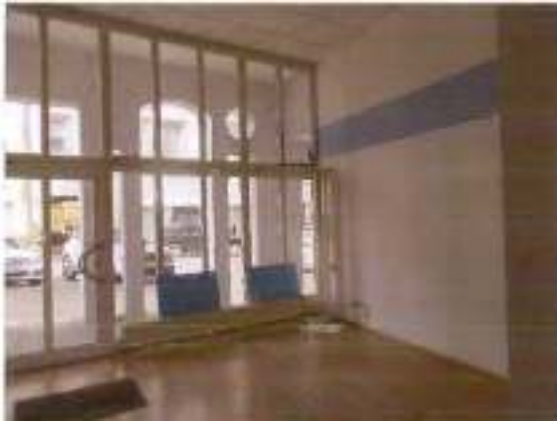
Einzelkeller mit Gitterboxen,

FH-Türen

3.2.5.3 Gewerbe (Erdgeschoss)

Fotodokumentation:





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



Bodenbeläge:

Fliesen, Holzboden, Laminat, PVC, Vinyl

Wandbekleidungen:

verputzt und gestrichen, tapeziert und gestrichen
Sanitäre Anlagen – teilw. Fliesen, ca. 1,50 m hoch

Deckenbekleidungen:

abgehängte Decken – Akustikdecke

Fenster:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;
teilw. Eisengitter vor den Fenstern zum Innenhof

Türen:

Eingangstüren:
teilw. zweiflügelige Holztüren mit Oberlicht und Seitenteilen
mit Lichtausschnitt (Schaufensterfront)

Raumtüren:
einfache Türen

sanitäre Installation:

einfache Wasser- und Abwasserinstallation;

Sanitäre Anlagen:
Ausstattung gem. Plandarstellung;
innenliegend



Bodenbeläge:

PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen, Teppichboden, Stabchenparkett

Balkon / Terrasse

Spaltklinker, Balustraden-Abdeckung in Zinkblech, Metallbrüstung

Loggia im DG

Fliesen, Betonplatten, teilw. mit Holz belegt, Betonbrüstung

Wandbekleidungen:

tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, teilw. mit Lichtspots

Küchen

Fliesenspiegel, darüber verputzt und gestrichen

Küchen teilw. abgetrennt mit Holzrahmenkonstruktion mit Lichtausschnitt und Oberlichtern

Bäder / WC

teilw. 1,50 m / 2,00 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, teilw. deckenhoch gefliest

Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung; Holzterrassentürelement, Fenster teilw. mit Sprossen, Dachliegefenster aus Holz; teilw. Eisengitter vor den Fenstern; Fensterbänke außen aus teilw. Zinkblech / Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Holztüren mit Spion <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, teilw. mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bäder / WC:</u> Ausstattung gem. Plandarstellung; teilw. Waschmaschinen- u. Trockneranschluss, innenliegend
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
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:	Loggia, Fluchtwegtreppe über Gitter an der Fassade zum Innenhof
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



Laut Aussage der Hausverwaltung liegen im Bereich der Garage - Doppelparker Schäden vor, die eine aktuelle Nutzung einschränken. Dem Sachverständigen lagen zum Wertermittlungstichtag keine verbindlichen Aussagen zu Schäden und Beseitigungskosten vor. Diese müssen ggfls. nachträglich am Verkehrswert berücksichtigt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht teilweise Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
privater Kinderspielplatz im Innenhof,
Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit **Wohn- und Geschäftshäusern (Wohnanlage)** bebaute Grundstück in 55411 Bingen, Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13, 15 zum Wertermittlungstichtag 12.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bingen	4717	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bingen	1	610/5	1.961 m ²

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 2 ImmoWertV) 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 Bauschaden,
- 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) **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.03.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 1.961 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 Wertermittlungstichtag 12.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frel	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	290,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2026	12.03.2026	x	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					Erläuterung
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	290,00 €/m²	
Fläche (m²)	500	1.961	x	1,000	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	290,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	290,00 €/m²	
Fläche	x	1.961 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	568.690,00 € rd. 569.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.03.2026 insgesamt **569.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf eine Anpassung bezüglich der abweichenden Grundstücksgröße wird auf Grund der wirtschaftlich guten Ausnutzung durch 5 Objekteinheiten (Haus Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13 u. 15) verzichtet.

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.

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 (§ 21 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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.

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 Wertermittlungstichtag' 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus (Wohnanlage)	1	Schmittstr. 57 EG	37,47		7,21	270,00	3.240,00
	2	Schmittstr. 57 EG	59,81		8,08	483,45	5.801,40
	3	Schmittstr. 57 1.OG rechts	76,86		6,62	508,81	6.105,72
	4	Schmittstr. 57 1.OG links	80,83		6,62	535,09	6.421,08
	5	Schmittstr. 57 2.OG rechts	76,86		6,62	508,81	6.105,72
	6	Schmittstr. 57 2.OG links	80,83		6,62	535,09	6.421,08
	7	Schmittstr. 57 3.OG rechts	61,53		6,63	408,00	4.896,00
	8	Schmittstr. 57 3.OG mitte rechts	64,65		6,62	427,98	5.135,76
	9	Schmittstr. 57 3.OG mitte links	75,06		6,65	499,00	5.988,00
	10	Schmittstr. 57 3.OG links	64,45		6,62	426,66	5.119,92
	11	Schmittstr. 59 EG	33,32		-	0,00	0,00
	12	Schmittstr. 59 EG	114,03		7,40	843,82	10.125,84
	13	Schmittstr. 59 1.OG rechts	59,58		6,62	394,42	4.733,04
	14	Schmittstr. 59 1.OG links	46,34		6,62	306,77	3.681,24
	15	Schmittstr. 59 2.OG rechts	65,42		6,62	433,08	5.196,96
	16	Schmittstr. 59 2.OG links	46,34		6,62	306,77	3.681,24
	17	Schmittstr. 59 3.OG rechts	67,06		6,62	443,94	5.327,28
	18	Schmittstr. 59 3.OG links	77,72		6,62	514,51	6.174,12
	19	Schmittstr. 59 4.OG rechts	56,95		-	0,00	0,00
	20	Schloßbergstr. 11 1.OG rechts	46,97		6,74	316,58	3.798,96
	21	Schloßbergstr. 11 1.OG links	59,58		6,74	401,57	4.818,84
	22	Schloßbergstr. 11 2.OG rechts	46,97		-	0,00	0,00
	23	Schloßbergstr. 11 2.OG links	65,42		6,74	440,93	5.291,16
	24	Schloßbergstr. 11 3.OG rechts	79,09		6,74	533,07	6.396,84
	25	Schloßbergstr. 11 3.OG links	67,06		6,74	451,98	5.423,76
	26	Schloßbergstr. 11 4.OG links	56,95		6,74	383,84	4.606,08

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	27	Schloßbergstr. 13 EG	74,11		6,75	500,00	6.000,00
	28	Schloßbergstr. 13 EG	75,38		-	0,00	0,00
	29	Schloßbergstr. 13 1.OG rechts	81,15		6,74	546,95	6.563,40
	30	Schloßbergstr. 13 1.OG links	81,15		6,74	546,95	6.563,40
	31	Schloßbergstr. 13 2.OG rechts	81,15		6,77	549,00	6.588,00
	32	Schloßbergstr. 13 2.OG links	81,15		6,74	546,95	6.563,40
	33	Schloßbergstr. 13 3.OG rechts	64,78		6,62	429,00	5.148,00
	34	Schloßbergstr. 13 3.OG mitte	75,08		6,74	506,04	6.072,48
	35	Schloßbergstr. 13 3.OG mitte	75,08		6,74	506,04	6.072,48
	36	Schloßbergstr. 13 3.OG links	64,78		6,74	436,62	5.239,44
	37	Schloßbergstr. 15 EG	46,72		8,03	375,00	4.500,00
	38	Schloßbergstr. 15 EG	51,05		7,25	370,11	4.441,32
	39	Schloßbergstr. 15 1.OG rechts	59,32		6,64	393,00	4.716,00
	40	Schloßbergstr. 15 1.OG links	57,29		6,74	386,13	4.633,56
	41	Schloßbergstr. 15 2.OG rechts	59,32		-	0,00	0,00
	42	Schloßbergstr. 15 2.OG links	57,29		6,63	380,00	4.560,00
	43	Schloßbergstr. 15 3.OG rechts	59,32		6,63	393,00	4.716,00
	44	Schloßbergstr. 15 3.OG links	57,29		-	0,00	0,00
	45	Schloßbergstr. 15 4.OG rechts	51,83		6,62	343,11	4.117,32
	46	Schloßbergstr. 15 4.OG links	49,77		6,74	335,45	4.025,40
	47	TG-Plätze		31,00	-	0,00	0,00
	48	TG-Plätze		1,00	41,00	41,00	492,00
	49	TG-Plätze		6,00	43,46	260,76	3.129,12
	50	TG-Plätze		1,00	43,50	43,50	522,00
	51	TG-Plätze		2,00	45,00	90,00	1.080,00
	52	TG-Plätze		1,00	50,00	50,00	600,00
	53	TG-Plätze		14,00	-	0,00	0,00
Summe			2.970,17	56,00		18.402,78	220.833,36

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus (Wohnanlage)	1	Schmittstr. 57 EG	37,47		10,00	374,70	4.496,40
	2	Schmittstr. 57 EG	59,81		8,50	508,39	6.100,68
	3	Schmittstr. 57 1.OG rechts	76,86		7,20	553,39	6.640,68
	4	Schmittstr. 57 1.OG links	80,83		7,20	581,98	6.983,76
	5	Schmittstr. 57 2.OG rechts	76,86		7,20	553,39	6.640,68
	6	Schmittstr. 57 2.OG links	80,83		7,20	581,98	6.983,76
	7	Schmittstr. 57 3.OG rechts	61,53		7,40	455,32	5.463,84
	8	Schmittstr. 57 3.OG mitte rechts	64,65		7,30	471,95	5.663,40
	9	Schmittstr. 57 3.OG mitte links	75,06		7,00	525,42	6.305,04
	10	Schmittstr. 57 3.OG links	64,45		7,30	470,49	5.645,88
	11	Schmittstr. 59 EG	33,32		10,00	333,20	3.998,40
	12	Schmittstr. 59 EG	114,03		7,50	855,23	10.262,76
	13	Schmittstr. 59 1.OG rechts	59,58		7,70	458,77	5.505,24
	14	Schmittstr. 59 1.OG links	46,34		8,00	370,72	4.448,64
	15	Schmittstr. 59 2.OG rechts	65,42		7,50	490,65	5.887,80
	16	Schmittstr. 59 2.OG links	46,34		8,00	370,72	4.448,64
	17	Schmittstr. 59 3.OG rechts	67,06		7,30	489,54	5.874,48
	18	Schmittstr. 59 3.OG links	77,72		6,90	536,27	6.435,24
	19	Schmittstr. 59 4.OG rechts	56,95		7,40	421,43	5.057,16
	20	Schloßbergstr. 11 1.OG rechts	46,97		8,00	375,76	4.509,12
	21	Schloßbergstr. 11 1.OG links	59,58		7,70	458,77	5.505,24
	22	Schloßbergstr. 11 2.OG rechts	46,97		8,00	375,76	4.509,12
	23	Schloßbergstr. 11 2.OG links	65,42		7,50	490,65	5.887,80
	24	Schloßbergstr. 11 3.OG rechts	79,09		6,90	545,72	6.548,64
	25	Schloßbergstr. 11 3.OG links	67,06		7,30	489,54	5.874,48
	26	Schloßbergstr. 11 4.OG links	56,95		7,40	421,43	5.057,16

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	27	Schloßbergstr. 13 EG	74,11		7,50	555,83	6.669,96
	28	Schloßbergstr. 13 EG	75,38		7,50	565,35	6.784,20
	29	Schloßbergstr. 13 1.OG rechts	81,15		7,20	584,28	7.011,36
	30	Schloßbergstr. 13 1.OG links	81,15		7,20	584,28	7.011,36
	31	Schloßbergstr. 13 2.OG rechts	81,15		7,20	584,28	7.011,36
	32	Schloßbergstr. 13 2.OG links	81,15		7,20	584,28	7.011,36
	33	Schloßbergstr. 13 3.OG rechts	64,78		7,30	472,89	5.674,68
	34	Schloßbergstr. 13 3.OG mitte	75,08		7,00	525,56	6.306,72
	35	Schloßbergstr. 13 3.OG mitte	75,08		7,00	525,56	6.306,72
	36	Schloßbergstr. 13 3.OG links	64,78		7,30	472,89	5.674,68
	37	Schloßbergstr. 15 EG	46,72		9,00	420,57	5.046,84
	38	Schloßbergstr. 15 EG	51,05		8,50	433,93	5.207,16
	39	Schloßbergstr. 15 1.OG rechts	59,32		7,70	456,76	5.481,12
	40	Schloßbergstr. 15 1.OG links	57,29		7,70	441,13	5.293,56
	41	Schloßbergstr. 15 2.OG rechts	59,32		7,70	456,76	5.481,12
	42	Schloßbergstr. 15 2.OG links	57,29		7,70	441,13	5.293,56
	43	Schloßbergstr. 15 3.OG rechts	59,32		7,40	438,97	5.267,64
	44	Schloßbergstr. 15 3.OG links	57,29		7,40	423,95	5.087,40
	45	Schloßbergstr. 15 4.OG rechts	51,83		7,80	404,27	4.851,24
	46	Schloßbergstr. 15 4.OG links	49,77		7,80	388,21	4.658,52
	47	TG-Plätze		31,00	45,00	1.395,00	16.740,00
	48	TG-Plätze		1,00	45,00	45,00	540,00
	49	TG-Plätze		6,00	45,00	270,00	3.240,00
	50	TG-Plätze		1,00	45,00	45,00	540,00
	51	TG-Plätze		2,00	45,00	90,00	1.080,00
	52	TG-Plätze		1,00	45,00	45,00	540,00
	53	TG-Plätze		14,00	60,00	840,00	10.080,00
Summe			2.970,17	56,00		25.052,05	300.624,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-79.791,24 €** ab, hiervon fallen 22.053,84 € auf tatsächliche Mietdifferenzen.

Der Leerstand ist in den Bewirtschaftungskosten als Mietausfallwagnis bereits berücksichtigt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen von 22.053,84 € wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	300.624,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 73.890,81 €
jährlicher Reinertrag	= 226.733,79 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,70 % von 569.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 21.053,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 205.680,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,151
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.350.354,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 569.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 4.919.354,39 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 4.919.354,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 139.550,00 €
Ertragswert	= 4.779.804,39 €
rd.	4.780.000,00 €

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 (WoFIV; 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),
- ongeo / geoport – Mietpreise für Gewerbeimmobilien
- 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.)	38 Whg. x 367,00 €	13.946,00 €
	Garagen (Gar.)	56 Gar. x 48,00 €	2.688,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	1.456,99 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2.478,00 m² x 14,40 €/m²	35.683,20 €
	Garagen (Gar.)	56 Gar. x 108,00 €	6.048,00 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	492,00 m² x 14,40 €/m²	7.084,80 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	5.041,16 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	1.942,66 €
Summe			73.890,81 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

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 (überw. Wohnnutzung mit entspr. hohem Ertragsanteil)
- Gestaltung der Mietverträge
- Bonität des Mieters
- Gebäudekundliche Konzeption
- Restnutzungsdauer des Objektes (42 J. = rd. 50% 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 Wertermittlungstichtag' 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Wohn- und Geschäftshäusern (Wohnanlage)

Das 1988 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1988 = 38$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} =$) 42 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

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.
Mietabweichungen insgesamt 22.053,84 € (ohne Leerstand) kapitalisiert über 3 Jahre mit LiZi entspricht einem Vervielfältiger von 2,8 = $x \cdot 2,8 = rd.$ -61.750,00 €	-61.750,00 €
Bauschäden <u>Schloßbergstr. 15</u> -1.500,00 € Wasseraustritt im Heizungsraum <u>Schmittstraße 59</u> -25.000,00 € Wohnung im DG-rechts - Wasserschaden - vermut- lich von Fensterfassade, Boden aufgequollen <u>Garage - Doppelparker Schäden</u> 0,00 € s. Kommentar Mängel u. Schäden - sonstige Kosten für Mängel & Schäden (insbeson- dere für Erneuerung/Austausch schadhafter Boden, Wand- u. Deckenbeläge, Sanitär- u. Elektroinstalla- tionen, Schimmel / Feuchteschaden / Briefkasten- anlage) entsprechend der Wohn- / Nutzfläche von rd. 2.970,00 m² nach sachverständiger Einschätzung grob überschlägig $x 50,00 \text{ €/m}^2 =$ -148.500,00 €	-175.000,00 €
Weitere Besonderheiten <u>Grundbuch- Bestandsverzeichnis (Herschvermerk)</u> 9 PKW-Außen-Stellplätze $\times 40,00 \text{ €}$ $= 360,00 \text{ €} \times 12 = 4.320,00 \text{ €}$ abzügl. 10 % BWK $= 3.888,00 \text{ €} / 4 \times 100 \text{ (LiZi)} = 97.200,00 \text{ €}$ dies entspricht einem Stellplatz von ca. 11.000,00 € 97.200,00 €	97.200,00 €
Summe	-139.550,00 €

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. **4.780.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit **Wohn- und Geschäftshäusern (Wohnanlage)** bebaute Grundstück in 55411 Bingen, Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13, 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bingen	4717	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bingen	1	610/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 mit

4.780.000,00 €

geschätzt.

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 02.04.2026



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

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.

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

WoFIV:
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

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 – 01.01.2024 und 01.01.2026 | Seite 4 + 5 |
| • Auszug aus dem Mietspiegel Bingen vom 01.01.2025 | Seite 6 |
| • Auszug aus den Wohnungsmieten „Sprengnetter“ | Seite 7 – 8 |
| • Auszug aus den ongeo-Mieten „Gewerbe“ | Seite 9 |
| • Marktüblich erzielbare Mieten – Miet-Kalkulator | Seite 10 – 15 |
| • Auszug aus dem Grundbuch, Bestandsverzeichnis und Abt. II | Seite 16 |
| • Auszug aus der URNr. 901/1993 vom 05.05.1993 | Seite 17 – 18 |
| • Planunterlagen | Seite 19 – 27 |

Anlagen zum Gutachten

Nr. 20250157 vom 02.04.2026

Schmittstraße 57, 59

und

Schloßbergstraße 11, 13, 15

55411 Bingen

Unser AZ.: 20250157

Az. AG: 43 K 11/25

Insgesamt 27 Seiten

(2.255 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 58.685 Zeichen)

Auszug aus der Flurkarte



-kein Maßstab!

R 420834

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

Datum: 5.12.2025
Notiz



Umgebungskarte

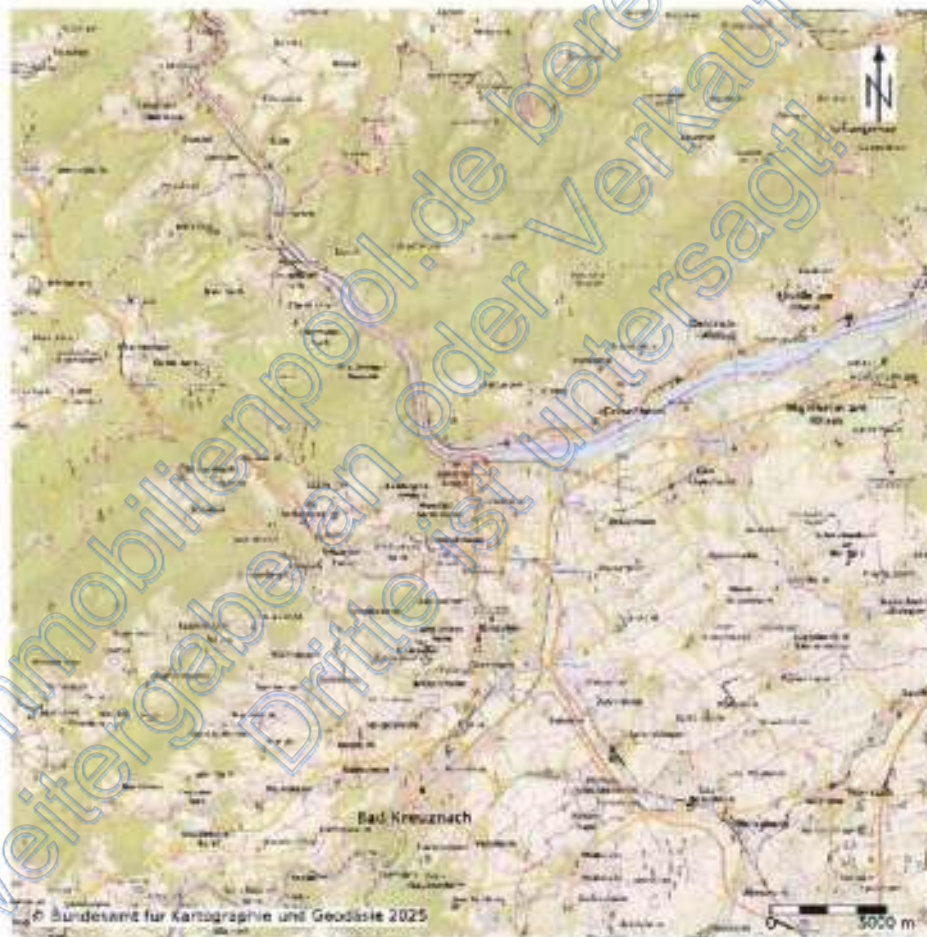
SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 55411
Ort: Bingen
Straße: Schloßbergstr.
Hausnummer: 11

-kein Maßstab-



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – 01.01.2024

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

#429637

Datum: 5.12.2025
Notiz



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – 01.01.2026

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

Auszug aus dem Mietspiegel Bingen vom 01.01.2025

Mietpreistabelle

Gruppe II

bezugsfertig ab 1970 bis 1990

	Einfache und mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
A. Wohnungen		
mit Bad und Heizung:		
• bis 60 qm	6,50 – 7,50 €	7,00 – 8,00 €
• 60 qm – 80 qm	6,50 – 7,50 €	7,00 – 8,00 €
• über 80 qm	6,50 – 7,50 €	7,00 – 8,00 €

Mietpreistabelle

Gruppe IV

bezugsfertig ab 1990 bis 2015

	Einfache und mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
A. Wohnungen		
mit Bad und Heizung:		
• bis 60 qm	8,00 – 9,50 €	8,00 – 9,50 €
• 60 qm – 80 qm	8,00 – 9,50 €	8,00 – 9,50 €
• über 80 qm	8,00 – 9,30 €	8,00 – 9,30 €

Auszug aus den Mieten „Sprengnetter“



Mieten für Wohnraum

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl: 55411
Ort: Bingen
Straße: Schmittstraße
Hausnummer: 59

Ausstattung: einfach, bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsstand

Baujahr: 1988

Wertermittlungsbischof: 23.03.2025

Transaktionsnummer: 20260323-751349-164706

Ermittelte marktübliche Miete: 7,22 €/m² Wohnfläche

Spanne: 6,85 - 8,22 €/m²

Quelle: Sprengnetter

Stichtag: 01.10.2025

Datengrundlage:

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 5,6% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multipler und linearer Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 455.053 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025, veröffentlicht am 15.01.2026.

- 1 -

Hinweis:

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienwohnehauses mit 10 Wohneinheiten.

Bei einem Baujahr 1988 und älter wird bei einfacher und mittlerer Ausstattung von einem unsanierten Altbau ausgegangen, bei gebesserter Ausstattung hingegen von einem sanierten Altbau.

Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten.

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt vier Seiten.



Mieten für Wohnraum

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl: 55411
Ort: Bingen
Straße: Schloßbergstraße
Hausnummer: 11

Ausstattung: mittel (bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)
Baujahr: 1988

Wertermittlungsschichtag: 23.03.2026
Transaktionsnummer: 20260323-251349-164408

Ermittelte marktübliche Miete: 7,94 €/m² Wohnfläche

Spanne: 7,58 - 9,20 €/m²

Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.10.2025

Datengrundlage: Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietpreisveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietbereichen der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 40% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multivariater und linearer Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 455.053 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025, veröffentlicht am 15.01.2026.

- 1 -

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten.

Bei einem Baujahr 1918 und Alter wird bei einfacher und mittlerer Ausstattung von einem unanierten Altbau ausgegangen, bei gehobener Ausstattung hingegen von einem sanierten Altbau.

Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten.

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt vier Seiten.

Auszug aus den ongeo-Mieten „Gewerbe“

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

55411 Bingen am Rhein, Schmittstr. 59



Auswertungszeitraum: Juli 2025 bis Dezember 2025

Auswertungsgebiete: Umkreis 1000 Meter / Umkreis 1000 Meter

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	Umkreis 1000 Meter	Umkreis 1000 Meter
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	58	58
Anzahl vollständige Angebote*	33	33
Anzahl Gesuche**	124	124
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	71	71
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	148	148
Anzahl der Exposé-Ansichten	15.389	15.389
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	265	265
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	4	4
Nachfrageindex (Bund= 100)	99	99
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	95	95

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und effiziente Foto- und Flächenaufnahmen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den veröffentlichten und aktivierten ausgeschriebenen Postleitzahlengebieten

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

55411 Bingen am Rhein, Schmittstr. 59



Gewerbemieten: Umkreis 1000 Meter				
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote Kaltmiete / m²	Streuungs- intervall (90%)	Gesuche Anzahl Gesuche
Alle Angebote	33	8,52 €	3,99 € - 17,14 €	124
Büro / Praxis	12 (36,4%)	7,75 €	6,50 € - 10,61 €	38 (30,6%)
Einzelhandel	14 (42,4%)	9,78 €	3,63 € - 32,50 €	19 (15,3%)
Hallen / Produktion	4 (12,1%)	4,58 €	3,99 € - 6,50 €	38 (30,6%)
Sonstige	1 (3%)	5,00 €	-	12 (9,7%)

Marktgüblich erzielbare Mieten

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 50 m² bis 2. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	50,00	70,00	1,09	8,55 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartenutzung	0,00%
7. Zuschlag ERF/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	0,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-Zuschlag Gesamt	-6,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-Zuschlag	€/m²	marktüb. €/m²
8,55 €	-6,00%	8,04 €	8,00 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 50 m² ab 3. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	50,00	70,00	1,09	8,55 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartenutzung	0,00%
7. Zuschlag ERF/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	-3,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-Zuschlag Gesamt	-9,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-Zuschlag	€/m²	marktüb. €/m²
8,55 €	-9,00%	7,79 €	7,80 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 60 m² bis 2. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	60,00	70,00	1,04	8,16 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohnheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	0,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-Zuschlag Gesamt	-6,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-Zuschlag	€/m²	marktl. €/m²
8,16 €	-6,00%	7,67 €	7,70 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 60 m² ab 3. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	60,00	70,00	1,04	8,16 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohnheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	-3,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-Zuschlag Gesamt	-9,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-Zuschlag	€/m²	marktl. €/m²
8,16 €	-9,00%	7,43 €	7,40 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 65 m² bis 2. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	65,00	70,00	1,02	8,00 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EPH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	0,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-Zuschlag Gesamt	-6,00%

Ergebnis

Research 2026

rd. Wert	Ab-Zuschlag	€/m²	marktsübl. €/m²
8,00 €	-6,00%	7,52 €	7,50 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 65 m² ab 3. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	65,00	70,00	1,02	8,00 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EPH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	-3,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-Zuschlag Gesamt	-9,00%

Ergebnis

Research 2026

rd. Wert	Ab-Zuschlag	€/m²	marktsübl. €/m²
8,00 €	-9,00%	7,28 €	7,30 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 70 m² bis 2. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	70,00	70,00	1,00	7,85 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	0,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-/Zuschlag Gesamt	-4,00%

Ergebnis

Research 2026

rd. Wert	Ab-/Zuschlag	€/m²	marktüb. €/m²
7,85 €	-4,00%	7,57 €	7,40 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 70 m² ab 3. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	70,00	70,00	1,00	7,85 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	-3,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-/Zuschlag Gesamt	-9,00%

Ergebnis

Research 2026

rd. Wert	Ab-/Zuschlag	€/m²	marktüb. €/m²
7,85 €	-9,00%	7,14 €	7,10 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 75 m² bis 2. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	75,00	70,00	0,98	7,69 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	0,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-/Zuschlag Gesamt	-6,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-/Zuschlag	€/m²	marktbl. €/m²
7,69 €	-6,00%	7,23 €	7,20 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 75 m² ab 3. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	75,00	70,00	0,98	7,69 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	-3,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-/Zuschlag Gesamt	-9,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-/Zuschlag	€/m²	marktbl. €/m²
7,69 €	-9,00%	7,00 €	7,00 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 80 m² bis 2. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	80,00	70,00	0,97	7,61 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	0,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-/Zuschlag Gesamt	-6,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-/Zuschlag	€/m²	marktl. €/m²
7,61 €	-6,00%	7,15 €	7,20 €

Miet-Kalkulator für Wohnungen - ca. 80 m² ab 3. OG

Quelle	Stand	Bauperiode	Wohnfläche in m²	Spanne von €/m²	Spanne bis €/m²	Median €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	1970-1990	60-80	6,50 €	7,50 €	7,00 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	01.01.2025	ab 1990	60-80	8,00 €	9,50 €	8,75 €
Sprengnetter (einfach)	aktuell	1988	70			7,22 €
Sprengnetter (mittel)	aktuell	1988	70			7,94 €
Sonstige						

Anpassung 1	Median €/m²	Zeit-Wert-Index	Sicherheitsabschlag	akt. Median €/m²	Gewichtung	Anteil €/m²
Mietspiegel Bingen a. Rh.	7,00 €	1,03	0,00%	7,21 €	25,00%	1,80 €
Mietspiegel Bingen a. Rh.	8,75 €	1,03	0,00%	9,01 €	25,00%	2,25 €
Sprengnetter (einfach)	7,22 €	1,00	0,00%	7,22 €	25,00%	1,81 €
Sprengnetter (mittel)	7,94 €	1,00	0,00%	7,94 €	25,00%	1,99 €
Sonstige					0,00%	
bereinigter Wert						7,85 €

Anpassung 2	Übertrag	Objekt in m²	Muster-Größe	Faktor	rd. Wert
	7,85 €	80,00	70,00	0,97	7,61 €

Anpassung 3 (Anlagen)	in %
1. Mikrolage	0,00%
2. Objektgröße (Wohneinheiten)	-3,00%
3. Lage im Objekt (z.B. Etage)	0,00%
4. Ausstattung	0,00%
5. Allgemeinzustand	0,00%
6. Gartennutzung	0,00%
7. Zuschlag EFH/ZFH	0,00%
8. barrierefrei	-3,00%
9. Etage ab 3. OG	-3,00%
10. Sonstiges	0,00%
Ab-/Zuschlag Gesamt	-9,00%

Ergebnis
Research 2026

rd. Wert	Ab-/Zuschlag	€/m²	marktl. €/m²
7,61 €	-9,00%	6,93 €	6,90 €

Auszug aus dem Grundbuch, Bestandsverzeichnis

Bingen am Rhein Bingen 4717 - Geändert am 10.07.2025 - Abdruck vom 01.12.2025 - Seite 2 von 17 Seiten

Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II

Bingen am Rhein Bingen 4717 - Geändert am 10.07.2025 - Abdruck vom 01.12.2025 - Seite 5 von 17 Seiten

Auszug aus der URNr. 901/1993 vom 05.05.1993

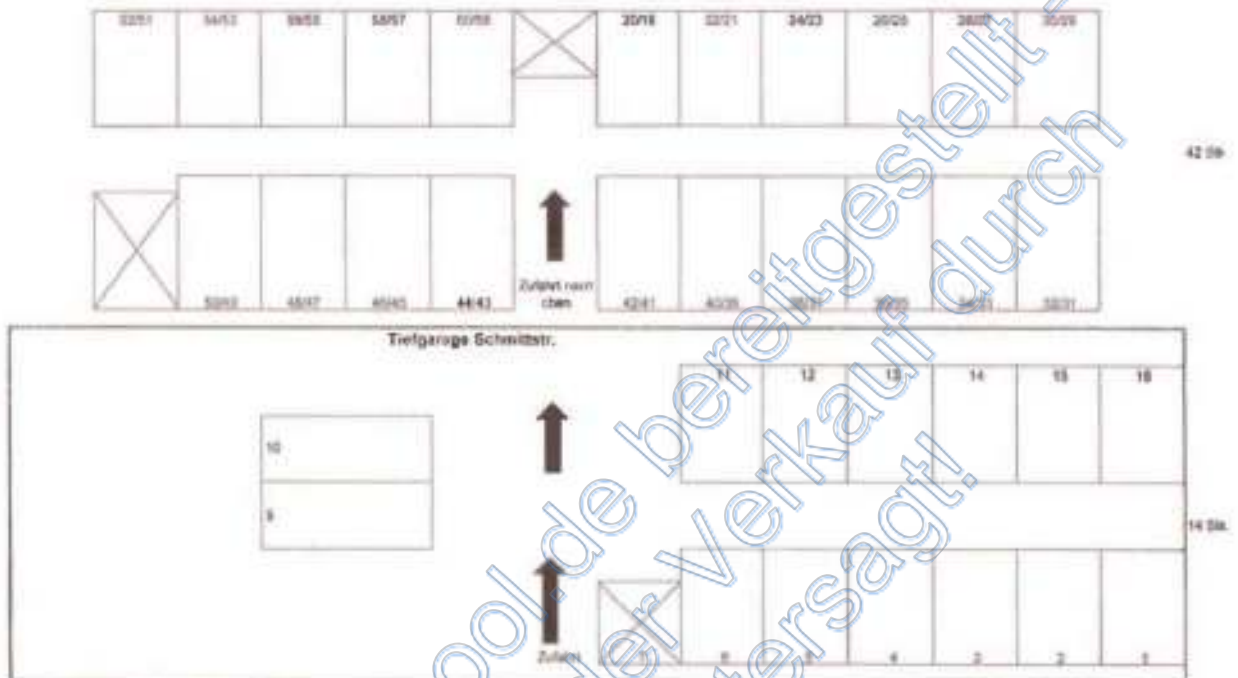
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Planunterlagen

Tiefgarage – kein Maßstab! –

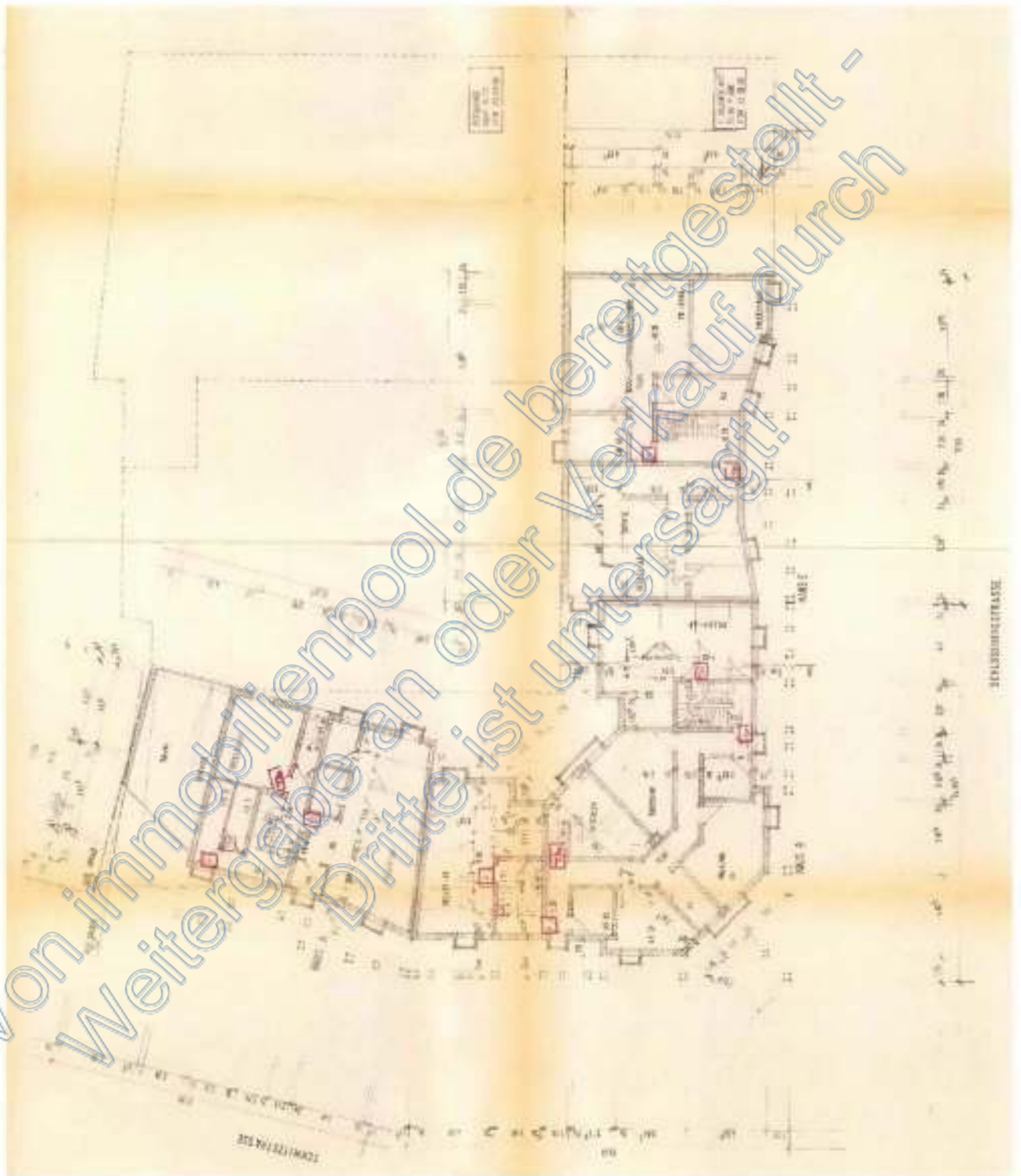
Tiefgarage Schmittstr. 57, 59, Schloßbergstr. 11 1254/3662



Planunterlagen

Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13

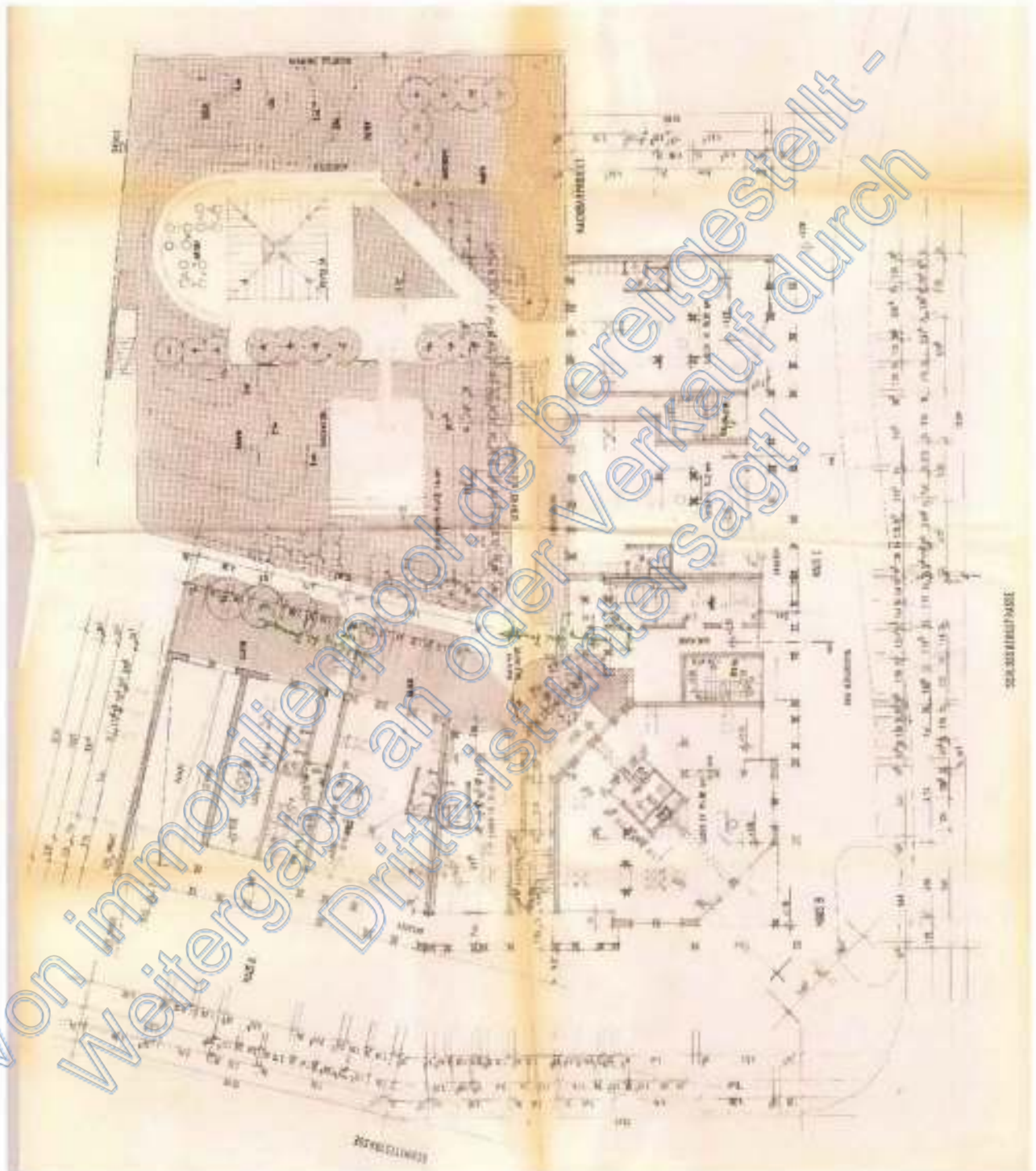
Grundriss als Positionsplan – Kellergeschoss – kein Maßstab! –



Planunterlagen

Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13

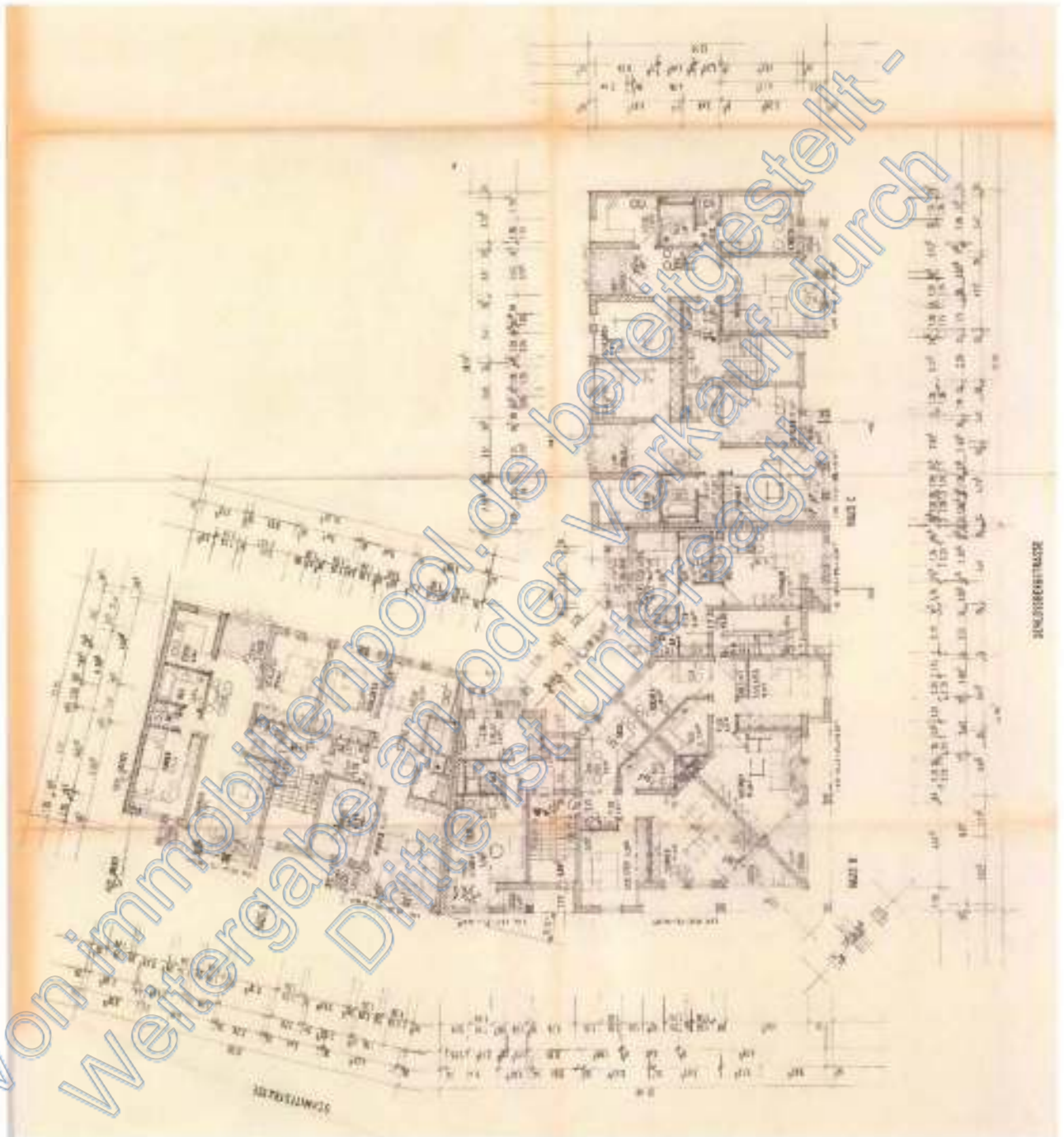
Grundriss als Positionsplan – Erdgeschoss – kein Maßstab! –



Planunterlagen

Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13

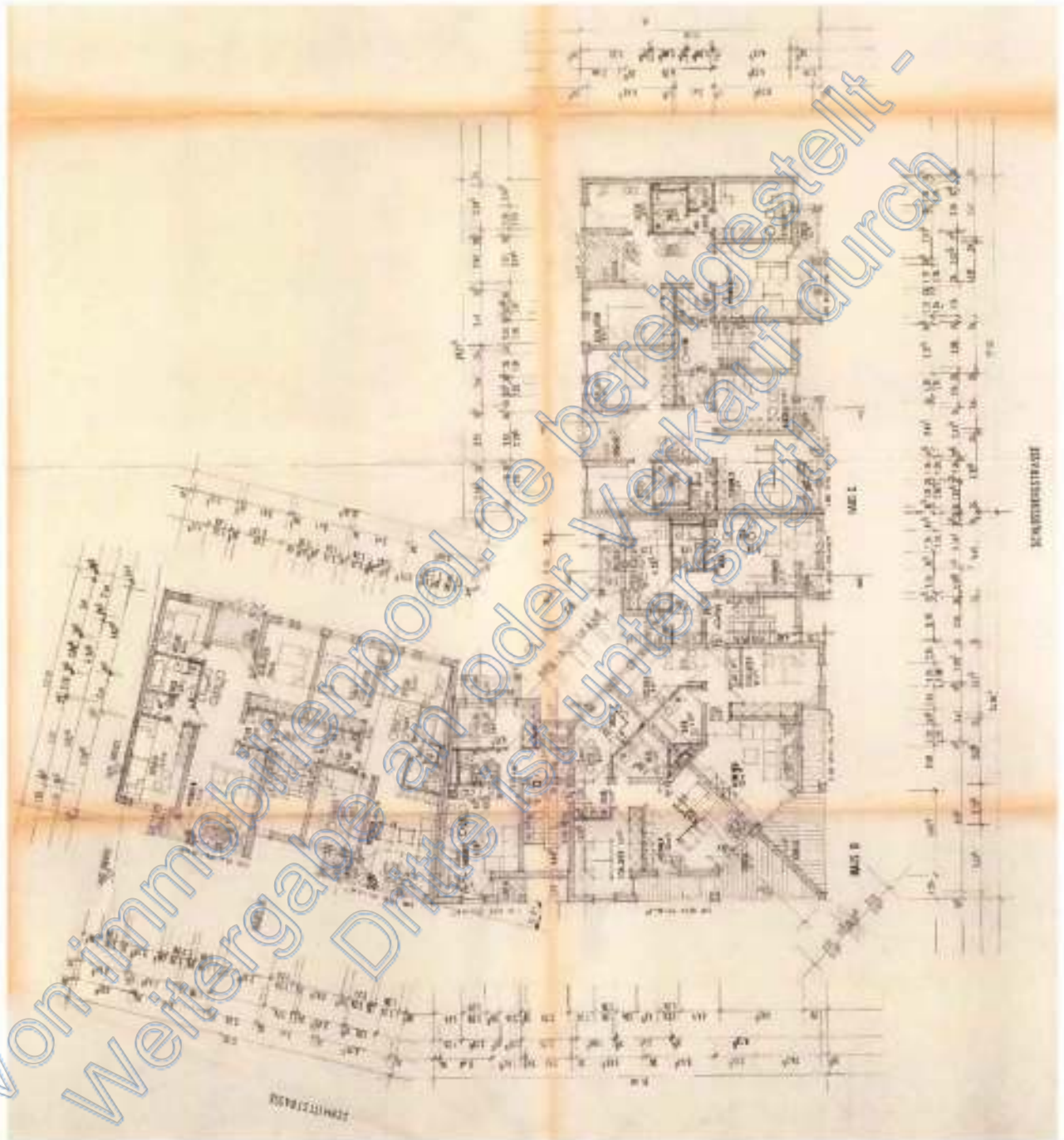
Grundriss als Positionsplan – 1. Obergeschoss – kein Maßstab! –



Planunterlagen

Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13

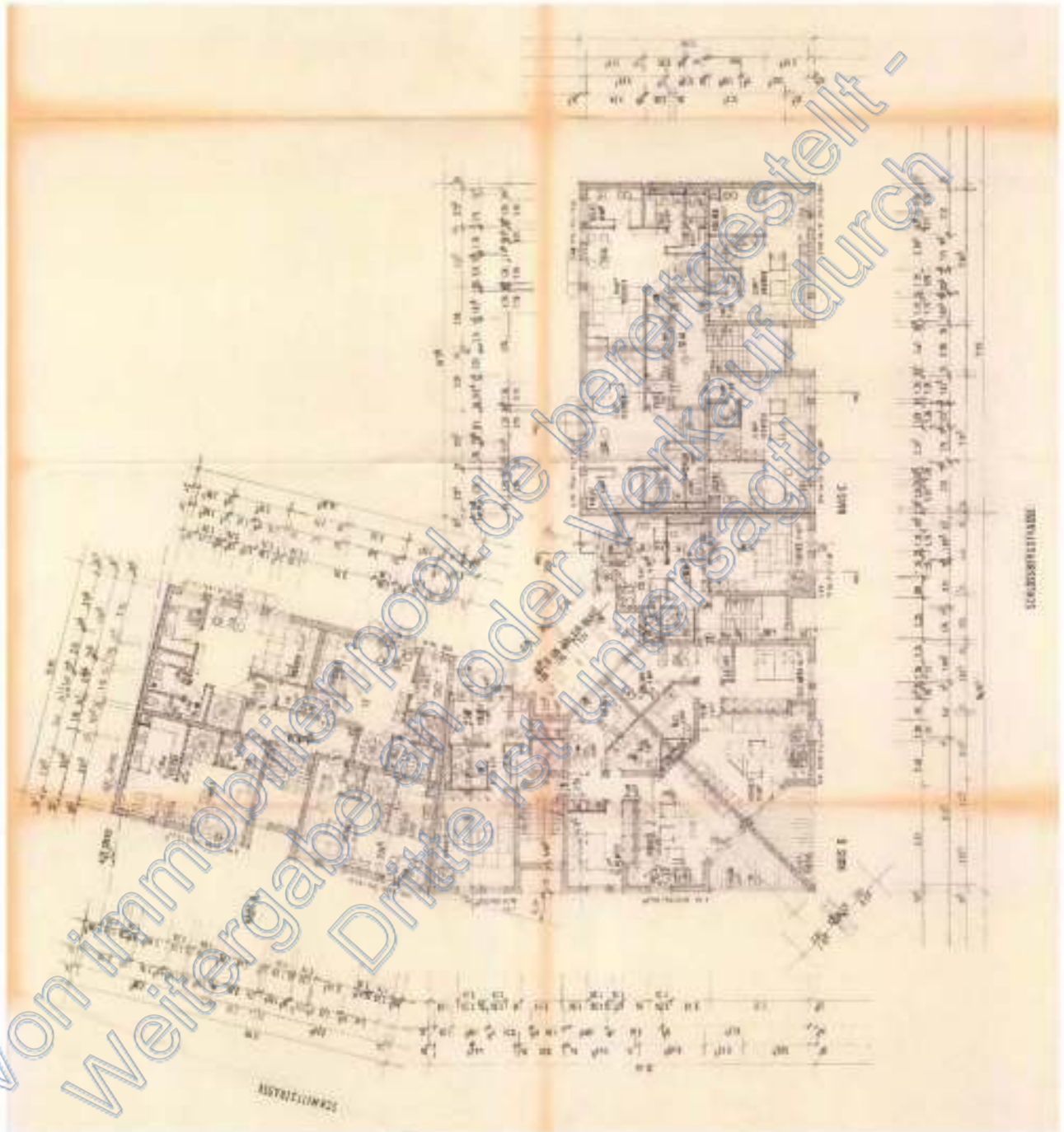
Grundriss als Positionsplan – 2. Obergeschoss – kein Maßstab! –



Planunterlagen

Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13

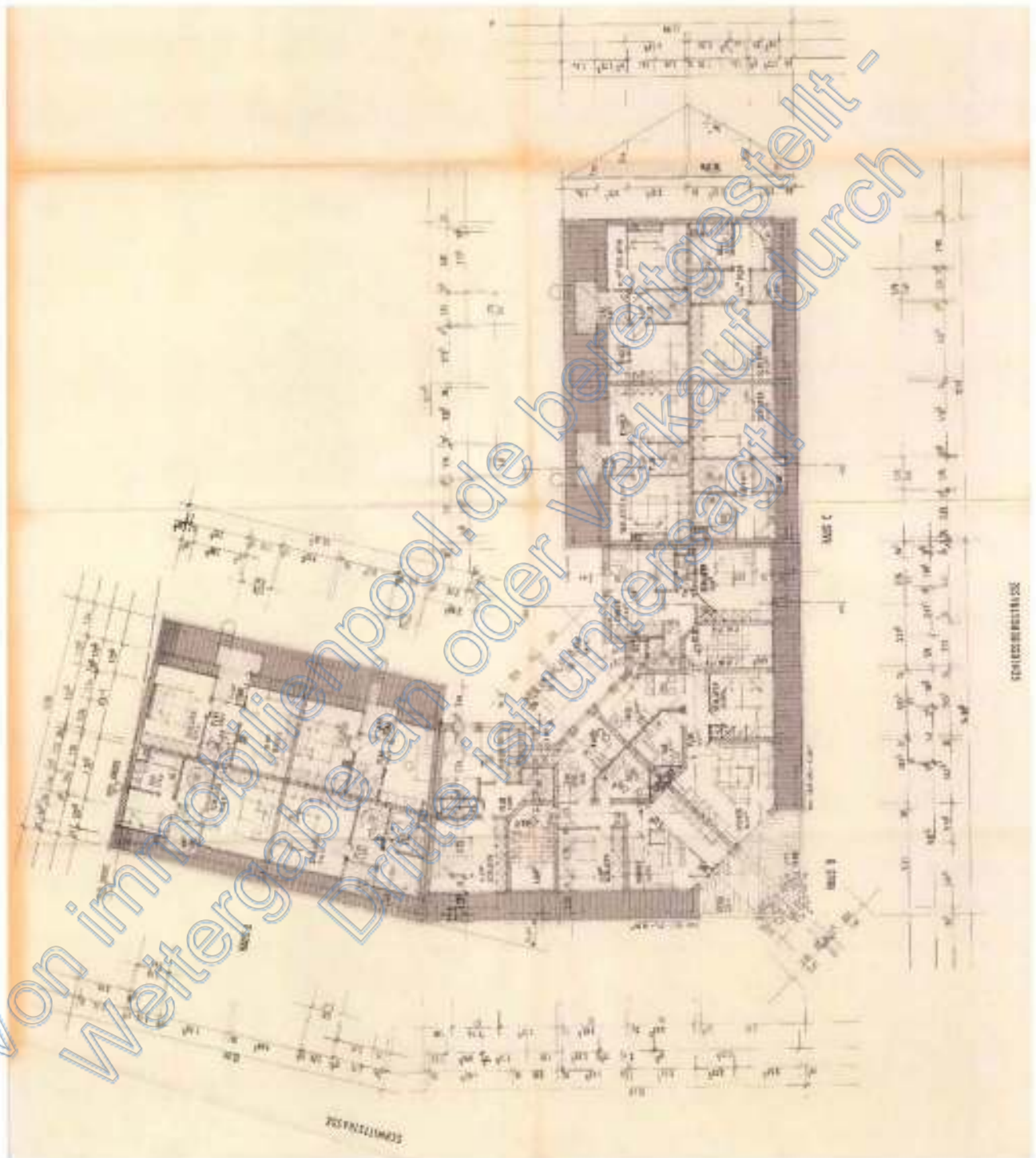
Grundriss als Positionsplan – 3. Obergeschoss – kein Maßstab! –



Planunterlagen

Schmittstraße 57, 59 und Schloßbergstraße 11, 13

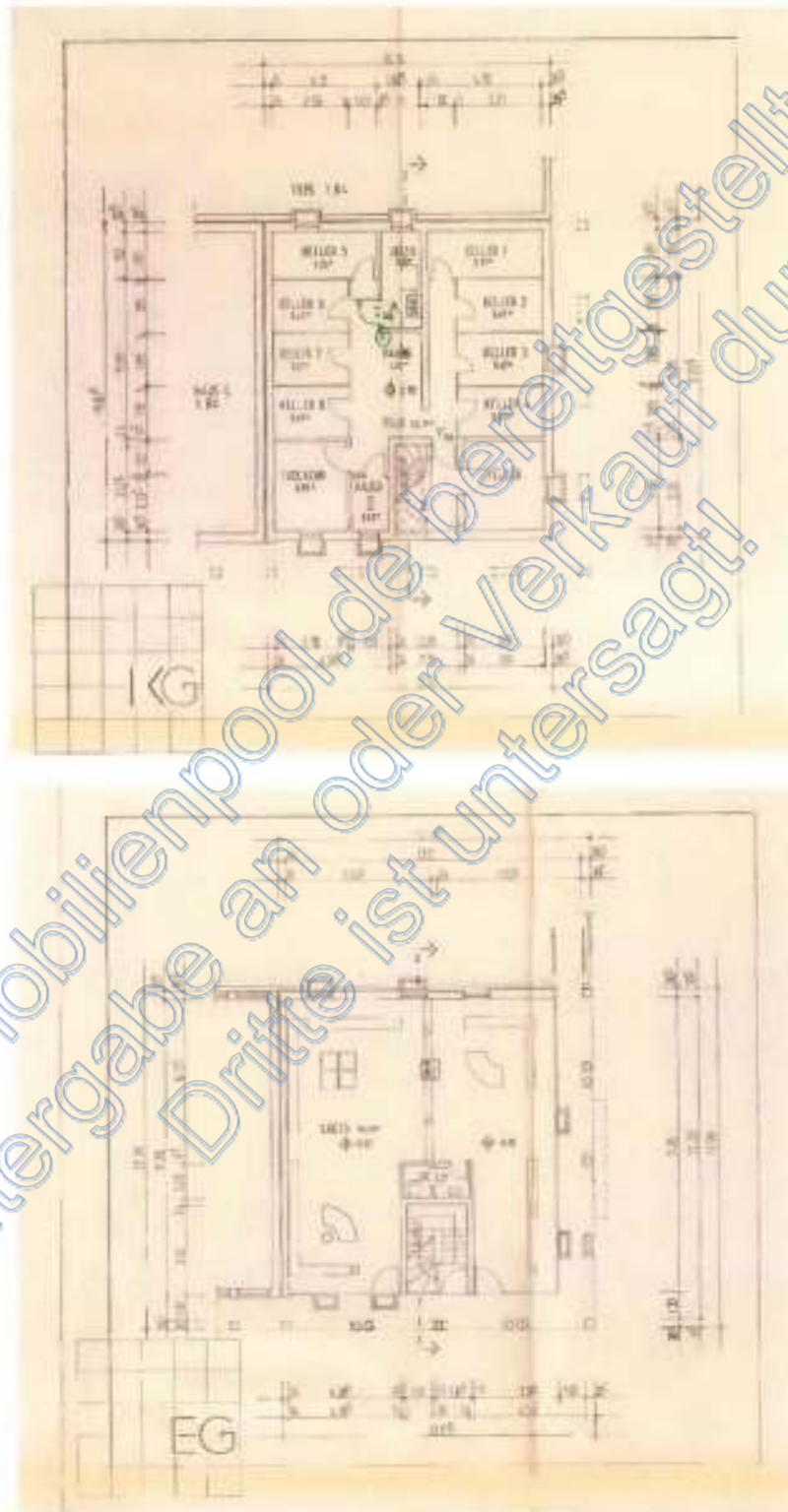
Grundriss als Positionsplan – 4. Obergeschoss – kein Maßstab! –



Planunterlagen

Schloßbergstraße 15

Grundriss als Positionsplan – Keller- / Erdgeschoss – kein Maßstab! –



Planunterlagen

Schloßbergstraße 15

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

