

Kein Original
Gutachten!

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

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

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

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

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 09.03.2026

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Bingen am Rhein / Az. 43 K 21/25)

für das mit einem **völlig überalterten Einfamilienwohnhaus und langgestreckter Garage**
bebaute Grundstück **als Abrissgrundstück** in

55218 Ingelheim (Stadtteil Ober-Ingelheim), In der Dörrwies 50

zum Wertermittlungstichtag 09.03.2026



Verkehrswert :

440.000 Euro

Oppenheim, den 09.03.2026

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb. u. unbeb. Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 18
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 19
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 20
9.	Bodenwertermittlung	Seite 21
10.	<u>Ermittlung Abbruch-/Entsorg./-Freilegungskosten</u>	Seite 22
11.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 24
12.	Literaturverzeichnis	Seite 25
13.	Anlagen	Seite 27

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Bingen am Rhein
Auftrag vom: 30.12.2025
eingegangen am: 05.01.2026
Aktenzeichen: 43 K 21/25

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd.Nr. 1.)

Gemarkung: Ober-Ingelheim
Flur: 7
Flurstück: 606
Grundstücksgröße: 818 qm

Grundbuch: Ober-Ingelheim, Blatt 3249

Zubehör:

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

Gebäudeart:

**völlig überaltertes Einfamilienwohnhaus
mit
alter langgestreckter Garage
und
versch. baufälligen Holznebenbauten**

2 - geschossiges Wohngebäude mit flachem Satteldach.
Das Wohngebäude ist unterkellert.
Das DG ist teilausgebaut.

wichtige Anmerkungen:

Das Grundstück und die Gebäude sind völlig
un gepflegt und verwarlost, da in dem Objekt
seit der Entstehung in 1964 und folg. keinerlei
Sanierungsaufwand betrieben wurde.
Da praktisch alle Bereiche sanierungsbedürftig
sind, versch. Holznebengebäude auf dem
Grundstück baufällig sind, und das verwarloste
Grundstück in vielen Bereichen freigelegt werden muss,
**ist grundsätzlich von Abriss aller baulichen Anlagen
auszugehen, um das gesamte Grundstück einer
besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit
zuführen zu können.**

Baujahr:	<p>Wohnhaus geschätzt ca. 1964 (Baugenehmigung aus 1963)</p> <p>weitere Unterkellerung beantragt in 1970</p> <p>Heizöllagerung im KG in 1966 genehmigt</p> <p>langgestreckte Garage in 1978 genehmigt</p> <p>(alle Angaben aus der vorliegenden Bauakte)</p> <p>Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden nicht vorgenommen.</p> <p>(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)</p>
Wohnflächen, Nutzflächen:	<p>ca. 99 qm (ohne den völlig überalterten Terrassen-Holzvorbau)</p> <p>(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen und vorlieg. Berechnungen)</p>
Tatsächliche Miete:	<p>Das Objekt wird von einem Miteigentümer eigengenutzt. Lt. dessen mündlicher Auskunft zahlt dieser keine anteilige Miete.</p> <p>(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)</p>
Ortsbesichtigung:	09.03.2026
Unterlagen:	<p>amtl. Lageplan Einsicht Bauakte Planunterlagen Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis zusätzl. mündl. Angaben vom Miteigentümer im Objekt Einsicht baurechtl. Festsetzungen</p> <p>Anm.: Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag keine Namen im Gutachten genannt werden.</p>

Weitere Anmerkung:

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

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

Anmerkung:

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

**Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:**

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

Von Immobilienposten
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im südwestlichen Bereich des Stadtteils Ober-Ingelheim	
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen	
Entfernungen:	ca. 20 km bis nach Mainz Hbf. ca. 12 km bis nach Bingen Bahnhof ca. 45 km bis Flughafen Frankfurt	
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. (ca. 1 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 4,5 km entfernt)	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage	
Art der Bebauungen / Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur	
Grundstücksgestalt:	eben rechteckig guter Grundstückszuschnitt gute Freiflächen vorhanden	
Himmelsrichtung:	Straßenseite:	ca. Nord
	hintere Grund- stücksgrenze:	ca. Süd
Erschließungszustand:	gut	

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege Sackgasse mit Wendehammer Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Grenzbebauung der Garage Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abl. II):

Das Grundbuch (Abl. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abl. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 08.01.2026
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Wiederkaufsrecht auf die Dauer von 30 Jahren zu
Gunsten der Landsiedlung Rheinland-Pfalz, Gesellschaft mit
beschränkter Haftung in Koblenz. Unter Bezug-
nahme auf die Bewilligung vom 13. August 1964,
eingetragen am 03. Dezember 1964.

Lt. Bewilligung vom 13.08.1964 wurde folgendes
vereinbart:

Das Wiederkaufsrecht wurde nur auf die Dauer von
30 Jahren festgesetzt.

Als Beginn der Frist gilt lt. notarieller Bewilligung
vom 13.08.1964 der Zeitpunkt der Eintragung im
Grundbuch. Diese Eintragung war am 03.12.1964.

Somit wird das Wiederkaufsrecht nicht bewertet,
da es nicht mehr relevant ist.

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bingen
am Rhein, Az. 43 K 21/25); eingetragen am 22.09.2025.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

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

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

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

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

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz / Bodenschutzkataster gibt es keine Eintragung in dieser Datei.

Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

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

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

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt

und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

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

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

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

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

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

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

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

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

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

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein)

wichtige Anmerkung:

Die genaue bauliche Ausnutzung des Grundstücks, und zwar insbesondere bzgl. einer vorderen und rückseitigen Bebauung in 2. Reihe, ähnlich dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück, kann letztendlich nur über eine gezielte Bauvoranfrage geklärt werden, die aber nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrages ist.

Von daher kann vom Sachverständigen nicht exakt beurteilt werden, welche genaue Ausnutzung hier zu erzielen ist. (es verbleibt ein gewisser Unsicherheitsfaktor)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

völlig überaltertes Einfamilienwohnhaus

Einteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
Öllagerraum
Waschküche

Erdgeschoss:

Wohnr., 1 Schlafr.,
Küche, Speisekammer
WC, Garderobe
Flur
Abstellr. außerhalb

Terrasse (mit völlig überaltertem Terrassen-Holzvorbau)

Dachgeschoss:

2 Schlafr.
Bad
Flur

und Dachboden (DG) auf gleicher Ebene

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

Massivdecke

Treppen:

Kellertreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton

Geschosstreppe:

Massivtreppe mit großform. Platten

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

flachgeneigtes Satteldach mit abgeschlepptem
Dachteil auf östl. Anbau

Dacheindeckung:

unzeitgemäße Wellasbestdeckung

Fassaden:	Verputz mit Abnutz.erschein. als Reibputz o.ä. Teilber. Holzverkleidung mit erheb. Abnutz.erschein. / Schadst. Sockel: verputzt und gestrichen
Fenster:	urspr. alte Holzfenster mit einf. Verglasung tlw. Rollläden
Türen:	<u>Haustür:</u> einf. urspr. Holztür und z.T. verglaster Seitenteil (mit erheb. Abnutz.erschein.) <u>Innentüren:</u> einf. urspr. Holztüren als Türen mit Furnier, bzw. Lackierung mit Umfassungszargen / Stahlzargen
Elektroinstallation:	einf. urspr. Wohnungsinstallation überalterter Elektroverteilerkasten (EG) überalterter Elektrosicherungskasten (EG) neuerer Anschlusskasten im KG
Heizung:	unzeitgemäße Öl-Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung einf. Holzofen im Wohnzimmer <u>Öltank:</u> Öltank als kellergeschweißter Tank (ca. 4.400 Liter) Baujahr: ca. 1966
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: überalterten Durchlauferhitzer

Sanitäre Einrichtungen:

WC (EG):

WC
Waschbecken

(einf. urspr. Ausstattung und Qualität
mit erheb. Abnutz.erschein. / sanierungsbedürftig)

Bad (DG):

WC
Waschbecken
Badewanne

(einf. urspr. Ausstattung und Qualität
mit erheb. Abnutz.erschein. / sanierungsbedürftig)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung
enthalten.

Fußböden:

Keller:

einf. Bodengestaltung

Flur / Wohnr. / Schlafr.:

urspr. Linoleumplatten (einf.)

Schlafr.:

tlw. auch PVC o.ä.
(einf.)

Küche:

kleine Fliesen
(einf.)

Sanitär. (Bad):

Kleinmosaik mit tlw. Teppich (einf.)

Sanitär. (WC):

urspr. Linoleumplatten (einf.)

Innenwandflächen:

einf. Wandputz mit Tapeten
mit erheb. Abnutz.erschein.

tlw. auch einfache, lose Tapeten

Küche (EG):

z.T. im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(einf. Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (DG):

z.T. Fliesenspiegel / z.T. Tapete

(einf. urspr. Qualität und Ausstattung
mit erheb. Abnutz.erschein. / sanierungsbedürftig)

Sanitär./WC (EG):

urspr. einf. Wand-PVC-Tapete o.ä.

(einf. urspr. Qualität und Ausstattung
mit erheb. Abnutz.erschein.)

Deckenflächen:

einf. Deckenputz, bzw. Leichtbauplatte o.ä.
mit Tapete bzw. Anstrich
(mit erheb. Abnutz.erschein. / Schadstellen und
Feuchteschäden speziell im DG)

z.T. einf. Deckenholzverkleid.

**Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

versch. sehr einf., überalterte Nebenbauten

(Eing.vorbau / Terr.vorbau / seitr. Holznebenbau
im Garten / rückseitige Holznebenbauten im Garten /
wertlose Eingangsfreitrepppe und Kelleraußentreppe mit
einf. Überdachung / insg. absolut überaltert und baufällig /
Abriss wird unterstellt)

langgestreckte Garage:

einf. Massivbauweise

sehr flach geneigtes Pultdach
mit unzeitgemäßer Wellasbestdeckung

gr. Stahlschwinger

(insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.erschein.
und tlw. Schadst. / partielle Feuchteschäden im
Decken- und Wandber. / Tür mit Schadst. /
insg. wertlose, abbruchreife Bausubstanz)

Baulicher Zustand:

Völlig überalterte und aus wirtschaftlicher Sicht abbruchreife Gebäudesubstanz, um das Grundstück einer besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zu führen zu können.

Anmerkungen:

Für die Bewertung muss **Abriß aller Gebäudeteile** unterstellt werden, um das Grundstück einer besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zu führen zu können.

Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken für Fundamente / Stahlbetonteile / Mauerwerk / Dachkonstruktion / Dachdeckung / Fassadenbekleidung / Einbauten / Innenausbau / etc. nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können.

Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab. Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden.

Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.

Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Ausstattungsstandard:

völlig überalterter und verwahrloster
Ausstattungsstandard aus der urspr. Bauzeit
in 1964 und folg.

Anmerkungen:

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

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

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

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

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

wirtschaftliche Überalterung in allen Bereichen

einfacher Grundriss mit tlw. auch kl. Räumen

tlw. rel. dunkle Räumlichkeiten

insbesondere durch den erhebl. hohen Bewuchs

soweit augenscheinlich ersichtlich mangelnde

Wärmeisolierung:

- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle

- im Bereich des Daches

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. erhebl. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.
und Schadst. in fast allen Bereichen

grundlegende Modernisierung der Einheit erforderlich

insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau /
Modernisierungsstau in allen Bereichen

gewisse Grundfeuchte im KG vorhanden

Kellerwand- / -sockelbereiche waren z.T. kaum einsehbar,
da der Keller tfs. total zugestellt ist. Von daher kann
nicht exakt beurteilt werden, ob hier Sockelfeuchte
vorhanden sein könnte. Sicherheitsabschlag erforderlich.

Kellerräume
mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

Decke DG mit erhebl. Abnutz.erschein. / Schadst.
und schwarzen Flecken (mangelnde Dämmung /
sehr geringe Dachneigung mit Feuchteanfall an vielen
Stellen bzgl. der unzeitgemäßen Wellasbestdeckung)

Sanitärzonen völlig überaltert
mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

Küchenzone überaltert
mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

Aufenthaltsräume und Nebenr. völlig überaltert
(Wohn- / Schlafr. / Nebenräume / Flure)
mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

einf. Terrassenanbau / einf. Schuppen seitl. und hinten im
Garten / einf. Überdachung vor dem Haus / etc.
mit erhebl. Schadstellen / völlig überaltert und
schadhaft / abbruchreif

Wand- und Bodengestaltung völlig überaltert
mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

Deckengestaltung völlig überaltert
mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

Fassadenputz / überalterte Holzverkleidung
insg. mit Abnutz.erschein.

sonstige Holzteile im Außenbereich
mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

unzeitgemäße Wellasbest-Dachdeckung

einf. Holzfenster

überaltert / mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

Innentüren

tlw. mit Abnutz.erschein.

Elektroinstallation gr.tls. überaltert /
mit altersbed. Abnutz.erschein.

überaltertes unzeitgemäßes Heizsystem
und überalterte Warmwasserbereitung

urspr. und überalterte Installationen

- die Wasserleitungen betreffend
- die Abwasserleitungen betreffend

Außenbelag / Einfriedung

tlw. mit Abnutz.erschein. / z.T. schadhafte Stellen

völlig verwilderter Garten mit erheblichem, wild wucherndem
Strauch- und Baumbewuchs /
in gr. Bereichen frei zu schneiden

Viele Bereiche innen und außen sind von
versch. Gegenständen und Unrat frei zu räumen.

**Außenanlagen und
sonstige Anlagen:**

Außenanlagen:

Wegebefestigung mit Betonplatten (einf.)

vor der Garage
Hofbefestigung mit Beton (einf.)
(ein Baumstumpf am Boden)

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs /
Maschendrahtzaun / Holzzaun
(insg. einf. / tlw. mit Abnutz.erschein. / tlw. schadhaft)

tlw. keine spezielle Einfriedung vorhanden
im str. seitigen Bereich

hintere tlw. erneuerte Einfriedung des Nachbargrundstücks
mit Stahlgitter-Matte und Holzzaun

Sonstige Anlagen:

erheblicher alter Strauch- und Baumbewuchs
im vorderen Gartenbereich

erheblicher alter Strauch- und Baumbewuchs
im hinteren Gartenbereich

insg. verwilderter Garten / ungepflegter Zustand

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

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

**für das mit einem völlig überalterten Einfamilienwohnhaus und langgestreckter Garage
bebaute Grundstück als Abrissgrundstück in**

55218 Ingelheim (Stadtteil Ober-Ingelheim), In der Dörrwies 50

zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Nr.1.) Gemarkung: Ober-Ingelheim

Flur: 7

Flurstück: 606

Grundstücksgröße: 818 qm

Grundbuch: Ober-Ingelheim, Blatt 3249

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

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Liquidationswertverfahren aus dem Bodenwert (nach dem Bodenrichtwert, bzw. Vergleichspreisen) abzgl. Abbruch-/Entsorgungskosten und Entrümpelungskosten.

Derartige Grundstücke sind i.d.R. für Projektentwickler von Interesse.

Eine exakte bauliche Ausnutzung für das Bewertungsgrundstück kann aber letztendlich nur durch eine gezielte Planung und Bauvoranfrage abgeklärt werden, die allerdings nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrages ist.

Der Verkehrswert wird aus dem Grundstückswert abzgl. Abbruch- / Entsorgungskosten und Entrümpelungskosten des überalterten Wohnhauses, der Garage, der versch. Nebenbauten und der Außenanlagen ermittelt.

Somit ist entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert für **Abrissgrundstücke** nach Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert zu ermitteln. Bei Anwendung von Vergleichswerten findet die Grundstücksmarktlage durch die herangezogenen Vergleichsangebote / Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein. Außerdem gibt es für das Gebiet einen amtlichen **Bodenrichtwert**, der i.d.R. den Marktwert wieder spiegelt.

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Bodenrichtwert veröffentlicht und liegen keine, bzw. keine ausreichenden Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auch auf der Basis von Erfahrungswerten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Baugrundstücken durchgeführt werden. Die Erfahrungswerte werden als marktübliche „Durchschnittswerte aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung begründet.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der Bodenrichtwert beträgt **600,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	allg. Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²
Bauweise	=	offene Bauweise

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	818 m ²
Zuschlag für unbebautes Baugrundstück aufgrund von Vergleichskaufpreisen	=	nach Abriss / unbebautes Baugrundstück mit höherem Marktwert

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	600,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	09.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	allg. Wohngebiet	Wohngebiet	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	600,00 €/m ²
Fläche (m ²)	500	818	× 1,000	kein Abschlag wg. Größe aufgrund guter Grundstücksnutzung
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschlag für unbebautes Baugrundstück aufgrund von Vergleichskaufpreisen		nach Abriss / unbebautes Baugrundstück mit höherem Marktwert	× 1,125	E1

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	675,00 €/m²
---	---	-------------------------------

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	675,00 €/m²
Fläche	×	818 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	552.150,00 € rd. 552.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt **552.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1 - Vergleichskaufpreise

Es gibt lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Alzey aus der Kaufpreissammlung derzeit fünf Vergleichskaufpreise unbebauter Baugrundstücke in der näheren Umgebung in Ingelheim bzw. weiteren Umgebung in Gau-Algesheim.

Das Mittel aus den fünf Kaufpreisen liegt bei rd. **710 €/qm** (von 506 – 627 – 761 – 780 – 876 €/qm). Um die unterschiedlichen Lagen anzugleichen, werden rd. 5 % von dem Mittelwert abgezogen, da die Kaufangebote in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen liegen.
d.h.: 710 €/qm abzgl. 5 % = **rd. 674 €/qm**.

Von daher werden in der vorgenannten Bewertung rd. 12,5 % = **1,125** als angemessen auf den vorläufigen Bodenwert aufgeschlagen.
(= siehe **675 €/qm** in der vorgenannten Bewertung)

Übertrag

beitragsfreier Bodenwert **552.000,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
grob überschlägig ermittelte Abbruch- / Entsorgungskosten / Freilegungskosten / Entrümpelungskosten für Wohnhaus / Nebengebäude / Nebenbauteile / Außenanlagen inkl. Entrümpelungsarbeiten in Gebäuden und Grundstück	-85.000,00 €
• Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem erhebl. Aufwand grob überschlägig geschätzt ca.	-85.000,00 €
Summe	-85.000,00 €

vorläufiger Verkehrswert **467.000,00 €**

Überschlägige Freilegungskostenermittlung und sonstiger Aufwand:

Überschlägig ermittelte Abrisskosten und Entsorgungskosten:

Wohnhaus grob überschlägig geschätzt	
ca. 540 cbm x 40 €/cbm	= 21.600 €
+ 20% Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes	+ 4.320 €
	<u>25.920 €</u>
+ 19% Mwst.	<u>4.925 €</u>
	30.845 €

Abriss- u. Entsorgungskosten Wohnhaus rd. **31.000 €**

Garage / Nebenbauten / Nebenbauteile grob überschlägig geschätzt

Garage pauschal geschätzt ca.	10.000 €
versch. Nebenbauten (Eing.vorbau / Terr.vorbau / seidl. Holznebenbau / rückseitige Holznebenbauten mit unterschiedl. Dachdeckungen / Eingangsfreitreppe / Kelleraußentreppe mit einf. Überdachungen pauschal geschätzt ca.	9.000 €

Wellasbestdächer Wohnh./Garage/etc. separat als Zuschlag
Sondermüll grob überschlägig geschätzt ca.
ca. 160 qm x ca. 60 €/qm = 9.600 €

Zwischensumme	28.600 €
+ 19% Mwst.	<u>5.434 €</u>
	34.034 €

Abriss- u. Entsorgungskosten Garage/Nebenbauten rd. **34.000 €**

Außenanlagen und sonstige Anlagen

bauliche Außenanlagen freilegen / und verwilderte Gartenbereiche frei schneiden von versch. Strauch- und Baumbewuchs grob überschlägig pauschal geschätzt ca.	12.000 €
+ 19% Mwst.	<u>2.280 €</u>
	14.280 €
Abriss- und Entsorgungskosten Außenanlagen rd.	14.000 €

Entrümpelungsarbeiten im Anwesen

grob überschlägig geschätzt ca.	5.000 €
+ 19 % Mwst.	<u>950 €</u>
	5.950 €
Entrümpelungsarbeiten rd.	6.000 €

Summe insgesamt grob überschlägig geschätzt ca. 85.000 €

Anmerkungen:

Für die Bewertung der Abbruch- / Entsorgungskosten und sonstigen Entrümpelungskosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruch- / Entsorgungskosten und sonstigen Entrümpelungskosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken / Entrümpelungsgewerken nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können.

Außerdem hängen die o.g. Kosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab.

Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruch- / Entsorgungskosten und sonstigen Entrümpelungskosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden.

Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine

Fachfirma empfohlen.

Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Übertrag

vorläufiger Verkehrswert **467.000 €**

Abzinsungsfaktor $1/q^n$

bei $z = 3,00\%$ Abzinsungszinssatz

und $n = \text{ca. } 2$ Jahre bis zur Neuplanung und Freilegung fiktiv unterstellt

(grundsätzlicher Unsicherheitsfaktor)

(Anm.: für diesen fiktiven Ansatz kann keine Haftung übernommen werden)

× 0,942596

endgültiger Verkehrswert **440.192 € = 440.000 €**

(= rd. 538 €/qm)

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert abzgl. Abbruch- / Entsorgungskosten und Entrümpelungskosten orientieren.

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **440.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das

mit einem völlig überalterten Einfamilienwohnhaus und langgestreckter Garage
bebaute Grundstück als Abrissgrundstück in

55218 Ingelheim (Stadtteil Ober-Ingelheim), In der Dörrwies 50

mit den Grundstücksdaten:	Nr.1.)	Gemarkung:	Ober-Ingelheim
		Flur:	7
		Flurstück:	606
		Grundstücksgröße:	818 qm
		Grundbuch:	Ober-Ingelheim, Blatt 3249

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 mit rd.

440.000 €

in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

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

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

**für das mit einem völlig überalterten Einfamilienwohnhaus
und langgestreckter Garage bebaute Grundstück
als Abrissgrundstück in**

55218 Ingelheim (Stadtteil Ober-Ingelheim), In der Dörrwies 50

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

Hinweis:

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

Die Karten sind lizenziert.

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

(1:100000):
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

55218 Ingelheim am Rhein, In der Dörnwies 50



Übernahme der regionalen Verkehrsinfrastruktur (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 20 Druckauflagen.)
Die Übernahme wird herausgegeben vom F&F Verlag. Die Karte enthält u.a. die Straßenstruktur, die Gemeindegrenzen, die Höhenlinien und die
Hauptverkehrsachsen. Die Karte liegt elektronisch im Schutzfeld vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:1.000.000 angefertigt. Die Karte darf
in keiner Weise genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von maximal 20 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von
Zwangsversteigerungsverfahren und deren Veröffentlichung durch Auktionsf&F.

Quellangabe
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Von Immobilienpool.de bereitgestellt.
Dritte ist untersagt!

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



Geoport

Regionalkarte MairDumont

55218 Ingelheim am Rhein, In der Dörnwies 50



06.01.2026 | 03924070 | © Falk Verlag, D-73780 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.400 m x 2.400 m



0

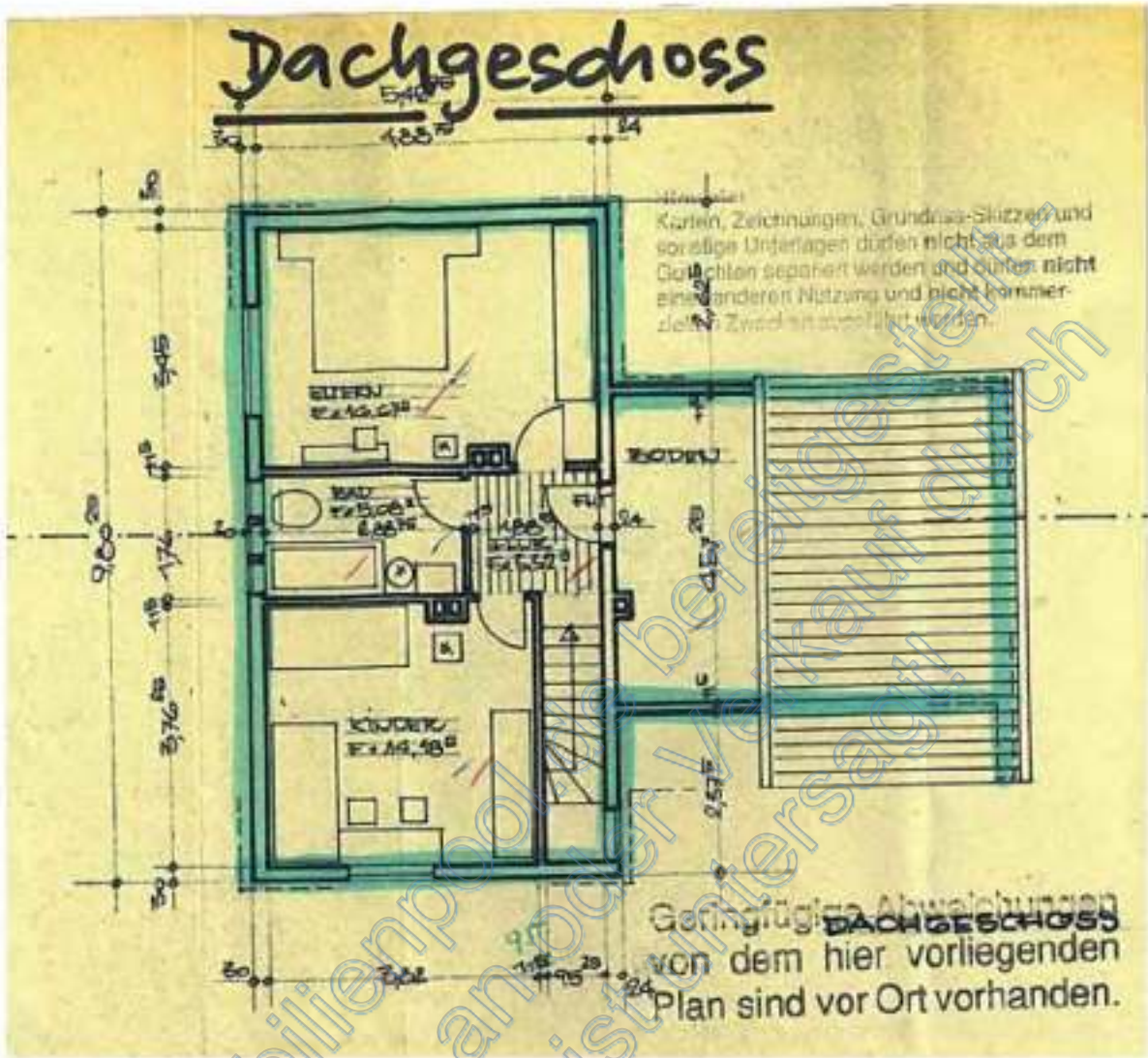
2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er erhält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

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





Straßenansicht Wohnhaus



Zugangsbereich



Straßenansicht



Straßenansicht vom Wendehammer aus



langgestreckte Garage



unzeitgemäße überalterte Wellasbest-Dachdeckung
auf der Garage und auf dem Wohnhaus



Blick in den hinteren verwilderten Garten



abbruchreifes rückwärtiges Holznebengebäude



überaltertes Wohnhaus und Vorbauten (Rückansicht)



Rückansicht Wohnhaus und Holznebengebäude
und Vorbauten am Wohnhaus (abbruchreif)



Holznebengebäude abbruchreif



verwilderter hinterer Gartenbereich



einfachste überalterte Vorbauten am Wohnhaus



abbruchreife Holznebenbauten hinter dem Wohnhaus



Feuchteschäden Decke-/Wandbereich Garage



Schadstellen (Hausecke – Dachabflussrohr –
und provisor. Abstützung Holzeingangsvordach



abbruchreifes Holznebengebäude rechts vom Haus



Blick in den hinteren verwilderten Garten