

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!**

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

signiert von:
Dirk Deisen
am: 03.06.2026
mit:
digiSeal®
by secrypt

Amtsgericht Bingen am Rhein
Mainzer Straße 52
55411 Bingen am Rhein

3. Juni 2026
Aktenzeichen: 2025-11-1145

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 55422 Bacharach, Ringstraße 2.



Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 43 K 31/25

Wertermittlungstichtag: 20. April 2026

Qualitätsstichtag: 20. April 2026

Tag der Ortsbesichtigung: 20. April 2026

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inklusive 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG
Mainzer Straße 14
55411 Mainz
T +49 51 31 2404090
F +49 51 31 2404099
info@deisen.com
0911-14011

INHABER
Dirk Ing. IPR Dr. Deisen
Gerd Ing. Dipl. Ing. Müller
USt-IDNr. DE269156255

BANKVERBINDUNG
Deutsche Bank AG
IBAN: DE85 12070011 0011 0338 0011
BIC: DEUTDE33HAN



Der IVG ist ein Berufsverband, der sich für die Interessen und die Weiterentwicklung der Immobilienbewertung einsetzt und die Qualität der Bewertungen sicherstellt.



Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	4
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
1.5	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	5
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	6
2.1	Lage	6
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	7
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	8
2.4	Baubeschreibung	10
3	Wertermittlung	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.2	Bodenwertermittlung	14
3.3	Sachwertermittlung	17
3.4	Ertragswertermittlung	21
4	(unbelasteter) Verkehrswert	25
5	Bewertung der Rechte in Abteilung II	26
5.1	Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 1	26
5.2	Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 2	27
6	Anlagenverzeichnis	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen am Rhein vom 20. November 2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 21. November 2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden. Außerdem soll der Werteinfluss der im Grundbuch in Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragene Rechte gesondert bewertet werden.
Wertermittlungstichtag:	20. April 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	20. April 2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 20. April 2026 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin begann um etwa 10:30 Uhr und endete gegen 12:00 Uhr.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Dieses konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für die gegebenenfalls nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken • Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors • RICS Registered Valuer • BAFIN-Registriert

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.)

- Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei Garagen

Objektadresse:

55422 Bacharach, Ringstraße 2

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Bacharach, Blatt 3648

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
1	Bacharach	4	12	856

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag beruhen ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Auskünften und Informationen. Die Unterlagen, Auskünfte und Informationen wurden auf ihre Plausibilität geprüft und im Übrigen als richtig und gültig angenommen.

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 basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) lediglich so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für diese Gutachtenerstellung standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 3. März 2026
- Flurkartenauszug mit Datum vom 26. Januar 2026
- Auszug aus dem Flurbereinigungsplan Ordnungsnummer 45 mit Datum vom 31. Dezember 1969
- Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 574/2009 des Notars) mit Datum vom 3. Juli 2009
- Berechnung der Brutto-Grundflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Berechnung der Wohn-/Nutzflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- diverse Auskünfte einer Antraggegnerin (zum Beispiel Baujahr(e), Modernisierungsmaßnahmen)
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 29. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 26. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 29. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 2. Februar 2026
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 27. Januar 2026
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten, zur Lage)
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2025
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten (Auswertung von Vergleichsmieten zum Stichtag: 1. Januar 2026; Auswertungszeitraum 24 Monate sowie zur regionalen Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre)
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht - alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggebenden und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Nutzung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Enthaltene Karten, Pläne, Luftbilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt; sie dürfen nicht separat entnommen oder anderweitig genutzt 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.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Mainz-Bingen

Ort und Einwohnerzahl: Bacharach (circa 2.000 Einwohner);
Henschhausen (circa 200 Einwohner; Stand Dezember 2018)

wirtschaftliche / demografische
Rahmendaten:

Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Verbandsgemeinde beträgt + 3,7 %. Die Verbandsgemeinde ist dem Demographietyp 3 (Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung) zugeordnet.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im März 2026 5,1 % (Rheinland-Pfalz 5,7 %, Deutschland 6,4 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2025 bei 115,6 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Marktsituation am Wertermittlungstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenübersteht (ausgeglichener Markt).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vergleiche Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Frankfurt am Main (circa 90 km entfernt);

Wiesbaden (circa 60 km entfernt);

Bad Kreuznach (circa 40 km entfernt);

Bingen am Rhein (circa 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Mainz (circa 50 km entfernt)

Bundesstraße:

B 9 (circa 4 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 61 (circa 10 km entfernt)

Flughäfen:

Flughafen Frankfurt-Hahn (circa 50 km entfernt);

Flughafen Frankfurt am Main (circa 80 km entfernt)

innerörtliche Lage:
(vergleiche Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Henschhausen. Die Entfernung zur historischen Altstadt von Bacharach (Stadtzentrum) beträgt circa 4 km.

Versorgungslage/soziale Infrastruktur:
(vergleiche Anlage 2)

Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind eingeschränkt vorhanden, mit dem Pkw in den umliegenden Städten und Gemeinden aber gut zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Bahnhof Bacharach (circa 4 km entfernt);
Bushaltestelle (circa 180 m entfernt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der
näheren Umgebung:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung:

gute Wohnlage

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfronten:
circa 20 m (zur Ringstraße);
circa 13 m (zur Rheingoldstraße);
circa 14 m (zur Bergstraße)

Bemerkung:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

Topografie:

(stark) hängig;
von West nach Ost abfallend

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Ringstraße. Darüber hinaus grenzt das Grundstück im Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze an die Rheingoldstraße und an der südöstlichen Grundstücksgrenze an die Bergstraße.

Straßenart:

Ringstraße und Bergstraße:
Anliegerstraßen

Rheingoldstraße:
Verbindungsstraße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

Ringstraße und Bergstraße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster;
Gehwege sind nicht vorhanden

Rheingoldstraße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen,
Gehwege sind überwiegend ein-, teilweise beidseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Strom (über Dach), Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
einseitige Grenzbebauung der Garage;
bereichsweise eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten, die aus früheren oder aktuellen Nutzungen resultieren könnten, untersucht. Es wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein (Bau)Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zulässig, sofern es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrelevante Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist vermutlich nicht genehmigt. Trotzdem wirkt sich der Teilausbau des Dachgeschosses im Vergleich zu einem nicht ausgebauten Dachgeschoss positiv aus, weshalb ein Wertzuschlag angemessen ist. Dieser Wertzuschlag wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Ansonsten wird in dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

Laufende Nummer 1:

„Grunddienstbarkeit (Fahr- und Gehrecht); für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Bacharach, Blatt 3197, Flur 4 Flurstück Nummer 9; gemäß Flurbereinigungsverfahren Langscheid-Henschhausen, Ord.Nr. 45; erstmals eingetragen am 05.05.1970 und bei Umschreibung hier eingetragen am 10.08.2000.“

Laufende Nummer 2:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für Zweckverband RheinHunsrück Wasser, Dörth. Gemäß Bewilligung vom 03.07.2009 (Ur-Nr. B 574/2009, Notar) eingetragen am 14.07.2009.“

Laufende Nummer 3:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bingen am Rhein, 43 K 31/25); eingetragen am 27.10.2025.“

Hinweis

Die genannten Eintragungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt (zunächst) unberücksichtigt.

Hinweis

Die Wertbeeinflussung durch die Ausübung der unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragenen Rechte wird auftragsgemäß gesondert ermittelt (vergleiche hierzu Abschnitt 5). Die diesen Eintragungen zugrunde liegenden Bewilligungsurkunden liegen dem unterzeichnenden Sachverständigen vor.

**Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:**
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Es wurden keine zusätzlichen Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine Eintragung enthält.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der zuständigen Behörde bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.

Die Gemeinde erhebt wiederkehrende Straßenausbaubeiträge nach Aufwandsermittlung und Festsetzung im Abrechnungsjahr; der Verkehrswert bleibt davon unberührt.

Entwicklungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis

Der rückwärtige beziehungsweise östliche Grundstücksbereich ist (vermutlich) nicht bebaubar und wird ab einer Tiefe von circa 23 m als hausnahes Gartenland eingestuft (vergleiche Abschnitt 3.2.2).

Nutzung und Vermietungssituation: Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt leerstehend (aber noch nicht geräumt).

2.4 Baubeschreibung

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung;
Hanggeschoss, Erd-/Obergeschoss, teilweise ausgebautes
Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr: circa 1969 (gemäß Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung)

Modernisierungen: Seit dem Ursprungsbaupjahr wurden gemäß den erhaltenen Informationen und Erhebungen im Rahmen des Ortstermins verschiedene Modernisierungen (zum Beispiel Fenster im Dachgeschoss, teilweise Wasserleitungen im Hang- und Dachgeschoss, Heizungsanlage, Bäder) durchgeführt. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen sind nicht bekannt.

Energieeffizienz: Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Barrierefreiheit: üblich (nicht barrierefrei)

Außenansicht/Fassade: Putz mit Anstrich

Raumaufteilung: Hanggeschoss:
Kellerbereich: Flur, Heizungsraum, Öltank, Garage;
Einliegerwohnung: Flur, 2 Bäder, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Erd-/Obergeschoss:
Flur, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad, Dachterrasse

Dachgeschoss:
Flur, 2 Zimmer, Bad, Speicher

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Raumhöhen: überwiegend übliche Raumhöhen;
zwischen rund 2,10 m und 2,50 m im Dachgeschoss

Brutto-Grundfläche:
(vergleiche Anlage 7) rund 473 m²

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Ihre Ermittlung erfolgt nach der Berechnungsvorschrift, die dem Modell der angesetzten Normalherstellungskosten zugrunde liegt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt.

Wohn-/Nutzfläche:
(vergleiche Anlage 6)

Wohnbereich	Größe (rund)
Einliegerwohnung im Hanggeschoss	84 m ²
Wohnbereich Erd-/Obergeschoss	121 m ²
ausgebaute Flächen im Dachgeschoss	29 m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche	234 m ²

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Die Grundfläche der Dachterrasse im Erd-/Obergeschoss wurde dabei zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. Die Terrasse ist in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Hinweis

Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
- Dach: Holzkonstruktion als Walmdach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachflächen gedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (teilweise gestrichen)
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschossdecken: Massivdecken
- Geschosstreppen: Stahlbeton mit PVC-Belag
- besondere Bauteile: Eingangstreppe mit Überdachung, Dachterrasse im Erd-/Obergeschoss

Allgemeine technische
Gebäudeausstattung:

- Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung
- Wärmeerzeugung: Ölzentralheizung, Brennwärmtank, 5 Kunststofftanks im Gebäude
- Wärmeverteilung: über Flachheizkörper, Heizungsleitungen teilweise auf Putz, teilweise unter Putz
- Klimatisierung: keine besonderen Klimaanlage
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Ausstattungsmerkmale:

Hanggeschoss (Kellerbereich):

- Fußböden: Fliesen und Estrich
- Wände: divers (Putz/Anstrich, Putz, kein Belag)
- Decken: divers (Putz/Anstrich, Putz, kein Belag)
- Garage mit Sektionaltor

Hanggeschoss (Einliegerwohnung):

- Fußböden: Fliesen und Vinyl
- Wände: Putz/Anstrich und Putz/Tapeten, in den Bädern Putz/Fliesen raumhoch
- Decken: überwiegend Holzvertäfelungen, teilweise Putz/Tapeten

- Fenster: überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
- Wohnungseingangstür: als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
- Innentüren: Holztüren und Stahlzargen
- Bäder: jeweils ausgestattet mit eingebauter Dusche, WC und Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
- besondere Einrichtungen: Einbauküche (nicht in Wertermittlung enthalten)

Erd-/Obergeschoss (Hauptwohnung):

- Fußböden: Vinyl und Fliesen
- Wände: überwiegend Putz/Tapeten, teilweise Putz, im Bad Putz/Fliesen
- Decken: überwiegend Holzvertäfelungen
- Fenster: überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
- Hauseingangstür: als Kunststofftür mit Lichtausschnitt
- Innentüren: Holztüren und Stahlzargen
- Bad: eine eingebaute Wanne, eine eingebaute Dusche, ein WC, ein Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte
- besondere Einrichtungen: Einbauküche (nicht in Wertermittlung enthalten), Kaminofen

ausgebaute Flächen im Dachgeschoss:

- Fußböden: Vinyl und Fliesen
- Wände: Putz/Tapeten und Holzvertäfelungen, im Bad Putz/Fliesen
- Decken: Holzvertäfelungen
- Fenster: Dachflächenfenster aus Holz
- Bad: eine eingebaute Wanne, ein Stand-WC mit Spülkasten, ein Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte

Nebengebäude:

Garage, Baujahr circa 1996 (gemäß Angaben der Antragstellerin), massive Bauweise, Anbau an Einfamilienhaus, Flachdach mit Bitumenabdichtung und Geländer, Sektionaltor, BGF rund 29 m² (vergleiche Anlage 7)

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Sträucher, (Deko)Brunnen, Teich, Gartenhaus (Holzkonstruktion), Holzschuppen, Außengrill, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

baulicher Zustand:

Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und Baumängel erkannt beziehungsweise mitgeteilt:

- bereichsweise Feuchtigkeiterscheinungen im Kellerbereich
- bereichsweise Feuchtigkeiterscheinungen in der angebauten Garage

Allgemeinbeurteilung:

Gebäudestandard (Bauqualität, Ausstattung und technische Merkmale):
mittlerer Standard

baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand wird als befriedigend beurteilt. In Teilbereichen besteht ein Instandhaltungsstau.

Modernisierungsgrad:

kleinere Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen gepflegten Eindruck.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als durchschnittlich beurteilt.

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

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil im Allgemeinen für derartige Objekte eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise beziehungsweise ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Ertragswertobjekt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen. Zudem ist die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich zur Ergebnisstützung hilfreich.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.2.2 Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus Bewertungsgründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (zum Beispiel veräußert) werden können beziehungsweise sollen.

Die Flächen der Bewertungsteilbereiche wurden mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung / Nutzung	Fläche
Bewertungsteilbereich A	Einfamilienhaus	490 m ²
Bewertungsteilbereich B	hausnahes Gartenland	366 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		856 m ²

Darstellung der Bewertungsteilbereiche¹



¹ Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal – bearbeitete Ausschnittskopie

3.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) 65 €/m² zum Stichtag 01.01.2026 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 2 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,02).

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner wesentlichen Lagemerkmale als überdurchschnittlich beurteilt. Insbesondere unter Berücksichtigung der unmittelbar westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone (Zone 0801: Richtwert 100 €/m², baureifes Land, Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Geschosszahl 2, Grundstücksfläche 600 m²) wird ein lagebedingter Zuschlag in Höhe von 15 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,15).

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:		
	Grundstücksgröße	Koeffizient
Bewertungsobjekt	490	1,00
Vergleichsobjekt	600	0,99

Anpassungsfaktor (Grundstücksgröße) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,01

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück beziehungsweise den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtwertzone. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet. Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A wie folgt:

Bodenrichtwert	=	65 €/m ²
Anpassung Stichtag	x	1,02
Anpassung Lage	x	1,15
Anpassung Grundstücksfläche	x	1,01
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	77 €/m ²
Fläche	x	490 m ²
Bodenwert	=	37.730 €
rd.		37.700 €

3.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Der Bewertungsteilbereich umfasst eine Fläche von rund 366 m², welche als hausnahes Gartenland bewertet wird. Auswertungen zu Bodenpreisen für hausnahes Gartenland für die Lage des Bewertungsobjekts sind nicht bekannt. Gemäß der einschlägigen Wertermittlungsliteratur, vorliegender Grundstücksmarktberichte (zum Beispiel Grundstücksmarktbericht der Stadt Mainz) und eigener Erfahrungen liegt der Wert für hausnahes Gartenland häufig zwischen 15 % und 30 % des Vorderlandwerts (Bodenrichtwerts).

Der Bewertungsteilbereich B liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zwischen dem Wohngebäude und der Gartenfläche liegt ein gepflasterter, funktional der Erschließung dienender Grundstücksbereich, der dem Bewertungsteilbereich A zugeordnet ist. Die Nutzung der Grundstücksfläche des Bewertungsteilbereichs B als Gartenfläche ist grundsätzlich möglich, entspricht jedoch aufgrund der fehlenden unmittelbaren Lage am Wohnhaus nicht der Qualität von direkt an das Wohnhaus angrenzenden Freizeitflächen.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Nutzungsqualität und unter Berücksichtigung der Größe des Bewertungsteilbereichs erscheint ein Ansatz im unteren Bereich der (oben genannten) üblichen Bandbreite sachgerecht.

Auf dieser Grundlage wird ein Ansatz in Höhe von 20 % des Bodenrichtwerts für sach- und marktgerecht erachtet. Somit ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs B zu rund 5.600 € (366 m² Grundstücksgröße des Bewertungsteilbereichs X 76 €/m² stichtags- und lageangepasster Bodenrichtwert X 20 % Wertansatz für hausnahes Gartenland).

3.2.5 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Der Gesamtbodenwert ergibt sich wie folgt aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche A und B.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung / Nutzung	Bodenwert
Bewertungsteilbereich A	Einfamilienhaus	37.700 €
Bewertungsteilbereich B	hausnahes Gartenland	5.600 €
Gesamtbodenwert		43.300 €

Hinweis

In die Wertermittlung wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A eingeführt. Der Bewertungsteilbereich B wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert berücksichtigt.

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vergleiche § 35 Absatz 2 ImmoWertV). Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie zum Beispiel Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor erforderlich. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert (vergleiche § 35 Absatz 3 ImmoWertV).

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 35 Absatz 4 ImmoWertV).

3.3.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	723 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	473 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Basisjahr 2010)	+	10.000 €
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	351.979 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,935
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	=	681.079 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,3375
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	229.864 €

Garage

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	29 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Basisjahr 2010)	+	2.000 €
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	16.065 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,935
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	=	31.086 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,4500
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	13.989 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	15.000 €
Bodenwert	+	37.700 €
vorläufiger Sachwert	=	296.553 €
Sachwertfaktor	×	0,83
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	246.139 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	17.000 €
Sachwert	=	263.139 €
rd.		263.000 €

3.3.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 sind in Anlage 4 der ImmoWertV tabelliert und in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (BNK) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Die Normalherstellungskosten 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale (zum Beispiel Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, energetische Eigenschaften) zu qualifizieren. Spezielle Merkmale des Wertermittlungsobjekts (zum Beispiel hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind durch sachgemäße Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage werden die Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) für das Wertermittlungsobjekt ermittelt (vergleiche Anlage 8).

Zuschlag zu den Herstellungskosten

Von den (Normal-)Herstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (zum Beispiel besondere Bauteile) sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle die werthaltigen einzelnen Bauteile mit einem Herstellungskostenzuschlag in Höhe von rund 10.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses zwischen dem aktuellen Baupreisindex (BPI) für den Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr der Normalherstellungskosten. Dabei werden die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes mit dem Basisjahr 2021 = 100 zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor zur Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag mit $(137 \text{ BPI im 1. Quartal 2026} / 70,8 \text{ BPI im Jahr 2010} =)$ rund 1,935 ermittelt und angesetzt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Im vorliegenden Fall wird der Regionalfaktor modellkonform mit 1,00 in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für das Einfamilienhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen erfolgt auf der Grundlage des in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebenen Modells. Die Modernisierungspunktzahl kann danach durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden auf der Basis einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads ("kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung") circa 3 Modernisierungspunkte angehalten.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2026 - 1969 = 57 Jahre) ergibt sich eine („vorläufige fiktive“) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 57 Jahre =) 23 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Das Wohnhaus und die Garage sind baulich miteinander verbunden und teilen ein gemeinsames wirtschaftliches Schicksal. Die Restnutzungsdauer der Garage wird auf dieser Grundlage entsprechend der Restnutzungsdauer des Wohnhauses ebenfalls mit rund 27 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell im Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (Alterswertminderungsfaktor) ermittelt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. In diesem Fall erfolgt die Schätzung des vorläufigen Sachwerts der Außenanlagen auf prozentualer Basis. Üblicherweise liegt dieser Anteil zwischen 2 % und 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.

Hier wird der vorläufige Sachwert der Außenanlagen pauschal mit rund 15.000 € angesetzt, was etwa 6 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen entspricht und somit innerhalb des üblichen Rahmens liegt.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an (vergleiche § 21 Absatz 3 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Im Rahmen der Sachwertwertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor zu verwenden (vergleiche § 39 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Sachwertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich in Abhängigkeit der Objektart, dem Bodenwertniveau, der Höhe des vorläufigen Sachwerts und vom Marktsegment ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,85.

Insbesondere die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigt eine Reduzierung des Sachwertfaktors. Auf dieser Basis wird für das Bewertungsobjekt der Sachwertfaktor von 0,83 für zutreffend erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts durch den Sachwertfaktor ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A. Wertbeeinflussung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten

Die Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird pauschal mit 5.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 2 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung nicht den tatsächlichen Kosten entspricht. Die Höhe der Wertminderung wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz (im Hinblick auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag) und in Korrelation zu den getroffenen Wertermittlungsansätzen geschätzt.

B. Wertbeeinflussung wegen ausgebautem Dachgeschoss

Die ausgebauten Flächen im Dachgeschoss (vergleiche Erläuterungen in Abschnitt 2.3 Bauordnungsrecht) werden an dieser Stelle mit einem marktüblichen Wertzuschlag von 15.000 € berücksichtigt (dies entspricht rund 517 €/m² ausgebauter Fläche).

C. Wertbeeinflussung wegen des Bewertungsteilbereichs B

Das Bewertungsgrundstück wurde in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs B wurde mit rund 5.600 € geschätzt (vergleiche Abschnitt 3.2.4). Unter zusätzlicher Berücksichtigung der (werthaltigen) Außenanlagen hält der Sachverständige an dieser Stelle einem marktüblichen Zuschlag in Höhe von rund 7.000 € für angemessen.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung	- 5.000 €
ausgebaute Flächen im Dachgeschoss	15.000 €
Bewertungsteilbereich B	7.000 €
Summe	17.000 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen 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 (beziehungsweise 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	15.966 €
Bewirtschaftungskosten	-	4.317 €
jährlicher Reinertrag	=	11.649 €
Kapitalisierungsfaktor	x	18,546
Barwert des Reinertrags	=	216.042 €
abgezinster Bodenwert	+	17.417 €
vorläufiger Ertragswert	=	233.459 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	233.459 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	17.000 €
Ertragswert	=	250.459 €
	rd.	250.000 €

3.4.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten ergibt sich für Wohnungen in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene", der Baujahresklasse "1940 bis 1979" und der Größenklasse folgende Spannenangaben:

Postleitzahlen-Ebene

Größenklasse	Spanne	
	von	bis
60 m ² bis 90 m ²	5,49 €/m ²	7,60 €/m ²
ab 120 m ²	4,70 €/m ²	6,51 €/m ²

Gemäß dieser Auswertung ergibt sich für Häuser in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene", der Baujahresklasse "1940 bis 1979" und der Größenklasse "100 m² bis 150 m²" eine Spanne von 5,16 €/m² bis 7,83 €/m².

In dem herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht sind für die hier zu bewertende Objektart Angaben zu marktüblichen Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Lage (beziehungsweise des Bodenwertniveaus) wie folgt veröffentlicht:

Wohnfläche	Bodenwertniveau	durchschnittliche Miete
100 m ²	ø 65 €/m ²	6,48 €/m ²
150 m ²	ø 65 €/m ²	6,50 €/m ²

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungsstichtag für die Hauptwohnung mit rund 6,50 €/m² (entsprechend rund 787 € monatlich) geschätzt und für die Einliegerwohnung mit rund 6 €/m² (entsprechend rund 504 € monatlich) geschätzt. Die Stellplätze werden mit einem Mietwertzuschlag in Höhe von monatlich je 20 € angemessen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (1.330,50 €/Monat x 12 Monate =) 15.966 €.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nachfolgend auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil			Bezugsgröße [Stück, m², €]	Kostenanteil [€/Jahr]
	[% vom RoE]	€/m² WF/NF	€/Stück		
Verwaltungskosten					
Wohnen			367,00	2	734
Garagen-SP			48,00	2	96
Summe Verwaltungskosten					830
Instandhaltungskosten					
Wohnen		14,40		205	2.952
Garagen-SP		108,00		2	216
Mietausfallwagnis					
alle Nutzungsarten	2,00%			15.966	319
Summe					4.317
entspricht vom Jahresrohertrag					27,04%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße, der relativen Restnutzungsdauer und des Marktsegments ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,7 %.

Insbesondere die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigt für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,9 %.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Vergleiche Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall mit 18,546.

Abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 0,462.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste Bodenwert wie folgt:

Bodenwert	=	37.700 €
Abzinsungsfaktor	x	0,462
abgezinster Bodenwert	=	17.417 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

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

4 (unbelasteter) Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, geeigneter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in befriedigender Qualität (bedingt geeignete Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rund 263.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 250.000 € und stützt den ermittelten Sachwert gut.

Der **(unbelastete) Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 55422 Bacharach, Ringstraße 2, wird zum Wertermittlungstichtag 20. April 2026 unter erhöhter Berücksichtigung des ermittelten Sachwerts mit rund

260.000 €

in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

5 Bewertung der Rechte in Abteilung II

5.1 Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 1

Gemäß dem erteilten Auftrag ist das in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 eingetragene Recht (vergleiche hierzu Abschnitt 2.3 Lasten und Beschränkungen) gesondert zu bewerten.

Eine Eintragungsbewilligung oder weitergehende vertragliche Regelungen zum Geh- und Fahrrecht lagen gemäß Auskunft des Grundbuchamts nicht vor. Insbesondere sind keine Regelungen zu einer etwaigen Wegerente oder zur Tragung der Instandhaltungskosten bekannt. Deswegen wird nachfolgend davon ausgegangen, dass keine Wegerente gezahlt wird und die Instandhaltungskosten durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks getragen werden. Sollten abweichende vertragliche Regelungen bestehen, ist es möglicherweise erforderlich, die vorliegende Bewertung des Werteinflusses des Geh- und Fahrrechts zu überarbeiten.

Die Wertbeeinflussung durch die Grunddienstbarkeit entsteht aus den wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen der Belastung. Wirtschaftliche Vorteile liegen für das belastete Grundstück nicht vor, allerdings ist zu berücksichtigen, dass die betroffene Wegefläche zugleich der Erschließung eigener Gebäudeteile (insbesondere Garagen und Einliegerwohnung) dient und somit auch im Eigeninteresse genutzt wird.

Die wirtschaftlichen Nachteile ergeben sich insbesondere aus der dauerhaften Mitbenutzung der betroffenen Fläche durch Dritte, den hiermit verbundenen Immissionen (zum Beispiel durch Personen- und Fahrzeugbewegungen) sowie der eingeschränkten Dispositionsfreiheit (zum Beispiel freie Grundstücksgestaltung und Einfriedung).

Zur Veranschaulichung der Lage und des Verlaufs wird die nachfolgend dargestellte Skizze² herangezogen:



Unter Berücksichtigung der Größe der belasteten Fläche, der Lage sowie der Art und Intensität der Nutzung wird die Wertminderung im vorliegenden Fall im unteren bis mittleren Bereich der in der Wertermittlungsliteratur genannten Bandbreite angesetzt. Die Wertbeeinflussung durch die Grunddienstbarkeit wird somit wie folgt geschätzt:

Eingangsdaten:

- Größe der belasteten Grundstücksfläche: ca. 75 m²
- Stichtags- und lageangepasster relativer Bodenwert: 76 €/m²
- Abschlag wegen des Geh- und Fahrrechts: 25 %

Ermittlung / Schätzung der Wertminderung der betroffenen Grundstücksfläche:

- $75 \text{ m}^2 \times 76 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = 1.425 \text{ €}$
- gerundet: 1.400 €

Somit wird die Wertbeeinflussung durch das Geh- und Fahrrecht im vorliegenden Fall mit - 1.400 € geschätzt.

² übergeben durch das Grundbuchamt, Auszug aus dem Flurbereinigungsnachweis

5.2 Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 2

Auch das in Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 eingetragene Recht (vergleiche hierzu Abschnitt 2.3 Lasten und Beschränkungen) ist gemäß dem erteilten Auftrag gesondert zu bewerten.

Aus der vorliegenden Eintragungsbewilligung ergibt sich, dass für die Wasserversorgungsleitung ein Schutzstreifen von jeweils 2 m beidseits der Leitungssachse besteht, innerhalb dessen bauliche Anlagen unzulässig sind und tiefwurzelnde Gehölze nicht angepflanzt werden dürfen. Zudem ist zum Zwecke des Betriebs, der Unterhaltung und der Erneuerung der Leitung das Betreten und Befahren des Grundstücks zulässig. Aus dem vorliegenden Lageplan ergibt sich, dass die Leitung im Bereich des bestehenden Fahrweges (Geh- und Fahrrecht) verläuft. Zur Veranschaulichung der Lage und des Verlaufs der Leitung wird die nachfolgende Skizze³ herangezogen:

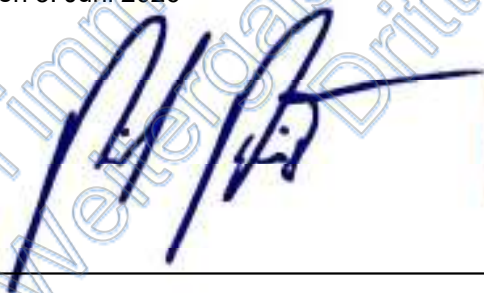


Die durch das Leitungsrecht bedingten Nutzungseinschränkungen überlagern sich mit den durch das Geh- und Fahrrecht berücksichtigten Beeinträchtigungen. Eine darüber hinausgehende eigenständige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten besteht nicht, da die betroffene Fläche bereits funktional als Wegefläche genutzt wird und eine weitergehende bauliche Nutzung nicht gegeben ist.

Eine zusätzliche, eigenständige Wertbeeinflussung der Dienstbarkeit ist somit nicht feststellbar. Der Werteinfluss wird folglich mit 0 € angesetzt.

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.

Mainz, den 3. Juni 2026



Dirk Deisen FRICS

Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

BAFIN-Registriert

³ Auszug aus der Eintragungsbewilligung

6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	29
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	30
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	31
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	32
Anlage 5:	Fotos	33
Anlage 6:	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	42
Anlage 7:	Berechnung der Brutto-Grundfläche	45
Anlage 8:	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	46

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal (Ausschnittskopie)

Anlage 5: Fotos

Bild 1: Blick in die Straße



Bild 2: Blick auf das Bewertungsobjekt aus südwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf das Bewertungsobjekt aus südöstlicher Richtung



Bild 4: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nordöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick auf den Schuppen

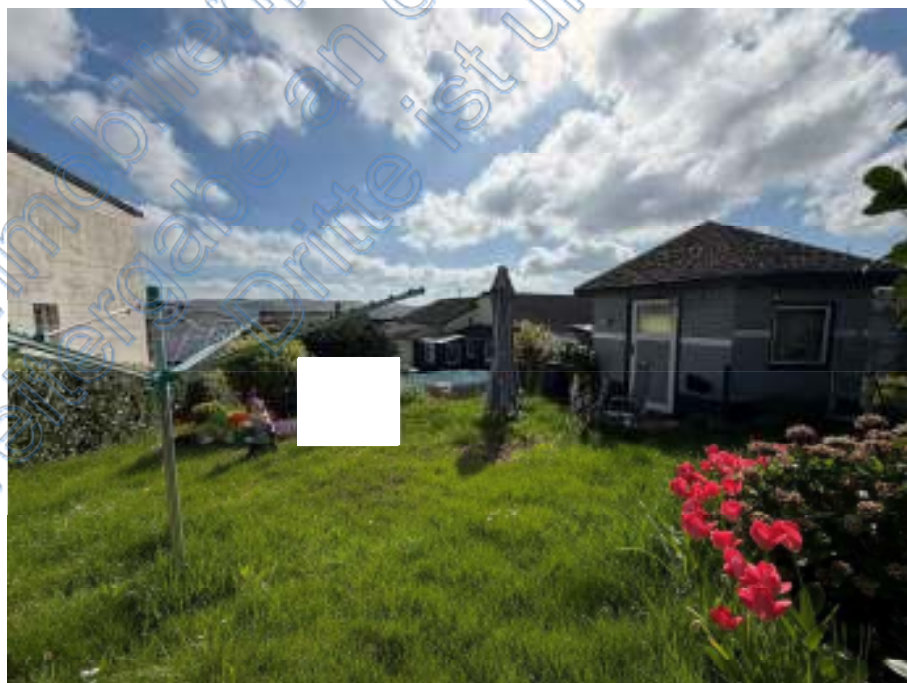


Bild 6: Blick auf den Garten

Anlage 5: Fotos

Bild 17: Blick in die im Haus liegende Garage

Bild 18: Blick in die angebaute Garage

Anlage 6: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche**Berechnung der Wohn-/Nutzfläche**

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 55422 Bacharach, Ringstraße 2
Mietereinheit: Einliegerwohnung im Hanggeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (vom 20.04.2020)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ Wert IV
☐ II, BV

Rd. Nr.	differentiell Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen-Inhalt / Sonderform	Länge (m)	Flur-abzug Länge (m)	Breite (m)	Flur-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichte-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)
1	Küche	1	+	1,00	2,960	0,000	5,510	0,000	16,31	1,00	16,31	16,31
2	Bd	2	+	1,00	2,710	0,000	2,040	0,000	5,53	1,00	5,53	5,53
3	Durchgang	3	+	1,00	2,470	0,000	1,310	0,000	3,24	1,00	3,24	3,24
4	Schlafzimmer	4	-	1,00	3,650	0,000	1,440	0,000	5,27	1,00	5,27	16,34
5	Schlafzimmer	5	-	1,00	0,190	0,000	0,000	0,000	0,11	1,00	0,11	16,34
6	Schlafzimmer	6	+	1,00	5,740	0,000	4,010	0,000	23,02	1,00	23,02	16,34
7	Wohnzimmer	7	+	1,00	5,200	0,000	5,460	0,000	28,55	1,00	28,55	28,55
8	Flur	8	+	1,00	2,060	0,000	1,310	0,000	2,72	1,00	2,72	10,76
9	Flur	9	+	1,00	4,660	0,000	1,760	0,000	8,24	1,00	8,24	10,76
Summe Wohnfläche Einliegerwohnung												91,93 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												233,61 m²

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 55422 Bacharach, Ringstraße 2
Mietereinheit: Wohnbereich im Erd-/Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (vom 20.04.2020)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ Wert IV
☐ II, BV

Rd. Nr.	differentiell Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen-Inhalt / Sonderform	Länge (m)	Flur-abzug Länge (m)	Breite (m)	Flur-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichte-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)
1	Dachterasse	1	+	1,00	7,420	0,000	1,760	0,000	13,06	0,50	6,53	6,53
2	Bd	2	+	1,00	2,070	0,000	2,120	0,000	4,39	1,00	4,39	5,09
3	Küche	3	+	1,00	0,800	0,000	3,150	0,000	0,12	1,00	0,12	23,63
4	Küche	4	+	1,00	4,000	0,000	5,650	0,000	20,75	1,00	20,75	23,63
5	Wohnzimmer	5	+	1,00	5,000	0,000	5,000	0,000	25,12	1,00	25,12	43,12
6	Wohnzimmer	6	+	1,00	2,640	0,000	3,740	0,000	11,06	1,00	11,06	43,12
7	Zimmer 2	7	+	1,00	3,900	0,000	4,170	0,000	16,60	1,00	16,60	16,60
8	Zimmer 1	8	+	1,00	0,550	0,000	0,490	0,000	0,43	1,00	0,43	11,67
9	Zimmer 4	9	+	1,00	4,000	0,000	3,660	0,000	15,46	1,00	15,46	11,67
10	Flur	7	+	1,00	1,000	0,000	1,200	0,000	1,23	1,00	1,23	13,52
11	Flur	7	+	1,00	2,600	0,000	3,450	0,000	8,87	1,00	8,87	13,52
12	Flur	7	+	1,00	2,600	0,000	1,150	0,000	3,32	1,00	3,32	13,52
Summe Wohnfläche Hauptwohnung												130,70 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												263,61 m²

Anlage 6: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 55422 Bacharach, Ringstraße 2
Mieteneinheit: ausgebauter Flächen im Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (vom 20.04.2020)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

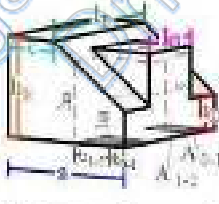
- ☐ wechswertabhängig
☐ DIN 285
☐ DIN 277
☒ VdM IV
☐ II, EV

Nr.	flächenanteils- Raumbewertung	Raum- nr.	ggf. Besonderheit	Flächen- kategorie/ Sonderform	Länge (m)	Flächen- breite (m)	Flächen- höhe (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichte- faktor (Korrekturen)	Wohn- fläche Hausteil (m²)	Wohn- fläche Haus (m²)
1	Bad	1	+	F01				1,25	1,00	1,25	2,50
2	Bad	1	+	F02				1,25	1,00	1,25	2,50
3	Zimmer 2	2	+					1,00	1,00	1,00	8,83
4	Zimmer 2	2	+					8,83	1,00	8,83	8,83
5	Zimmer 1	3	+					2,00	1,00	2,00	12,17
6	Zimmer 1	3	+					14,17	1,00	14,17	12,17
7	Flur	4	+		1,00	1,150	0,000	4,140	0,000	4,08	4,08
Summe Nutzfläche im Dachgeschoss										38,16 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude										222,61 m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 55422 Bacharach, Ringstraße 2
Mieteneinheit: ausgebauter Flächen im Dachgeschoss

Sonderform

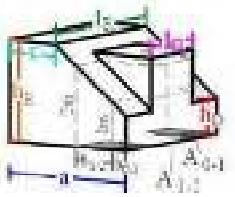
F01: 1 Schräge (aus Raum- und Dachschräge) $A_{01} = b_{01} \times h_{01}$ $A_{02} = b_{02} \times h_{02}$ $A_{03} = A_{01} + A_{02}$ $b_{01} = \frac{(b_1 + b_2) \times (h_1 + h_2)}{2}$ $b_{02} = \frac{(b_1 - b_2) \times (h_1 - h_2)}{2}$ $h_{01} = \frac{(b_1 + b_2) \times (h_1 + h_2)}{2}$ $h_{02} = \frac{(b_1 - b_2) \times (h_1 - h_2)}{2}$						
1 Schräge (aus Raum- und Dachschräge) $b_1 = 2,030 \text{ m}$ $b_2 = 0,000 \text{ m}$ $h_1 = 0,940 \text{ m}$ $h_2 = 2,100 \text{ m}$ $h_3 = 1,290 \text{ m}$ $h_4 = 0,000 \text{ m}$			$b_{01} = 0,105 \text{ m}$ $b_{02} = 1,750 \text{ m}$		$A_{01} = 0,14 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{02} = 2,26 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,13 \text{ m}^2$ $+ A_{03} = 0,22 \text{ m}^2 \times 1,00 = 0,22 \text{ m}^2$	
					Fläche (A) = 1,35 m²	

Anlage 6: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 55422 Bacharach, Ringstraße 2
Mieteneinheit: ausgetauschte Flächen im Dachgeschoss

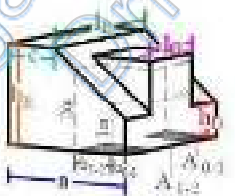
Sonderform

F04: 1 Schräge (aus Raum- und Dampelhöhe)		
$A_{\text{Ges}} = a \times b$ $A_{\text{H1}} = b_{\text{H1}} \times (b_{\text{H1}} - b)$ $A_{\text{H2}} = b_{\text{H2}} \times (b_{\text{H2}} - b)$ $A_{\text{H3}} = A_{\text{Ges}} - A_{\text{H1}} - A_{\text{H2}}$ $b_{\text{H1}} = \frac{(b_{\text{H1}} + b_{\text{H2}}) \times (b_{\text{H1}} - b)}{(b_{\text{H1}} - b_{\text{H2}})}$ bzw. $b_{\text{H1}} = 0,184 \text{ m}$ $b_{\text{H2}} = \frac{(b_{\text{H1}} + b_{\text{H2}}) \times (b_{\text{H2}} - b)}{(b_{\text{H1}} - b_{\text{H2}})}$ bzw. $b_{\text{H2}} = 1,838 \text{ m}$	 1 Schräge (aus Raum- und Dampelhöhe)	
$a = 3,470 \text{ m}$ $b = 0,550 \text{ m}$ $b_{\text{H1}} = 0,900 \text{ m}$ $b_{\text{H2}} = 2,460 \text{ m}$ $b_{\text{H3}} = 3,730 \text{ m}$ $b_{\text{H4}} = 0,000 \text{ m}$	$b_{\text{H1}} = 0,184 \text{ m}$ $b_{\text{H2}} = 1,838 \text{ m}$	$A_{\text{H1}} = 0,59 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{H2}} = 6,85 \text{ m}^2 \times 0,50 = 3,43 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{H3}} = 5,40 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5,40 \text{ m}^2$ Fläche (A) = 8,83 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 55422 Bacharach, Ringstraße 2
Mieteneinheit: ausgetauschte Flächen im Dachgeschoss

Sonderform

F04: 1 Schräge (aus Raum- und Dampelhöhe)		
$A_{\text{Ges}} = a \times b$ $A_{\text{H1}} = b_{\text{H1}} \times (b_{\text{H1}} - b)$ $A_{\text{H2}} = b_{\text{H2}} \times (b_{\text{H2}} - b)$ $A_{\text{H3}} = A_{\text{Ges}} - A_{\text{H1}} - A_{\text{H2}}$ $b_{\text{H1}} = \frac{(b_{\text{H1}} + b_{\text{H2}}) \times (b_{\text{H1}} - b)}{(b_{\text{H1}} - b_{\text{H2}})}$ bzw. $b_{\text{H1}} = 0,184 \text{ m}$ $b_{\text{H2}} = \frac{(b_{\text{H1}} + b_{\text{H2}}) \times (b_{\text{H2}} - b)}{(b_{\text{H1}} - b_{\text{H2}})}$ bzw. $b_{\text{H2}} = 1,838 \text{ m}$	 1 Schräge (aus Raum- und Dampelhöhe)	
$a = 3,469 \text{ m}$ $b = 0,550 \text{ m}$ $b_{\text{H1}} = 0,900 \text{ m}$ $b_{\text{H2}} = 2,500 \text{ m}$ $b_{\text{H3}} = 3,000 \text{ m}$ $b_{\text{H4}} = 0,000 \text{ m}$	$b_{\text{H1}} = 0,184 \text{ m}$ $b_{\text{H2}} = 1,813 \text{ m}$	$A_{\text{H1}} = 1,09 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{H2}} = 10,88 \text{ m}^2 \times 0,50 = 5,44 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{H3}} = 8,73 \text{ m}^2 \times 1,00 = 8,73 \text{ m}^2$ Fläche (A) = 14,17 m²

Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Einfamilienhaus					
Geschoss / Grundrissebene		Länge	Breite	Flächenfaktor / Sonderform	Brutto- Grundfläche
	(+/-)	(m)	(m)		(m²)
Hanggeschoss	+	14,230	10,600	1,00	150,84
Hanggeschoss	+			1,00	20,00
Erd-/Obergeschoss	+	14,230	10,600	1,00	150,84
Dachgeschoss	+	14,230	10,600	1,00	150,84
Summe Brutto-Grundfläche					472,52
					rd. 473,00

Garage					
Geschoss / Grundrissebene		Länge	Breite	Flächenfaktor / Sonderform	Brutto- Grundfläche
	(+/-)	(m)	(m)		(m²)
Hanggeschoss	+	3,000	9,700	1,00	29,10
Summe Brutto-Grundfläche					29,10
					rd. 29,00

Anlage 8: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23%
Dach		1,0				15%
Fenster und Außentüren		1,0				11%
Innenwände und Türen		0,7	0,3			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7	0,3			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung			1,0			6%

Gebäudestandardkennzahl	2,3
--------------------------------	------------

Einfamilienhäuser - KG, EG, nicht ausgebautes DG (Typ 1.02)						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	545	605	695	840	1050	
Anteil am Kostenkennwert	63	335	230	0	0	

aufsummierter Kostenkennwert in €/m² BGF	628
Zuschlag für Zweifamilienhäuser	1,05
Kostenkennwert in €/m² BGF	659

Einfamilienhäuser - EG, OG, nicht ausgebautes DG (Typ 1.32)						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	620	690	790	955	1190	
Anteil am Kostenkennwert	71	382	261	0	0	
aufsummierter Kostenkennwert in €/m² BGF						714
Zuschlag für Zweifamilienhäuser						1,05
Kostenkennwert in €/m² BGF						750

Mischkalkulation ("Gebäudemix")			
Gebäudeart	Kosten- kennwert	Anteil an BGF	anteiliger Kosten- kennwert
Einfamilienhäuser - KG, EG, nicht ausgebautes DG (Typ 1.02)	659	30%	198
Einfamilienhäuser - EG, OG, nicht ausgebautes DG (Typ 1.32)	750	70%	525
ermittelter Kostenkennwert in €/m² BGF			723

Anlage 8: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Garage

Standardmerkmal	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Beschreibung		Carport	Fertiggarage	Massivbauweise	individuelle Garagen	
				1,0		

Einzel-, Doppel-, Reihengaragen; Carports						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	0	190	245	485	780	
Anteil am Kostenkennwert	0%	0%	0%	100%	0%	
Gebäudestandardkennzahl						4,0
ermittelter Kostenkennwert in €/m² BGF						485

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

INHABER DIPL.-ING. (FH) DIRK DEISEN FRICS VON DER IHK FÜR RHEINHESSEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN | FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS | DIPLOM-BAUINGENIEUR (FH) | IMMOBILIENFACHWIRT (IHK) | INDUSTRIE-BETRIEBSWIRT (IHK) | VORSITZENDES MITGLIED DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES DER SPRENGNETTER AKADEMIE | REFERENT FÜR DIE BEWERTUNG VON SPEZIALIMMOBILIEN | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM GUTACHTER-AUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT MAINZ | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DES LANDES RHEINLAND-PFALZ