

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!**

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

25. November 2024
Aktenzeichen: 2024-07-1037

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 55122 Mainz, Parsevalstraße 23, 25.



Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 1/24

Wertermittlungstichtag: 4. November 2024

Qualitätstichtag: 4. November 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 4. November 2024

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inklusive 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinsstraße 13
55116 Mainz
T 06131 240409-0
F 06131 240409-9
info@deisen.com
www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr. DE269156235

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01
BIC DEUTDE33HAN



Von der IHK für Rheinhessen öffentlich be-
steltet und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten



Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertmittlung aller
Immobilienarten. ZIS Sprengnetter Zert (AI)

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	6
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	7
2.1	Lage	7
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	8
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	9
2.4	Baubeschreibung	11
3	Wertermittlung	16
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.2	Bodenwertermittlung	17
3.3	Ertragswertermittlung	19
4	Verkehrswert	24
5	Anlagenverzeichnis	25

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 7. Juni 2024 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 12. Juni 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	4. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.
Qualitätsstichtag:	4. November 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 4. November 2024 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um circa 9:55 Uhr begonnen und wurde um circa 10:25 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung von der Straße aus durchgeführt. Eine Begehung des Grundstücks sowie eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht. Für die nicht besichtigten und nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden bei der Berechnung der jeweiligen Wertermittlungsverfahren im Rahmen der "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" als Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS <ul style="list-style-type: none">• 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 zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden

Objektadresse:

55122 Mainz, Parsevalstraße 23, 25

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Gonsenheim, Blatt 6570

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
3	Gonsenheim	15	88/14	812

Zubehör:

Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen über die Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag basieren ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen. Diese wurden nur hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und im Übrigen ungeprüft als Tatsachen in diesem Gutachten berücksichtigt.

Wenn die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

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 oder Baustoffe 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 ausgeführt.

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 lediglich soweit (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) 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.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Sich aus der Nutzung ergebende Einrichtungen und Inventar können vorhanden sein, werden jedoch nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Etwaige Kosten für Rück- oder Umbauten im Falle einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Teil dieser Marktwertbewertung.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 12. Juli 2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 15. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 17. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 17. Juli 2024
- Auszüge aus der Bauakte (zum Beispiel Baubeschreibungen, Bauanträge, Fertigstellungsanzeigen)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten, zur Lage, zum Bauplanungsrecht, zu Bodenrichtwerten)
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2023
- Informationen zu aktuellen Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Mietspiegel der Stadt Mainz 2023
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten (Auswertung von Vergleichsmieten zum Stichtag: 1. Juli 2024; Auswertungszeitraum 24 Monate)
- IVD-Preisspiegel 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen werden zum Bewertungstichtag als gültig und korrekt angesehen.

1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmers zur Erfüllung des Auftrags beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfenden, eines gesetzlich Vertretenden und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Mainz (circa 225.000 Einwohner); Gonsenheim (ca. 25.500 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 2,5 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt beträgt im Oktober 2024 5,5 % (Rheinland-Pfalz 5,3 %, Deutschland 6,0 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt liegt 2024 bei 105,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der hohen Nachfrage ein niedriges Angebot gegenübersteht (Verkäufermarkt).
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (circa 45 km entfernt); Wiesbaden (circa 12 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 40 (circa 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrten:</u> A 634 (circa 2,5 km entfernt); A 60 (circa 3,7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Mainz (circa 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (circa 35 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Gonsenheim der Stadt Mainz. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt circa 1,5 km.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): (vergleiche Anlage 2)	Bahnhof Mainz-Gonsenheim (circa 1,7 km entfernt); Straßenbahnhaltestelle (circa 200 m entfernt); Bushaltestelle (circa 140 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung:

Die groß- und kleinräumige Lage sowie das wirtschaftliche Umfeld haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Auf Basis der beschriebenen Merkmale sowie der im Mainzer Mietspiegel beschriebenen Lagewertigkeit wird die Lage als eine mittlere Wohnlage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfront:
circa 30 m (zur Parsevalstraße)

mittlere Tiefe:
circa 26 m

Bemerkung:
ungefähr rechteckige Grundstücksform

Topografie:

von West nach Ost leicht abfallend

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Parsevalstraße.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

(vermutlich) Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
(vermutlich) Kanalanschluss vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Wohnhäuser;
einseitige Grenzbebauung der Garage;
bereichsweise eingefriedet durch Mauer, Zaun (soweit erkennbar)

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 Wohnbaufläche (W) 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:

Abweichend von den vorliegenden Planunterlagen wurde die Garage (vermutlich) zu Wohnzwecken umgebaut. Da die materielle Genehmigungsfähigkeit vom Sachverständigen nicht beurteilt werden kann (und somit auch nicht unterstellt wird), wird dennoch ein positiver Werteeinfluss des vorliegenden Ausbaus im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete 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 besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

lfd.-Nr. 4:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 1/24); eingetragen am 10.01.2024“

Hinweis

Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

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 den Erkenntnissen des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
- Entwicklungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
- Nutzung und Vermietungssituation: Basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen ist das Bewertungsobjekt überwiegend vermietet, wobei eine Wohneinheit vermutlich eigengenutzt wird. Es liegen keine Mietvertragsunterlagen oder Informationen vor, beziehungsweise konnten diese nicht recherchiert werden.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen beziehungsweise unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zu marktüblichen Konditionen vermietet ist. Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante oder wertrelevante Abweichungen ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.4 Baubeschreibung

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude. Zur besseren Übersicht werden diese nummeriert (vergleiche nachfolgende Abbildung) und anschließend beschrieben.

Die Beschreibung kann nur insoweit erfolgen, wie es im Ortstermin von der Straße aus erkennbar war.

2.4.1 Gebäude 1 (Wohnhaus)

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; teilunterkellert; zweigeschossig; teilweise ausgebautes Dachgeschoss; eingeschossiger Anbau (vermutlich Durch-/Zugang)
Baujahr(e):	Ursprungsbaujahr unbekannt; Wohnhauserweiterung circa 1975 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein)
Modernisierungen:	Seit dem Ursprungsbaujahr wurden augenscheinlich keine (wesentlichen) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	überwiegend Putz mit Anstrich
Raumaufteilung/Nutzungseinheiten: (vergleiche Anlage 6)	Basierend auf den vorliegenden Planunterlagen wird angenommen, dass das Gebäude drei separate Wohneinheiten umfasst, die sich jeweils auf das Erd-, das Ober- und das Dachgeschoss verteilen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, teilweise mit Durchgangszimmer bzw. teilweise mit "gefangenen" Räumen (im Erd- und Obergeschoss, soweit auf den vorliegenden Plänen erkennbar)

Wohn-/Nutzfläche:
(vergleiche Anlage 7)

Wohneinheit	Größe (rund)
Erdgeschoss	109 m ²
Obergeschoss	103 m ²
Dachgeschoss	45 m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche	257 m ²

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche wurde für das Erd- und Obergeschoss mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Da für das Dachgeschoss keine vollständigen Planzeichnungen (zum Beispiel Grundrisspläne) zur Verfügung standen, wird die Wohn-/Nutzfläche (hilfsweise) mithilfe der Geschossfläche und einem "Nutzflächenfaktor" (vergleiche Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen; Seite 3.11) überschlägig ermittelt. Die Ermittlung der Geschossfläche basiert auf den vorliegenden (Plan)Unterlagen.

Die Grundflächen der Außenwohnbereiche (überdachte Terrasse, Balkon) wurden zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet. Die Grundfläche des Freisitzes wurde pauschal geschätzt und aufgrund der Qualitätsmerkmale (Einsicht von öffentlichen Straßen, Beeinträchtigungen beispielsweise durch Lärm) mit 10 % auf die Wohnfläche angerechnet.

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
- Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein beziehungsweise flachgeneigtes Pultdach mit Eindeckung aus Bitumendachbahnen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- besondere Bauteile: keine wesentlich (zusätzlich) wertbeeinflussenden erkennbar

Ausstattungsmerkmale:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in dem Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.

Bauschäden, Baumängel,
Instandhaltungsstau:

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

- bereichsweise schadhafter Zaun im Bereich des Freisitzes
- bereichsweise Anstrichmängel an Holzaußenbauteilen
- bereichsweise schadhafter beziehungsweise fehlender Außenputz
- bereichsweise schadhafter Belag der Eingangstreppe
- allgemeiner Instandhaltungsstau

Die Wertbeeinflussung durch die vorhandenen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Auf der Grundlage der vorliegenden Pläne wurden im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende Merkmale erkannt:

- unwirtschaftliche Grundrisse, teilweise mit Durchgangszimmer (im Erd- und Obergeschoss, soweit erkennbar)

Die Wertbeeinflussung durch die vorhandenen Grundrissbesonderheiten wird im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:

ausreichender Zustand (soweit erkennbar)

Unterhaltungszustand:

ausreichender Zustand (soweit erkennbar)

Modernisierungsgrad:

nicht (wesentlich) modernisiert

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen vernachlässigten Eindruck.

Verwertbarkeit:

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

2.4.2 Gebäude 2 (Wohnhaus 2)

Gebäudeart:	Wohnhaus; teilunterkellert; zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr(e): (gemäß Bauakte)	Ursprungsbaujahr circa 1948; Erweiterungen/Umbauten des Wohnhauses circa 1950 bis 1956, und circa 1971 bis 1973
Modernisierungen:	Seit dem Ursprungsbaujahr wurden augenscheinlich keine (wesentlichen) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	überwiegend Putz mit Anstrich
Wohn-/Nutzfläche: (vergleiche Anlage 7)	Die Wohn-/Nutzfläche beträgt rund 120 m ² . Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundfläche des Außenwohnbereichs (Terrasse) wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.
	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:	<ul style="list-style-type: none">• Konstruktionsart: Massivbau• Umfassungswände: Mauerwerk• Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech• besondere Bauteile: keine wesentlich (zusätzlich) wertbeeinflussenden erkennbar
Ausstattungsmerkmale:	Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungsstatus getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbaustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.

Bauschäden, Baumängel,
Instandhaltungstau:

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

- bereichsweise schadhafter Belag der Mauerabdeckung sowie schadhafter Putz der Mauer im Garten
- bereichsweise schadhafte Zäune im Garten

Die Wertbeeinflussung durch die vorhandenen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:

befriedigender Zustand (soweit erkennbar)

Unterhaltungszustand:

ausreichender bis befriedigender Zustand (soweit erkennbar)

Modernisierungsgrad:

nicht (wesentlich) modernisiert

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen vernachlässigten Eindruck.

Verwertbarkeit:

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

2.4.3 Nebengebäude

Gebäude 3:

(vermutlich) Nutzung als Fahrradgarage, Baujahr unbekannt, massive Bauweise

Gebäude 4:

Garage, Baujahr circa 1985 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein), massive Bauweise; mit vorgebautem Carport als Holzkonstruktion

2.4.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

(vermutlich) Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Pool (gemäß Luftbildrecherche), Einfriedung (bereichsweise Mauer, Zaun)

Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck.

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. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Sachwertobjekt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall zudem nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht 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 zu, da nach den vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen im Rahmen des Ortstermins von etwa vier Wohneinheiten auf dem Bewertungsgrundstück ausgegangen wird. Insofern ist es als Ertragswertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

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 Wertermittlungsstichtags 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 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

3.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **940 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	400 m ²

3.2.2.2 Bodenwertermittlung

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

Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	940,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.11.2024	x 0,95

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Parsevalstraße	x	1,04
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x	1,00
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	2	2	x	1,00
Grundstücksfläche (m ²)	400	812	x	0,94
Bauweise	offen	offen	x	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	873,00 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	873,00 €/m ²
Fläche	x	812,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	708.876,00 €
		rd. 709.000,00 €

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

Auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten relevanten Bodenpreisindexreihe und der Bodenrichtwerte der vergangenen Jahre wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Abschlag in Höhe von 5 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 0,95).

Lage

Im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück führt die spezielle Lagesituation des Bewertungsgrundstücks dazu, dass eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen erscheint.

Insbesondere unter Berücksichtigung der unmittelbar nördlich angrenzenden Bodenrichtwertzone (Zone 1118: Richtwert 1.000 €/m², baureifes Land, Wohnbaufläche, offene Bauweise, Geschoszahl 2, Normfläche 450 m²) wird ein lagebedingter Zuschlag in Höhe von 4 % für sach- und marktgerecht erachtet (Anpassungsfaktor 1,04).

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Entwicklungszustand

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Anzahl der (Voll)Geschosse entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. Das heißt, der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten (Anpassungsfaktor 0,94).

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 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 Wertermittlungsstichtag (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).

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	36.900,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	7.571,60 €
jährlicher Reinertrag	=	29.328,40 €
Kapitalisierungsfaktor	x	14,701
Barwert des Reinertrags	=	431.156,81 €
abgezinster Bodenwert	+	396.331,00 €
vorläufigen Ertragswert	=	827.487,81 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	827.487,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	217.000,00 €
Ertragswert	=	610.487,81 €
	rd.	610.000,00 €

3.3.3 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 dem vorliegenden Mietspiegel sind die Wohneinheiten des Bewertungsobjekts der Ausstattungsklasse "gut" sowie der Bauperiode "1961 bis 1977" zu zuordnen. In Abhängigkeit der Größenklasse ergeben sich aus dem Mietspiegel folgende (Spannen)Angaben:

Größenklasse	Spanne	
	von	bis
40 m ² bis 60 m ²	7,72 €/m ²	12,98 €/m ²
80 m ² und mehr	7,27 €/m ²	11,00 €/m ²

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten ergeben sich für Wohnungen in Abhängigkeit der Baujahresklasse "1940 bis 1979", des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene" und der Größe folgende (Spannen)Angaben:

Größenklasse	Spanne	
	von	bis
30 m ² bis 60 m ²	10,63 €/m ²	14,71 €/m ²
90 m ² bis 120 m ²	9,29 €/m ²	12,85 €/m ²
ab 120 m ²	9,08 €/m ²	12,55 €/m ²

Gemäß dem herangezogenen IVD-Preisspiegel ergeben sich für Wohnungen in Mainz (Wohnungen zur Miete - Bestand) folgende Angaben:

Wohnwert	durchschnittliche Miete
einfacher Wohnwert	8,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert	13,50 €/m ²

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungsstichtag, so wie sie der Anlage 8 zu entnehmen ist, geschätzt und angesetzt. Der Mietanteil der Fahrradgarage des Wohnhauses 2 ist in der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete bereits hinreichend berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn entspricht und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

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 auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom RoE]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Bezugsgröße [€/Stück]	Bezugsgröße [Stück, m ² , €]	Kostenanteil [€/Jahr]
Verwaltungskosten					
Wohnen			351,00	4	1.404,00
Garage			46,00	1	46,00
Carport			46,00	1	46,00
Summe Verwaltungskosten					1.496,00
					(rd. 0,33 €/m ² NF)
Instandhaltungskosten					
Wohnen		13,80		377,00	5.202,60
Garage			104,00	1	104,00
Carport			31,00	1	31,00
Summe Instandhaltungskosten					5.337,60
Mietausfallwagnis					
alle Nutzungsarten	2,00%			36.900,00	738,00
Summe					7.571,60
entspricht vom Jahresrohertrag					20,52%

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 aktuellen Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich zunächst in Abhängigkeit der Objektart ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Mittelwert) von 2,26 % (Standardabweichung ± 1,82). In diese Auswertungen sind Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 2022 und 2023 eingeflossen.

Basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen sind die im Jahr 2022 beobachteten Kaufpreise, die tendenziell höher waren, im Vergleich zu den eher niedrigeren Kaufpreisen des Jahres 2023 überproportional repräsentiert.

Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der sonstigen Objekteigenschaften (zum Beispiel der Zustand und die Gebäudekonzeption) und der Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für marktgerecht erachtet und 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 die Wohnhäuser mit 80 Jahren und für die Nebengebäude 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.

Unter Berücksichtigung des Baualters der baulichen Anlagen, des baulichen Zustands und des Modernisierungsgrads wird die (modifizierte) Restnutzungsdauer der Wohnhäuser und Nebengebäude mit 20 Jahren bestimmt und angesetzt.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichsverfahren 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.

Ermittlung des abgezinster Bodenwerts:		
Bodenwert	=	709.000,00 €
Abzinsungsfaktor	x	0,559
abgezinster Bodenwert	=	396.331,00 €

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

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen bestehender Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal und in dem am Tag der Besichtigung erkennbaren Umfang berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Bauzustands nur überschlägig abschätzen kann, da die Untersuchung zerstörungsfrei und rein visuell erfolgte und keine detaillierte Begutachtung der Bauschäden vorgenommen wurde. Für eine solche ist die Beauftragung eines speziellen Bauschaden-Sachverständigen erforderlich. Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf einer Sichtprüfung beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenberechnung. Die geschätzte Wertminderung spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern berücksichtigt vielmehr die durchschnittlichen Auswirkungen auf die Preisfindung eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers. Die Höhe der Wertminderung wird unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz und in Korrelation zu den übrigen Wertermittlungsansätzen angesetzt.

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) aufgrund von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird auf dieser Grundlage pauschal mit 10.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 1,2 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

B. Wertbeeinflussung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Größe, der Raumausstattung, des Ausbauszustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 207.000 € (entspricht rund 25 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

C. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängeln, Bauschäden und unterlassener Instandhaltung	- 10.000 €
Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	- 207.000 €
Summe	- 217.000 €

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

4 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 Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (geeignete Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Der Ertragswert beträgt rund 610.000 €.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 55122 Mainz, Parsevalstraße 23, 25, wird zum Wertermittlungsstichtag 4. November 2024 auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts mit rund

610.000 €

in Worten: sechshundertzehntausend Euro

geschätzt.

4.1 Plausibilisierung


Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Verkehrswert dem rund 22,4-fachen des Jahresrohertrags.

Gemäß den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen die durchschnittlichen Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser bei dem 23,83-fachen des Jahresrohertrags mit einer Standardabweichung von 2,6. Somit ergibt sich eine übliche Spanne der Ertragsfaktoren von 21,23 bis 26,43.

Der ermittelte Verkehrswert liegt innerhalb der oben genannten Spanne und wird auf dieser Basis unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der individuellen Zustandsmerkmale beziehungsweise Gebäudekonzeption des Bewertungsobjekts für plausibel erachtet.

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 25. November 2024


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

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	26
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	27
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	28
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	29
Anlage 5:	Fotos.....	30
Anlage 6:	Bauzeichnungen.....	33
Anlage 7:	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche.....	38
Anlage 8:	Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge.....	40

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

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf das Wohnhaus 1 aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Blick auf einen Teilbereich des Wohnhauses 1 aus nördlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf das Wohnhaus 2 aus nördlicher Richtung



Bild 4: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nordwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

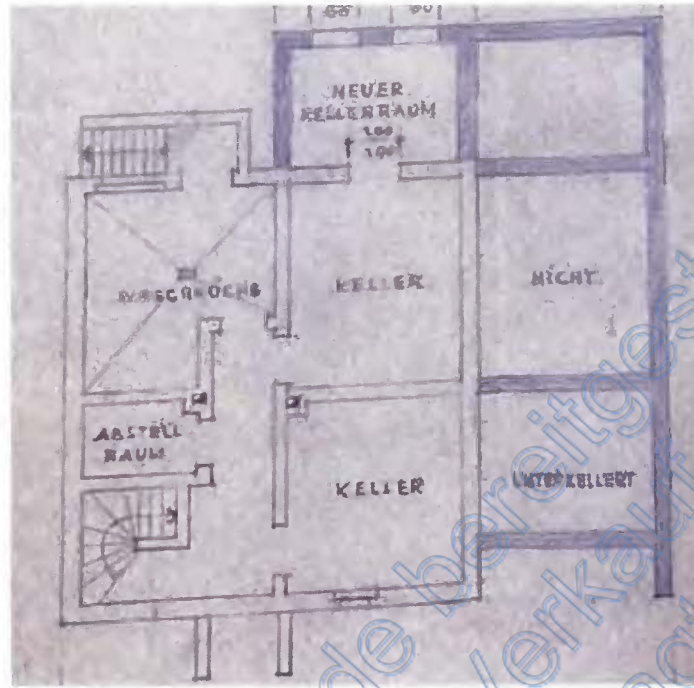


Bild 5: Blick auf die Eingangstreppe mit schadhaftem Fliesenbelag

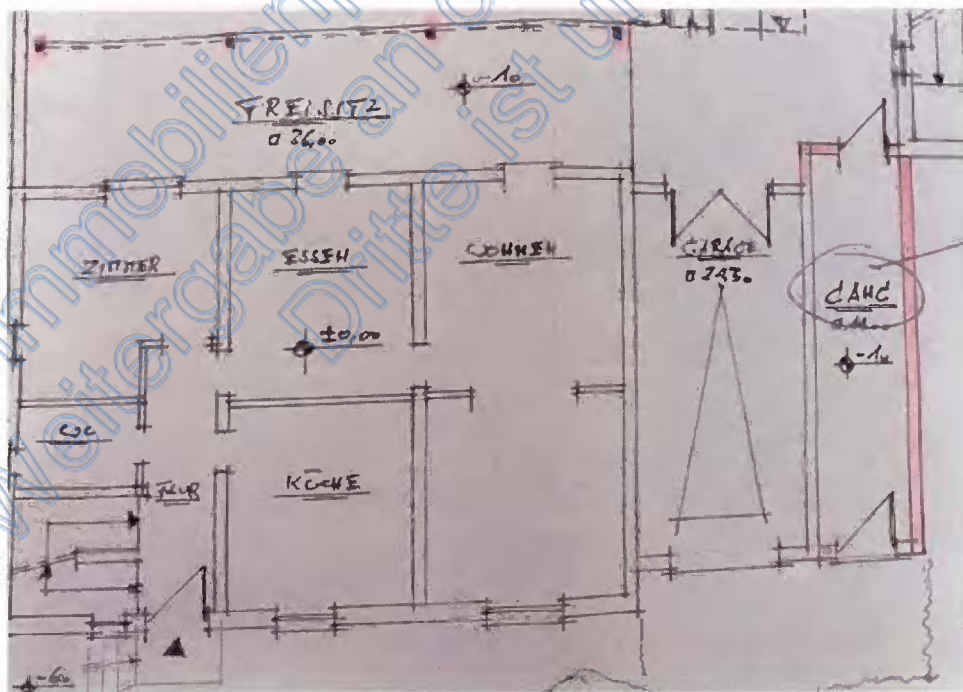


Bild 6: Blick auf den schadhaften Zaun (Freisitz Wohnhaus 1)

Anlage 6: Bauzeichnungen

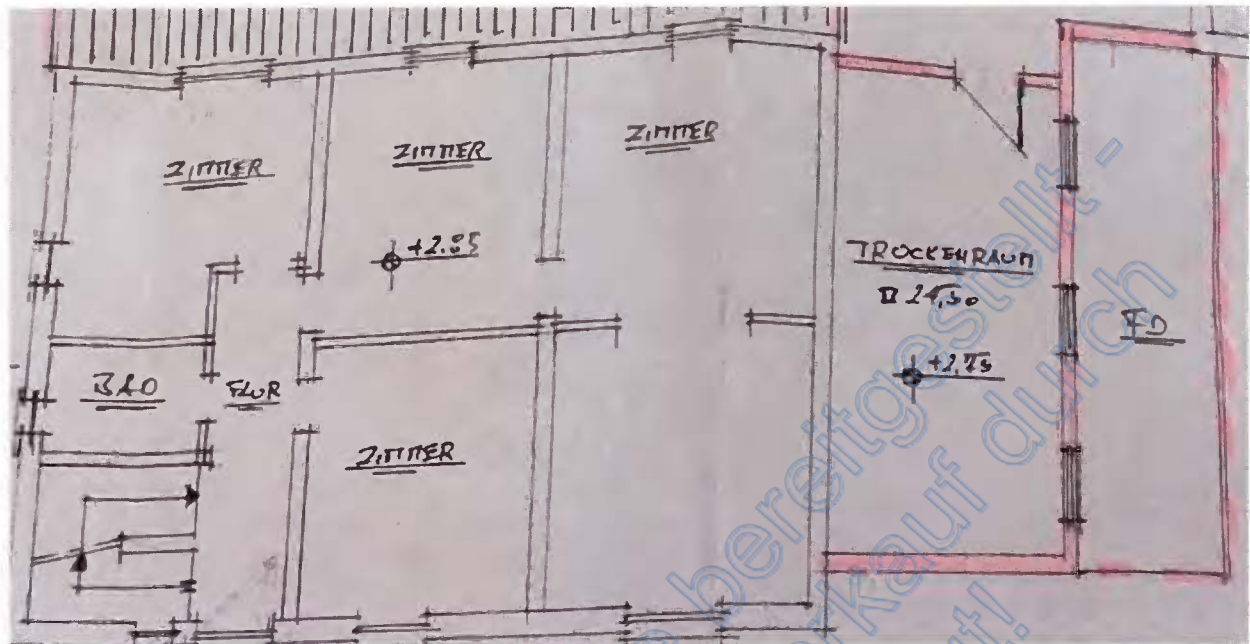


Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus 1
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

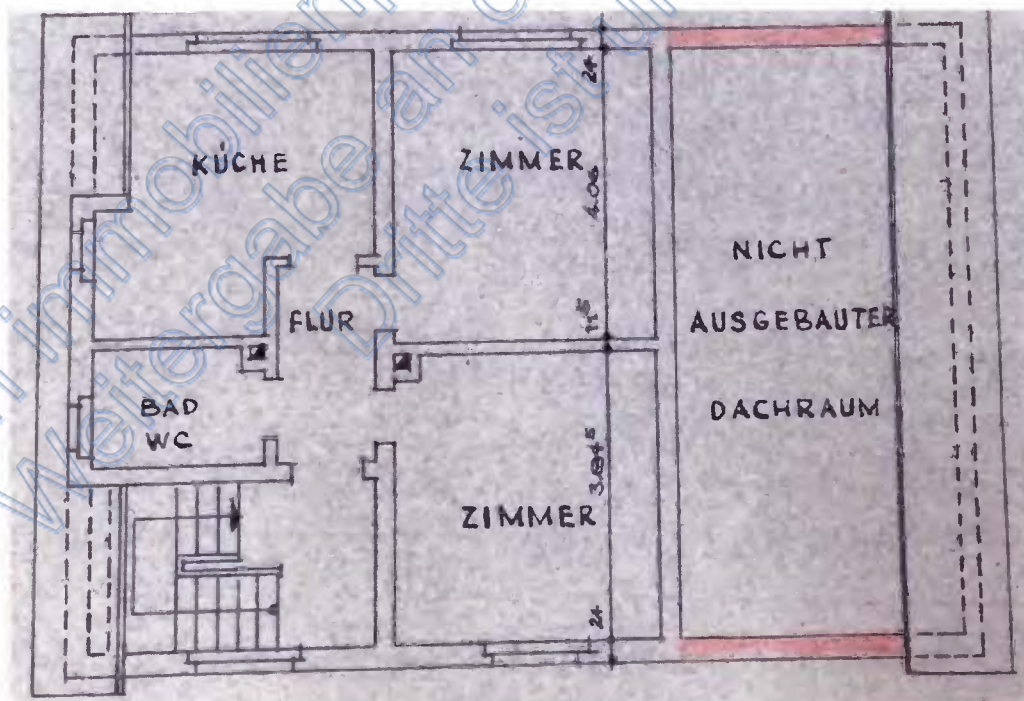


Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus 1
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind vorhanden)

Anlage 6: Bauzeichnungen

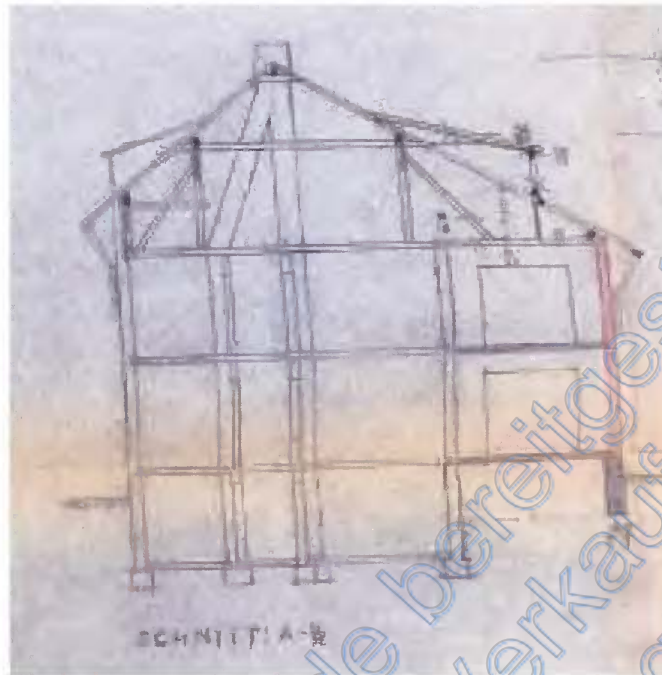


Grundriss Obergeschoss Wohnhaus 1
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

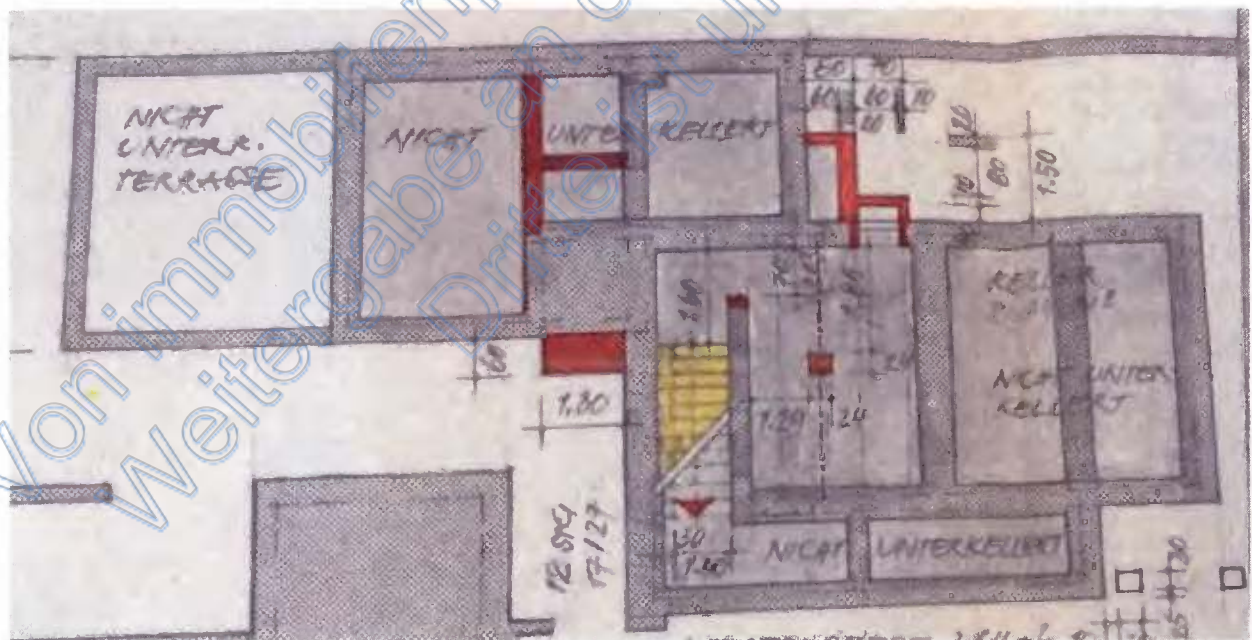


Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus 1
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen

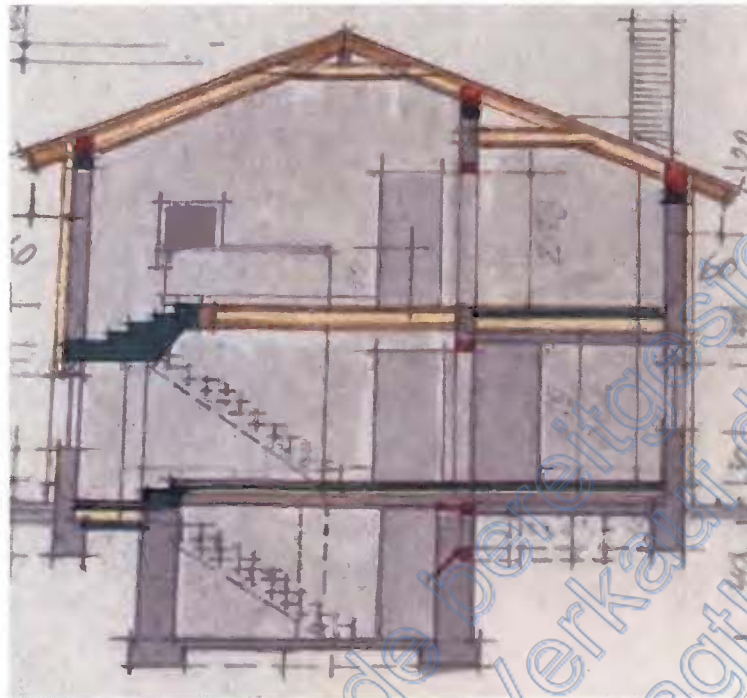


Schnitt A-B Wohnhaus 1
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind vorhanden)



Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus 2
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Schnitt Wohnhaus 2
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)



Ansicht Wohnhaus 1 und 2
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind vorhanden)

Anlage 7: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude 1 (Wohnhaus 1):

Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächen- faktor	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor	Wohn-/Nutz fläche (m²)
Erdgeschoss							
Flur	+	5,220	1,200	1,00	6,26	1,00	6,26
Bad/WC	+	2,400	1,560	1,00	3,74	1,00	3,74
Zimmer 1	+	2,410	4,020	1,00	9,69	1,00	9,69
Zimmer 1	+	1,350	2,850	1,00	3,85	1,00	3,85
Zimmer 2	+	3,460	3,990	1,00	13,81	1,00	13,81
Zimmer 3	+	3,640	4,090	1,00	14,89	1,00	14,89
Zimmer 4	+	3,670	3,990	1,00	14,64	1,00	14,64
Zimmer 5	+	3,670	2,855	1,00	10,48	1,00	10,48
überdachte Terrasse	+	12,000	2,700	1,00	32,40	0,25	8,10
Freisitz	+						1,00
ehemalige Garage	+	3,270	6,980	1,00	22,82	1,00	22,82
Summe						rund	109,00
Obergeschoss							
Flur	+	5,220	1,200	1,00	6,26	1,00	6,26
Bad/WC	+	2,400	1,560	1,00	3,74	1,00	3,74
Zimmer 1	+	2,410	4,020	1,00	9,69	1,00	9,69
Zimmer 1	+	1,350	2,850	1,00	3,85	1,00	3,85
Zimmer 2	+	3,460	3,990	1,00	13,81	1,00	13,81
Zimmer 3	+	3,640	4,090	1,00	14,89	1,00	14,89
Zimmer 4	+	3,670	3,990	1,00	14,64	1,00	14,64
Zimmer 5	+	3,670	2,855	1,00	10,48	1,00	10,48
Balkon	+	1,000	3,670	1,00	3,67	0,25	0,92
Trockenraum	+	3,510	6,980	1,00	24,50	1,00	24,50
Summe						rund	103,00
Dachgeschoss							
	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächen- faktor	Grund- fläche (m²)	Nutzflächen- faktor	Wohn-/Nutz fläche (m²)
Dachgeschoss	+	8,000	8,500	1,00	68,00	0,64	43,52
Dachgaube	+						1,00
Summe						rund	45,00
gesamt rund							257,00

Anlage 7: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude 2 (Wohnhaus 2):

Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächen- faktor	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor	Wohn-/Nutz fläche (m ²)
Windfang	+	1,770	1,150	1,00	2,04	1,00	2,04
Küche	+	2,710	4,350	1,00	11,79	1,00	11,79
Dusche+WC	+	1,690	1,770	1,00	2,99	1,00	2,99
Essen	+	2,480	1,770	1,00	4,39	1,00	4,39
Flur	+	4,320	0,960	1,00	4,15	1,00	4,15
Flur	+	1,720	2,710	1,00	4,66	1,00	4,66
Flur	+	2,840	1,100	1,00	3,12	1,00	3,12
Flur	+	3,220	0,900	1,00	2,90	1,00	2,90
Wohnen	+	4,060	4,280	1,00	17,38	1,00	17,38
Wohnen	+	1,210	3,530	1,00	4,27	1,00	4,27
Eltern	+	4,220	4,350	1,00	18,36	1,00	18,36
Bad + WC	+	2,810	2,890	1,00	8,12	1,00	8,12
Kinder	+	4,060	2,800	1,00	11,37	1,00	11,37
Kinder	+	4,060	2,810	1,00	11,41	1,00	11,41
Flur	+	1,990	2,710	1,00	5,39	1,00	5,39
Flur	+	2,540	1,170	1,00	2,97	1,00	2,97
Terrasse	+	4,380	4,800	1,00	21,02	0,25	5,26
Summe						rund	120,00

Von immobilienpool.de übertragene Werte
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

Anlage 8: Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Nr.	Gebäude	Nutzung	Lage	Fläche in m ²	Anzahl in Stück	marktüblich erzielbare Erträge in €/m ² bzw. €/Stück	marktüblich erzielbare Erträge in €/Monat
1	Wohnhaus 1	Wohnen	EG	109,00		7,11	775,00
2	Wohnhaus 1	Wohnen	OG	103,00		7,04	725,00
3	Wohnhaus 1	Wohnen	DG	45,00		9,44	425,00
4	Wohnhaus 2	Wohnen	EG-OG	120,00		9,17	1.100,00
5	Garage	Parken			1	25,00	25,00
6	Carport	Parken			1	25,00	25,00
Summen				377,00	2		3.075,00

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

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, MIETEN UND PACTEN | ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE MARKT- UND BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG ALLER IMMOBILIENARTEN, ZIS SPRENGNETTER ZERT (AI) | FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS | DIPLOM-BAUINGENIEUR (FH) | IMMOBILIENFACHWIRT (IHK) | INDUSTRIE-BETRIEBSWIRT (IHK) | VORSITZENDES MITGLIED DES PRÜFUNGS-AUSSCHUSSES DER SPRENGNETTER AKADEMIE | REFERENT FÜR DIE BEWERTUNG VON SPEZIALIMMOBILIEN | MITAUTOR EINES LEHRBUCHS FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT MAINZ | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DES LANDES RHEINLAND-PFALZ