



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!**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNGEN

DIPLO.-ING. ARCHITEKT JÖRG HOFFMANN

von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

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

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

Verkehrswertgutachten

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 9/24)

für die Eigentumswohnung Nr. 28 im 1.OG in

55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Holunderweg 49

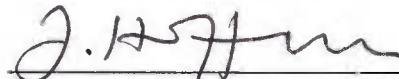
zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024



Verkehrswert: 2 6 5 . 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Oppenheim, den 30.09.2024


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



Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 9
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 9
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 14
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 15
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 16
9.	Vergleichswertermittlung	Seite 17
10.	Bodenwertermittlung	Seite 19
11.	Ertragswertermittlung Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 21
12.	Verkehrswert	Seite 25
13.	Literaturverzeichnis	Seite 26
14.	Anlagen	Seite 28

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz
Auftrag vom: 13.06.2024
eingegangen am: 20.06.2024
Aktenzeichen: 260 K 9/24

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

Ifd. Nr. 1.) 1.286,617/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Bretzenheim

Flur:

9

Flurstück: 211/45, Verkehrsfläche, Holunderweg

Grundstücksgröße: 392 qm

und

Flur:

9

Flurstück: 211/46, Gebäude- und Freifläche,

Holunderweg 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45,
47, 49

Grundstücksgröße: 6.345 qm

Grundstücksgröße insg.: 392 qm + 6.345 qm = 6.737 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im Objekt Rhein-Main-Residenz VI (Holunderweg 43-49)
im 1. Obergeschoss und dem Keller, Aufteilungsplan Nr. 28.
Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz im
Untergeschoss (Nr. 28 Blau).

Grundbuch: Bretzenheim (Mainz), Blatt 7952

Zubehör:

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

Gebäudeart:

Eigentumswohnung Nr. 28 im 1. Obergeschoss
eines 3 ½ - 4 ½ - geschossigen,
unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses
mit insg. ca. 6 Wohneinheiten (in diesem Eingang).

Auf dem Grundstück stehen insg. zwei Mehrfamilien-
wohnhäuser mit. ca. 9 Eingängen und
insg. ca. 75 Wohneinheiten.

- Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 28
- Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz
im UG in der Tiefgarage, Aufteilungsplan Nr. 28 blau
(Tiefgaragenstellplatz mit versch. Abnutz.erschein.)

Die PKW-Stellplätze im Freien direkt vor dem Gebäude
gehören wohl zum Gemeinschaftseigentum.
(nicht exakt bekannt)

Baujahr:	ca. 1984 / 1985 (Fertigstellung)
	Lt. Auskunft des Antragstellers/Antragsgegners wurde in ca. 2000 das urspr. WC und das urspr. kl. Bad zu einem Bad zus.gelegt und insg. erneuert. (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen) (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)
Wohnflächen, Nutzflächen mit zugeordneten marktüblichen Nettokaltmieten:	ca. 68,18 qm siehe Ertragswertermittlung (Flächenangabe lt. Hausverwaltung / der vorliegende Grundriss der Wohnung ist leider schlecht vermasst / eine genaue Kontrolle war somit wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht möglich / hierdurch können ggf. Abweichungen auftreten, für die vom Sachverständigen aus vorstehenden Gründen daher keine Haftung übernommen werden kann)
Tatsächliche Miete:	Das Objekt ist seit ca. 7/2022 leerstehend. Mieten werden deshalb nicht erzielt.
	Das Hausgeld beträgt 363,-- Euro/Monat. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung)
	(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)
Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):	(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen nicht im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)
Ortsbesichtigung:	30.09.2024 Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung. Die Antragsgegnerin / Antragsstellerin wollte eine Innenbesichtigung der Wohnung <u>nicht</u> zulassen.
Unterlagen:	amt. Lageplan Planunterlagen Bodenrichtwert Teilungserklärung Grundbuchauszug Baulistenverzeichnis zusätzl. mündl./schriftl. Angaben von den Eigentümern Innenfotos von einem der Eigentümer Marktwertgutachten der Bausparkasse ... vom 18.12.2023 Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkaufen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Anmerkung:

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

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im südwestlichen Bereich des Stadtteils Bretzenheim, Nähe Haifa-Allee
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 6 km bis Mainz Hbf. ca. 33 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 40 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 60 (in der Nähe)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 2 ½ - 4 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern geschlossene Bauweise / Reihenhaus-Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der näheren Umgebung ingesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben Vieleck unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Übergröße Freiflächen vorhanden
Beeinträchtigungen:	ganz leichte Autobahngeräusche im Freien spürbar
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehweg als Sackgasse / Anliegerstraße / Wohnstraße

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Hauptgebäude Einfriedung siehe Außenanlagen
<u>Rechtliche Situation:</u>	
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:	
Grundbuch (Abt. II):	Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen. Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 24.06.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 22.04.2024.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadengutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.
	Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden. (nur mögliche Außenbesichtigung)
	Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

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

Lt. Auskunft aus der Altflächendatei gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.
(nach nur möglicher Außenbesichtigung)

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

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

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck und mündlichen Informationen weitestgehend des Antragstellers/Antragsgegners / siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. ansonsten lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Eigentumswohnung Nr. 28 im 1.OG

Einteilung:

Eigentumswohnung im

1. Obergeschoss:

3 -Zimmer (Wohnr. / 2 Schlaf.)

Küche

Bad (innenliegend)

(Anm.: Lt. Eigentümerauskunft wurde das lt. Plan urspr. WC und das urspr. kleine Bad in ca. 2000 zu einem Bad zusammengelegt.)

Diele

Abstellr.

Loggia

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

Massivdecke

Treppen:

Geschosstreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag o.ä.

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung

Fassaden:

Verputz als Reibeputz o.ä.

Fenster:

Holzfenster mit älterem Isolierglas aus der Bauzeit, lt. Eigentümerauskunft

keine Rollläden vorhanden

Türen:

Haustür:

Leichtmetalltür
mit Glasausschnitt
und
verglastem Seitenteil

Wohnungstür:

Holztür / dunkel furniert
(Spion vorhanden)

Innentüren:

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Elektroinstallation:

durchschnittliche Wohnungsinstallation
aus der Bauzeit
(lt. Eigentümerauskunft / wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

Türsprech- / Klingelanlage am Hauseingang

Heizung:

Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern
(lt. Eigentümerauskunft / wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

Sanitäre Einrichtungen:

Bad (innenliegend):

WC
Waschbecken
Dusche
(lt. Eigentümerauskunft)

(lt. Eigentümerauskunft wurde in ca. 2000
das urspr. WC und urspr. kl. Bad zusammen-
gelegt zu einem Bad und insg. erneuert /
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung
enthalten.

Fußböden:

lt. Eigentümerauskunft
Laminat / Teppichboden / PVC /
und tlw. Fliesen

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

Loggia: Beton lt. Eigentümerauskunft

Innenwandflächen:

lt. Eigentümerauskunft
hauptsächlich Tapeten / tlw. Fliesenspiegel
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

Deckenflächen:

lt. Eigentümerauskunft
Tapeten / Anstrich
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

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

Baulicher Zustand: Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, soweit von außen zu beurteilen, im Wesentlichen guter bis befriedigender baulicher Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard: Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.
Für die Bewertung wird fiktiv von einem im Wesentlichen mittleren Ausstattungsstandard (Bad gut) entsprechend dem (geschätzten) Baujahr, dem äußeren Eindruck und den vorgelegten Fotos ausgegangen.

Anmerkungen:

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

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

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

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig,
soweit nach vorliegenden Planunterlagen zu beurteilen

Belichtung und Besonnung: gut /
Ausrichtung der Wohnung von Südost bis Südwest

Blickrichtung: in das durchgrünte Grundstück und tlw. auf Gebäude

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **Bauschäden am Sondereigentum:** Lt. Auskunft des Antragstellers/Antragsgegners sollen Renovierungsmaßnahmen bzgl. Tapeten, Teppichböden, Thermostatventile erforderlich sein. Ansonsten soll die Wohnung gepflegt sein. (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

Die Wohnung soll lt. Auskunft des Antragstellers/Antragsgegners zum Stichtag noch komplett möbliert sein.
Für die Bewertung wird unterstellt, dass das kompl. Mobiliar noch entsorgt werden muss.

Sicherheitsabschlag wegen längerem Leerstand (seit ca. 7/2022) und nicht Beheizen der Räume mit der Gefahr von Frostschäden (Unsicherheitsfaktor)

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden.

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

insg. normale altersbedingte Abnutz.erschein.

Fassade - Giebelseite des 2. Hausblocks auf dem Grundstück mit erhebl. Abnutz.erschein. und Verschmutzungen

Tiefgaragenbereich mit vereinzelten feuchten Stellen an der Tiefgaragendecke innen (partiell) / Tiefgar.mauer außen im direkten nachbarlichen Anschlusssteinber. mit Feuchtschäden

an vereinzelten Stellen der Tiefgarage bauliche Ungenauigkeiten im Auflagerbereich Betonpfeiler / Betonträger (partiell)

wegen tlw. verschlossener Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Lt. schriftl. Auskunft der Hausverwaltung stehen derzeit folgende Arbeiten an:

Aktuell die Dachrinnenreinigung bzw. alternativ die Dachrinnenerneuerung, je nachdem was von der Eigentümerversammlung beschlossen wird.
Angebote belaufen sich auf ca. 85.000 € für die Erneuerung und ca. 5.600 € für die Reinigung.
Die Rücklagen belaufen sich zum 31.12.2023 auf 180.032,11 €.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegebefestigung mit Betonpflastersteinen

Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen (Tiefgaragenzufahrt)

Teilber. Einfriedung durch Tiefgar.wand / Geländer, überwiegend keine spezielle Einfriedung vorhanden

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien vor dem Haus (vmtl. im Gemeinschaftseigentum / nicht exakt bekannt)

Hauseingangs-Stufen leicht nach unten zum Hauseingang

Kinderspielplatz

Sonstige Anlagen:

größtenteils Rasenfläche mit Strauch- und Baumbewuchs

Strauchbewuchs vor dem Hauseingangsbereich

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert
für den 1.286,617/100.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Holunderweg 49
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet
zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bretzenheim	7952	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bretzenheim	9	211/45
Bretzenheim	9	211/46

Fläche insgesamt: **6.737 m²**

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Wohnungs- und Teileigentum in erster Linie mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung (Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses). Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

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

Bei Anwendung des **Ertragswertverfahrens** gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Objekte „marktorientiert“ in die Wertermittlung eingeführt werden, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Vergleichswertermittlung bei Wohnungs-/Teileigentum:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mainz aus den Jahren 2021 - 2023:

Stadt	Straße	Baujahr	Etage	Ausstattung	qm	€/qm	Datum
Mainz	Holunderweg	1984	-	-	79,24	4.732	2021
Mainz	Holunderweg	1985	-	-	96,07	3.497	2021
Mainz	Holunderweg	1987	-	-	54,23	3.687	2022
Mainz	Holunderweg	1984	-	-	79,24	5.111	2022
Mainz	Holunderweg	1985	-	-	79,70	3.751	2022
Mainz	Holunderweg	1984	-	-	53,45	5.425	2023
Mainz	Holunderweg	1985	-	-	56,28	2.745	2023
Mainz	Holunderweg	1985	-	-	55,17	3.534	2023
Mainz	Holunderweg	1985	-	-	55,17	3.715	2023
Mainz	Holunderweg	1985	-	-	56,28	3.198	2023
Mainz	Holunderweg	1985	-	-	55,17	3.806	2023

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen aus der Zeit von 2021 bis 2023 und lagen in einer Spanne von 2.745 €/qm bis 5.425 €/qm. Im Mittel wurden für vergleichbare Objekte in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes **3.927 €/qm** erzielt.

Der Ausstattungsstandard der einzelnen Einheiten wurde in der Kaufpreissammlung nicht angegeben, wird aber größtenteils noch aus der Bauzeit Mitte der 80er Jahre vermutet, ggf. in Teilbereichen mit gewissen Erneuerungen. (nicht exakt bekannt)

Eliminiert man aus Sachverständigensicht die niedrigsten und höchsten Werte (höher als + 30% bzw. niedriger als - 30% vom errechneten Mittelwert) als sog. Ausreißer, ergeben sich i.M. rd. **3.740 €/qm**.

Weitere Marktinformationen:

Der IVD-Wohn-Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) aus dem Jahr 2023 weist für Eigentumswohnungen in Mainz folgende Verkaufspreise aus:

mittlerer Wohnwert Bestand: 2.900 €/qm Wohnfläche
guter Wohnwert Bestand: **3.500 €/qm** Wohnfläche

zunächst ermittelter Zwischenwert

aus vorstehenden Vergleichswerten: **3.720 €/qm**

Zu- oder Abschläge vom zunächst ermittelten Zwischenwert wegen:

Abweichung von der Lage: %
Abweichung vom Baualter: + 5 %
(Baderneuerung in ca.2000 lt.Ausk.d.Antragstellers/Antragsgegners)
Abweichung von der Ausstattung: %
Abweichung von der Wohnungsgröße: %
Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten %
Abweichung vom Jahr der Vergleichskaufpreise: %
Abweichung vom Unterhaltungszustand: %
(Bauschäden/Baumängel im Sondereigentum und anteiligen Gemeinschaftseigentum wird im nächsten Abschnitt berücksichtigt)

Zwischensumme + 5 %

ermittelter Zwischenwert: 3.906 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahrs, des nach der nur möglichen Außenbesichtigung unterstellten Standards und der Größe der Bewertungseinheit wird zunächst ein Wert von 3.906 €/qm als angemessen angesetzt.

d.h.:

68,18 qm Wohnfläche x 3.906 €/qm = 266.311 €

zzgl. Einzelbauteilen, die nicht in dem vorstehenden Wert enthalten sind

SNR an Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage	9.000 €
Kellerraum	2.000 €

Zwischensumme	11.000 €
---------------	----------

vorläufiger Vergleichswert 277.311 €

marktübliche Zu- oder Abschläge ./. €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 277.311 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. - 2.000 € (unter Berücksicht.d.vorh.Instandhaltungsrücklage, soweit bekannt)

- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum ca. -. / . €

- Wertminderung wegen Bauschäden / Renovierungsmaßn. am Sondereigentum ca. - 10.000 € inkl. Sicherheitsabschlag wg. nur mögl. Außenbesicht. / und wg. nicht Beheizen / Freiräumen d. Whg. v. Mobiliar

Zwischensumme	- 12.000 €
---------------	------------

Vergleichswert 265.311 €

Vergleichswert der Bewertungseinheit gerundet 265.000 €

Der Vergleichswert der Sondereigentumseinheit entspricht einem Preis von ca. 3.887 €/qm.

Der hier ermittelte Vergleichswert der Bewertungseinheit wird im Folgenden durch das Ertragswertverfahren als weiteres vergleichendes Wertermittlungsverfahren geprüft.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **950,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Bauweise	= geschlossen

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.09.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3-4
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 6.737 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 950,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 988,00 €/m ²			
Fläche (m ²)		6.737	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	3-4	×	1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 988,00 €/m ²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 988,00 €/m ²	
Fläche	× 6.737 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 6.656.156,00 € rd. 6.660.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 insgesamt **6.660.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	30.09.2024	272,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,04**

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.286,617/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	6.660.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.286,617/100.000	
anteiliger Bodenwert	= 85.688,69 € rd. 85.700,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 **85.700,00 €**.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Whg. im 1.OG Nr. 28 SNR Stellpl. Tiefg. Nr. 28 Abst.r. Nr. 28 ohne Mietans.	68,18		11,50	784,07 60,00 0,00	9.408,84 720,00 0,00
Summe			68,18			844,07	10.128,84

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter Mietdatenbank in einer Spanne von 10,42 - 12,27 €/m².
Die gewählten **11,50 €/m²** erscheinen aufgrund der vorgelegten Innenfotos angemessen.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **10.128,84 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(**21,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **- 2.127,06 €**

jährlicher Reinertrag **= 8.001,78 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **- 1.499,75 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 6.502,03 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **41** Jahren Restnutzungsdauer **x 29,085**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 189.111,54 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 85.700,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 274.811,54 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 274.811,54 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 12.000,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums **= 262.811,54 €**

rd. 263.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Baujahr = ca. 1984 / 1985

Alter = 39 Jahre

RND = 41 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• anteilig pauschal geschätzt ca.	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	. / . €
• wirtschaftliche Wertminderung	. / . €
Bauschäden	-10.000,00 €
• Renovierungsmaßn. / inkl. Sicherheitsabschlag wg. nur mögl. Außenbesichtigung und wg. nicht Beheizen / und Freiräumen der Whg. von Mobiliar	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

insgesamt

-12.000,00 €

Verkehrswert

Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **265.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **263.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1.286,617/100.000 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Holunderweg 49

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,

im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bretzenheim	7952	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bretzenheim	9	211/45, 211/46

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 mit rd.

265.000 €

in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WE MoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für die Eigentumswohnung Nr. 28 im 1.OG in

55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Holunderweg 49

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

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

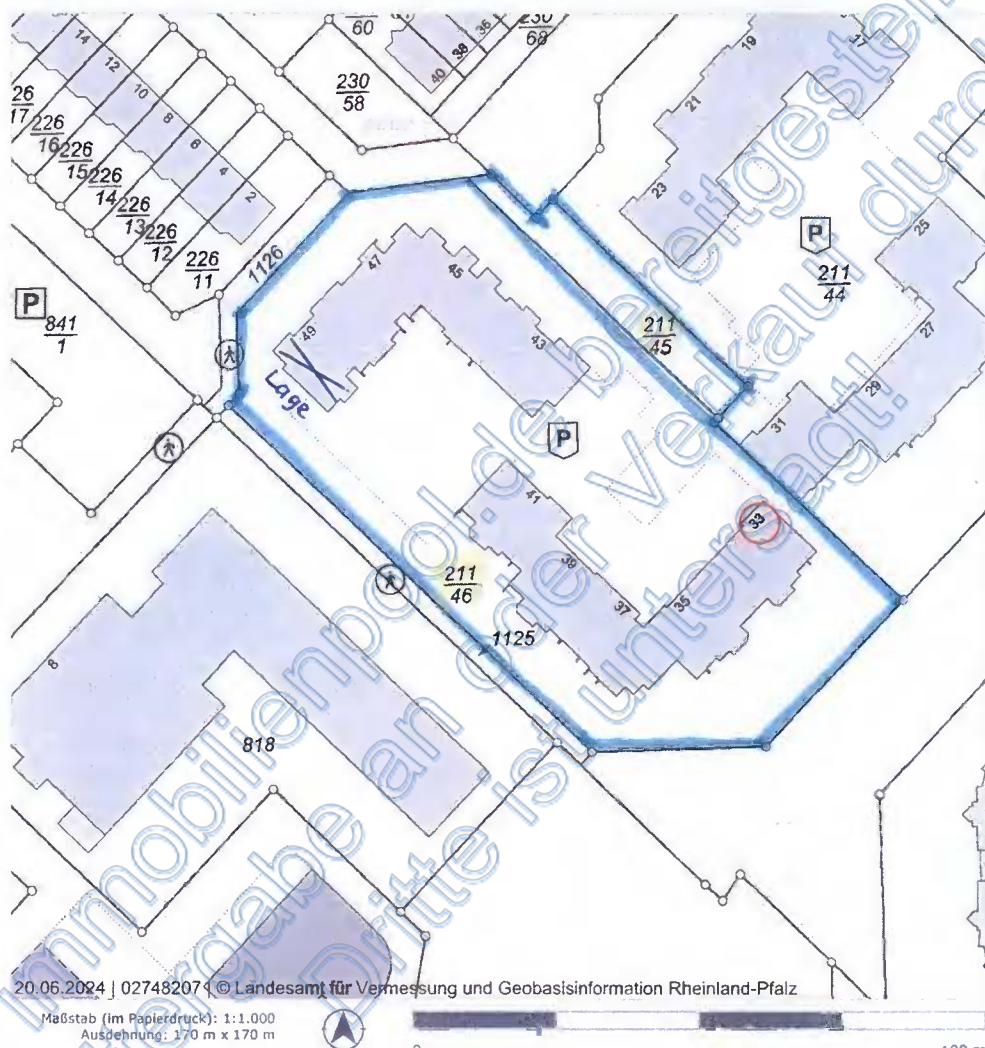
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

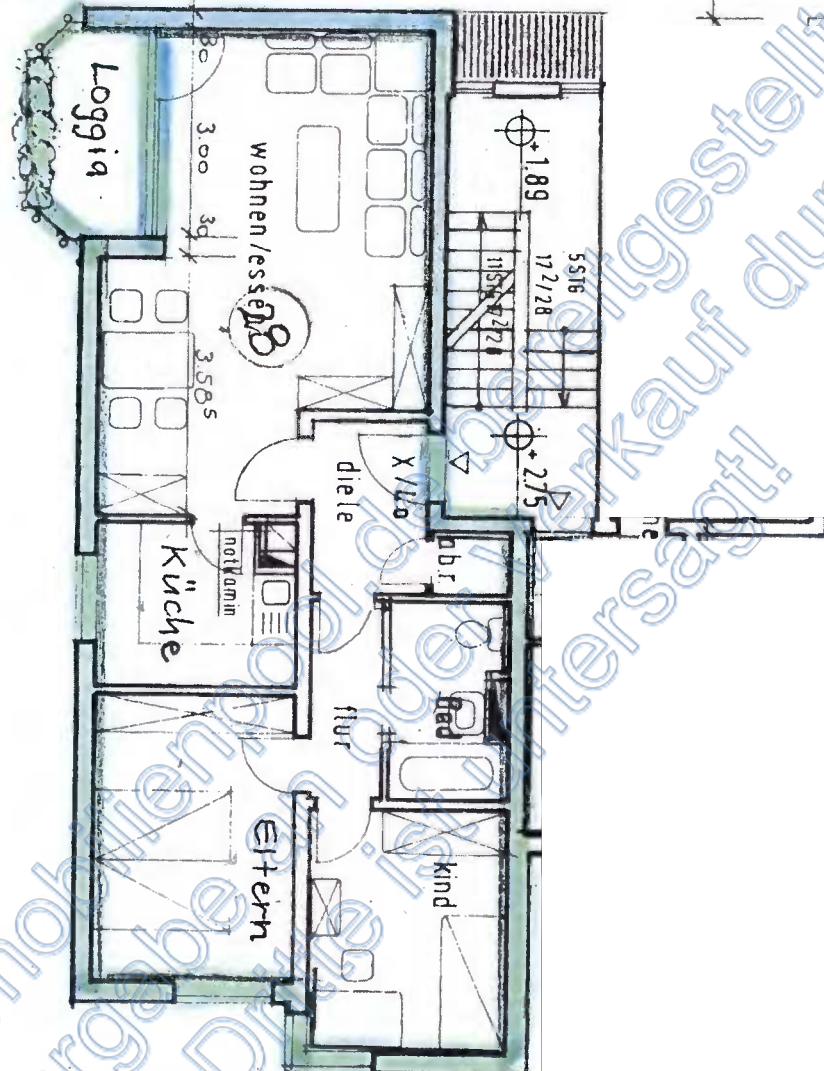
55128 Mainz a Rhein Holunderweg 33 Die Karte ist »lizenziert



Luzug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Quelle | Landeskarte Rheinland-Pfalz - Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juni 2024

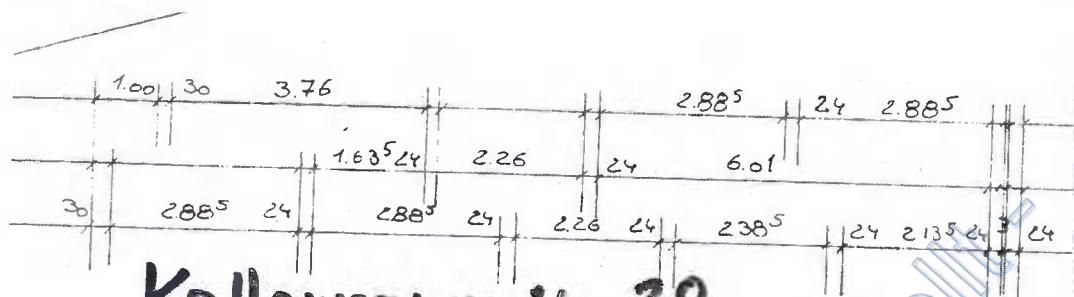
Wohnung Nr. 28 im 1. OG



Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan möglich sein.

3.12⁵ 3.48⁵ 2.14 3.0 2.32⁵

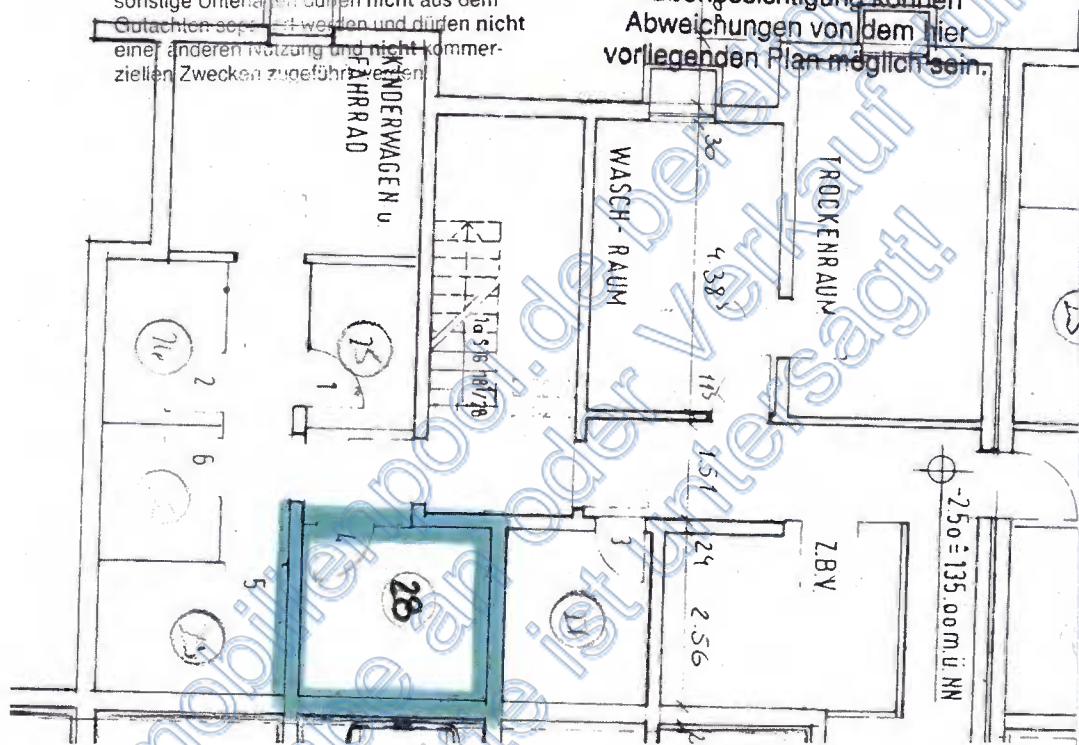
Hinweise:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

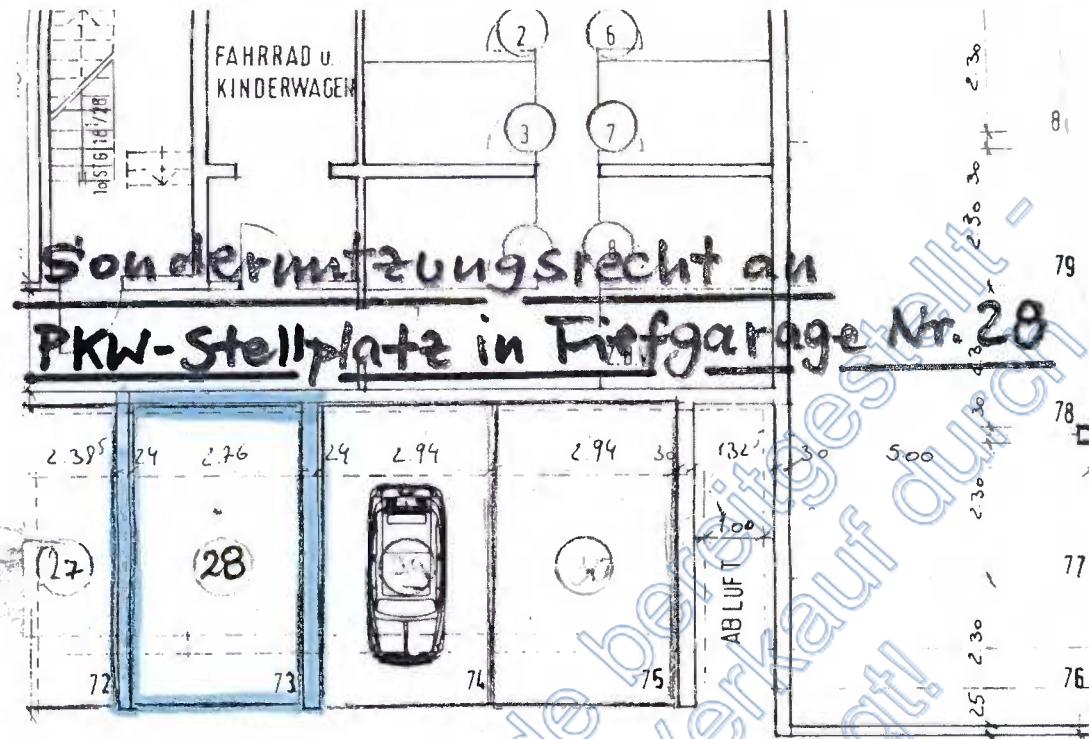


Kellerraum Nr. 28

Hinweise:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten kopiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan möglich sein.

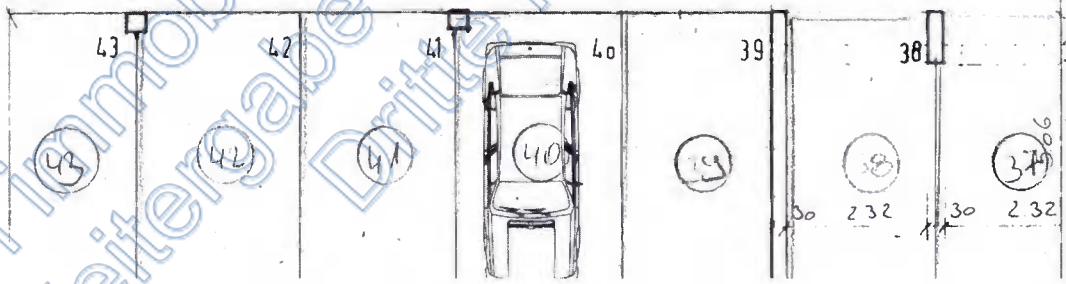




81 STELLPLÄTZE

Hinweis: Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.





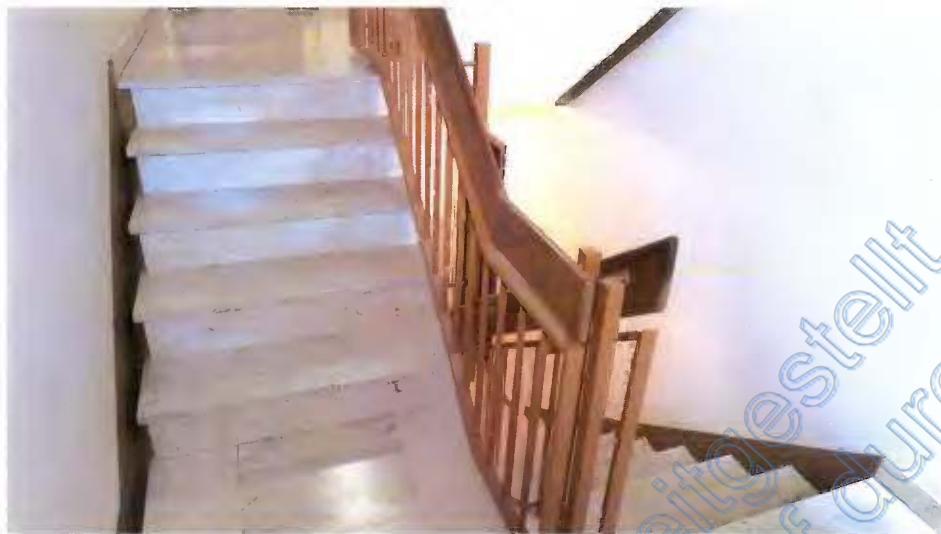
Zufahrt zum Holunderweg 49 (hinten links)



Hauszugang Holunderweg 49



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Wohnungstür der Whg. Nr. 28 im 1.OG



Hausbereich Holunderweg 49



Wohnung Nr. 28 im 1.OG



Whg. Nr. 28 im 1.OG



Gesamtanlage mit der Whg. Nr. 28 im 1.OG (ganz links)



Wohnung Nr. 28 im 1.OG



Gesamtansicht 1. und 2. Wohnblock auf dem Grundstück



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 als Sondernutzungsrecht



partielle feuchte Stellen an der Tiefgaragendecke



bauliche Ungenauigkeiten im Auflagerbereich Betonpfeiler
in der Tiefgarage (partiell)



feuchte Stellen an der Tiefgaragendecke (partiell)



Fassade Giebelseite des 2. Wohnblocks auf dem Grundstück
mit erhebl. Abnutz.ersch. / Verschmutzungen