

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

DIPL.-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
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 17.02.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 12/24)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung** bebaute Grundstück in

55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Lion-Feuchtwanger-Straße 32

zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025



Eingangsansicht Lion-Feuchtwanger-Straße



Seitenansicht Alfred-Döblin-Straße

Verkehrswert :

1.035.000 Euro

Oppenheim, den 17.02.2025

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



Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachterstellung, 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 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 19
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 20
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 21
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 22
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 24 Seite 25
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 31 Seite 32
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 34
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 35
14.	Literaturverzeichnis	Seite 36
15.	Anlagen	Seite 38

Von Immobilienportal
Weitergabe an
Dritter
Anbieter
Dokumentation durch

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz
Auftrag vom: 07.10.2024
eingegangen am: 15.10.2024
Aktenzeichen: 260 K 12/24

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 Gutachtenerstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Hechtsheim
Flur: 14
Flurstück: 312, Gebäude- und Freifläche,
Lion-Feuchtwanger-Str. 22
Grundstücksgröße: 629 qm

wichtige Anmerkung:

lt. Grundbucheintrag Haus Nr. 22, vor Ort allerdings Haus **Nr. 32** / vmtl. handelt es sich um einen Schreibfehler

Grundbuch: Hechtsheim, Blatt 3736

Zubehör:

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

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

**(Hauptwohnung im EG/OG /
Einliegerwohnung im KG)**

1½ - 2 - geschossiges Wohngebäude
mit EG und OG mit tlw. Schrägen.
Das Gebäude ist unterkellert.

Baujahr:

ca. 1983 – 1985
(i.M. ca. 1984)

ca. 2015:
gr. Fenster Wohnzimmerecke
erneuert, lt. Eigentümergegenwart

ca. 2013:
Küche vergrößert und gestaltet
(Trennwand herausgenommen,
lt. Eigentümergegenwart)

ca. 2020:
Bad und WC erneuert inkl. Wandleitungen,
lt. Eigentümergegenwart /
im KG sind noch die urspr. Leitungen aus der Bauzeit
erkennbar

Von immobilienpool.de oder
Weitergabe an oder
Dritter stellt -
Verkauf durch

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 165,21 qm (Hauptwhg. EG/OG inkl. Abstellr. OG)
ca. 40,33 qm (Einliegerwhg. KG)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen und vorlieg.
Berechnungen / bzw. im OG nach eigenem Aufmaß /
Loggia, Balkon je zu 1/2 gerechnet)
(Anm.: Das Gebäude wurde im OG gegenüber den
vorliegenden Bauplänen augenscheinlich etwas höher
ausgeführt.)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

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

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Hauptwhg. im EG/OG	die Eigentümerin	Eigennutzung, keine Miete
Einliegerwhg. im KG (konnte nicht von innen besichtigt werden)	Leerstand	keine Miete

Ortsbesichtigung:

17.02.2025

Anm.:

Die Einliegerwohnung im KG konnte nicht besichtigt werden,
da lt. Eigentümergegenwart derzeit kein Schlüssel vorh. ist.
(Sicherheitsabschlag wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung erforderlich)

Unterlagen:

- amtl. Lageplan
- Einsicht Bauakte
- Planunterlagen
- tlw. eigenes Aufmaß
- Bodenrichtwert
- Grundbuchauszug
- Baulastenverzeichnis
- zusätzl. mündl. Angaben der Eigentümerin
- Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.:

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

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im EG/OG und Innenfotos im KG im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von der Eigentümerin ausdrücklich untersagt wurde.

Anmerkung:

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

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

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

Von Immobilienpooling
Weitergabe an oder Verkauf an
Dritte ist untersagt

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage: In Richtung südlicher Bereich des Stadtteils Hechtsheim

Verkehrslage: insg. günstige Verkehrsanbindungen

Entfernungen: ca. 6 km bis nach Mainz-Hbf.
ca. 28 km bis Flughafen Frankfurt

Anbindungen: Bahnhof in Mainz vorh.
überörtl. Busverbindung vorh.
innerörtl. Busverbindung vorh.

Anschluss Bundesstraße B 9 (ca. 5 km entfernt)
Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 2 km entfernt)

Wohn- bzw. Geschäftslage: gute Wohnlage

Art der Bebauungen/
Nutzungen in der Straße und
im Ort: Wohngebiet
älteres Baugebiet
hauptsächlich 1 ½ - geschossige
Bebauung mit geneigten Dächern
offene Bauweise
Läden für den täglichen Bedarf in der
Umgebung
insgesamt gute Infrastruktur

Grundstücksgestalt: eben
fast rechteckig / Eckgrundstück
(Ecke Lion-Feuchtwanger-Str. / Alfred-Döblin-Str.)
normaler Grundstückszuschnitt
Freiflächen vorhanden

Himmelsrichtung: Straßenseiten: ca. Nord und West
seitliche, hintere Grund-
stücksgrenzen: ca. Ost und Süd

Beeinträchtigungen: Flugverkehr bekanntermaßen

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

Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, angedeutete Gehwege als Wohnstraße ausgebaut (in Verbundpflaster) mit Grünzonen Anliegerstraße
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 des Hauptgebäudes / Garage auf der Grundstücksgrenze Einfriedung siehe Außenanlagen

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

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 25.10.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 15.05.2024.

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 Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

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

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

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

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

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt
Drittverkäufe durch

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

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

weitere Anmerkungen:

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

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

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

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

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

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

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

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

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

bis auf folgende Anmerkungen:

Das Gebäude wurde im OG gegenüber den vorliegenden Bauplänen augenscheinlich etwas höher ausgeführt. Es gibt tlw. leichte Veränderungen in den Grundrissen.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

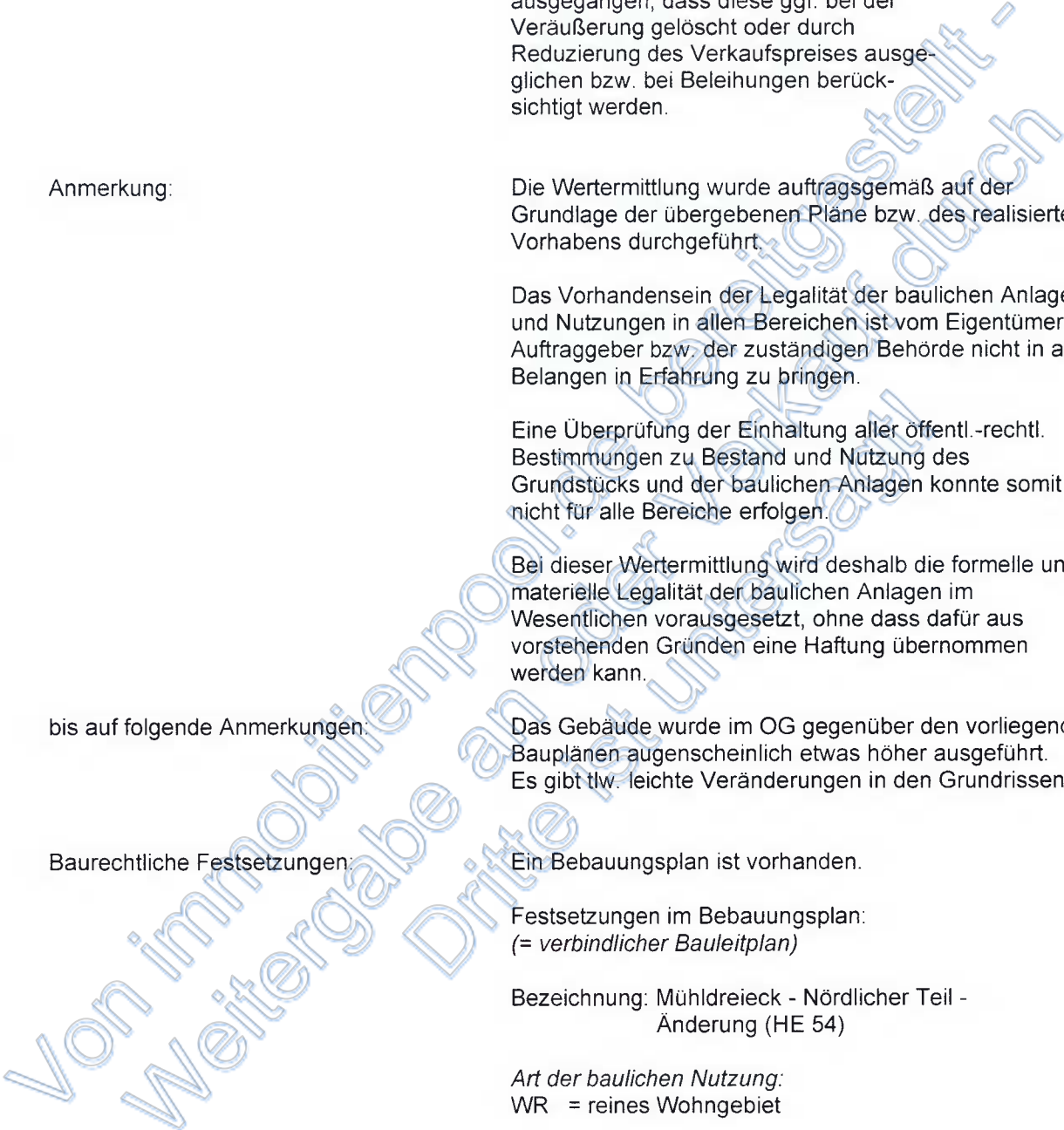
Festsetzungen im Bebauungsplan:
(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung: Mühlendreieck - Nördlicher Teil -
Änderung (HE 54)

Art der baulichen Nutzung:
WR = reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
II = 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise
max. 2 Wohneinheiten

(Beb.plan aus 1978 / ausgefertigt 1989)



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**

Einteilung: **Einliegerwohnung im Kellergeschoss:**
(lt. Plan / konnte nicht von innen besichtigt werden)

Wohnen mit Kochecke
Schlafen
Dusche/WC
Diele

ansonsten

Kellerraum mit Sauna
Heizraum
Hausanschlussraum
Dusche/WC
Flur

Hauptwohnung Erdgeschoss:

Diele
Gästezimmer
Küche
WC
Flur
Wohnen, Essen, Kaminecke
Terrasse

mit

Obergeschoss:
(tlw. mit Schrägen)

Galerie mit Luftraum
Flur
2 x Schlafr.
Bad
Abstellraum

Loggia
Balkon

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: **Massivbauweise**

Umfassungswände und Innenwände: **massiv, Mauerwerk allg.**

Geschossdecken: **Massivdecke / Stahlbetondecke**

Treppen:	<p><u>Kellertreppe:</u> Massivtreppe in Stahlbeton mit Marmor (Portogallo, lt. Eigentümerauskunft)</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> gute Holztreppe</p>
Dachkonstruktion:	Holzkonstr.
Dachform:	versetztes Satteldach / Pultdach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne) (innenliegende Dachrinnen)
Fassaden:	grober Verputz und tlw. Verkleidungen mit Schieferplatten o.ä.
Fenster:	<p>Holzfenster mit Isolierglas (aus ca. 1984)</p> <p>tlw. herunter gezogene Fenster mit Stahlgeländer</p> <p>tlw. Rollläden vorhanden / häufig mit elektr. Antrieb / geringfügig manuell</p> <p>hohe Wand-/Deckenverglasung in Ecke Wohnzi. (Winterg. ähnl. Verglasung / außen als Pergola-Holzsparren) (ca. 2015 erneuert, lt. Eigentümerauskunft)</p> <p>Ganzglaselemente zur Geschosstreppe hin</p>
Türen:	<p><u>Haustür:</u> (Hauptwohnung)</p> <p>Holztür mit kl. Seitenteil</p> <p><u>Innentüren:</u> gute massive Holztüren / dunkel furniert / tlw. Füllungstüren mit Umfassungszargen</p>

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte untersagt!

Nebeneingangstür:

(Einliegerwohnung KG)

Holztür
mit kl. Glasausschnitt o.ä.

Elektroinstallation:

gute Wohnungsinstallation /
Alarmanlage / Fenstersens., lt. Eigentümergebrauch

(Die Anlage konnte techn. nicht überprüft werden.)

Heizung:

gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
als Fußbodenheizung und mit Heizkörpern

Heizkessel:

Fabrikat: Buderus Logamax plus
überaltert / undicht - zu erneuern

Sonstige technische Einrichtungen:

Abwasser-Hebeanlage im Keller
mit Rückstauklappe

vor der Außeneingangstür der Einliegerwhg. im KG, am
Boden Pumpensumpf mit eigenartigerweise stehendem
Wasser im Schacht vorh. / mit Pumpe zum Abpumpen
(vmtl. Problemstelle)

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:
zentralen Warmwasserspeicher

Fabrikat: Viessmann
Herstell.jahr: lt. Eigentümergebrauch angeblich ca. 2022
erneuert / dem Sachverst. nicht exakt bekannt

Sanitäre Einrichtungen:

WC/Dusche (KG):

(Einliegerwhg. / lt. Plan angegeben / war nicht einsehbar)

WC/Dusche (KG): (im Normalkeller)

WC
Waschbecken
Dusche (weiße Sanitärobj.)

(mittl. bis gute Ausstattung und Qualität)

WC (EG):

WC
Waschbecken mit Unterbau (weiße Sanitärobj.)

(gute, gehobene Ausstattung und Qualität)

Bad (OG):

WC
Bidet
Waschbecken mit Unterbau (weiße Sanitärobj.)
bodengleiche Dusche mit Ganzglaswand

(gute, gehobene Ausstattung und Qualität)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Fußböden:

Einliegerwhg. (KG):
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

sonstiger Keller:
unterschiedl. Fliesen

WC/Dusche im sonstigen KG:
Fliesen

Diele, Wohnr.:
Marmorboden
(Portogallo, lt. Eigentümergekennung)

Schlafr.:
Teppichboden

Galerie (Empore):
Teppichboden

Küche:
Granitplatten

Sanitär. (Bad):
Feinsteinzeugfliesen

Sanitär. (WC):
Feinsteinzeugfliesen

Innenwandflächen:

scheibenglatte Wandputz
mit Anstrich /
geringfügig grober Verputz

Kochecke (KG Einliegerwhg.):
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Küche (EG):
im Bereich der Arbeitsfläche Kleinmosaik

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./WC/Dusche (KG-Einliegerwhg.):
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Sanitär./WC (EG):
z.T. Fliesenspiegel / tlw. Putzfläche

(gute, gehobene Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (OG):
z.T. Fliesenspiegel / tlw. Putzfläche

(gute, gehobene Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

hauptsächlich glatter Deckenputz
mit Tapete bzw. Anstrich

weiße Deckenpaneele OG,
tlw. mit indirekter Beleuchtung

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

**Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /
des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht
erfasst werden folgende (besonders zu
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

Balkon OG

Loggia OG

Pergola als Holzkonstr.
(hinter der Wohnzeckverglasung im Freien)

Sauna (im KG)

offener Kamin (Wohnze.)

offener Außenkamin (Terrasse)

Garage:

PKW-Stellplatz mit Arbeitsöffnung zum KG zu
(Garage ist komplett unterkellert)

Massivbauweise

Flachdach
(Abklebung nicht exakt einsehbar / nicht exakt bekannt)

Stahlschwinger
(elektr. betrieben)

Fassade als grober Rauputz /
Attika verkleidet mit Schieferplatten o.ä.

normaler baulicher Zustand

(insg. normale altersbedingte Abnutz. ersch.)

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Ober/Verkauf durch
Dritteln ist untersagt!

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes und den durchgeführten Modernisierungsarbeiten, bis auf die nachstehenden Bauschäden und Baumängel, guter baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

guter bis gehobener Ausstattungsstandard

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 / gute Raumaufteilung / großzügige Räume

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

hauptsächlich in den Garten und tlw. Richtung Wohnstraße

Anmerkung zum Energieausweis:

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden und Baumängel:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

tlw. Reparaturen erforderl., die nicht alle aufgelistet werden

im Bereich Galerie OG punktueller Feuchteschaden an der Decke unter dem Dach

(lt. Eigentümerauskunft vermutl. von der innenlieg. Dachrinne kommend / Sicherheitsabschlag für innenlieg. Dachrinnen)

in 8/2023 erhebl. Wasserschäden im KG nach Unwetter – Rückstau über damalige defekte Rückstauklappe im KG / lt. Eigentümerauskunft wurden Trockner aufgestellt / es sind noch versch. Sockel-Putzschäden mit z.T. Feuchte im Kellerr., Abstellr. u. Heizraum zu sehen u. zu sanieren / partielle Wandrissbild.

(mittlerweile Rückstauklappe in 4/2024 lt. Eigent. ausk. erneuert)

Einliegerwohnung im KG war nicht einsehbar (wg. ehem. Feuchteschäden im KG und wg. der nicht mögl. Innenbesicht. der Einliegerwhg., Sicherheitsabschlag erforderlich) (lt. Eigent. ausk. soll es nach dem o.g. Unwetter Sanierungen gegeben haben / Fotos wurden vorgelegt / dem Sachverständigen vor Ort wg. nur möglicher Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)

Pumpensumpf mit eigenartigerweise stehendem Wasser im Schacht vor der Außeneingangstür der Einliegerwohnung (außen am KG-Zugang / mit Pumpe zum Abpumpen / vmtl. Problemstelle)

Kellerflur im Normalkeller noch anzulegen

Holzteile im Außenbereich (urspr. Holzfenster) tlw. mit Abnutz.ersch. / tlw. Anstrich erforderlich

Heizkessel im KG lt. Eigentümergehäusuntersuchung undicht / zu erneuern

im KG gr.tls. urspr. Leitungsführungen aus der Bauzeit erkennbar (Einliegerwohnung war nicht einsehbar) / partielle Leitungsführungen im KG mit Schädstellen, oxydiert

ein betonierter Pflanztroch im OG auf der Loggia mit Feuchteschaden unterseits

geringfügig Farbabplatzungen am Sockel im Bereich Terrasse EG

unterschiedl. Einfriedung tlw. mit Abnutz.erschein.

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

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

- Entwässerungs- und Versorgungsanlagen
- Wegebefestigung mit Kopfsteinpflaster
- Terrassenbefestigung mit Kopfsteinpflaster
- Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs / Drahtzaun / Holzzaun (mit tlw. Abnutz.ersch.)
- mit 2 Gartentoren in Stahlkonstr. (mit tlw. Abnutz.ersch.) zwischen Mauerpfeilern
- seitl. Terrasse mit Holzbelag (mit tlw. Abnutz.ersch.)
- PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien vor der Garage
- größere Freitreppe im Garten (zur Einliegerwohnung im KG)
- Gartenteich
- kl. Holzgartenhaus

Sonstige Anlagen:

- Rasenfläche mit Strauch- und Baumbewuchs
- insg. gepflegter Zustand

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

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das
mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in
55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Lion-Feuchtwanger-Straße 32
zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hechtsheim	3736	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hechtsheim	14	312	629 m ²

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

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht in erster Linie zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **945,00 €/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 = offen
- Grundstücksfläche (f) = 550 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 17.02.2025
- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = Wohngebiet
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Zahl der Vollgeschosse (ZVG) = 2
- Bauweise = offen
- Grundstücksfläche (f) = 629 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 945,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.02.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.001,70 €/m ²	
GFZ			× 1,00	
Fläche (m ²)	550	629	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.001,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.001,70 €/m ²	
Fläche	× 629 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 630.069,30 € rd. 630.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 insgesamt **630.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	17.02.2025	278,20
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,06**

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

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage mit Unterkellerung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	989,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	495,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	489.555,00 €	
Baupreisindex (BPI) 17.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	904.208,08 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	904.208,08 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	
• prozentual		43,75 %	
• Faktor	x	0,5625	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	508.617,05 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	37.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	545.617,05 €	18.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		563.617,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	588.617,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	630.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.218.617,05 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.096.755,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.000,00 €
Sachwert	=	1.036.755,34 €
	rd.	1.040.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				0,5	0,5
Fußböden	5,0 %				0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,6	0,4
insgesamt	100,0 %	0,0 %	24,5 %	34,5 %	26,1 %	14,9 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgeb. DG (als annähernder Vergleichstypus)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	24,5	177,63
3	835,00	34,5	288,08
4	1.005,00	26,1	262,31
5	1.260,00	14,9	187,74
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 915,76 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 915,76 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Zuschlag für tlw. ausgebauten KG × 1,08
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 989,02 €/m² BGF
rd. 989,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Balkon OG	4.000,00 €
Loggia OG	6.000,00 €
Pergola als Holzkonstr. (hinter der Wohnzi.eckverglasung)	5.000,00 €
Sauna KG	2.000,00 €
offener Kamin (Wohnzi.)	12.000,00 €
offener Außenkamin (Terrasse)	8.000,00 €
Summe	37.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte

Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zeitwert insg. pauschal geschätzt ca.	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

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. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

GND = 80 Jahre

Baujahr: ca. 1983 - 1985 (**i.M. ca. 1984**)

ca. 2015:

gr. Fenster Wohnzimmerecke erneuert, lt. Eigentümerausk.

ca. 2013:

Küche vergrößert und gestaltet (Trennwand herausgenommen lt. Eigentümerausk.)

ca. 2020:

Bad u.WC erneuert inkl. Wandleitungen, lt. Eigentümerausk. (im KG noch urspr. Leitungen aus der Bauzeit erkennbar)

als fiktives Bj. = ca. Anf. der 1990er Jahre (1990) geschätzt

fiktives Alter = 35 Jahre

RND = 45 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird 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 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der Sachwertfaktor liegt bei sehr hohen vorläufigen Sachwerten über 1,2 Mio. € derzeit rd. 10 % unterhalb der vorgenannten vorläufigen Sachwerte, sodass ein Sachwertfaktor von 0,90 angemessen ist.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • insg. pauschal geschätzt ca. / je nach Standard -60.000,00 € • unterschiedlich / inkl. Sicherheitsabschlag wg. • nicht einsehbarer Einliegerwhg. im KG 	
Summe	-60.000,00 €

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 (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		Hauptwhg. EG / OG	165,21		13,50	2.230,34	26.764,08
		Einliegerwhg. KG	40,33		9,50	383,14	4.597,68
		Garage	-		-	60,00	720,00
Summe			205,54			2.673,48	32.081,76

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenportal entsprechend der Ausstattung und Größe von ca. 13,00 - 14,00 €/m², sodass die gewählten 13,50 €/m² angemessen sind. Für die Einliegerwohnung im KG wurden nach der nur mögl. Außenbesichtigung 9,50 €/m² unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	32.081,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 6.416,35 €
jährlicher Reinertrag	= 25.665,41 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 630.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 11.025,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.640,41 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,966
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 453.354,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 630.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.083.354,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.083.354,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 60.000,00 €
Ertragswert	= 1.023.354,94 €
	rd. 1.020.000,00 €

Erläuterung zur 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.

Rohrertrag

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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • insg. pauschal geschätzt ca. / je nach Standard -60.000,00 € • unterschiedlich / inkl. Sicherheitsabschlag wg. • nicht einsehbarer Einliegerwhg. im KG 	
Summe	-60.000,00 €

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

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **1.040.000,00 €**
der **Ertragswert** mit rd. **1.020.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

das Gewicht 1,00 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,40 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[1.040.000,00 € × 1,000 + 1.020.000,00 € × 0,400] ÷ 1,400 = rd. **1.034.000,00 €**.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in

55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Lion-Feuchtwanger-Straße 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hechtsheim	3736	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hechtsheim	14	312

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 mit gerundet

1.035.000 €

in Worten: eine Million fünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das 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 das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück in**

55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Lion-Feuchtwanger-Str. 32

- 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.

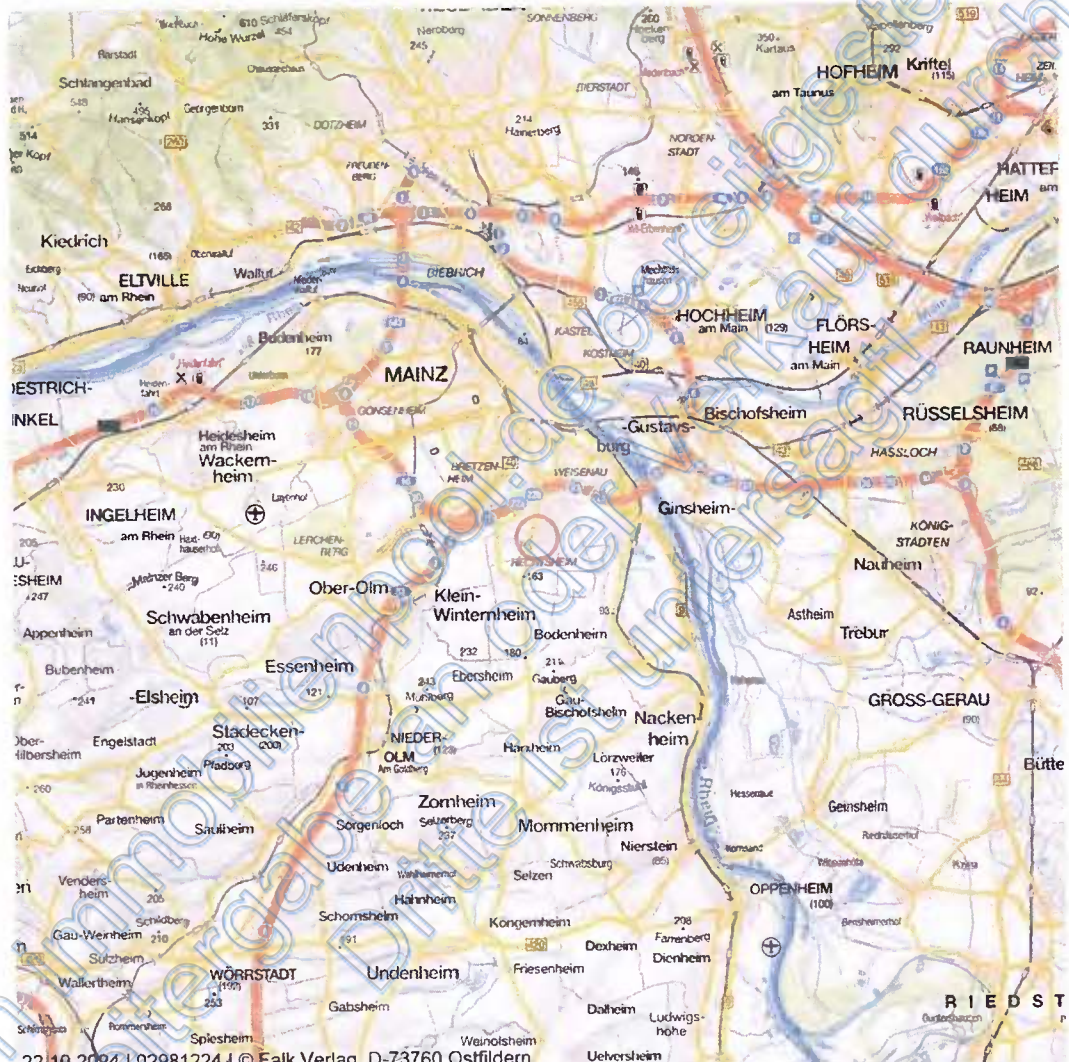
Hinweis:

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 nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Übersichtskarte MairDumont
55129 Mainz a. Rhein, Lion-Feuchtwanger



geoport



22.10.2024 | 02981224 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
 Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
 Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



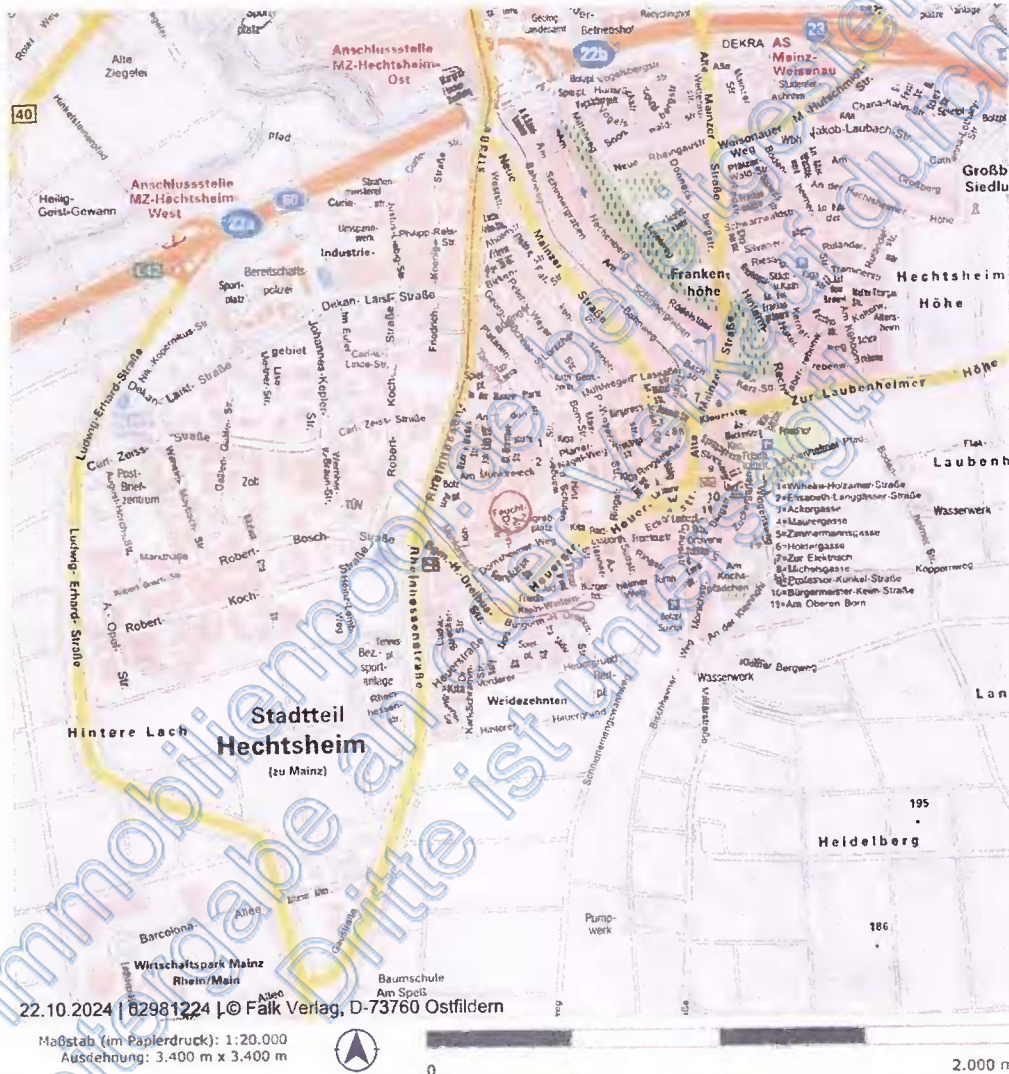
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

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 nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Regionalkarte MairDumont

55129 Mainz a Rhein, Lion-Feuchtwanger-Str. 58, 97082 Würzburg



22.10.2024 | 02981224 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



2.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

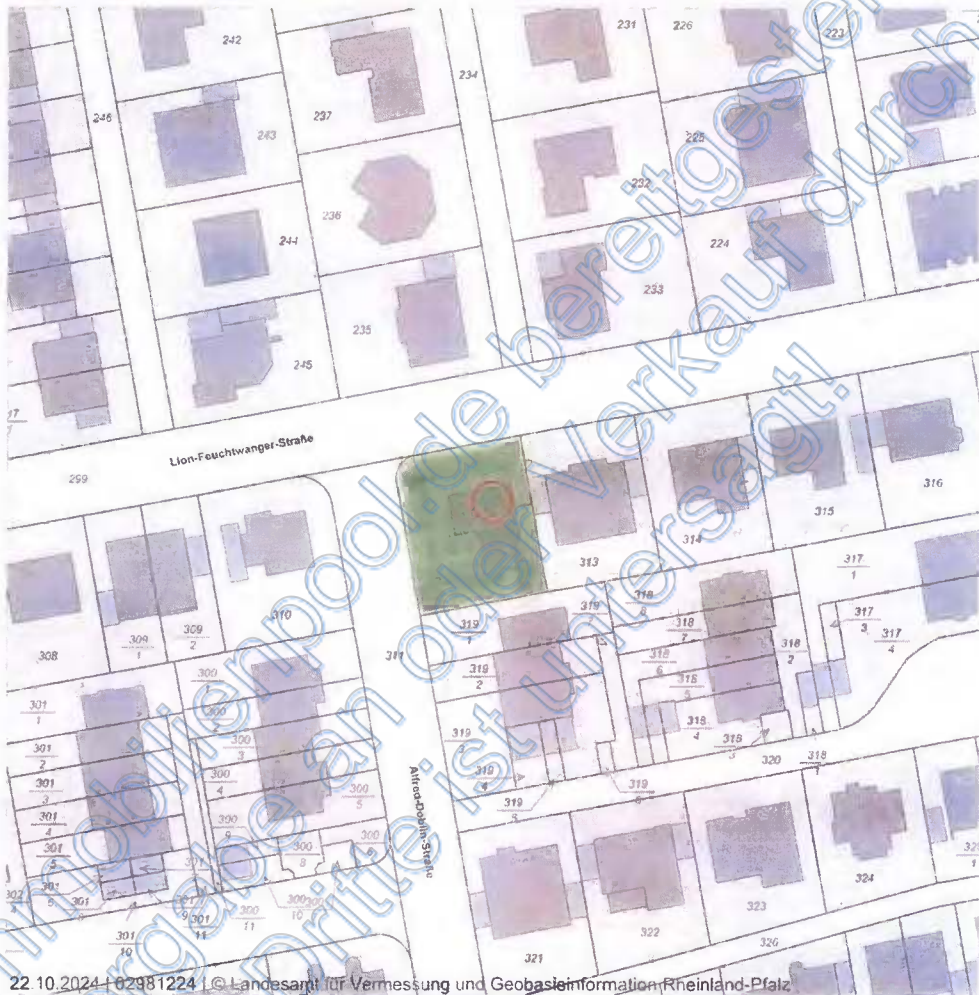


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02981224 vom 22.10.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport © 2024

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 nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

55129 Mainz a Rhein, Lion-Feuchtwanger-Str. 32



22.10.2024 | 02981224 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

Auszug von Teiinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

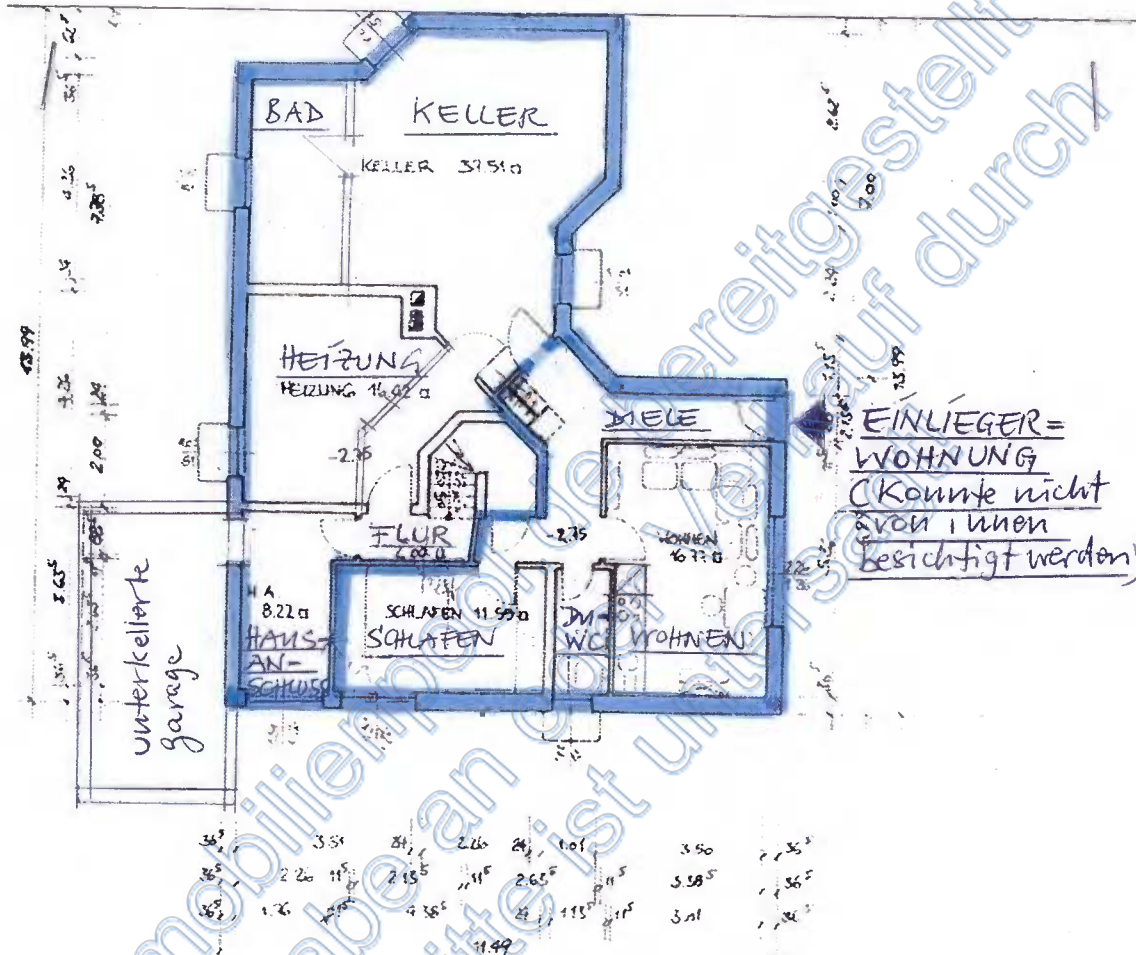
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Oktober 2024

Von Immobilienpool.de oder Verkauf durch
Wirtschaftsprüfer
Wirtschaftsprüfer

Kellergeschoss



Mitwirkende:
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.

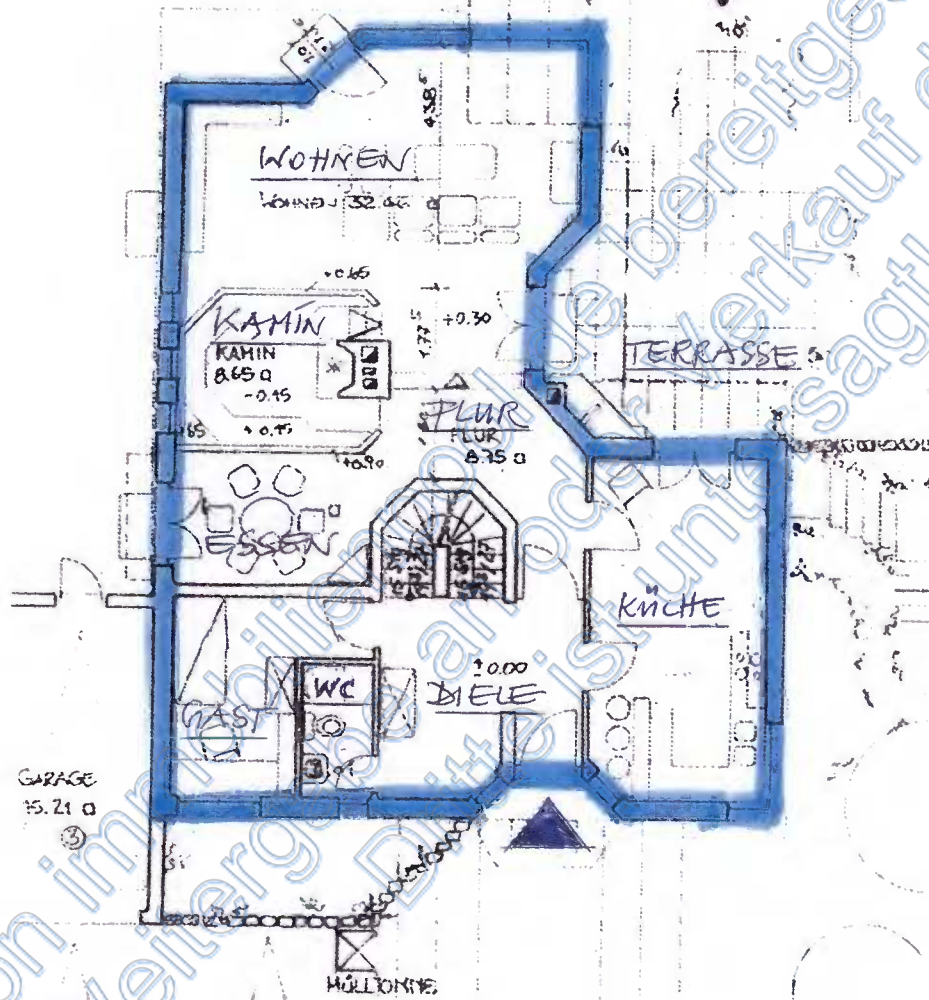
Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

Von immobilien.de bereitgestellt durch

Erdgeschoss

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.



①

2.76	3.65	3.51	2.8	2.26	2.8	1.26	3.15	3.15	2.5
2.51	3.65	2.26	1.26	1.15	3.76	1.15	3.15	3.15	2.5
2.51	3.65	2.5	1.51	1.35	1.97	1.26	1.26	1.26	1.00
3.24	3.65	1.26	1.51	1.51	1.24	2.15	1.26	1.15	1.15

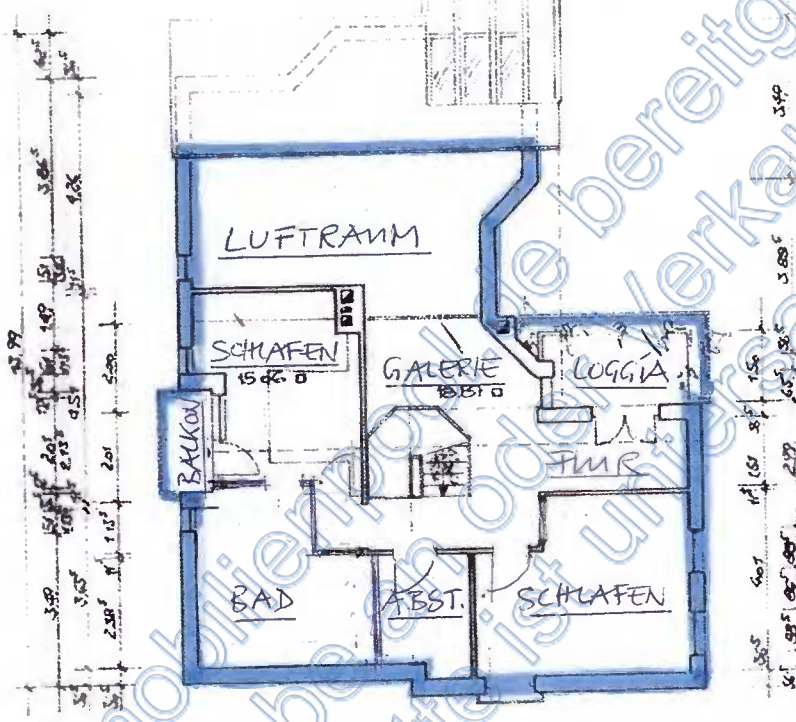
②

③

Obergeschoss

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.



2.00 ⁵	2.26	2.27 ⁵	3.57 ⁵	3.5
2.51	1.5	1.01	1.1	3.26
2.51	4.1	3.38 ⁵	4.63 ⁵	2.6
6.24		1.01	5.74	
	11.49	2.15 ⁵		0

ⓄⓄ

Von immobilienkritik.de bereitgestellt - Weitergabe ohne Verkauf durch



Eingangsansicht Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im KG



Eingangsansicht / linke Seitenansicht



Ansicht von der Alfred-Döblin-Straße aus
mit erheblichem Grünbewuchs



Eingangsansicht / rechte Seitenansicht



rechte Seitenansicht



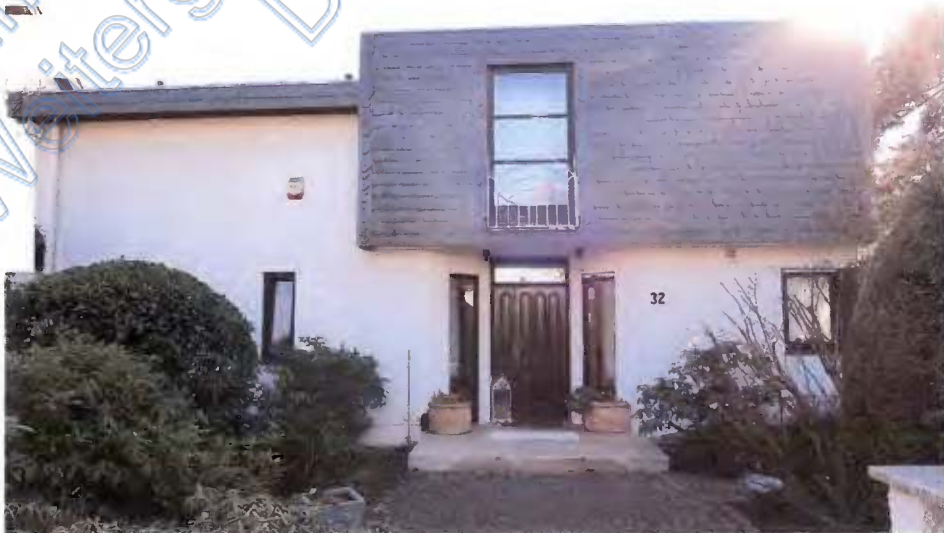
rechte Seitenansicht / Rückansicht



Seitenansicht / Rückansicht



hinterer Gartenbereich



Hauszugang



Zugangsweg



Terrassenbereich



Gartenbereich mit Teich



Terrasse mit offenem Außenkamin



Pumpensumpf vor der Einliegerwohnung im KG



Kelleraußentreppe zur Einliegerwohnung im KG



Holzfenster tlw. mit Abnutz.ersch. / tlw. Anstrich erforderlich



Teilbereich Haussockel mit Farbabplatzungen

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