

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!**

Dipl.-Betriebswirt (FH) Frank Römer  
**Dipl.-Sachverständiger (DIA)**  
 für die Bewertung von bebauten u. unbebauten  
 Grundstücken, für Mieten und Pachten



Gottlieb-Daimler-Str. 54 in 55131 Mainz  
 ☎ 06131-2891027  
 Fax 06721-9874697  
 Mail [kontakt@immogutachter24.de](mailto:kontakt@immogutachter24.de)

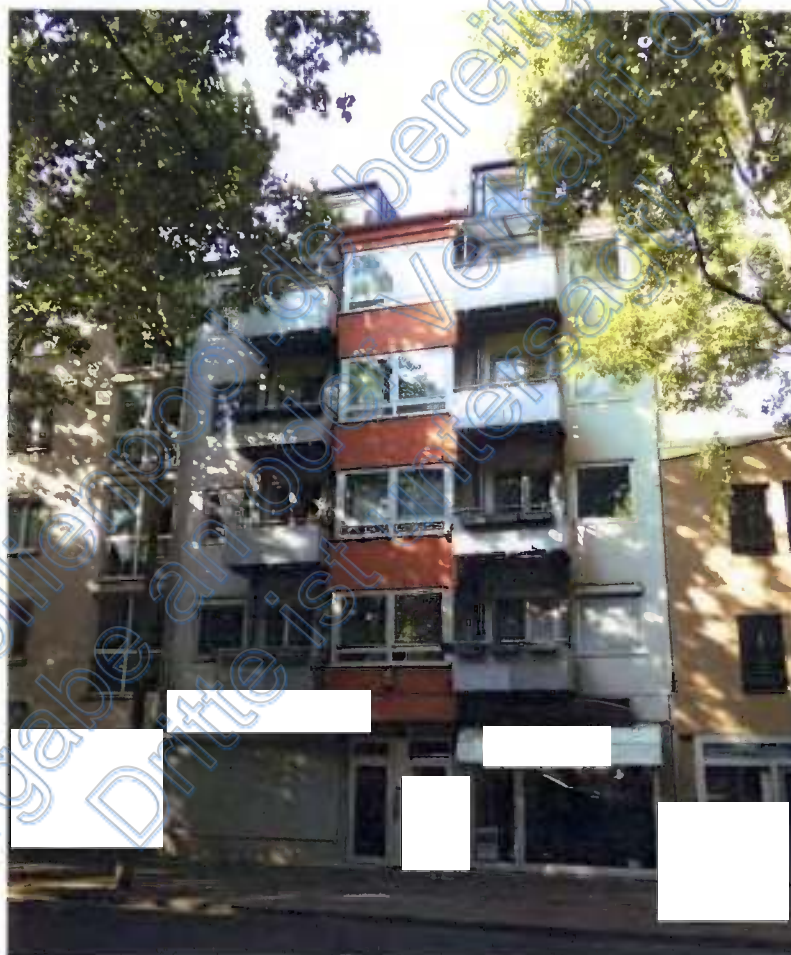
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger von der Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen

## Gutachten

in Anlehnung an § 194 BauGesetzbuch über  
 den Verkehrswert für das Wohn- und Geschäftshaus

**Rheinstraße 37 in 55116 Mainz**

eingetragen im GB von Mainz des AG Mainz, Blatt 6807



**Verkehrswert Wohn- und Geschäftshaus:**

**1.765.000,00 €**

**Wertermittlungsstichtag:**

**20.09.2025**

**Verwendungszweck:**

**Zwangsversteigerungsverfahren zum  
 Zwecke der Aufhebung der Gemein-  
 schaft**

**AG Mainz, AZ. 260 K 12/25**

Das Gutachten besteht einschließlich Deckblatt und Inhaltsverzeichnis aus 69 Seiten zzgl. 55 Seiten Anlagen und wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und ein Exemplar für meine Akte.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Objektdaten.....	5
2.2	Grundbuchdaten.....	6
2.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	7
2.4	Bemerkung zum Ortstermin.....	7
2.5	Rechtliche Grundlagen und Literatur .....	8
<b>3</b>	<b>Lagebeschreibung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Makro-Lage .....	9
3.2	Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand.....	10
3.3	Mikro-Lage .....	12
<b>4</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstückszuschnitt und Größe .....	13
4.2	Bodenbeschaffenheit.....	14
4.3	Erschließung .....	14
4.4	Rechte und Belastungen am Grundstück .....	14
<b>5</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Planungs- und baurechtliche Situation.....	15
5.2	Ist-Zustand der vorhandenen Bebauung.....	15
<b>6</b>	<b>Gebäudebeschreibung.....</b>	<b>16</b>
6.1	Vorbemerkung.....	16
6.2	Allgemeines zum Gebäudeenergiegesetz .....	17
6.2.1	Wesentliche Anforderungen der Nachrüstverpflichtung .....	18
6.2.2	Novellierung des GEG zum 01.01.2024.....	19
6.3	Energieausweis .....	20
6.4	Gebäudebeschreibung .....	21
6.5	Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	23
6.6	Grundrissgestaltung und Flächen .....	24
6.7	Baulicher Zustand und Bauschäden-Restarbeiten.....	30
6.8	Gesamtbeurteilung des Gebäudes .....	42
<b>7</b>	<b>Erläuterungen und Wahl des Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes.....</b>	<b>43</b>
7.1	Grundsatz der Modellkonformität § 10 ImmowertV 2021 .....	44



7.2	Sachwertverfahren .....	45
7.3	Ertragswertverfahren .....	46
7.4	Vergleichswertverfahren .....	47
7.5	Auswahl des angewandten Verfahrens .....	47
<b>8</b>	<b>Bodenbewertung .....</b>	<b>49</b>
<b>9</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>51</b>
9.1	Erträge des Bewertungsobjektes .....	53
9.1.1	Prüfung der Mieten auf Marktüblichkeit .....	54
9.1.1.1	Wohnungsmieten .....	54
9.1.1.2	Ladenmieten .....	56
9.2	Ableitung der sonstigen Einflussgrößen .....	59
9.2.1	Bewirtschaftungskosten .....	59
9.2.2	Restnutzungsdauer der baulichen Anlage .....	61
9.3	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes § 21 ImmoWertV .....	64
9.4	sonstige Wertbeeinflussungen i. S. von § 8 ImmoWertV .....	65
9.4.1.1	Wertminderung wegen Instandhaltungsstau .....	65
9.5	Berechnung des Gebäudeertragswertes zum Wertermittlungsstichtag .....	66
<b>10</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>67</b>
10.1	Plausibilisierung durch Vergleichspreise .....	68
<b>11</b>	<b>Schlussbemerkung .....</b>	<b>69</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>70</b>

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



# 1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objektadresse</b>	Rheinstraße 37 in 55116 Mainz				
<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus				
<b>Grundbuchbezeichnung und Grundstücksgröße</b>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
	Mainz	3	173	Hof- und Gebäudefläche, Rheinstraße 37	178 m <sup>2</sup>
<b>eingetragen im</b>	Grundbuch von Mainz Blatt 6807				
<b>Bauliche Nutzbarkeit</b>	Kerngebiet				
<b>Planungsgrundlagen</b>	Es gilt § 34 BauGB				
<b>Erschließungszustand</b>	Beitragsfrei				
<b>Zustand und Entwicklung</b>	Bauland, voll erschlossen				
<b>Gebäudeart</b>	Wohn- und Geschäftshaus				
<b>Baujahr</b>	Ca. 1962				
<b>Restnutzungsdauer</b>	Ca. 23 Jahre				
<b>Wertermittlungstichtag (WEST)</b>	20.09.2025				
<b>Verkehrswert Wohn- und Geschäftshaus</b>	1.765.000,00 €				
<b>Zubehör im Sinne § 97/98 BGB</b> (bewegliche Sachen ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke dienend)	Kein Zubehör				
<b>Baulasten</b>	Nicht bekannt. Auskünfte zu Baulasten waren auftragsgemäß nicht einzuholen.				

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Objektdaten

<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Adresse</b>	Rheinstraße 37 in 55116 Mainz
<b>Eigentümer</b>	verstorben. Die Umschreibung auf die Erbengemeinschaft im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Mainz gemäß Beschluss vom 24.07.2025 AZ.: 260 K 12/25
<b>Auftragsinhalt</b>	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Wertermittlungsstichtag (WEST)</b>	<b>20.09.2025</b>
<b>Verwendungszweck</b>	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft AG Mainz, AZ. 260 K 12/25
<b>Teilnehmer und Datum der Ortsbesichtigung anlässlich der Inaugenscheinnahme</b>	Herr von der Hausverwaltung, ö.b.u.v. SV Frank Römer und die jeweiligen Mieter 20.09.2025 Die Wohnung im 2. OG rechts konnte wegen Abwesenheit des Mieters nicht besichtigt werden. Diese war allerdings im Rahmen der Erstellung des ersten Gutachtens am 24.11.2022 besichtigt worden. Gemäß Auskunft des Hausverwalters hat sich an der Einheit seit der Erstbesichtigung aus baulicher Sicht nichts geändert. Im Objekt wurde lediglich die Eigentümerwohnung des Verstorbenen und die Wohnung im 4.OG rechts malermäßig überarbeitet.
<b>Besonderheiten</b>	Der Unterzeichner hatte im Jahr 2023 bereits ein Gutachten für das Objekt zum Todestag des Erblassers (WEST 13.07.2022) im Auftrag der Erbengemeinschaft angefertigt. Insoweit wurde das Gutachten aus 2023 aktualisiert und angepasst auf den 20.09.2025. Das Objekt wurde erneut besichtigt. Die verwendeten Unterlagen stammen überwiegend aus der Akte der Erstbegutachtung.

\* Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse) zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, z.B. bei einem in der Vergangenheit liegendem Stichtag. (§ 2 Abs. 1-5 ImmoWertV).

Im Allgemeinen ist bei der Marktwertermittlung der Grundstückszustand „maßgeblich“, der den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag entspricht. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag, d.h. der Zeitpunkt, der für die Qualifizierung des Grundstückszustands maßgeblich ist, sind dann identisch.

## 2.2 Grundbuchdaten

Deckblatt			Grundbuch von		Band	Blatt
<b>Amtsgericht</b>	<b>Mainz</b>		<b>Mainz</b>		---	<b>6807</b>
<b>Bestandsverzeichnis</b>	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	4	Mainz	3	173	Hof- und Gebäudefläche, Rheinstraße 37	178 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I</b>	Eigentümer		I.0 Anm.: ist am verstorben. Die Umschreibung auf die Erbengemeinschaft im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.			
<b>Abteilung II</b>	Lasten und Beschränkungen		Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 12/25)			
<b>Abteilung III</b>	Hypotheken Grundschulden		Da Grundpfandrechte i.d.R. bei Verkauf gelöscht werden oder auf den Kaufpreis angerechnet werden, berühren sie nicht den Verkehrswert und bleiben daher außer Betracht			

### 2.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Folgende objektbezogene Arbeitsunterlagen wurden durch den Sachverständigen besorgt bzw. durch den Auftraggeber übergeben und standen zur Ausarbeitung zur Verfügung (siehe auch teilweise Anlagen am Ende des Gutachtens) und sind Grundlage des Gutachtens:

- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Wohnflächenberechnung
- Flurkarte<sup>1</sup>
- Bodenrichtwert
- Grundbuchauszug vom 08.08.2025
- 3 Wohnungsmietverträge exemplarisch
- 2 Gewerbemietverträge
- Aktualisierte Mieterliste 2025
- Einblick in die Bauakte
- Energieausweis

### 2.4 Bemerkung zum Ortstermin

<b>Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung anlässlich der Inaugenscheinnahme</b>	20.09.2025	Herr von der Hausverwaltung, ö.b.u.v. SV Frank Römer und die jeweiligen Mieter Die Wohnung im 2. OG rechts konnte wegen Abwesenheit des Mieters nicht besichtigt werden.
--	------------	---

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

<sup>1</sup> Quelle: „Geobasisdaten (LiKaR) © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, 11.08.2008, Az.: 26 722-1.401“



## 2.5 Rechtliche Grundlagen und Literatur

### Rechtliche Grundlagen:

Die rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen der jeweils aktuellsten Fassung:

- BauGesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmowertA 2021=Musteranwendungshinweise im Entwurf Stand 12.05.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### Literatur:

**Bischoff, Bernhard, ImmoWertV 2021** Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Auflage 2021

**Gottschalk, Götz-Joachim:** Immobilienwertermittlung, 2. Auflage 2003

**Hildebrandt, Hubertus:** Grundstückswertermittlungen, 4. Auflage 2001

**Kleiber, Wolfgang, Dr. Fischer, Roland, Werling, Ullrich:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage 2020

**Kleiber, Kleiber-digital,** Online Version des o.g. Kommentars in jeweils aktuellster Fassung

**Klemmer, Paul:** Demografische Entwicklungstrends der Kreise und kreisfreien Städte 2004, Artikelsammlung Deutscher Verband für Wohnungswesen

**Petersen, Hauke:** Ergebnissicherheit in der Wertermittlung. Artikel aus der Zeitschrift: Der Immobilienbewerter - Informationsdienst für Sachverständige, Nr.1, 2008, Seite 11-14

**Sandner/Weber:** Lexikon der Immobilienwertermittlung, 2. erweiterte und überarbeitete Auflage, 2007

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018, 23. Auflage 2018**

**Grundstückmarktbericht der Stadt Mainz 2024**

### 3 Lagebeschreibung

#### 3.1 Makro-Lage

**Bundesland: Rheinland-Pfalz**

**Mainz**, die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz hatte per 31.07.2025 222.192 Einwohner (Hauptwohnsitz).

Mainz ist die Hauptstadt und zugleich größte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz, Sitz der Johannes-Gutenberg-Universität, des römisch-katholischen Bistums Mainz sowie mehrerer Fernseh- und Rundfunkanstalten, wie des Südwestrundfunks und Zweiten Deutschen Fernsehens. Mainz liegt am westlichen (linken) Rheinufer gegenüber der Mainmündung am Rand des Ballungsraums Rhein-Main. Unmittelbare Nachbarstadt ist die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden. In näherem Umkreis liegen die Großstädte und -räume Frankfurt am Main, Darmstadt, Ludwigshafen am Rhein und Mannheim. Mainz gilt als Oberzentrum der Rheinhessen-Nahe Region und als westlicher Exponent der Wachstumsregion Rhein-Main.

**Quelle: Internet, Wikipedia**

**Quelle:** Übersichtsplan aus <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden. Die enthaltenen Daten und Karten sind urheberrechtlich geschützt.



## 3.2 Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand

Die Entwicklung und Struktur der Bevölkerung in der Vergangenheit sind ein wichtiger Indikator, um zukünftige Tendenzen abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Faktoren beeinflusst, die sich als „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ identifizieren lassen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen. Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen). In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“, „älter“ und „heterogener“. Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich insgesamt in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken.

In Rheinland-Pfalz zeigen sich große regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung. Drei von vier Gemeinden haben zwischen 2014 und 2020 Einwohner gewonnen. Das gilt vor allem für das Rhein-Main-Gebiet mit der Landeshauptstadt Mainz, für die Metropolregion Rhein-Neckar mit Ludwigshafen sowie für Trier und dessen Umland. Gleichzeitig haben insbesondere im Pfälzerwald, im Hunsrück, in der Eifel sowie im Westerwald viele ländlich geprägte Gemeinden einen Bevölkerungsrückgang erlebt.

Wie die demografische Entwicklung in Rheinland-Pfalz zukünftig aussehen könnte, hat das Statistische Landesamt in seiner sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ermittelt. Den Ergebnissen zufolge könnte die Bevölkerungszahl zwischen 2020 und 2040 landesweit um zwei Prozent zunehmen. Für die aktuell wachsenden Regionen wird auch in Zukunft eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet, allen voran für die Städte Ludwigshafen und Mainz mit einem Wachstum um sieben beziehungsweise sechs Prozent.

Im Kontrast dazu würden die schon bisher von einem Bevölkerungsrückgang betroffenen Regionen bis 2040 weitere Einwohner verlieren. Der größte Verlust wird mit sechs Prozent für die Stadt Pirmasens sowie mit fünf Prozent für den sie umgebenden Landkreis Südwestpfalz prognostiziert. Die Kluft zwischen den wachsenden und schrumpfenden Regionen nimmt damit weiter zu.

<https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungsentwicklung-regional-rheinland-pfalz.html>

**T1 Bevölkerung 2020–2040 nach Altersgruppen – Kreisfreie Stadt Mainz**

Alter in Jahren	2020	2025	2030	2035	2040
<b>Anzahl</b>					
unter 3	6 193	6 367	6 295	6 212	6 169
3–6	5 790	5 918	5 952	5 858	5 793
6–10	7 017	7 498	7 617	7 578	7 458
10–16	10 084	10 469	11 044	11 202	11 131
16–20	7 197	7 612	7 766	8 155	8 195
20–35	60 338	59 077	58 566	58 158	58 428
35–50	41 707	45 111	46 595	46 559	45 687
50–65	40 167	39 134	37 763	37 749	39 643
65–80	25 878	27 595	30 275	32 102	31 439
80 und älter	12 752	12 966	13 117	13 883	15 453
<b>unter 20</b>	<b>36 281</b>	<b>37 864</b>	<b>38 674</b>	<b>39 005</b>	<b>38 746</b>
<b>20–65</b>	<b>142 212</b>	<b>143 322</b>	<b>142 924</b>	<b>142 466</b>	<b>143 758</b>
<b>65 und älter</b>	<b>38 630</b>	<b>40 561</b>	<b>43 392</b>	<b>45 985</b>	<b>46 892</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>217 123</b>	<b>221 747</b>	<b>224 990</b>	<b>227 456</b>	<b>229 396</b>
<b>Anteil in%</b>					
unter 3	2,9	2,9	2,8	2,7	2,7
3–6	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5
6–10	3,2	3,4	3,4	3,3	3,3
10–16	4,6	4,7	4,9	4,9	4,9
16–20	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6
20–35	27,8	26,6	26,0	25,6	25,5
35–50	19,2	20,3	20,7	20,5	19,9
50–65	18,5	17,6	16,8	16,6	17,3
65–80	11,9	12,4	13,5	14,1	13,7
80 und älter	5,9	5,8	5,8	6,1	6,7
<b>unter 20</b>	<b>16,7</b>	<b>17,1</b>	<b>17,2</b>	<b>17,1</b>	<b>16,9</b>
<b>20–65</b>	<b>65,5</b>	<b>64,6</b>	<b>63,5</b>	<b>62,6</b>	<b>62,7</b>
<b>65 und älter</b>	<b>17,8</b>	<b>18,3</b>	<b>19,3</b>	<b>20,2</b>	<b>20,4</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Herausgeber Statistisches Landesamt

Gemäß den Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist in Mainz bis zum Jahr 2040 mit steigenden Bevölkerungszahlen bei Erhöhung des Altersdurchschnitts zu rechnen.



### 3.3 Mikro-Lage

<p><b>Lage im Ort</b></p> 	<p>Im Stadtkern an einer stark befahrenen Hauptverkehrsachse nahe zum Dom, Markt und Einkaufszentrum Brand gelegen. Gegenüber der Fischtorplatz, eine kleine Grünanlage, nahe zum Rhein.</p>								
<p>Blickrichtung Norden, Mombach</p> 									
<p>Blickrichtung Süden, Laubenheim</p> 									
<p>Blick vom 3. OG rechts hofseitig zum Dom</p>	<p>Quelle: Stadtplan aus <a href="https://www.openstreetmap.de/karte.html">https://www.openstreetmap.de/karte.html</a> Die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden. Die enthaltenen Daten und Karten sind urheberrechtlich geschützt.</p>								
<p><b>Nähere Umgebung</b></p>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in einem Kerngebiet mit überwiegend geschlossener, meist vier- bis fünfgeschossiger Bauweise, i.d.R. Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.</p>								
<p><b>Entfernungen zu Autobahnen</b></p>	<p>Ca. 6 km bis zur A 643, AS Mainz-Mombach, ca. 5 km bis zur A 60 AS Mainz-Laubenheim</p>								
<p><b>Entfernung zu nächst größeren Städten</b></p>	<table border="1"> <tr> <td>Wiesbaden</td> <td>12 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt</td> <td>40 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt Flughafen</td> <td>29 km</td> </tr> <tr> <td>Darmstadt</td> <td>40 km</td> </tr> </table>	Wiesbaden	12 km	Frankfurt	40 km	Frankfurt Flughafen	29 km	Darmstadt	40 km
Wiesbaden	12 km								
Frankfurt	40 km								
Frankfurt Flughafen	29 km								
Darmstadt	40 km								
<p><b>Innerörtliche Straßenanbindung</b></p>	<p>Gut</p>								
<p><b>Öffentlicher Personennahverkehr</b></p>	<p>Stadtbus und Bahn, Hauptbahnhof Mainz ca. 1,5 km</p>								
<p><b>Parkplätze</b></p>	<p>Im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden, Anwohnerparken, gebührenpflichtiges Parken gegenüber am Fischtorplatz, keine Parkmöglichkeiten auf oder vor dem Grundstück.</p>								
<p><b>Immissionen</b></p>	<p>Verkehrslärm von der stark befahrenen Rheinstraße.</p>								
<p><b>Infrastruktur</b></p>	<p>Sehr gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- und weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung.</p>								
<p><b>Lagebeurteilung</b></p>	<p>Einfache bis mittlere innerstädtische Wohn- und Gewerbelage.</p>								

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Grundstückszuschnitt und Größe

<b>Flurstück 173</b>	178 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückszuschnitt</b> <b>Straßenfront ca. 11,5 m</b>	Siehe Lageplan, unregelmäßig. Das Grundstück ist nahezu komplett überbaut.
<b>Lage zur Straße</b>	Nahezu eben

\* Der Grundbuchauszug genießt keinen öffentlichen Glauben hinsichtlich der Grundstücksgröße. Die Größe kann aus dem Liegenschaftskatastrerauszug entnommen werden. Auftragsgemäß sollte ein Auszug nicht eingeholt werden. Die Größe erscheint jedoch aufgrund des vorgelegten Lageplans plausibel und wird daher in den folgenden Berechnungen als richtig unterstellt.



## 4.2 Bodenbeschaffenheit

<b>Baugrund, Grundwasser</b>	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund soweit ersichtlich (es wurden keine Bodenproben o.ä. Baugrunduntersuchungen unternommen)
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Auskünfte hinsichtlich Altlasten eingeholt. Bei der Wertermittlung werden daher ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenzustände unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Augenscheinnahe wurden auf mögliche Anzeichen für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne wertbeeinflussende Besonderheiten unterstellt.

## 4.3 Erschließung

<b>Straßenart</b>	Die Straße ist fertig ausgebaut und mit Fußwegen versehen.
<b>Straßenausbau</b>	Endgültig
<b>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	Strom, Wasser, Fernwärme, Kanal und vermutlich Gas
<b>Erschließungsbeitrag</b>	Vermutlich abgegolten. Auskünfte zu Erschließungsbeiträgen waren auftragsgemäß nicht einzuholen. In Mainz werden wiederkehrende Beiträge erhoben.
<b>Grenzverhältnisse</b>	Soweit erkennbar offensichtlich innerhalb der Landesbauordnung mit Grenzbebauung.

## 4.4 Rechte und Belastungen am Grundstück

<b>Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II</b>	Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 12/25) Anm.: Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Zuschlag gelöscht.
<b>Baulasten*</b>	Nicht bekannt. *Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten. Sinn der Baulast ist es, der Baubehörde die Genehmigung eines Bauvorhabens zu ermöglichen, die ohne Baulast unzulässig wäre (wie z.B. geringere Abstandsfläche oder Stellplatznachweis auf einem anderen Grundstück).
<b>Denkmalschutz</b>	Besteht nicht
<b>Mietverhältnisse zum WEST</b>	Das Objekt ist zum WEST voll vermietet. Tabelle siehe Punkt 9.1 des Gutachtens.

## 5 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Auskünfte zur planungs- und baurechtlichen Situation wurden auf der Homepage der Stadt Mainz eingeholt.

**Es gilt § 34 BauGB.**

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet angegeben. Es entspricht allerdings vom Charakter her eher einem Mischgebiet.

Mischgebiet dient nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung. Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten optisch dominieren, es dürfen aber Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein. Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Geltungsbereich und damit auch in den Teilbereichen, die denen gewerbliche Nutzungen überwiegen.

### 5.2 Ist-Zustand der vorhandenen Bebauung

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus in massiver Bauweise, bestehend aus Keller-, Erd-, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, bebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, ein Kiosk und ein Friseursalon. In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 9 Wohnungen. Ursprünglich wurde die Ladenfläche rechts gemäß Baugenehmigung von 1958/59 als Gaststätte genehmigt und 1961 als Laden. Umnutzungsgenehmigungen waren nicht in der Bauakte.

Rückseitig existiert ein zweigeschossiger, nicht unterkellertes Anbau, in dem sich im Erdgeschoss der Personalraum der rechten Ladeneinheit befindet und im 1. Obergeschoss ein mittels einem Klimagerät beheizter Wintergarten, der auf dem Flachdach errichtet wurde und zu der Wohnung im 1. OG gehört.

Aufgrund von Abweichungen der Baupläne von den Örtlichkeiten wurde im Rahmen der Erstellung des ersten Gutachtens am 08.12.2022 durch den Unterzeichner die Bauakte beim Bauarchiv der Stadt Mainz eingesehen. Ohne Gewähr auf Vollständigkeit der eingesehenen Unterlagen, insbesondere auch, weil ein Teil der Akte ab ca. 2010 nur noch in digitaler Form vorhanden ist. Hierauf ist kein direkter Zugriff möglich, sondern nur über den Sachbearbeiter.

Nicht zu erkennen war, ob die ursprünglich nur als Dachraum genehmigten Räumlichkeiten im DG später auch als Wohnung genehmigt wurden. Eine schriftliche Anfrage bei dem damals involvierten Architekten S. per E-Mail blieb unbeantwortet.

In Kopie lag ein Deckblatt einer Baugenehmigung der Stadt Mainz vom 14.11.2019 nebst Plänen vor, in dem Bezug genommen wird auf einen Bauantrag vom 28.09.2019 zu a) Änderung Dachgeschoss und b) Brandschutzsanierung.

**Es wird daher im Gutachten unterstellt, dass die beiden Wohnungen im DG genehmigt sind.**



## 6 Gebäudebeschreibung

### 6.1 Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB und dem Zubehör i.S. von § 97 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Brenner, Warmwasserspeicher, Sanitärausstattung etc. Auch Einbauküchen und Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Was Zubehör ist und was nicht, entscheidet die Verkehrsauffassung (z.B. Baumaterial auf dem Grundstück oder Heizöl im Tank wird als Zubehör angesehen ebenso wie z.B. bei landwirtschaftlichen Gebäuden die Maschinen oder das Vieh).

**Im vorliegenden Fall ist kein Zubehör vorhanden. Die Einbauküchen wurden nicht bewertet.**

Es handelt sich bei dem Gutachten um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadengutachten!

Es wurden daher nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung möbliert. Möbel vor Wänden wurden nicht verrückt. Gegebenenfalls muss ein Zweittermin nach Räumung vereinbart werden.

Bei der Baustoffbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und die Richtigkeit der Angaben des Auftraggebers unterstellt werden. Es werden im Rahmen des Gutachtens keine Untersuchungen über tierischen und pflanzlichen Schädlingsbefall oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, auf Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. angestellt. Sofern Auffälligkeiten diesbezüglich festgestellt wurden, sind Bemerkungen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen in Bezug auf Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes.

## 6.2 Allgemeines zum Gebäudeenergiegesetz

Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft und wurde zum 01.01.2024 novelliert.

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Im Wesentlichen verfolgte die Energieeinsparverordnung zwei Ziele:

- a) sparsamer Umgang mit Energieressourcen
- b) Reduzierung der klimaschädlichen Belastungen

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Sie trat in ihrer ersten Fassung am 01.02.2002 in Kraft und löste die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab. Seit Mai 2014 galt sie in ihrer bis zum 01.11.2020 aktuellen Fassung (EnEV 2014). **Die Novellierung mit entsprechender Verschärfung ist am 01.01.2024 in Kraft getreten (siehe unten).**

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§ 1 Abs. 1). Der öffentlichen Hand soll dabei eine Vorbildfunktion zukommen.

Das in neun Teile gegliederte GEG regelt, nach einem Allgemeinen Teil, in Teil 2 (§§ 10–45) Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude. Teil 3 (§§ 46–56) enthält Bestimmungen zu Bestandsgebäuden, Teil 4 (§§ 57–78) zu Anlagen der Heiz- und Kühltechnik, Warmwasserversorgung und Raumlüftung. In Teil 5 (§§ 79–88) werden Energieausweise behandelt. Teil 6 enthält in §§ 89–91 Bestimmungen zur finanziellen Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien. Die Teile 7–9 schließen das GEG mit Bestimmungen zu Sonderfällen sowie Vollzugs- und Übergangsvorschriften ab.

### Bestandsgebäude

Die energetische Qualität bestehender Gebäude darf nicht verschlechtert werden (§ 46). Die oberste Geschossdecke muss gedämmt werden (§ 47).

### Regelungen zu Heizungs- und Kühlungsanlagen

Nach dem GEG sollen ab dem 1. Januar 2026 in Bestandsgebäuden neue Heizungen, die mit Öl oder festem fossilem Brennstoff beschickt werden, nur dann noch eingebaut werden dürfen, wenn der Wärmebedarf anteilig auch durch erneuerbare Energien gedeckt wird (§ 72 Abs. 4).

### Energieausweise

Die Regelungen zu Energieausweisen für Gebäude sind in den §§ 79–88 des Entwurfes enthalten. Die Vorlagepflicht bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung soll nach dem GEG nicht nur für Verkäufer oder Vermieter, sondern auch für Immobilienmakler bestehen (§ 80 Abs. 3 bis 5).

Beim Verkauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses muss der Käufer nach § 80 Abs. 4 S. 6 ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer nach § 88 ausstellungsberechtigten Person führen, soweit dies unentgeltlich angeboten wird. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben (siehe unten).

Sie gilt für Gebäude mit normalen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von 19 °C und jährlich mehr als vier Monate beheizt werden, sowie für Wohngebäude die ganz oder deutlich überwiegend zum Wohnen genutzt werden) sowie für Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von mehr als 12 °C und weniger als 19 °C und jährlich mehr als vier Monate beheizt werden) einschließlich ihrer Heizungs-, raumluftechnischen und zur Trinkwarmwasserbereitung dienenden Anlagen. Eine Ausnahme bilden Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese sind nicht betroffen, sofern der Eigentümer mindestens eine Wohnung selbst bewohnt und das Eigentum vor dem 01.02.2002 erworben wurde. Für Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach dem 01.02.2002 erworben wurden, gilt die Nachrüstpflicht unabhängig von dem Umstand, ob der Eigentümer mindestens eine Wohnung selbst bewohnt. Für Bestandsgebäude schreibt Energieeinsparverordnung vor, dass bei wesentlichen Änderungen an Außenbauteilen wie Wand, Fenster oder Dach etc. Mindestdämmstandards einzuhalten sind. Außerdem sind sogenannte Nachrüstverpflichtungen zu befolgen.

### **6.2.1 Wesentliche Anforderungen der Nachrüstverpflichtung**

Bereits die EnEV 2014 schreibt in §10 eine Austauschpflicht für viele 30 Jahre alte Ölheizungen oder Gasheizungen vor. Von der Austauschpflicht betroffen sind nun Kessel aus dem Einbaujahr 1990 und älter.

Die Austauschpflicht gilt für Heizungen mit einem Konstanttemperatur-Kessel und einer Nennleistung von 4 bis 400 kW. Brennwertkessel oder Niedertemperaturkessel, die in dieser Zeit eher selten eingebaut wurden, sind von einem Austausch nicht betroffen. Auch Anlagen zur ausschließlichen Warmwasserbereitung dürfen bleiben.

Von der Austauschpflicht ausgenommen sind Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern, die ihr Haus seit 1. Februar 2002 selbst bewohnen, sofern das Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweist. Damit gilt die Austauschpflicht zunächst vor allem für vermietete Gebäude. Tauschen müssen aber auch selbstnutzende Eigentümer, wenn das Gebäude mehr als 2 Wohnungen hat oder wenn das Haus nach dem 1. Februar 2002 erworben oder geerbt wurde.

Als Frist für den Austausch gelten 2 Jahre nach dem Eigentumsübergang. Eine Ausnahmeregelung besteht ebenfalls, wenn der Austausch unwirtschaftlich ist, beispielsweise wenn ein Haus in der Heizperiode nur sporadisch genutzt wird oder wenn ein Abriss ansteht.

Leitungen zur Wärmeverteilung, also Heizungs- und Warmwasserrohre, die ungedämmt, aber zugänglich sind, sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen zur Begrenzung der Wärmeabgabe entsprechend den Anforderungen für Neubauten gedämmt werden.

Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume sind zu dämmen. Technisch wird dabei verlangt, dass 8-12 cm Dämmstärke eingehalten wird. Es ist ein U-Wert von höchstens 0,24 W/m<sup>2</sup>K einzuhalten. Mit nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken meint der Verordnungsgeber Geschossdecken in Räumen, in denen über der obersten Geschossdecke keine Ausbaureserve für Aufenthaltsräume oder für andere Nutzung (z.B. Abstell- oder Trockenräume)

vorgesehen ist. Genügende Tragfähigkeit sowie ausreichende lichte Höhe vorausgesetzt. Alternativ kann stattdessen das darüber liegende Dach gedämmt werden.

Begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume sind ab dem 01.01.2012 mit einer Dämmung (U-Wert 0,24 W / m<sup>2</sup>K) zu versehen, sofern dies nicht mit einem unangemessenen Aufwand und damit fehlender Wirtschaftlichkeit verbunden ist (z.B. bei Überlassung an Mieter oder wenn die Beseitigung von Einbauten nötig wäre). Alternativ kann stattdessen das darüber liegende Dach gedämmt werden.

## 6.2.2 Novellierung des GEG zum 01.01.2024

### Die zentralen Inhalte des neuen GEG:

- In **Neubaugebieten** muss bereits ab dem 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen.
- Für **Bestandsgebäude** und **Neubauten**, die in Baulücken errichtet werden, gilt diese Vorgabe abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30.06.2026 bzw. 30.06.2028. Diese Fristen entsprechen den im Wärmeplanungsgesetz vorgesehenen Fristen für Kommunen, um ihre Wärmepläne zu erstellen.
- Liegt die **kommunale Wärmeplanung** vor Ablauf dieser Fristen vor, gilt die 65-Prozent-Regel einen Monat nach der Bekanntgabe der Kommune. Kommunen, in denen bis zum Ablauf der Fristen keine Wärmeplanung vorliegt, werden so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor.
- **Gas- und Ölheizungen** dürfen auch nach dem 01.01.2024 eingebaut werden, wenn eine Heizung vor dem Inkrafttreten der 65-Prozent-Regel in der jeweiligen Kommune ausgetauscht wird. Sie müssen aber ab dem Jahr 2029 stufenweise ansteigende Anteile von grünen Gasen oder Ölen verwenden, zum Beispiel Biomethan oder Wasserstoff:
  - ab dem 01.01.2029 15 Prozent,
  - ab dem 01.01.2035 30 Prozent,
  - ab dem 01.01.2040 60 Prozent.

### Technologieoffenheit prägt das GEG.

Bei einem Heizungseinbau oder -austausch können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer frei unter verschiedenen Lösungen wählen:

- Anschluss an ein Wärmenetz;
- elektrische Wärmepumpe;
- Stromdirektheizung;
- Biomasseheizung;
- Hybridheizung (Kombination aus Erneuerbaren-Heizung und Gas- oder Ölkessel);
- Heizung auf der Basis von Solarthermie;
- „H2-Ready“-Gasheizungen, also Heizungen, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind. Voraussetzung ist allerdings, dass es einen rechtsverbindlichen Investitions- und Transformationsplan für eine entsprechende Wasserstoffinfrastruktur vor Ort gibt;
- jede andere Heizung auf der Grundlage von Erneuerbaren Energien bzw. eine Kombination unterschiedlicher Technologien ist zulässig. In dem Fall ist ein technischer Nachweis zu erbringen, dass das 65-Prozent-Kriterium erfüllt wird.

**Bestehende Heizungen** sind von den Regelungen nicht betroffen und können weiter genutzt werden. Auch wenn eine Reparatur ansteht, muss kein Heizungsaustausch erfolgen.

### Übergangs- und Härtefallregelungen

Das GEG enthält weitere Übergangsregelungen, zum Beispiel, wenn der Anschluss an ein Wärmenetz in Aussicht steht. Zudem beinhaltet es eine allgemeine Härtefallregelung, die auf Antrag Ausnahmen von der Pflicht ermöglicht. Im Einzelfall wird dabei etwa berücksichtigt, ob die notwendigen Investitionen in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Fördermöglichkeiten und Preisentwicklungen fließen hier ein. Aber auch aufgrund von besonderen persönlichen Umständen, wie etwa einer Pflegebedürftigkeit, kann eine Befreiung von der Pflicht zum Heizen mit Erneuerbaren gewährt werden.

Quelle: [https://www.gebaeudeforum.de/service/newsletter/ausgabe-08/2023/geg-novelle-2024/?mtm\\_campaign=ausgabe-08-2023&mtm\\_kwd=GEG2024](https://www.gebaeudeforum.de/service/newsletter/ausgabe-08/2023/geg-novelle-2024/?mtm_campaign=ausgabe-08-2023&mtm_kwd=GEG2024) (Zugriff vom 24.10.2023)

## 6.3 Energieausweis

Bereits mit Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 wurde 2007 der Energieausweis als öffentlich-rechtliches Zertifikat eingeführt. Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter beim vollständigen oder teilweisen Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Bereits mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 am 01. Mai 2014 musste bei jedem Verkauf bzw. bei jeder Vermietung dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und nach Vertragsabschluss übergeben werden. Wer dies nicht sicherstellt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Außerdem werden die energetischen Kennwerte künftig nicht mehr nur auf einer Skala von grün bis rot dargestellt, sondern zusätzlich einer von neun Effizienzklassen zugeordnet. Ähnlich wie bei der Kennzeichnung von Elektro- und Haushaltsgeräten reicht die Skala hier von A+ (niedriger Energiebedarf) bis H (hoher Energiebedarf). Diese Zuordnung gilt aber nur für neu ausgestellte Ausweise. Bereits vorliegende Energieausweise ohne Angabe von Effizienzklassen behalten ihre Gültigkeit bis zum Ablauf der 10-jährigen Gültigkeitsdauer nach Ausstellung.

**Gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch rund 147 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und ist baujahrstypisch verbesserungsfähig.**

**Der Energieausweis ist gültig bis 30.06.2026.**

**Da es sich um einen verbrauchsorientierten Ausweis handelt, kann der tatsächliche Verbrauch in Abhängigkeit von den eingegangenen Verbrauchswerten (z.B. milder/kalter Winter) und der Nutzung der Räume deutlich abweichen.**

## 6.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist die Datenaufnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung 2022 und 2025 sowie die gegebenenfalls vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

**Die Wohnung im 2. OG rechts konnte wegen Abwesenheit des Mieters nicht besichtigt werden. Diese war allerdings im Rahmen der Erstellung des ersten Gutachtens am 24.11.2022 besichtigt worden. Gemäß Auskunft des Hausverwalters hat sich an der Wohneinheit seit der Erstbesichtigung aus baulicher Sicht nichts geändert.**

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlich erkennbaren und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und allgemeinen Erfahrungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Grundlegende Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

<b>Art des Gebäudes, Baujahr, Gebäudekonstruktion, Außenanlagen, besondere Einrichtungen, Stellplatzsituation</b>	
<b>Art des Gebäudes</b>	Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Zweigeschossiger Anbau mit Personalraum im EG und beheiztem Wintergarten im 1. OG. Wiederaufbau nach dem Krieg.
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Baujahr</b>	Ca. 1962 vermutlich bezugsfähig, Baugenehmigung 1959 + 1961
<b>Erschließung des Gebäudes</b>	Ladenzugänge und Hauseingang direkt von der Rheinstraße, Zugang zu den Wohnungen über innenliegendes Treppenhaus
<b>Fundamente</b>	Nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente nach stat. Erfordernissen
<b>Kelleraußenwände</b>	Massiv, Beton
<b>Außenwände</b>	Massiv, Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Massiv, Mauerwerk
<b>Geschossdecken</b>	Betondecken
<b>Dachform und Aufbau</b>	Satteldach mit Kunstschiefer-Eindeckung (vermutlich asbesthaltig)

<b>Fassade</b>	Verputzt und farblich angelegt
<b>Außenanlagen</b>	Hof gepflastert
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Keine
<b>Stellplätze</b>	Keine
<b>Gebäudeausstattung</b>	
<b>Außentür</b>	Alutüren zu den Läden und zum Treppenhaus mit Isolierverglasung
<b>Treppenhaus</b>	Zweiläufige Betontreppe mit Kunststeinbelag, Wände teilweise Granitplatten, Stahlgeländer
<b>Wohnungsabschluss-türen</b>	Holzfertigelemente
<b>Innentüren</b>	Fertigholzelemente
<b>Fußböden</b>	Wohnungen: Küchen, Bäder und Dielen überwiegend Fliesen, Wohnräume überwiegend Laminat Läden: überwiegend Fliesen
<b>Wandbekleidung</b>	Tapete oder Putz mit Anstrich
<b>Deckenbekleidung</b>	Tapete oder Putz mit Anstrich, teilweise Kunststoffpaneele
<b>Fenster</b>	Wohnungen: überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus diversen Baujahren (1984, 2008, im DG von 2019), teilweise Alufenster aus den 1980er Jahren. Kiosk Schaufenster: Einscheibensicherheitsglas Friseur: Alufenster mit Isolierverglasung von 2009, Personalraum Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<b>Elektroinstallation</b>	Einfache bis mittlere Ausstattung
<b>Sanitärausstattung</b>	EG Laden links (Kiosk): WC mit Stand-WC und Waschbecken. EG Friseursalon rechts: WC mit Stand-WC und Waschbecken. 1.OG: Duschbad mit Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch, raumhoch gefliest, 2000er Jahre, Gäste-WC mit wandhängendem WC und Waschbecken, raumhoch gefliest. Bäder 2. bis 4.OG links: Badezimmer mit Badewanne, Stand-WC und Waschbecken, raumhoch gefliest, vermutlich Fliesen aus den 80-90er Jahren, Sanitärobjekte teils noch bahamabeige. DG: Duschbäder mit Dusche, wandhängendem WC und Waschbecken, raumhoch gefliest, vermutlich 2019 im Rahmen des Umbaus erneuert.
<b>Heizung</b>	Fernwärme (lt. Energieausweis vormals auch Gas), Wintergarten beheizt mit Klimagerät.
<b>Warmwasserversorgung</b>	Zentral, im DG Durchlauferhitzer
<b>Besondere Bauteile</b>	Straßenseitig 2 kleine Gauben, Balkone und Erker, hofseitig 2 Gauben, Balkone und Wintergarten im 1. OG.  Der Wintergarten wurde erst 2021 per Baugenehmigung genehmigt, obwohl dieser vermutlich schon deutlich früher errichtet wurde. Die diversen brandschutztechnischen Auflagen (z.B. Dach und Wände hochfeuerfest in F60 auszuführen) in der Baugenehmigung wurden augenscheinlich noch nicht ausgeführt. Eine noch

	ausstehende Umsetzung ist durch einen Brandschutzsachverständigen zu bestätigen.
<b>Modernisierungen</b>	<p>Dachgeschosswohnungen ca. 2019 modernisiert im Zuge des Umbaus. Aufgrund von Mängeln im Brandschutz (siehe Brandschutz-Konzept des Auftraggebers) wurden die ursprünglich im DG vorhandenen 3 Wohnungen zu 2 Wohnungen zurückgebaut. Gemäß Einblick in die Bauakte beim Bauarchiv waren diese 3 Wohnungen offensichtlich nicht genehmigt, da kein Plan in der Bauakte zu finden war. Hintergrund war, dass eine der 3 Wohnungen nur zum Hof hin orientiert war und somit kein 2. Rettungsweg durch Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr gegeben war. Bei dieser Gelegenheit wurden auch neue Gauben eingebaut. Im Treppenhaus wurden brandschutztechnische Mängel beseitigt (ohne Gewähr, da nicht geprüft).</p> <p>Die Balkone zur Rheinstraße hin wurden ausweislich der Baugenehmigung ca. 2007/2008 vorgeplant. In dem Zuge wurden auch das Balkonfenster und die Balkontür erneuert.</p>

### 6.5 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude und bauliche Außenanlagen (z. B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen). Unter dem Begriff der sonstigen Anlagen sind nicht-bauliche Anlagen wie insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen. In der Wertermittlung werden nur solche baulichen und sonstigen Anlagen bewertet, die wertbeeinflussend sind. ImmoWertA 2021 zu § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021

Zu den „sonstigen Anlagen“ gehört insbesondere der auf einem Grundstück vorhandene Aufwuchs. Übliche Zier- und Nutzgärten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch den Bodenwert erfasst<sup>2</sup>. Sie sind daher nicht besonders zu bewerten.

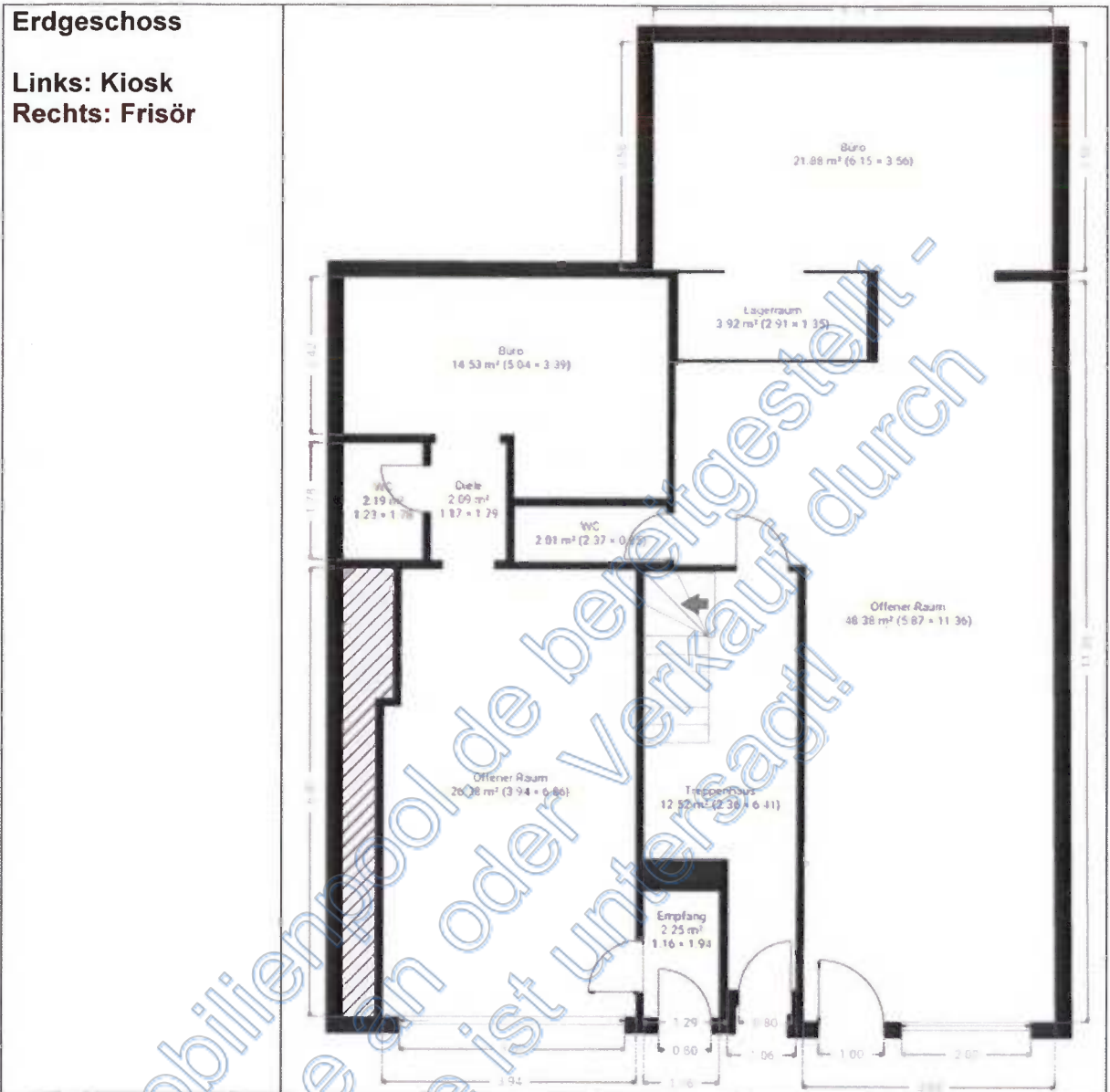
<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	Wasser-, Strom-, Fernwärme-, Gas- und Kanalschluss vorhanden
<b>Stellflächen</b>	Keine
<b>Einfriedung</b>	Straßenseitig grenzständige Bebauung, hofseitig in Richtung Fischergasse offen
<b>sonstige Anlagen</b>	Keine

<sup>2</sup> Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz., Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren, § 21 ImmoWertV Ermittlung des Sachwerts, 1 Übersicht (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV, 1.2 Sachwertbezogene Begriffe, 1.2.3 Bauliche Außenanlagen

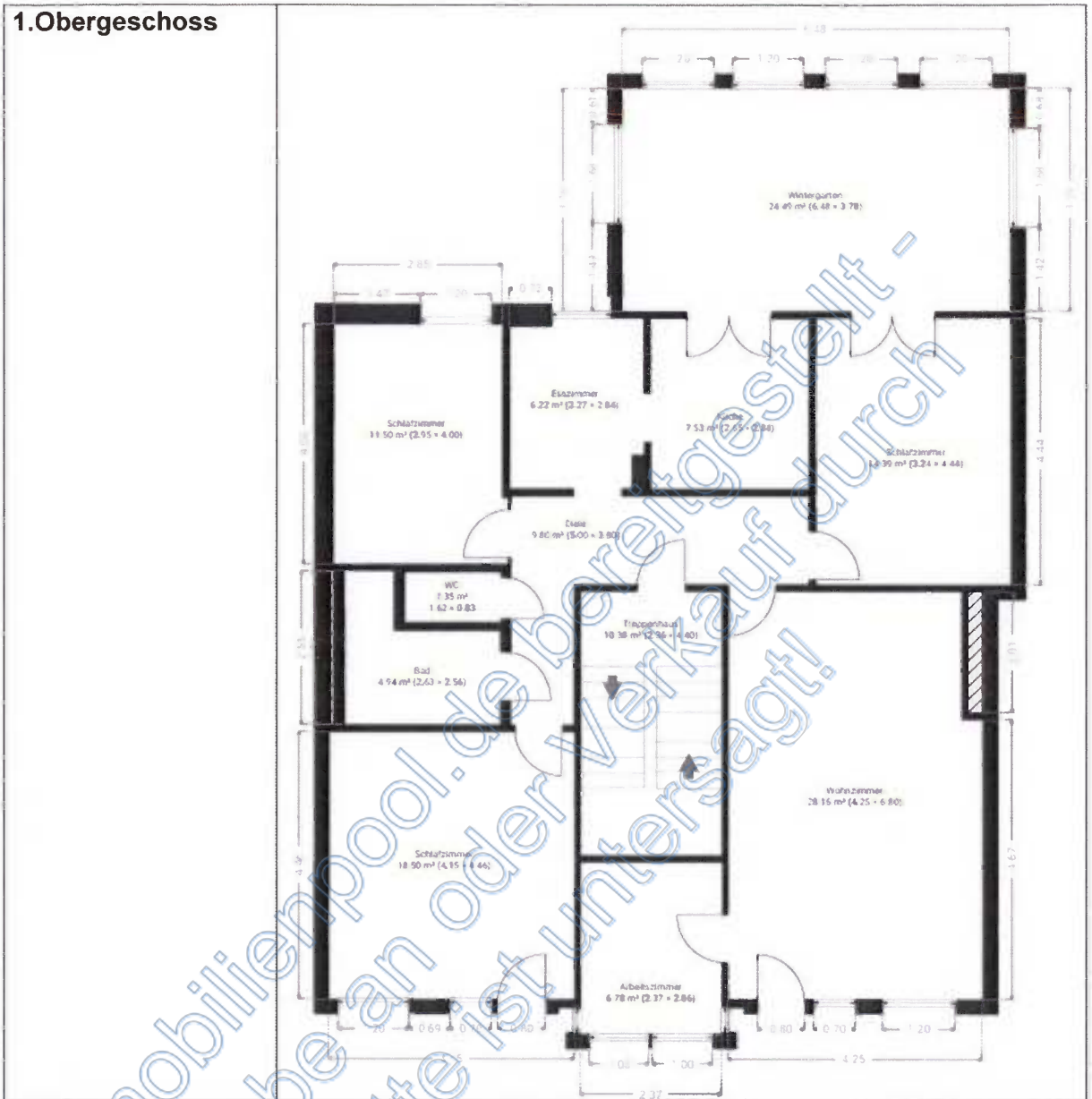
### 6.6 Grundrissgestaltung und Flächen

Die örtlichen Gegebenheiten stimmen teilweise nicht mit den übergebenen Grundrissen überein.

Geschoss	Nutzung
Kellergeschoss	<p>The floor plan for the basement level (Kellergeschoss) includes the following rooms and areas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MÜLL UND BIERAUFZUG (Garage and elevator area)</li> <li>14 STG. 18.6 / 28 (Staircase)</li> <li>FLUR 11.29 m<sup>2</sup> (Hallway)</li> <li>WURSTKÜCHE 18.74 m<sup>2</sup> (Sausage kitchen)</li> <li>GEMÜSEKELLER 11.50 m<sup>2</sup> (Vegetable cellar)</li> <li>BIERKELLER 11.42 m<sup>2</sup> (Beer cellar)</li> <li>KELLER 27.26 m<sup>2</sup> (Cellar)</li> <li>FLUR 11.80 m<sup>2</sup> (Hallway)</li> <li>W.C. 6.25 m<sup>2</sup> (Toilet)</li> <li>HEIZRAUM 10.92 m<sup>2</sup> (Heating room)</li> <li>14 STG. 17.2 / 28 (Staircase)</li> <li>KOKKRAUM 16.16 m<sup>2</sup> (Kitchen)</li> <li>KELLER 4.80 m<sup>2</sup> (Cellar)</li> </ul>



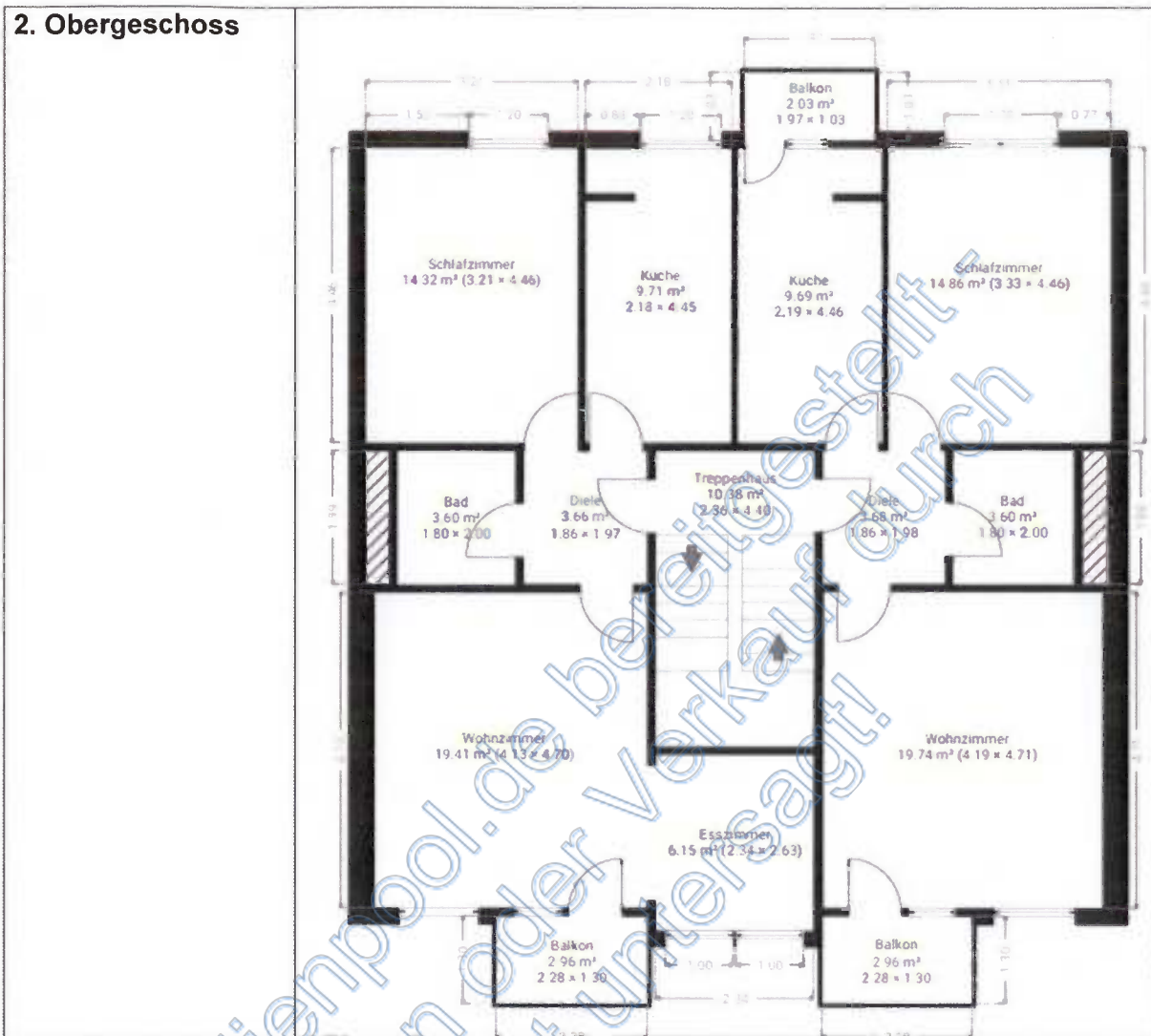
### 1.Obergeschoss

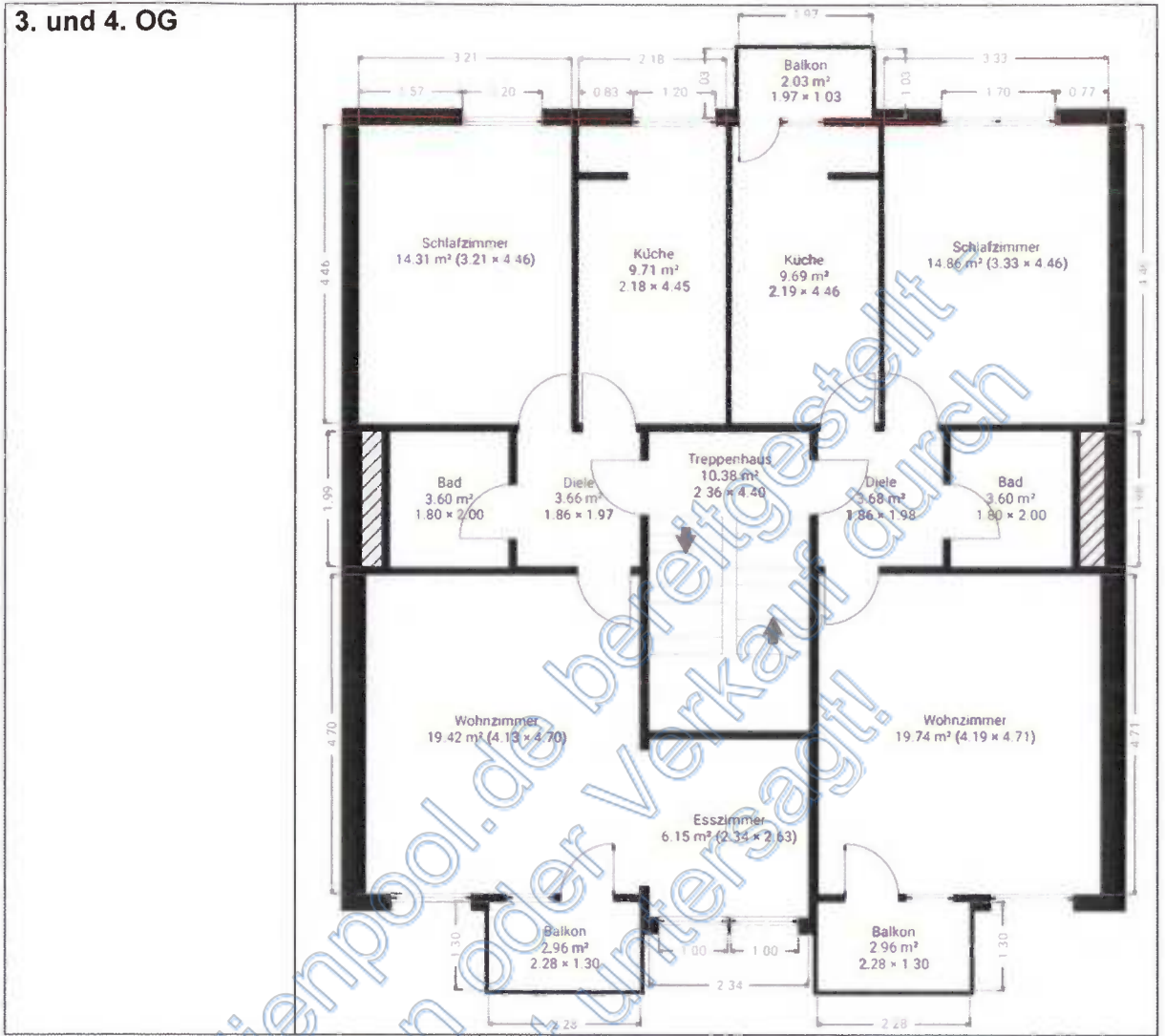


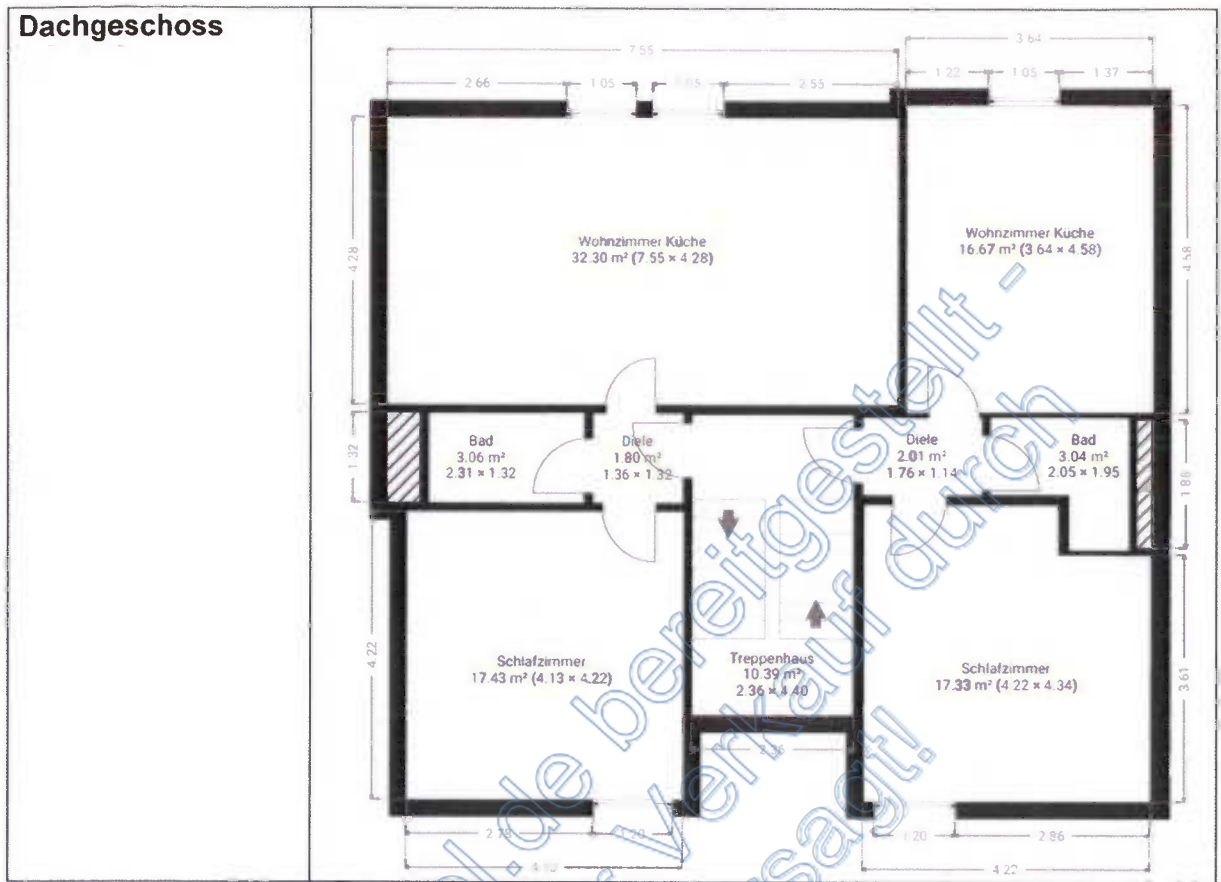
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



### 2. Obergeschoss







Das Objekt verfügt über folgende Mietflächen:

Geschoss	Lage	Fläche
Gewerbe	EG links	47,44 m <sup>2</sup>
Gewerbe	EG rechts	76,17 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe gesamt</b>		<b>123,61 m<sup>2</sup></b>
1.OG	mit Wintergarten beheizt	133,67 m <sup>2</sup>
2.OG	links	58,33 m <sup>2</sup>
2. OG	rechts	54,13 m <sup>2</sup>
3. OG	links	58,33 m <sup>2</sup>
3.OG	rechts	54,13 m <sup>2</sup>
4.OG	links	58,33 m <sup>2</sup>
4.OG	rechts	54,13 m <sup>2</sup>
DG	links	41,66 m <sup>2</sup>
DG	rechts	31,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen gesamt</b>		<b>543,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche gesamt</b>		<b>667,53 m<sup>2</sup></b>

Die Flächen wurden der Wohnflächenberechnung des Sachverständigen U. R. vom 28.11.2023 entnommen. Geringfügige Abweichungen sind möglich, aber nicht wertrelevant und im Rahmen der Schätzgenauigkeit vertretbar.

Eine gutachterliche Detailberechnung der Nutz- und Wohnflächen nach den einschlägigen Bestimmungen (wie DIN 283, DIN 277 oder Wohnflächenverordnung) wurde seitens des Unterzeichners nicht vorgenommen.

Das Aufmaß Vorort unter Hinzunahme einer Hilfskraft wurde nicht beauftragt und hätte Kosten verursacht, die nicht in Relation stehen.

### 6.7 Baulicher Zustand und Bauschäden-Restarbeiten

<b>Ausbaustandard</b>	Mittlerer, zweckmäßiger und nutzungsbezogener Ausbaustandard
<b>Belichtung und Besonnung</b>	Gut

**Bauschäden-Restarbeiten, soweit augenscheinlich sichtbar, Beispielbilder ohne Anspruch auf Vollständigkeit:**

**Fassadenschäden Straßenseite, Beispiel**



**Fassadenrisse, Beispielbild**



**Pflaster hat Gefälle zum Haus (lt. HV kam es bei Starkregen schon zu Wassereinbruch im Keller)**



**Nach Auskunft der Hausverwaltung ist auch nach einer provisorischen Abdichtung die Undichtigkeit nicht behoben.**



**Regenfallrohr undicht**



**Fassade Kiosk: Flickwerk**



**Schäden Eingangsbereich Kiosk**



**Dachrinne überaltert**



**KG Lagerraum klein: Leitungen Flickwerk**

Um Undichtigkeiten zu vermeiden wurden die maroden Rohre abgeklebt mit einem Panzertape o.ä.



**KG Lagerraum klein: Leitungen Flickwerk**



**KG Hobbyraum: Flickwerk Leitungen**



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



**KG Hobbyraum: Feuchteschäden**



**KG Heizraum: Leitungen korrodiert, Durchbrüche nicht verschlossen**



**KG Heizraum: Leitungen korrodiert, Durchbrüche nicht verschlossen**



**KG Archivraum: Leitungen überaltert**



**KG Raum rechts vom Büro: korrodierte Abflussleitungen, undicht, Bewehrung der Stahlbetondecke bereits offen liegend**



**KG Elektrik überaltert**



**KG Kellerausgangstreppe: Putzschäden durch Feuchte**



**EG Laden rechts: Podest im Ladenbereich Optik mangelhaft**

**Bild aus Erstbesichtigung**



**EG Laden rechts: Fliesen im Kundenbereich wegen Neuverlegung Wasseranschluss nur notdürftig ausgebessert, Flickwerk, mangelhafte Optik**



**EG rechts Personalraum: Schimmel in der linken Außenecke (ohne Abbildung auch rechts)**



**EG Kiosk Lager: Fensteroberlicht defekt, einfachverglast**



**EG Kiosk WC: Ausblühungen und Putzschäden im Bereich Waschbecken**



**1.OG: Abdichtung Wintergarten mangelhaft, Dach nicht feuerfest.**



**1.OG Wintergarten: Leitungsrohre auf Putz, Brandschutzanforderungen noch nicht erfüllt (Kunststoffdach nicht feuerbeständig)**



**1.OG Wintergarten: Provisorium Treppenhpodest, Optik**



**2.OG-4.OG links Erker: Glasbausteine zum Treppenhaus = Wärmebrücke, mangelhafte Optik**



**2.OG links: Bodenbelag überaltert**



**2. OG links halber Raum (Erker): leichter Schimmel im Fensterbereich**



**2. OG links Bad: Siphon überaltert**



**3. OG links Bad: Fugenschimmel**



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



**3. OG links halber Raum (Erker): Schimmel Fensterlaibung**



**3. OG links Küche: Schimmel Fensterlaibung**



**3. OG rechts Küche: Gummidichtung Balkontür überaltert**



**3. OG rechts Küche: Fugenschimmel im Bereich Balkontür**



**4.OG: Balkonbrüstung hofseitig schadhaft und vermutlich asbesthaltige Faserzementplatte**



**4.OG links Wohnzimmer: leichter Schimmel im Bereich Fensterlaibung**



**4.OG rechts Bad: Fugenschimmel**



**DG Bad links: Dachfenster (einfachverglast!) kann nicht elektrisch geöffnet werden, d.h. keine Entlüftung möglich**

**(ohne Abbildung im Bad-DG rechts ebenfalls keine Öffnungsmöglichkeit)**



**DG rechts und links: Bodenschienen fehlen**



**DG links Leitungsführung**



**DG links Leitungsführung außen**



**DG rechts: Schäden am Laminat**



<p><b>Ohne Abbildung</b></p>	<p><b>Die meisten Bäder (sämtlich innenliegend) weisen Fugenschimmel in unterschiedlicher Intensität aus.</b></p>
<p><b>DG Speicher: keine Dämmung erkennbar</b></p>	

**Bezüglich der Risse und Feuchtigkeitsschäden wird empfohlen, einen Bauschadensgutachter einzuschalten um die Ursachen und Maßnahmen zur Beseitigung zu ermitteln.**

**Anmerkung:**

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht geprüft. Die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird unterstellt. Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material oder Möbel verstellt), die vom Unterzeichner nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge), insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind, wurden nicht vorgenommen. **Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eine weitergehende Untersuchung der vorgefundenen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.**

**Für dringend anstehende Reparaturen werden pauschal 41.000 € \*in Ansatz gebracht.**

<b>Überschlägige, unverbindliche Kostenschätzung</b>	
Abwasserrohr-Sanierung Keller	15.000,00 €
DFF-Tausch im DG elektrisch zu öffnen	5.000,00 €
elektrische Entlüftungen in den Bädern nachrüsten	6.000,00 €
Wintergarten Brandschutz herstellen	6.000,00 €
Fliesenarbeiten Bad 2.OG + Frisör	3.000,00 €
Schimmelschäden Frisör	2.000,00 €
<b>Kosten</b>	<b>37.000,00 €</b>
10 % für Unvorhergesehenes	3.700,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>40.700,00 €</b>

\* Die angegebenen Kosten werden nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für

weitere Planungen geeignet. Es wurden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten.

„Es wurden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die o.g. aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. **Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten. Auch aus vermeintlich harmlosen Schadensbildern können sich große Schäden mit hoher wertverzehrender Wirkung entwickeln. Insoweit erhebt die vorstehende Kostenaufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt kein Bausachverständigengutachten. Eine genaue Kostenermittlung der oben genannten Instandsetzungsarbeiten kann nur durch entsprechende Handwerksfirmen oder Fachgutachter erfolgen.**

**Gemäß einem aktuellen Urteil des OLG Frankfurt ist ein Immobilienbewerter kein Bauschadenssachverständiger (02.03.2017; Az.: 3 U 56/07).**

Ein Immobilienbewerter darf sich, anders als der speziell mit der Feststellung von Baumängeln beauftragte - und diesbezüglich besonders sachkundige - Gutachter für Bauschäden im Allgemeinen mit der Inaugenscheinnahme des Versteigerungsobjekts begnügen, und muss erst dann weitere Ermittlungen zu etwaigen Mängeln anstellen, wenn hierzu nach den Umständen des konkreten Falles Anlass besteht.

Ob hierzu Anlass besteht, muss jeder Kaufinteressent in Abhängigkeit von seiner Erfahrung mit Immobilien, bautechnischen Kenntnissen und Vorbildung im Rahmen der Risikoabwägung selbst entscheiden.

## 6.8 Gesamtbeurteilung des Gebäudes

Insgesamt hinterlässt das Bewertungsobjekt einen bis auf die oben genannten Mängel dem Alter entsprechenden noch befriedigenden Eindruck.

Trotz laufender Modernisierungen müssen Erwerber kurz- bis mittelfristig mit weiteren Sanierungsmaßnahmen im Bereich Dach, Fassade mit Wärmedämmung, Sanitärleitungen (insbesondere die Abflussrohre im Keller), Elektro, teilweise Fenster, teilweise Wand- und Bodenbeläge, Beseitigung der Feuchteschäden und Risse rechnen.

Mittelfristig steht auch eine Strangsanierung an, da die Abwasserrohre bislang laut Hausverwaltung noch nicht erneuert wurden.

## 7 Erläuterungen und Wahl des Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist nach § 194 Bau Gesetzbuch wie folgt definiert:

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes auf der Grundlage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist das Hauptkriterium. Es handelt sich hierbei um den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not handeln und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Demzufolge muss der Verkehrswert nicht zwangsläufig dem Kaufpreis entsprechen. Der Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen beider Parteien ausgehandelte Tauschpreis.

Im Immobilienbereich werden für absolut gleichwertige Immobilien unterschiedliche Preise gezahlt. Der Markt zeigt, dass die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird und nicht zu präzisen Ergebnissen führen kann.<sup>3</sup> Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation.

**„Kaufpreise und Verkehrswerte (Marktwerte) sind deshalb nur selten identisch“<sup>4</sup>.** Statistisch gesehen ist der Verkehrswert daher der wahrscheinlichste Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist, wobei Abweichungen von +/- 30 % möglich sind. Dies haben fehlertheoretische Untersuchungen aufgrund von Marktanalysen ergeben.<sup>5</sup>

Das BauGesetzbuch enthält nur die materielle Definition des Verkehrswertes, ohne dass die Ermittlung verfahrensmäßig (nämlich wie der Verkehrswert zu ermitteln ist) geregelt wird. Hierzu wurde die Wertermittlungsverordnung erlassen, aktuell in der Fassung 2021, am 01.01.2022 in Kraft getreten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 in modernisierter Form). Durch die Wertermittlungsverordnung sollen gleiche Grundlagen und Materialien für die Wertermittlung durch amtliche und private Stellen geschaffen werden. Ziel der ImmoWertV ist eine größere Transparenz des Grundstücksmarktes, die es insbesondere dem Einzelnen ermöglichen soll, Angebote am Markt auf Ihre Preiswürdigkeit hin prüfen zu lassen.

„Die breite Anerkennung der WertV ist darin begründet, dass deren Verfahrensvorschriften auf jahrzehntelangen Erfahrungen beruhen und sich in der Praxis bewährt haben“.<sup>6</sup> Denn sie enthält allgemein anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes (=Marktwert = voller Wert = Verkaufswert = angemessener Wert = Wert), gleichgültig von wem oder welcher Stelle der Verkehrswert ermittelt wird; insoweit entfaltet sie eine mittelbare Bindungswirkung. Der BGH hat deshalb erkannt, dass die Anwendbarkeit der WertV nicht auf die Gutachterausschüsse beschränkt bleibt.<sup>7</sup>

Die ImmoWertV21 ist wie früher die WertV als Rechtsverordnung zum BauGesetzbuch BauGB im Gesetzesrang unterhalb eines Gesetzes rechtlich einzuordnen. Die Regelungen

<sup>3</sup> vgl. **Petersen, Hauke** Ergebnissicherheit in der Wertermittlung in Informationsdienst für Sachverständige 1-2008, Seite 11 ff.

<sup>4</sup> Vgl. **Kleiber, Wolfgang, Dr. Fischer, Roland, Werling, Ullrich**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: 9. aktualisierte Auflage 2020, S. 470

<sup>5</sup> vgl. **Hildebrandt, Hubertus**, Grundstückswertermittlungen, 4. Auflage 2001, Seite 14 ff.

<sup>6</sup> vgl. **Kleiber** a.a.O., S. 534

<sup>7</sup> vgl. BGH-Urteil vom 12.1.2001, VZR 420/99

sind daher bundeseinheitlich und gelten in der gesamten BRD. Die dort enthaltenen Regelungen, Vorgaben und Berechnungswege sowie Definitionen sind nunmehr verbindlich und gelten für alle Anwendungen nach der ImmoWertV21 und binden die Gutachterausschüsse (GAA), deren Geschäftsstellen und die Sachverständigen bei der Nutzung von Bodenrichtwerten oder der Marktdaten aus den Berichten der GAA, den Daten der Kaufpreissammlung oder auch der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Einflussfaktoren der GFZ oder der Grundstücksgröße sowie Indexreihen.<sup>8</sup>

Die in der ImmoWertV erläuterten Verfahren: Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 13-17), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 f.f.), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren sind zur Verkehrswertermittlung heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. § 6 ImmoWertV 2021.

„Die normierten Verfahren können auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht; auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.“<sup>9</sup>

Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert stellen Hilfswege für die Ableitung des Verkehrswertes dar. Hierbei handelt es sich zunächst um Zwischenwerte, die aber möglichst direkt zum Verkehrswert führen sollen.

Danach soll der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage am Grundstücksmarkt abgeleitet werden. Sofern marktgerechte Daten zur Ermittlung des Ertrags- oder Sachwertes in die Berechnung einfließen (z.B. Wertminderung wegen Alters, Bauschäden oder marktgerechte Mieten etc.), können die so ermittelten Werte identisch mit dem Verkehrswert sein, so dass es keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

## 7.1 Grundsatz der Modellkonformität § 10 ImmoWertV 2021

Gemäß § 10 der ImmoWertV 2021 gilt es, den Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität).

Der Grundsatz der Modellkonformität ist daher immer zu beachten bei Ermittlung des

a) Vergleichswerts insbesondere bei den zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerten;

b) Ertragswerts insbesondere bei der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen;

<sup>8</sup> vgl. Bischoff ImmoWertV21, a.a.O. Seite 10 ff.

<sup>9</sup> aus ImmoWertV-A-Entwurf Ziffer 6.(1).1 Seite 15

c) Sachwerts insbesondere für die Anwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellgrößen.

Dies gilt auch in Fällen, in denen für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV und/oder der ImmoWertA abweichenden Datengrundlage beruhen.

Zur Sicherstellung ihrer modellkonformen Anwendung und zur Einschätzung der Aussagekraft und damit Verwendbarkeit der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine Modellbeschreibung durch den Gutachterausschuss erforderlich (§ 12 Absatz 5 Satz 3).

Zur Gewährleistung der Modellkonformität gehört, dass die aus dem Markt abgeleiteten Daten nur für solche Objekte verwendet werden können, die hinreichend vergleichbare Grundstücksmerkmale aufweisen wie die Objekte, auf deren Basis die Ableitung der Daten erfolgt ist.

Bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen sind die für diese Stichtage ermittelten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen (vgl. auch § 53 Absatz 2).<sup>10</sup>

## 7.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten der Immobilie nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.

Dies sind in erster Linie eigen genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der Ertrag, sondern ein persönlicher Nutzen im Vordergrund steht, wie z.B. die Annehmlichkeit des schöneren Wohnens. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z.B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen. Eine noch bestehende technische Restnutzungsdauer spielt daher keine Rolle.

Ausgangspunkt für die Sachwertermittlung sind die gewöhnlichen Kosten, die für die Neuerrichtung des Gebäudes ersatzweise aufzubringen wären. Insoweit geht das Sachwertverfahren nicht von den historischen Rekonstruktionskosten aus, sondern von den neuzeitlichen Ersatzbeschaffungskosten. Sonstige wertbeeinflussende Umstände unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen, insbesondere die Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 2021), sowie Baumängel und Bauschäden (§ 8 (1-3) ImmoWertV 2021, dort unter dem Oberbegriff „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

Im Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

<sup>10</sup> vgl. ImmoWertA 2021 im Entwurf. Die ImmoWertA enthält Arbeitsanweisungen zur ImmoWertV 2021 und ersetzt zukünftig die Wertermittlungsrichtlinien.

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen
3. und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
4. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

### 7.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren nach den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 wird vorzugsweise dann angewandt, wenn der Ertrag, der aus dem Objekt zu erzielen ist, im Vordergrund steht.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

## 7.4 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr.<sup>11</sup>

## 7.5 Auswahl des angewandten Verfahrens

Die drei o. g. Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung gleichrangig.<sup>12</sup>

Grundsätzlich sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich in Anlehnung an § 6 der ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung:

<sup>11</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 1361

<sup>12</sup> BGH Urteil vom 15.6.1965 - V ZR 24/63 - zitiert bei Kleiber, a.a.O. Seite 953



1. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d.h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach der Art des Grundstückes für die Preisbestimmung maßgebend sind, sowie
2. den sonstigen Umständen des Einzelfalles, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind.

Das unter 1 genannte Kriterium ist vorrangig gegenüber den weiterhin zu berücksichtigenden „sonstigen Umständen des Einzelfalles“.<sup>13</sup> Grundlage für die Auswahl des Verfahrens ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstückes; d.h. auf subjektive Nutzungsabsichten kommt es nicht an.<sup>14</sup>

Das weitere zu berücksichtigende Kriterium, die sonstigen Umstände des Einzelfalles, sind die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Ausgangsparameter des konkreten Bewertungsobjektes. Ist die Datengrundlage z.B. zur Anwendung des Vergleichsverfahrens mangels ausreichender Vergleichspreise nicht ausreichend, so dürfen andere Verfahren angewandt werden.

Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke wird i. d. R. das Vergleichswertverfahren anzuwenden sein; dagegen wird bei bebauten Grundstücken üblicherweise auf das Ertrags- oder Sachwertverfahren zurückgegriffen. Diese Praxis ist darauf zurückzuführen, dass bebaute Grundstücke im Vergleich zu unbebauten üblicherweise eine große Individualität aufweisen und daher geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl selten zur Verfügung stehen.

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohn- und Geschäftshaus, das zur Kapitalanlage genutzt wird.**

Entscheidend für die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen der Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Nach der einschlägigen Wertermittlungsliteratur und der gültigen Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren wie im vorliegenden Fall besonders für Objekte wie Miet- und Geschäftsgrundstücke als sachgerechte Wertermittlungsmethode angesehen werden, da für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Dem Käufer oder Eigentümer einer solchen Immobilie kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital erbringt, d.h. die wirtschaftliche Nutzung steht im Vordergrund.

Die technischen Belange, die für den Substanzwert der Liegenschaft maßgeblich sind, treten zurück, da der Wert solcher Anlagen heute in weit stärkerem Maße von wirtschaftlichen Faktoren bestimmt wird.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird für das zu bewertende Grundstück das Ertragswertverfahren als besonders geeignet erachtet und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Entsprechende auswertbare Vergleichskauffälle aus dem Umfeld liegen nicht vor, so dass das Vergleichswertverfahren ausscheidet.

Für die Berechnung des Ertragswertes wird zunächst im Folgenden der benötigte Bodenwert ermittelt.

<sup>13</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 966

<sup>14</sup> Gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist nach der Rechtsprechung des BFH der Handel, der sich nach Angebot und Nachfrage nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen ergibt.

## 8 Bodenbewertung

Die Bodenrichtwerte werden für Baugrundstücke und land- und forstwirtschaftliche Grundstücke von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar neu ermittelt und veröffentlicht.

Gemäß § 13 ImmoWertV 2021 ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Bodenrichtwerte sind gemäß § 14 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV entsprechend.

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

**Da keine Vergleichspreise gemäß Rücksprache mit dem Gutachterausschuss (GAA) der Stadt Mainz vorliegen, wird der Bodenrichtwert herangezogen.**

**Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 beträgt in Mainz in dieser Lage 3.200 €/m<sup>2</sup>.**

Grundstücke in der Richtwertzone des Wohn- und Geschäftshauses weisen folgende Eigenschaften auf:

<b>Baunutzung</b>	Kerngebiet
<b>Geschosszahl</b>	5
<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl*</b>	3,7
<b>Grundstücksgröße</b>	350 qm
<b>Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand</b>	Erschließungsbeitragsfrei
<b>Bauweise</b>	geschlossen

\*Die wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ – soll sich nach Ziff. 6 Abs. 6 der BodenrichtwertR grundsätzlich **nach dem Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zuzüglich der „Flächen, ... die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen“ (können), zur Grundstücksfläche bestimmen.**

WGFZ = GF zuzüglich Flächen, die nach Baurecht nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen/Grundstücksfläche.

**Maßgeblichen Werteinfluss im Innenstadtbereich hat hier die sogenannte GFZ = Geschossflächenzahl.** Sie gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Verallgemeinert handelt es sich hierbei um die Summe der Flächen in allen Vollgeschossen eines Gebäudes. Eine GFZ von 3,7 besagt also, dass auf der betreffenden Grundstücksfläche – verteilt auf alle Vollgeschosse – 3,7 mal so viel Fläche realisiert werden darf, wie das gesamte Baugrundstück groß ist.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

**Das Bewertungsgrundstück hat eine GFZ von rund 4,63** (= ca. 824 m<sup>2</sup> Geschossfläche über 5 Etagen – Dachgeschoss nur zu 75 % angerechnet – dividiert durch die Grundstücksfläche von 178 m<sup>2</sup>) und ist damit deutlich größer als die Ausnutzung von 3,7 des Vergleichsgrundstückes, aus dem der BRW abgeleitet wurde.

**Gemäß den Empfehlungen im Grundstücksmarktbericht soll dann eine Umrechnung mittels der in den Wertermittlungsrichtlinien angegebenen Anpassungskoeffizienten erfolgen.**

Hierzu wird auf die in der Wert R benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen.

Die Formel zur Errechnung der Umrechnungskoeffizienten gemäß Wert R lautet:

$$\text{WertR UK} = 0,6 \times \sqrt{\text{GFZ}_{\text{lag}}} + 0,2 \times \text{GFZ}_{\text{lag}} + 0,2$$

	GFZ
GFZ des Vergleichsgrundstückes	3,70000
Umrechnungskoeffizient	2,09412
GFZ des Bewertungsgrundstücks	4,63000
Umrechnungskoeffizient	2,41705
UK GFZ:GFZ	1,154

**Der BRW von 3.200 € ist daher mit 1,154 zu multiplizieren = rund 3.695 €. Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag von**

Bodenrichtwert / sachverständige Annahme	Grundstücksgröße	Wert
3695,00 €/m <sup>2</sup>	178,00 m <sup>2</sup>	657.710,00 €
<b>Gesamtwert</b>	<b>178,00 m<sup>2</sup></b>	<b>657.710,00 €</b>

**Der ermittelte Bodenwert wird in der folgenden Ertragswertermittlung des Gebäudes angesetzt.**



## 9 Ertragswertverfahren

**Zur Verfahrensauswahl und Annahmen, die dem Gutachten zu Grunde gelegt werden:**

Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Derartige Objekte werden am Markt auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist, bewertet.

Das Ertragswertverfahren nach den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 wird vorzugsweise dann angewandt, wenn der Ertrag, der aus dem Objekt zu erzielen ist, im Vordergrund steht.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Die Rechenformel, die unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren zum Ertragswert führt, sieht wie folgt aus:

$$\begin{array}{rcl}
 & & \text{Rohertrag} \\
 - & & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 - & & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & & \text{Gebäudereinertrag} \\
 * & & \text{Vervielfältiger} \\
 = & & \text{Vorläufiger Gebäudeertragswert} \\
 \pm & & \text{Sonstige wertbeeinflussende Umstände} \\
 + & & \text{Bodenwert} \\
 = & & \text{Ertragswert}
 \end{array}$$

**Der Ertragswert setzt sich somit zusammen aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudeertragswert).**

**Darüber hinaus sind sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Instandhaltungstau oder Restarbeiten) besonders zu berücksichtigen.**

**Der Gebäudeertragswert ist der Barwert aller aus dem Gebäude nachhaltig fließenden Erträge, kapitalisiert über den Zeitraum der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlichen Nutzbarkeit.**

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag des Grundstücks, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem sogenannten Barwertfaktor (früher auch Vervielfältiger genannt) multipliziert und ein Barwert errechnet.

Mit dem Barwertfaktor, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt

Die zum Ertragswert führenden Komponenten sind im Folgenden kurz erläutert:

### **Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen (z.B. Garagen, Einstellplätze, Garten- oder Möbliierungszuschläge).

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, soweit sie marktüblich sind.

Dies entspricht auch der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Mainz bei Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

Soweit keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte für die Nutzung des Grundstückes erzielt werden, so sind die erzielbaren, ortsüblichen Mieten anzusetzen, allerdings sind die Abweichungen, soweit diese die Erträge beeinflussen, durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden folgenden Kosten:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten i.S. des § 556 BGB Absatz 1 Satz 2<sup>15</sup>

Ein Ansatz für die Abschreibung entfällt im Rahmen der Wertermittlung.

Da die Betriebskosten üblicherweise auf den Mieter nach § 556 Abs. 2 umgelegt werden, sind lediglich die verbleibenden Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis anzusetzen, soweit diese nicht auf den Mieter umgelegt wurden.

Was umlagefähige Betriebskosten bei einer Mietwohnung sind, bestimmt dann ausführlich die BetrKV in §§ 1 und 2. Vermieter müssen diese definierten Kosten nicht alle einzeln aufzählen, wenn im Mietvertrag eine eindeutige Formulierung vorhanden ist. So kann es

<sup>15</sup> §556 Abs. 1 S.2: Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen

ausreichen, wenn Mieter bestimmen, dass in der BetrKV definierte umlagefähige Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind.

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Er ist ein Maß für die Rentierlichkeit des Objektes und gibt an, wie sich das im Objekt gebundene Kapital verzinst.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art der Immobilie, der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft.

Liegenschaftszinssätze werden i.d.R. vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelt. Liegen keine geeigneten Werte vor, können auf Empfehlungen der Literatur oder aus empirisch abgeleiteten Zinssätzen zurückgegriffen werden.

**9.1 Erträge des Bewertungsobjektes**

Das Objekt ist zum WEST komplett vermietet. Es wurden eine Mieteraufstellung und 3 exemplarische Mietverträge für die Wohnungen im 1. OG, 4. OG rechts und links sowie 2 Gewerbemietverträge für Friseur und Kiosk vorgelegt. Es handelt sich um übliche Formulärmietverträge. Eine Überprüfung auf rechtliche Gegebenheiten erfolgte nicht.

**Die zum WEST tatsächlich gezahlten Mieten stellen sich gemäß der übergebenen Mieterübersicht wie folgt dar:**

<b>Bestandsmieten zum 20.09.2025</b>						
<b>Geschoss</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche</b>	<b>Mietbeginn</b>	<b>Miete/Monat</b>	<b>Miete/m²</b>	<b>Miete/Jahr</b>
EG Gewerbe	links	47,44 m²	01.01.2018	1.350,00 €	28,46 €	16.200,00 €
EG Gewerbe	rechts	76,17 m²	01.12.2004	998,00 €	13,10 €	11.976,00 €
<b>Gewerbe gesamt</b>		<b>123,61 m²</b>		<b>2.348,00 €</b>		<b>28.176,00 €</b>
1.OG		133,67 m²	01.11.2023	1.800,00 €	13,47 €	21.600,00 €
2.OG	links	58,33 m²	15.05.1997	434,60 €	7,45 €	5.215,20 €
2.OG	rechts	54,13 m²	01.02.2006	540,00 €	9,98 €	6.480,00 €
3.OG	links	58,33 m²	01.06.2021	850,00 €	14,57 €	10.200,00 €
3.OG	rechts	54,13 m²	15.10.2010	550,00 €	10,16 €	6.600,00 €
4.OG	links	58,33 m²	01.06.2022	790,00 €	13,54 €	9.480,00 €
4.OG	rechts	54,13 m²	01.02.2025	790,00 €	14,59 €	9.480,00 €
DG	links	41,66 m²	15.11.2021	660,00 €	15,84 €	7.920,00 €
DG	rechts	31,21 m²	01.05.2019	450,00 €	14,42 €	5.400,00 €
<b>Wohnen gesamt</b>		<b>543,92 m²</b>		<b>6.864,60 €</b>		<b>82.375,20 €</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>667,53 m²</b>		<b>9.212,60 €</b>		<b>110.551,20 €</b>



## 9.1.1 Prüfung der Mieten auf Marktüblichkeit

### 9.1.1.1 Wohnungsmieten

Die zur Ermittlung des Ertragswertes anzusetzenden nachhaltigen Mieten werden unter Beachtung der derzeitigen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des Miet- und Grundstücksmarktes und somit in Kenntnis der Mietsätze von vergleichbar genutzten Grundstücken angenommen.

Zur Überprüfung der Nachhaltigkeit der am Markt erzielbaren Mieten im Bereich der Wohnungen wurde der Mietspiegel der Stadt Mainz als vorrangiges Instrument zur Mietpreisfindung herangezogen. Dies entspricht auch dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gemäß Gutachterausschuss der Stadt Mainz. Daneben können aufgrund eigener Mietdaten des Sachverständigen aus einer umfangreichen Mietdatenbank Nettokaltmieten zum Vergleich herangezogen werden.

#### Erläuterungen zum Mainzer Mietspiegel:

Die Stadt Mainz erstellt seit 1975 Mietspiegel, die lt. eigener Aussage zwischenzeitlich eine große Akzeptanz sowohl bei Mietvertragsparteien als auch bei Gerichten finden. Der qualifizierte Mietspiegel 2025 basiert auf einer Indexfortschreibung des Mietspiegels 2023.

Er bildet eine repräsentative Übersicht über die in Mainz am 01.11.2024 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Der Mainzer Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten Grundsätzen der Statistik und Wissenschaft erstellt wird.

Im Mietspiegel wird von Wohnungen mit guter Ausstattung (Bad und Sammelheizung vorhanden) ausgegangen.

Für Wohnungen, die keine gute Ausstattung aufweisen, sondern nur über eine mittlere Ausstattung (Bad oder Sammelheizung vorhanden) verfügen, wird ein Abschlag ausgewiesen. Um die ortsübliche Vergleichsmiete feststellen zu können, ist die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung anzuwenden.

Das Merkmal „Beschaffenheit“ wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes.

In den Tabellen werden jeweils der Mittelwert (Median) und Mietspannen (2/3-Spannen) angegeben. Der Median bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: 50 % der Mietwerte sind niedriger und 50 % sind höher als dieser Mittelwert. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

In den Mietspiegeltabellen werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage ausgewiesen. Im Vergleich zur mittleren Wohnlage ergeben sich für Wohnungen in anderer Wohnlage folgende Zu- bzw. Abschläge:

Einfache Wohnlage -0,20 €/m<sup>2</sup>

Gute Wohnlage +1,13 €/m<sup>2</sup>



Die Wohnlagezuordnung einer Adresse kann anhand des Straßenverzeichnisses zum Mietspiegel Mainz ermittelt werden. Dieses ist im Internet unter der Adresse [www.mainz.de/mietspiegel](http://www.mainz.de/mietspiegel) abrufbar. **Das Bewertungsobjekt ist nach der Wohnlagenkarte als einfache Wohnlage eingestuft.**

Die zu bewertenden Wohnungen sind nach der Systematik des Mietspiegels Mainz und den vorstehenden Erläuterungen mit einer guten Ausstattung (d.h. mit Bad und Sammelheizung) aufgrund der Teilmodernisierung (Bäder, Bodenbeläge, Fenster) in die Baujahrsklasse 1978 bis 1994 einzuordnen. Für die im Zustand deutlich bessere Wohnung im 1. OG (vormals Eigentümerwohnung) wird die Baujahrsklasse 1995 bis 2001 herangezogen. Für die neu ausgebauten Wohnungen im DG wird die Baujahrsklasse 2016 bis 2022 herangezogen.

**Der Mietspiegel 2025 weist hier für Wohnungen folgende Werte auf:**

**Mietspiegeltabelle 2025**

Baujahr	Wohnungsgröße	Median €/m <sup>2</sup>	2/3-Spannweite	
			von	bis
Bis 1948	Bis 40 m <sup>2</sup>	11,29	7,64	17,67
	40-60 m <sup>2</sup>	10,54	7,06	12,89
	60-80 m <sup>2</sup>	10,57	7,24	12,67
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	10,82	7,87	12,88
1949 bis 1960	Bis 40 m <sup>2</sup>	13,24	10,98	17,13
	40-60 m <sup>2</sup>	9,87	7,73	12,71
	60-80 m <sup>2</sup>	8,96	7,33	11,84
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	9,11	7,35	11,64
1961 bis 1977	Bis 40 m <sup>2</sup>	12,48	9,83	14,47
	40-60 m <sup>2</sup>	10,78	8,18	13,75
	60-80 m <sup>2</sup>	9,27	7,39	11,32
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	9,34	7,70	11,65
1978 bis 1994	Bis 40 m <sup>2</sup>	13,38	10,42	15,50
	40-60 m <sup>2</sup>	11,18	8,93	13,76
	60-80 m <sup>2</sup>	10,59	8,54	12,10
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	10,58	9,14	12,11
1995 bis 2001	Bis 40 m <sup>2</sup>	15,28*	10,66*	17,65*
	40-60 m <sup>2</sup>	10,94	9,95	12,73
	60-80 m <sup>2</sup>	11,11	9,88	12,63
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	10,70	8,98	12,82
2002 bis 2009	Bis 40 m <sup>2</sup>	-	-	-
	40-60 m <sup>2</sup>	10,89*	9,46*	13,13*
	60-80 m <sup>2</sup>	11,01	9,75	12,40
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	11,68	10,53	13,72
2010 bis 2015	Bis 40 m <sup>2</sup>	-	-	-
	40-60 m <sup>2</sup>	13,03	10,93	14,53
	60-80 m <sup>2</sup>	11,90	10,02	13,87
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	12,40	11,14	15,30
2016 bis 31.10.2022	Bis 40 m <sup>2</sup>	17,21*	12,79*	18,41*
	40-60 m <sup>2</sup>	14,07	11,59	16,88
	60-80 m <sup>2</sup>	14,37	12,14	16,34
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	13,89	12,06	15,48



Die Spannweite für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>, Bauperiode ab 2016, beträgt 12,79 € bis 18,41 € bei einem Medianwert von 17,21 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Wohnungsgröße von 40-60 m<sup>2</sup> geht die Spanne in dieser Bauperiode von 11,59 € bis 16,88 € bei einem Medianwert von 14,07 €/m<sup>2</sup>.

Bei Wohnungen zwischen 40-60 m<sup>2</sup>, Bauperiode 1978 bis 1994, beträgt die Spannweite 8,93 € bis 13,76 €/m<sup>2</sup> bei einem Medianwert von 11,18 €/m<sup>2</sup>.

Bei Wohnungen von 80 m<sup>2</sup> und mehr, Bauperiode 1995 bis 2001, beträgt die Spannweite 8,98 € bis 12,82 €/m<sup>2</sup> bei einem Medianwert von 10,70 €/m<sup>2</sup>.

Ein Vermieter ist nicht gehalten, den Mittelwert bei seiner Einstufung anzunehmen. Vielmehr gestattet § 558 a (Form und Begründung der Mieterhöhung) bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel die Einordnung innerhalb dieser Spanne, also z.B. auch den oberen Wert anzunehmen.

Das Bewertungsobjekt ist nach der Wohnlagenkarte als einfache Wohnlage eingestuft, was einen Abschlag rechtfertigen würde. Hiervon wird abgesehen, da der Vermieter nicht gehalten ist, sich an der Medianmiete zu orientieren, zumal die meisten Wohnungen mit einer Küchenzeile vermietet wurden.

Die Wohnungen im 3. OG links und 4. OG rechts liegen etwa 6 % über dem oberen Spannenrand, was noch im Rahmen ist. Erst bei Überschreitung der Miete um mehr als 20 % spricht man von Mietwucher.

Die Miete der Wohnung im 2. OG links liegt unter der Mietpreisspanne. Hier wird unterstellt, dass die Miete von 7,45 €/m<sup>2</sup> um die in Mainz geltende Kappungsgrenze von 15 % auf 8,57 € erhöht werden kann. Auch nach Erhöhung liegt die Miete noch 0,36 €/m<sup>2</sup> unter dem unteren Spannenwert. Hier kann nach Auszug des langjährigen Mieters und weiterer Sanierung der Wohnung (Bodenbelag Wohnzimmer etc.) eine deutlich höhere Miete erzielt werden.

**Bis auf die o.g. Mieten liegen die tatsächlichen Mieten innerhalb der Spannweite der im aktuellen Mietspiegel der Stadt Mainz ausgewiesenen Mietpreise. Sie können daher als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesetzt werden.**

#### 9.1.1.2 Ladenmieten

Für gewerbliche Vermietungen existiert kein Mietspiegel der Stadt Mainz.

Es wird daher der Preisspiegel des IVD 2025 für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Rheinland-Pfalz herangezogen (IVD= Immobilienverband Deutschland).

Die große Bedeutung des IVD-Preisspiegels liegt darin, dass er schon seit Jahren zuverlässig und regelmäßig erscheint, über eine Vielzahl von Städten Auskunft gibt und auf Erfahrungen von Praktikern basiert. Die Zahlen werden durch Befragung von Maklern, welche Berichterstatter genannt werden, gewonnen. Durch die Marktnähe der Befragten und dadurch, dass diese Berichterstatter über mehrere Jahre tätig sind, können verwertbare Aussagen unterstellt werden.

Sofern man die Zahlen des IVD-Preisspiegels für eine Bewertung hinzuziehen möchte oder diese Mieten kritisch betrachtet, ist es eine unabdingbare Grundvoraussetzung, sich genau vor Augen zu führen, welche Objektart beziehungsweise welcher Objekttyp den genannten Mietzinsen zu Grunde liegt und wie die einzelnen Kategorien exakt definiert wurden.



Wenn man sich vergegenwärtigt, dass es sich bei den im IVD-Preisspiegel veröffentlichten Zahlen einerseits um Neu-Mieten handelt und andererseits der Normalfall angenommen wird, sind die dort festgestellten Zahlen im Prinzip ein sehr guter Anhaltspunkt.<sup>16</sup>

### Mietpreisbildende Determinanten

als klassische mietpreisbildende Determinanten werden bei Läden folgende Faktoren genannt<sup>17</sup>:

- die Lage
- die Größe
- die Schaufensterfront und die Ladentiefe
- die Zugangsmöglichkeit, der Eingangsbereich
- die Werbemöglichkeiten
- die Etagenanbindung bei mehreren Verkaufsebenen
- die Ausstattung und Gebäudetechnik
- der Anteil von Nebenflächen wie Lager, Büro- und Sozialräume
- die Anlieferungsmöglichkeiten

Nach herrschender Meinung stellt die Lage einen wesentlichen, wenn nicht gar den bedeutendsten mietpreisbestimmenden Faktor dar, wobei zwischen Lage im Geschäftskern und im Nebenkern zu unterscheiden ist. Die Passantenströme, die Sortimentsauswahl im Umfeld, bzw. das Niveau der angrenzenden Geschäfte und auch die Infrastruktur sind von ausschlaggebender Bedeutung.

Im Fachjargon hat sich folgende Klassifizierung der Lage bewährt und weitestgehend durchgesetzt:

#### 1a-Lage im Geschäftszentrum:

Meist sind dies Fußgängerzonen, in denen die höchsten Einzelhandelsmieten erzielt werden können. Jedoch auch hier ist die Lagequalität unterschiedlich ausgeprägt. Die tatsächliche 1a-Lage ist meist im Kernbereich der Fußgängerzone und weniger an deren Anfang oder Ende zu finden.

#### 1b-Lage im Geschäftskern:

Derartige Lagen werden durch eine verhältnismäßige geringe, jedoch immer noch als hoch zu bezeichnende Kundenfrequenz gekennzeichnet. Es handelt sich immer noch um sehr gute Geschäftslagen im Kernbereich der Städte.

#### 1c-Lage im Geschäftskern:

Derartige Läden befinden sich zwar immer noch im Zentrum, weisen jedoch eine abseitige Lage mit geringer Passantenfrequenz auf. Zu denken ist hier an kleinere Nebenstraßen von Fußgängerzonen.

**Gemäß IVD-Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz be-  
tragen Ladenmieten in Mainz für Läden in 1b-Geschäftskernlagen mit ca. 60 m<sup>2</sup>  
12,50 €/m<sup>2</sup> und Läden mit ca. 150 m<sup>2</sup> 9,50 €/m<sup>2</sup>. Hier handelt es sich eher um eine 1c-  
Lage. Allerdings weist der IVD-Preisspiegel keine Mieten für 1c-Lagen im Geschäfts-  
kern aus.**

<sup>16</sup> vgl. Dröge, a.a.O. Seite 92 ff.

<sup>17</sup> vgl. Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung, S. 493



Die tatsächlich gezahlte Miete von 28,46 €/m<sup>2</sup> für die Ladeneinheit links (Kiosk) kann nicht als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen werden.

Eine Recherche bei www.ImmLab.de ergab für das Jahr 2025 Angebotsmieten für kleine Läden im Umfeld von nur rund 19,95 € je m<sup>2</sup> im Durchschnitt bei einer Mietspanne von 12,50 € bis 25,43 € je m<sup>2</sup>. Die Lage der Vergleichsobjekte war teilweise deutlich besser.

Titel	Straße	Objektart	Nutzfläche	Preis	Preis / qm
Gewerbefläche im Herzen der Altstadt	Schönbornstraße 6	Einzelhandel	48 m <sup>2</sup>	761,60 €	15,87 €
Charmante Ladenfläche in der Altstadt		Einzelhandel	60 m <sup>2</sup>	850,00 €	14,17 €
Friseur salon Mainz Innenstadt	Gärtnergasse 16	Einzelhandel	55 m <sup>2</sup>	1.100,00 €	20,00 €
Stylisches Café mit Profi-Equipment Übernahme in Mainz möglich		Einzelhandel	60 m <sup>2</sup>	1.300,00 €	21,67 €
Ladengeschäft zwischen Großer Bleiche und Hinterer Bleiche	Zanggasse 9	Einzelhandel	52 m <sup>2</sup>	900,00 €	17,31 €
Attraktives Ladengeschäft in der Mainzer Altstadt, derzeit als Friseursalon genutzt.		Einzelhandel	51 m <sup>2</sup>	1.150,00 €	22,55 €
Workshop Raum    Meeting-Raum    Pop up Fläche	Gymnasiumstraße 4	Einzelhandel	60 m <sup>2</sup>	1.500,00 €	25,00 €
Ladengeschäft im Kirchgarten Altstadt, mit Lager- und Toilettenraum.		Einzelhandel	35 m <sup>2</sup>	890,00 €	25,43 €
Ladengeschäft in Mainz Altstadt	Rheinstraße 41	Einzelhandel	60 m <sup>2</sup>	1.500,00 €	25,00 €
Hofladen Nähe Schillerplatz		Einzelhandel	60 m <sup>2</sup>	750,00 €	12,50 €
<b>Mittelwert:</b>					<b>19,95 €</b>

In Anbetracht der Tatsache, dass der Mieter bereits seit 01.01.2018 dort seinen Kiosk betreibt und die Parteien den Mietvertrag vorzeitig bis zum 31.12.2033 verlängert haben, wird mit einer marktüblich erzielbaren Miete von 18,00 € gerechnet. Dies auch aus dem Aspekt heraus, dass der Kiosk als sogenannter „Späti“ bis 22 Uhr geöffnet hat und überwiegend Getränke anbietet.

Für die Ladeneinheit rechts (Friseursalon mit rund 76 m<sup>2</sup>) kann die tatsächlich vereinbarte Miete von 13,10 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden, da diese die IVD-Miete nur geringfügig übersteigt. Der Friseur ist bereits seit 21 Jahren erfolgreich an diesem Standort tätig, so dass die Miete als nachhaltig angesehen werden kann.

Aufgrund der gewählten Mietansätze errechnet sich folgende nachhaltig erzielbare Jahresnettokaltmiete:

Marktübliche Mieten						
Geschoss	Lage	Fläche	Mietbeginn	Miete/Monat	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/Jahr
EG Gewerbe	links	47,44 m <sup>2</sup>	01.01.2018	853,92 €	18,00 €	10.247,04 €
EG Gewerbe	rechts	76,17 m <sup>2</sup>	01.12.2004	998,00 €	13,10 €	11.976,00 €
<b>Gewerbe gesamt</b>		<b>123,61 m<sup>2</sup></b>		<b>2.348,00 €</b>		<b>22.223,04 €</b>
1.OG	Etage	133,67 m <sup>2</sup>	01.11.2023	1.800,00 €	13,47 €	21.600,00 €
2.OG	links	58,33 m <sup>2</sup>	15.05.1997	499,89 €	8,57 €	5.998,68 €
2.OG	rechts	54,13 m <sup>2</sup>	01.02.2006	540,00 €	9,98 €	6.480,00 €
3.OG	links	58,33 m <sup>2</sup>	01.06.2021	850,00 €	14,57 €	10.200,00 €
3.OG	rechts	54,13 m <sup>2</sup>	15.10.2010	550,00 €	10,16 €	6.600,00 €
4.OG	links	58,33 m <sup>2</sup>	01.06.2022	790,00 €	13,54 €	9.480,00 €
4.OG	rechts	54,13 m <sup>2</sup>	01.02.2025	790,00 €	14,59 €	9.480,00 €
DG	links	41,66 m <sup>2</sup>	15.11.2021	660,00 €	15,84 €	7.920,00 €
DG	rechts	31,21 m <sup>2</sup>	01.05.2019	450,00 €	14,42 €	5.400,00 €
<b>Wohnen gesamt</b>		<b>543,92 m<sup>2</sup></b>		<b>6.929,89 €</b>		<b>83.158,68 €</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>667,53 m<sup>2</sup></b>				<b>105.381,72 €</b>

Die nachhaltig zu erzielende Miete wird für die weiteren Berechnungen mit rund 105.382 € p.a. für das Wohn- und Geschäftshaus angenommen.



## 9.2 Ableitung der sonstigen Einflussgrößen

Für die bereits genannten Einflussgrößen

- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlage
- Liegenschaftszinssatz
- sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

wird, soweit nicht bereits ermittelt, folgende Berechnung abgeleitet:

### 9.2.1 Bewirtschaftungskosten

**Erläuterungen zu den Bewirtschaftungskosten:**

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten wie oben bereits ausgeführt, neben den auf die Mieter umgelegten Betriebskosten auch folgende Positionen, die bei Vermietung von Wohn- oder Gewerberaum nicht oder nur bedingt umlagefähig sind:

a)	<b>Verwaltungskosten</b>	Die Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht und Kosten des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.
b)	<b>Instandhaltungskosten</b>	Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilien aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. <sup>18</sup> Unterlassene Instandhaltungen führen zu einer Verkürzung der üblichen Restnutzungsdauer. (Davon abzugrenzen sind Instandsetzungskosten, die zur Behebung von baulichen Mängeln dienen. Prinzipiell sind Instandsetzung und Instandhaltung wesensgleich, aber nicht identisch, wobei unter Instandhaltung die Beseitigung von Mängeln erfasst werden, die in zeitlich mehr oder weniger gleichbleibenden Abständen auftreten.) Modernisierungskosten fallen z. B für Maßnahmen zur Verbesserung des Gebrauchswertes an und sind meist weitergehend und i. d. R. kostenintensiver als Instandhaltungskosten. Modernisierungen können, müssen aber nicht zwangsläufig zur Verlängerung der Restnutzungsdauer führen <sup>19</sup> .
c)	<b>Mietausfallwagnis</b>	Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstand ver-

<sup>18</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 1634

<sup>19</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 1518



		<p>ursacht ist, beschrieben. Zusätzlich sind dem Mietausfallwagnis auch die Kosten der Rechtsverfolgung, Räumung und Aufhebung eines Mietverhältnisses zuzurechnen.</p> <p>Bei ausschließlich gewerblich genutzten Objekten sollte das Mietausfallwagnis mit 4 bis 8 % der Jahresroherträge berücksichtigt werden.<sup>20</sup></p>
d)	<b>Abschreibung</b>	<p>Im Rahmen der Wertermittlung entfällt der Ansatz eines besonderen Betrags für die Abschreibung.</p>

Daher sind nur noch die Positionen a) bis c) zur Ermittlung des Reinertrages in Abzug zu bringen. Soweit sie nicht genau zu ermitteln sind, sind diese aufgrund von durchschnittlichen Erfahrungssätzen in Abhängigkeit von der Mietart (ob wohnwirtschaftlich oder gewerblich) zu schätzen<sup>21</sup>

Im Bereich von Wohnimmobilien wurde in der breiten Wertermittlungspraxis auf die Bewirtschaftungskosten der II. BV zurückgegriffen<sup>22</sup>, auch wenn die tatsächlichen Kosten unter Umständen etwas geringer oder auch höher ausfallen.

Die Ansätze der II. BV, teils modifiziert, waren die Grundlage der Modellwerte für Bewirtschaftungskosten in der ImmowertV 2010, dort in der Ertragswertrichtlinie aufgeführt.

Die ImmowertV 2021, Anlage 3, übernimmt im Wesentlichen die Modellansätze der bisherigen Ertragswertrichtlinie, aufbauend auf der II. BV. Diese sind bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde zu legen.

**Es werden im Folgenden die Obergrenzen der jeweiligen nicht auf die Mieter umlagefähigen Kostenarten gemäß der ImmowertV 2021, Anlage 3, angegeben und der Berechnung zu Grunde gelegt, da auch der Gutachterausschuss nach diesem Modell rechnet:**

<b>Bewirtschaftungskosten Stand 01.01.2025</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Gewählter Ansatz</b>
Verwaltungskosten je Wohn- und Gewerbeeinheit	359 €	359 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	14,00 €	14,00 €
Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete p.a. Wohnen	2%	2%
Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete p.a. Gewerbe	4%	4%

<sup>20</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 1700

<sup>21</sup> vgl. WertR Ziffer 3.5.2 oder Kleiber, a.a.O. Seite 1665

<sup>22</sup> vgl. Kleiber, a.a.O., Seite 1796 Zweite Berechnungsverordnung



<b>Gesamtrohertrag Wohn- und Geschäftshaus</b>				
(=Nettokaltmiete p.a.)	Gewerbe		Miete p.a.	22.223 €
	Wohnen		Miete p.a.	83.159 €
			<b>Gesamtmiete</b>	<b>105.382 €</b>
abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten p.a.		Anzahl der Einheiten		
<b>vermietbare Fläche Gewerbe</b>			123,61 m <sup>2</sup>	
Verwaltungskosten je Einheit		2	359,00	-718 €
Instandhaltungskosten Gewerbe			14,00 €	-1.731 €
Mietausfallwagnis Gewerbe in % der NKM			4%	-889 €
<b>Bewirtschaftungskosten Gewerbe p.a.</b>				<b>-3.337 €</b>
<b>vermietbare Fläche Wohnen</b>			543,92 m <sup>2</sup>	
Verwaltungskosten Wohnen		9	359,00 €	-3.231 €
Instandhaltungskosten Wohnen			14,00 €	-7.615 €
Mietausfallwagnis Wohnen			2%	-1.663 €
<b>Bewirtschaftungskosten Wohnen p.a.</b>				<b>-12.509 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>89.535 €</b>
BWK in Prozent der JNK-Miete				15,04%

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten betragen somit ca. 15 %.

### 9.2.2 Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Alter-, Gesamt- und Restnutzungsdauer gemäß § 4 ImmoWertV 2021:

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Von denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden abgesehen, hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gesteigerter Ansprüche deutlich vermindert. Nicht relevant ist daher die technische Lebensdauer, die oftmals weit über die wirtschaftliche hinausgeht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Als Formel ausgedrückt: **RND = GND – Alter**

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach § 4 Satz 2 ImmoWertV 2021 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> § 4 ImmoWertV 2021



Gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen, sofern das Modell des Gutachterausschusses hiervon nicht abweicht. Der Gutachterausschuss der Stadt Mainz geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Mehrfamilienhäuser aus.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Gemäß Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Immobilien im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Hier wird unterstellt, dass für die teilweise bereits getauschten Fenster und die überwiegend noch zeitgemäßen Bäder (bis auf wenige Ausnahmen in weißem Sanitärporzellan und weiß gefliest) noch je ein Punkt vergeben wird.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient daher das nachfolgende Punkteraster der AGVGA NRW<sup>24</sup>, das wie oben bereits ausgeführt auch Eingang in die ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 gefunden hat.

<sup>24</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Die AGVGA.NRW wirkt bei der Rechtsetzung mit, arbeitet Standardisierungen in der Wertermittlung aus und fördert die Zusammenarbeit der Gutachter-ausschüsse.



**Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4)**

**für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Objekt	Rheinstraße 37 in 55116 Mainz	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	0	
Wärmedämmung der Außenwände		4	0	
Modernisierung von Bädern		2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußboden, Treppen		2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	1	
Summe		20	3	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	3
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

**Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres**

Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr!	2025
	Baujahr		1962
	faktisches Alter		63 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		s.o. Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		23 Jahre
	lineare Altersverminderung		71 %

© AGVGA NRW / GA Dortmund

Stand 01.01.2019

Im vorliegenden Fall wird gemäß Modell des Gutachterausschuss der Stadt Mainz eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, so dass sich eine fiktive Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes von rund 23 Jahren ergibt aufgrund der Teilmodernisierung.



### 9.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes § 21 ImmowertV

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude zu ermitteln. Mit einem sachgerecht ermittelten Liegenschaftszinssatz werden die vom Markt zu erwartende Entwicklung der Immobilie in ihren allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnissen nach objektiver Einschätzung berücksichtigt.<sup>25</sup> Sofern keine marktorientierten Liegenschaftszinssätze vorhanden sind, können auf Empfehlungen der Literatur bzw. der WertR zurückgegriffen werden.

Vorrang vor derartigen Literaturempfehlungen haben aber grundsätzlich die vom örtlichen Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte abgeleiteten Zinssätze, da zu Ihrer Ableitung die Kaufpreissammlung zur Anwendung kam und erwartet werden kann, dass sie dem örtlichen Marktgeschehen entsprechen.<sup>26</sup>

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Mainz 2024 wird ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser von 2,47 % abgeleitet. Die Standardabweichung beträgt +/-0,67 %. Ausgewertet wurden insgesamt 27 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023. Bildet man das Mittel aus den Verkäufen von Wohn- und Geschäftshäusern des Jahres 2023 (Grundstücksmarktbericht der Stadt Mainz 2024, Seite 84 ff, dort gelb markierte Verkäufe), so ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 2,932 %. Marktdaten aus Verkäufen des Jahres 2024 wurden bislang noch nicht seitens des Gutachterausschusses Mainz abgeleitet.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Besonderheiten des Objektes sind zu berücksichtigen und der LZ ist anzupassen. Danach können nach Prof. Kleiber folgende Grundsätze Anwendung finden:

Der Liegenschaftszinssatz kann für Objekte in besonders guter Lage mit geringem wirtschaftlichem Risiko um 0,5 % bis 1 % gemindert werden und für Objekte in schlechter Lage bzw. hohem wirtschaftlichem Risiko um 0,5 % bis 1 % erhöht werden. Das gleiche gilt auch für Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer. Auch hier ist der LZ i. d. R. höher.

Aufgrund der bestehenden Nachteile für das Objekt:

- Instandhaltungstau im Bereich Fassade, Fenster teilweise, Wärmedämmung, Abwasserleitungen etc.
- Lärmbelastete Lage
- Teils überhöhte Mieten mit dem Risiko, dass Mietrückzahlungen drohen

**wird daher der LZ sachverständig mit 3,00 % festgesetzt und entspricht damit in etwa den Auswertungen des GAA unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten.**

<sup>25</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 971

<sup>26</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 986



In der folgenden Ertragswertberechnung für das Wohn- und Geschäftshaus wird daher ein LZ von 3,00% angesetzt.

## 9.4 sonstige Wertbeeinflussungen i. S. von § 8 ImmoWertV

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts werterhöhend oder wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### 9.4.1.1 Wertminderung wegen Instandhaltungsstau

Für Beseitigung dringend anstehender Reparaturen am Gebäude werden pauschal 41.000 € in Abzug gebracht.

## 9.5 Berechnung des Gebäudeertragswertes zum Wertermittlungsstichtag

Geringfügige Rundungsdifferenzen sind nicht wertrelevant.

<b>Bodenwertermittlung</b>		<b>Betrag</b>
Grundstücksfläche	178 m <sup>2</sup>	
Bodenwert/m <sup>2</sup>	3.695,00 €	
<b>Bodenwert</b>		<b>657.710 €</b>
<b>Ertragswertberechnung</b>		<b>Betrag</b>
<b>jährlicher Gesamtrohertrag</b>		<b>105.382 €</b>
<b>jährliche Bewirtschaftungskosten</b>		<b>15.847 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b> (Gesamtrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten)		<b>89.535 €</b>
<b>Bodenwertverzinsung</b>		
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	3,00%	
Restnutzungsdauer	23 Jahre	
Bodenwert	657.710 €	
Bodenwertverzinsung		19.731 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlage</b>		<b>69.804 €</b>
Vervielfältiger bei einer RND von 23 Jahren	16,44	
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>1.147.825 €</b>
zuzüglich Bodenwert		657.710 €
Reparaturkosten		-41.000 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>		<b>1.764.535 €</b>

Der Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2025 beträgt in runder Summe 1.765.000 € = rund 2.644 € je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

## 10 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 194 Bau Gesetzbuch wie folgt definiert:

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

Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Die Ermittlung des Verkehrswertes auf der Grundlage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist das Hauptkriterium. Es handelt sich hierbei um den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not handeln und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.<sup>27</sup> Demzufolge muss der Verkehrswert nicht zwangsläufig dem Kaufpreis entsprechen. Der Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen beider Parteien ausgehandelte Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation.

Renditeobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswertes liegen. Der Ertragswert ist immer dann mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch, wenn alle in das Wertermittlungsverfahren eingeführten Größen, wie Erträge, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer, der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag vollständig entsprechen<sup>28</sup>.

In diesem Fall bedarf es keiner zusätzlichen Marktanpassung an den errechneten Wert im Sinne des § 6, der vorschreibt, dass der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Der Verkehrswert zum Stichtag 20.09.2025 für die Liegenschaft wird daher in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert in runder Summe auf

**1.765.000,00 €**

geschätzt.

Dieser Wert entspricht dem ca. 16,75-fachen der marktüblichen Jahresrohmiete (VW 1.765.000 € dividiert durch die marktübliche Jahresnettokaltmiete von ca. 105.382 €). Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Mainz 2024 liegt der Vervielfältiger für Wohn- und Geschäftshäuser in Mainz im Mittel bei 20,05 (nur Verkäufe aus 2023, blau markiert), die Standardabweichung liegt bei 2,86. Das heißt, i.d.R. werden die Objekte in einer Spanne vom rund 17,19-fachen bis zum 22,91-fachen der Jahresnettokaltmiete veräußert. Der Verkehrswert liegt unterhalb der Spanne, erscheint aber in Anbetracht der kurzen Restnutzungsdauer von nur 23 Jahren und dem bestehenden Instandhaltungstau dennoch plausibel und marktgerecht.

<sup>27</sup> vgl. Kleiber, a.a.O. S. 433

<sup>28</sup> vgl. Kleiber, a.a.O., Seite 944



Anlässlich erster Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mainz (noch nicht veröffentlicht) lagen in der Neustadt viele Verkäufe zwischen dem 18-20-fachen der Jahresnettokaltmiete im Jahr 2024.

## 10.1 Plausibilisierung durch Vergleichspreise

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert erscheint aufgrund einer Einsicht in die Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss der Stadt Mainz plausibel.

Ausgewertet wurden Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern ähnlicher Baujahre und Lage, überwiegend mit gewerblicher Nutzung im EG, aus den Jahren 2024 und 2025:

V.Datum	Fläche	Kaufpreis	Straße	Bauj.	Typ	WF	KP je m <sup>2</sup>
21.02.2024	169 m <sup>2</sup>	1.192.000 €	Kaiser-Wilhelm-Ring	1957	gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	479 m <sup>2</sup>	2.489 €
01.03.2024	233 m <sup>2</sup>	1.210.000 €	Hintere Bleiche	1900	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	540 m <sup>2</sup>	2.241 €
04.03.2024	347 m <sup>2</sup>	1.500.000 €	Mombacher Straße		Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	542 m <sup>2</sup>	2.768 €
13.03.2024	175 m <sup>2</sup>	1.052.000 €	Frauenlobstraße	1958	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	507 m <sup>2</sup>	2.075 €
28.03.2024	166 m <sup>2</sup>	1.500.000 €	Lessingstraße	1905	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	480 m <sup>2</sup>	3.127 €
22.04.2024	304 m <sup>2</sup>	900.000 €	Große Weißgasse	1880	gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	300 m <sup>2</sup>	3.000 €
24.04.2024	217 m <sup>2</sup>	2.060.000 €	Forsterstraße	1958	gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	736 m <sup>2</sup>	2.799 €
02.05.2024	200 m <sup>2</sup>	1.350.000 €	Frauenlobstraße	1951	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	479 m <sup>2</sup>	2.818 €
06.05.2024	161 m <sup>2</sup>	875.000 €	Große Weißgasse	1880	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	380 m <sup>2</sup>	2.303 €
08.05.2024	186 m <sup>2</sup>	935.000 €	Martinsstraße	1900	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	391 m <sup>2</sup>	2.391 €
24.07.2024	124 m <sup>2</sup>	710.000 €	Martinsstraße	1956	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	249 m <sup>2</sup>	2.851 €
05.08.2024	542 m <sup>2</sup>	2.600.000 €	Gärtnergasse	1959	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	728 m <sup>2</sup>	3.570 €
02.10.2024	240 m <sup>2</sup>	1.920.000 €	Wallaustraße	1935	gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	843 m <sup>2</sup>	2.278 €
31.10.2024	339 m <sup>2</sup>	2.600.000 €	Kurfürstenstraße	1955	gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	1183 m <sup>2</sup>	2.198 €
31.10.2024	320 m <sup>2</sup>	2.480.000 €	Nackstraße	1956	gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	1145 m <sup>2</sup>	2.166 €
13.12.2024	312 m <sup>2</sup>	2.000.000 €	Feldbergstraße	verm. 1955	gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	835 m <sup>2</sup>	2.397 €
23.12.2024	281 m <sup>2</sup>	1.250.000 €	Gartenfeldstraße	1896	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	604 m <sup>2</sup>	2.070 €
30.07.2025	138 m <sup>2</sup>	535.000 €	Kästrich	1858	Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)	212 m <sup>2</sup>	2.524 €
					<b>Mittelwert:</b>		<b>2.559 €</b>
					<b>Standardabweichung:</b>		<b>410 €</b>
					<b>Variationskoeffizient:</b>		<b>0,16</b>

Im Mittel wurden rund 2.559 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, die Preisspanne ging von 2.070 € bis 3.570 € je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 2.644 € je m<sup>2</sup> vermietbarer Wohn- und Nutzfläche, liegt innerhalb der Spanne und erscheint somit plausibel und marktgerecht.

## 11 Schlussbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.09.2025 von mir besichtigt, das Gutachten wurde in alleiniger Verantwortung parteilos und ohne persönliche Interessen erstellt und berücksichtigt die Erkenntnisse bis einschließlich 14.10.2025.

Der Gutachter übernimmt weder die Gewähr dafür, dass der angegebene Wert bei einem Verkauf auch tatsächlich als Kaufpreis erzielt werden kann, noch dafür, dass nicht auch ein höherer Kaufpreis zu erzielen ist. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für dessen Zwecke erstellt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet, bei dem auch die Urheberrechte liegen.

Mainz, den 14.10.2025



## 12 Anlagen

1. Auszug aus der Liegenschaftskarte
2. Bodenrichtwertkarte und BRW-Definition
3. Grundrisse, Schnitt und Ansichten aus Baugenehmigung
4. Wohnflächenberechnung und Grundrisse erstellt 2023
5. Baugenehmigung-Bauamtsschreiben 1958, 2007, 2019, 2020 und 2021
6. Energieausweis auszugsweise
7. Lichtbilder



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

R 44800Z

**Datum:** 7.10.2025  
**Notiz**

**Maßstab:** 1 : 1000





Landeshauptstadt  
Mainz

Druckansicht

Stadt Mainz  
- Internet -

Maßstab 1: 1000  
Datum: 30.09.2025

Thema der Karte:  
Stadtplan

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

LI 120070E

IN 110007

Vervielfältigung für eigene Zwecke zugelassen.

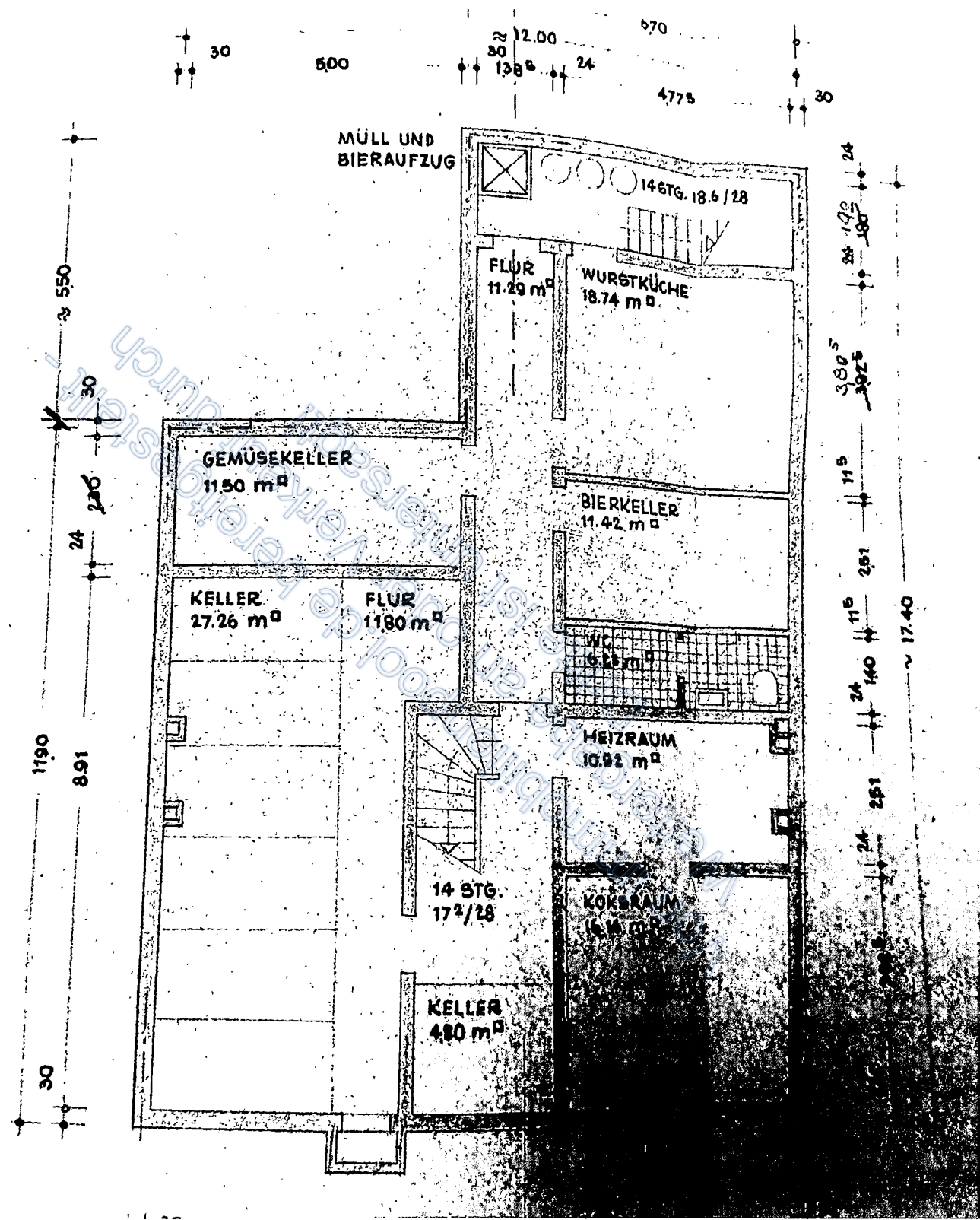
Veröffentlichungen oder Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des ausfertigenden Amtes  
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung, OpenStreetMap-Mitwirkende

**Planen, Bauen, Wohnen**  
Bodenrichtwerte

Richtwertzone

Zone:	1052
Gemarkungsnummer:	3701
Stichtag:	01.01.2024
Richtwert:	3200.00 € / m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Kerngebiet
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bauweise:	geschlossen
Geschosszahl:	5
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	3,7
Sanierungszusatz:	
Normfläche:	350 m <sup>2</sup>
Ackerzahl:	
Bemerkung:	

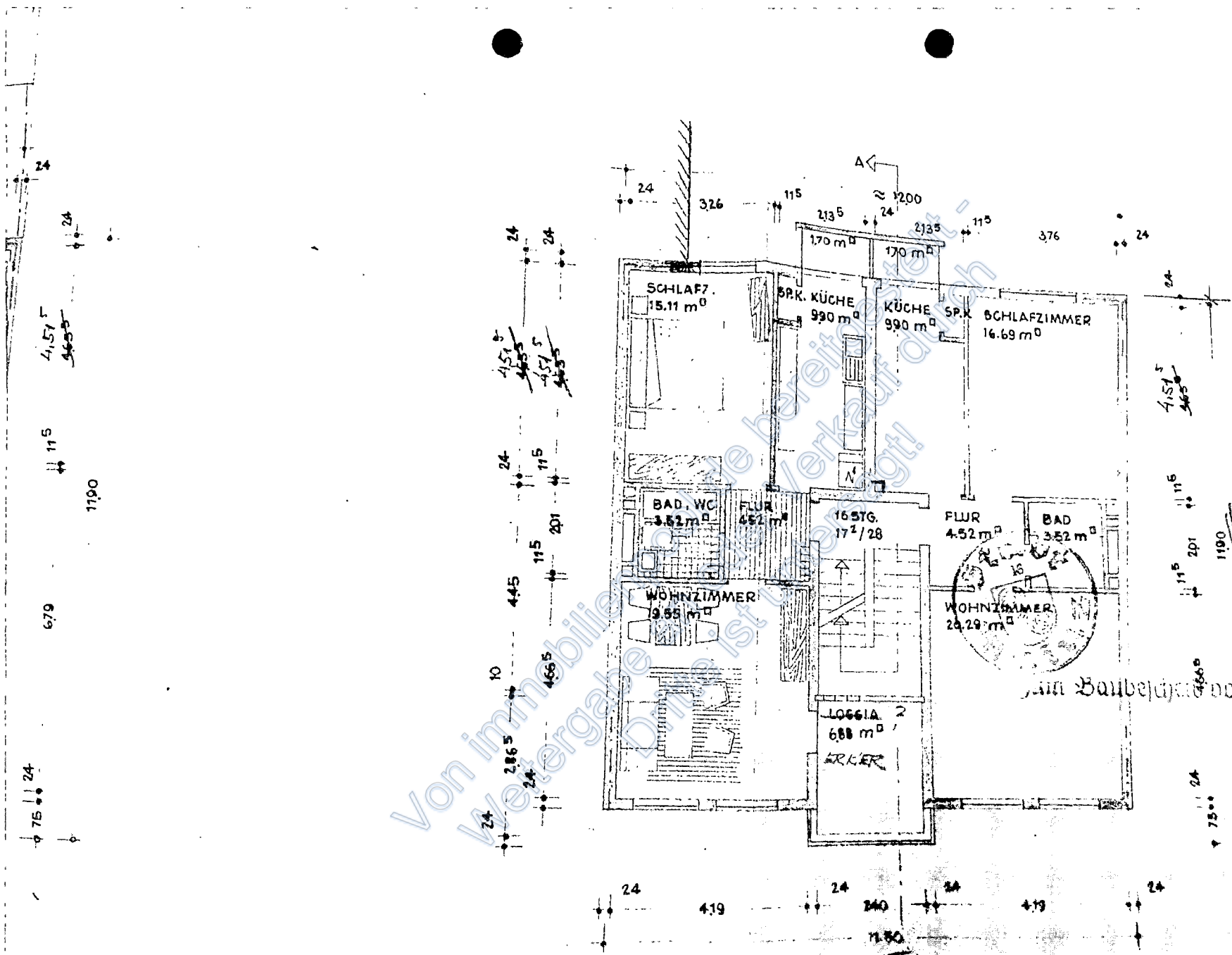
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!





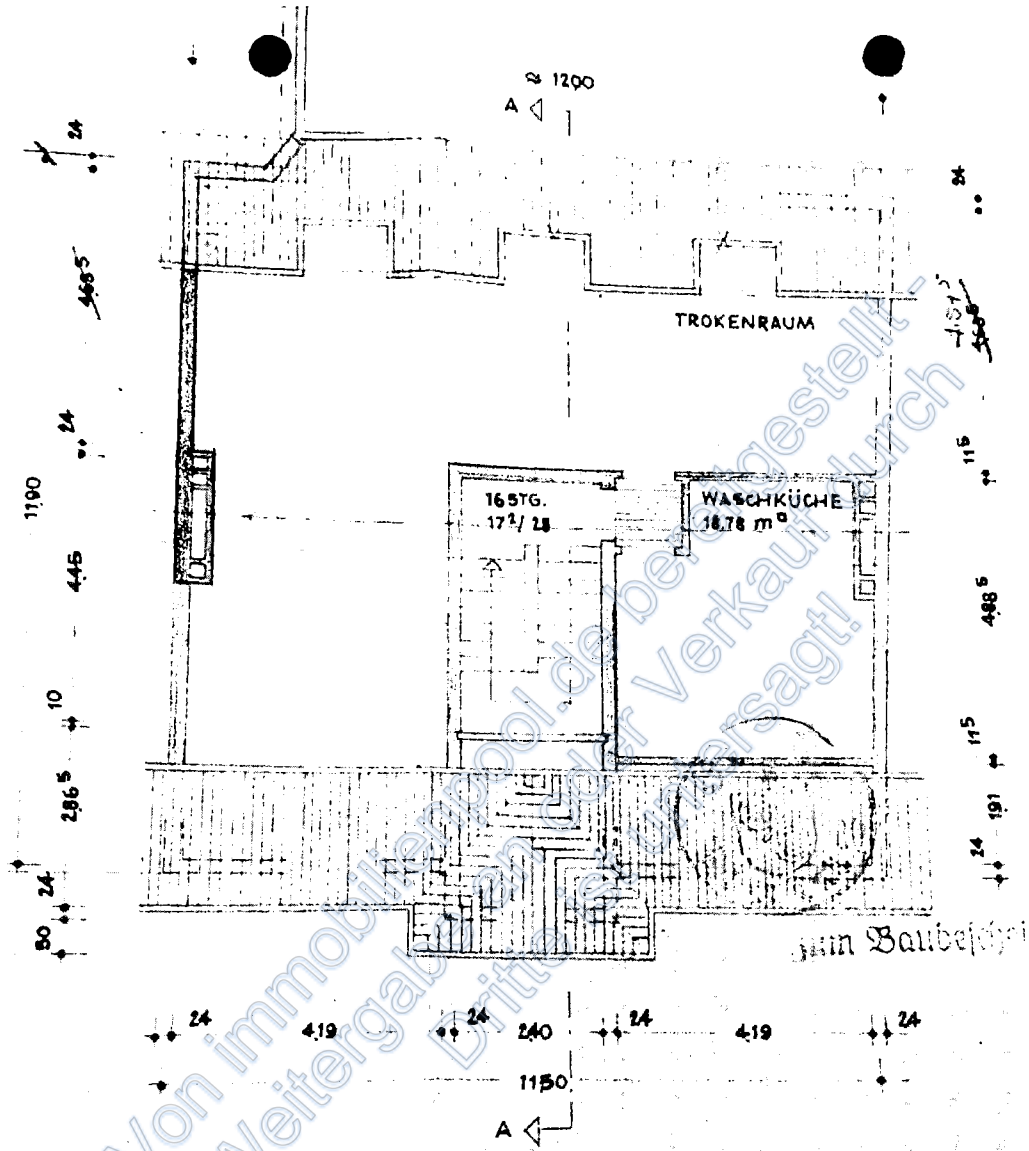


20.1.1958  
K 881137-0/03



II-IV. OBERGESCHOSS GRUNDRISS

WOHN UND GESCHÄFTSHAUS HEDDERICH  
RHEINSTRASSE  
MAINZ, IM JANUAR 1958



DACHGESCHOSS GRUNDRISS

WOHN UND GESCHÄFTSHAUS HEDDERICH  
 RHEINSTRASSE  
 MAINZ IM JANUAR 1958

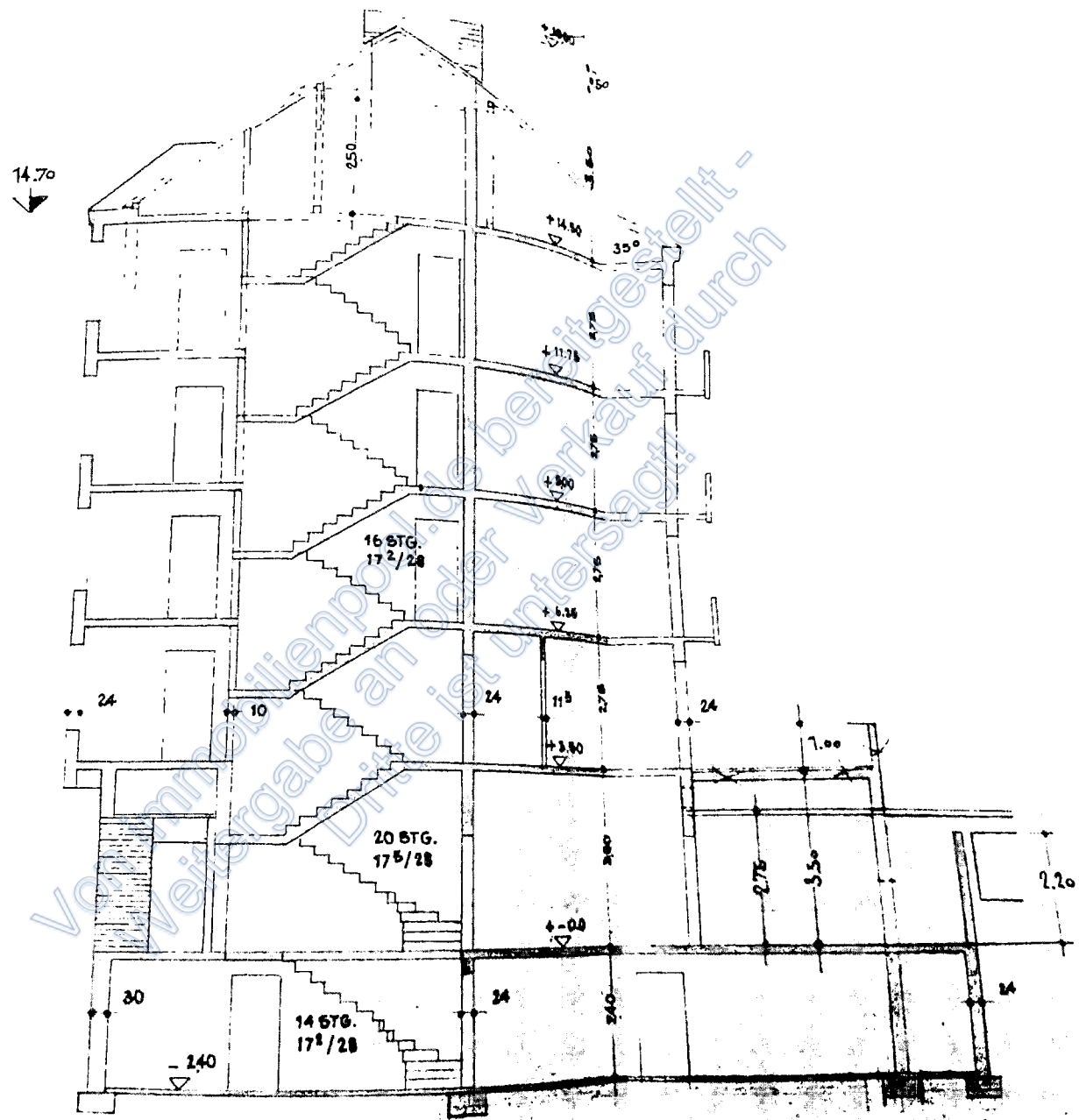
DER BAUHERR:

DER ARCHITECT:

DI  
 DI  
 A  
 A

7. Aug. 1959

Von immobilienpool.de bereitgestellt.  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!



SCHNITT A-A



DACHGESCHOSS

Vormittelpunkt der Verfertigung  
 Die ist Eigentum der  
 Verfertigung durch



18.00

14.70

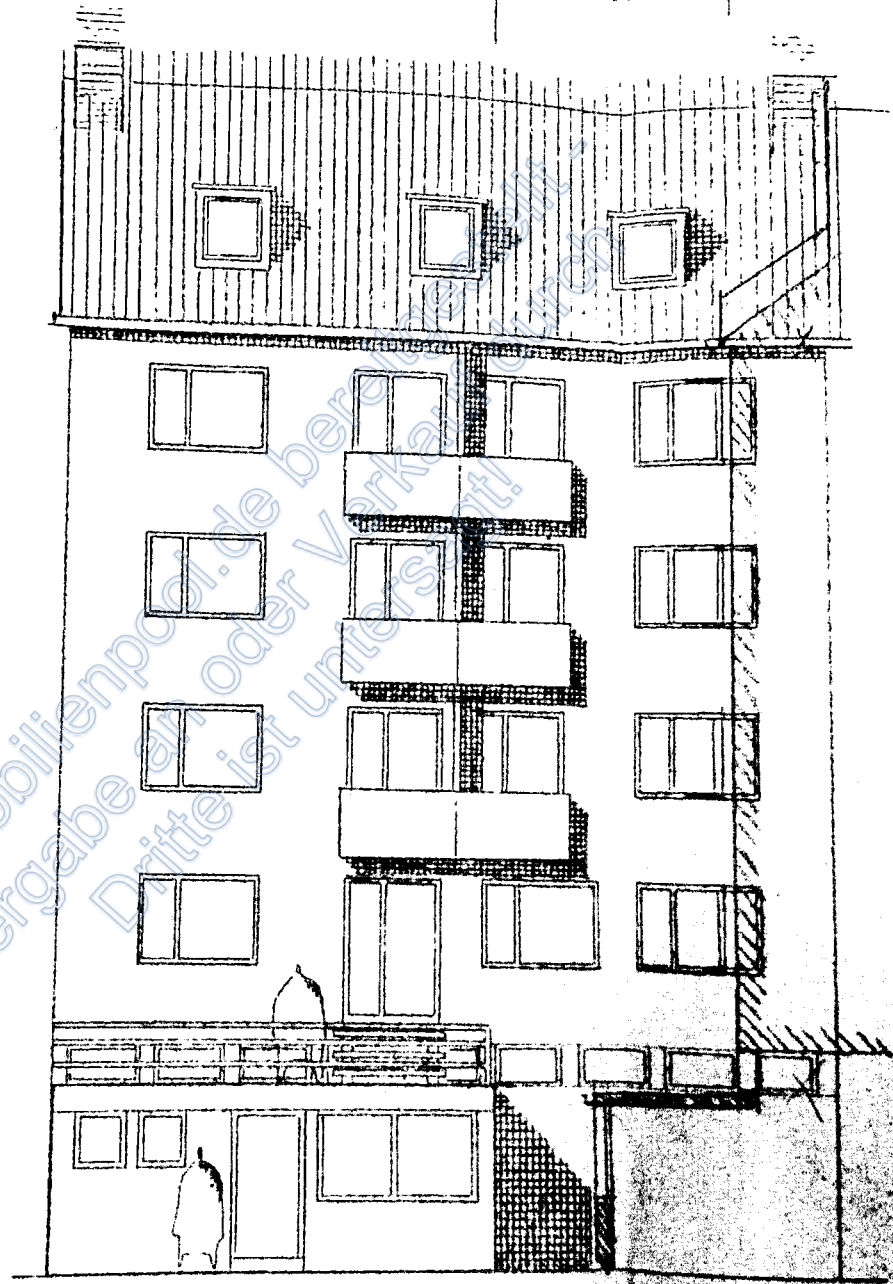
7. Aug. 1959

Rheinstraße 27

ANSICHT KLEINSTRASSE

WOHN UND GESCHÄFTSHAUS HEDDERICH

FENSTER-UNIT  
TRAUFRICHT

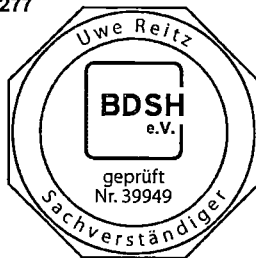


HOF ANSICHT

**Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)**

**Nutzflächenberechnung Gewerbe nach DIN 277**

Rheinstraße 37  
55116 Mainz



EG links	47,44
EG rechts	76,17
1. OG	133,67
2./3./4. OG links	58,33
2./3./4. OG rechts	54,13
DG links	41,66
DG rechts	31,21
gesamt	667,54 m²

Wohn-/ Nutzfläche

erstellt am 28.11.2023

Längste Seite Zu/Ab Abzug 2 Schräge 1 Nutzung % Fläche (qm)

**Wohnräume (zu 100 Prozent anrechenbar)**

EG links	Längste Seite	Zu/Ab	Abzug 2	Schräge 1	Nutzung %	Fläche (qm)	
<b>Diele</b>							
	Länge	179			100%	2,09	
	Breite	117					
<b>Büro</b>							
	Länge	504	264		100%	14,52	
	Breite	339	97				
<b>Offener Raum</b>							
	Länge	685	210		100%	26,38	
	Breite	394	29				
<b>WC</b>							
	Länge	178			100%	2,19	
	Breite	123					
<b>Empfang</b>							
	Länge	194			100%	2,25	EG links
	Breite	116					<b>47,44</b>
<b>EG rechts</b>							
<b>Büro</b>							
	Länge	615			100%	21,89	
	Breite	356					
<b>Offener Raum</b>							
	Länge	1136	311	699	100%	48,34	
	Breite	584	125	202			
<b>Lagerraum</b>							
	Länge	291			100%	3,93	
	Breite	135					
<b>WC</b>							
	Länge	237			100%	2,01	EG rechts
	Breite	85					<b>76,17</b>
<b>1. OG</b>							
<b>Diele</b>							
	Länge	500	394		100%	9,78	
	Breite	380	234				
<b>Wohnzimmer</b>							
	Länge	680	213		100%	28,18	
	Breite	425	34				
<b>Schlafzimmer 1.</b>							
	Länge	446			100%	18,51	
	Breite	415					
<b>Schlafzimmer 2.</b>							
	Länge	400	289		100%	11,51	
	Breite	295	10				
<b>Schlafzimmer 3.</b>							
	Länge	444			100%	14,39	
	Breite	324					
<b>Esszimmer</b>							
	Länge	284	56	72	100%	6,23	
	Breite	227	20	14			
<b>Arbeitszimmer</b>							
	Länge	286			100%	6,78	
	Breite	237					
<b>Küche</b>							
	Länge	284			100%	7,53	
	Breite	265					
<b>Bad</b>							
	Länge	263	180		100%	4,93	
	Breite	256	100				
<b>WC</b>							
	Länge	162			100%	1,34	
	Breite	83					
<b>Wintergarten (beheizt)</b>							
	Länge	648			100%	24,49	1. OG
	Breite	378					<b>133,67</b>
<b>2./3./4. OG links</b>							
<b>Diele</b>							
	Länge	197			100%	3,66	
	Breite	186					
<b>Wohnzimmer</b>							
	Länge	470			100%	19,41	
	Breite	413					
<b>Schlafzimmer</b>							
	Länge	446			100%	14,32	
	Breite	321					
<b>Esszimmer</b>							
	Länge	263			100%	6,15	
	Breite	234					
<b>Küche</b>							
	Länge	445			100%	9,70	
	Breite	218					
<b>Bad</b>							
	Länge	200			100%	3,60	
	Breite	180					
<b>Balkon</b>							
	Länge	228			50%	1,48	2./3./4. OG links
	Breite	130					<b>58,33</b>
<b>2./3./4. OG rechts</b>							
<b>Diele</b>							
	Länge	198			100%	3,68	
	Breite	186					
<b>Wohnzimmer</b>							
	Länge	471			100%	19,73	
	Breite	419					
<b>Schlafzimmer</b>							
	Länge	446			100%	14,85	
	Breite	333					

Küche	Länge	446			100%	9,77	
	Breite	219					
Bad	Länge	200			100%	3,60	
	Breite	180					
Balkon 1.	Länge	197			50%	1,01	
	Breite	103					
Balkon 2.	Länge	228			50%	1,48	2./3./4. OG rechts
	Breite	130					
DG links							
Diele	Länge	136			100%	1,80	
	Breite	132					
Wohnzimmer Küche	Länge	755	419	419	100%	22,93	
	Breite	428	121	-206			
Schlafzimmer	Länge	422	253	253	100%	13,89	
	Breite	413	64	-152			
Bad	Länge	231			100%	3,05	DG links
	Breite	132					
DG rechts							
Diele	Länge	176			100%	2,01	
	Breite	114					
Wohnzimmer Küche	Länge	458	204	204	100%	12,06	
	Breite	364	111	-230			
Schlafzimmer	Länge	434	135	263	100%	14,09	
	Breite	422	73	54	-138		
Bad	Länge	205	116		100%	3,05	DG rechts
	Breite	195	82				

54,13

41,66

31,21

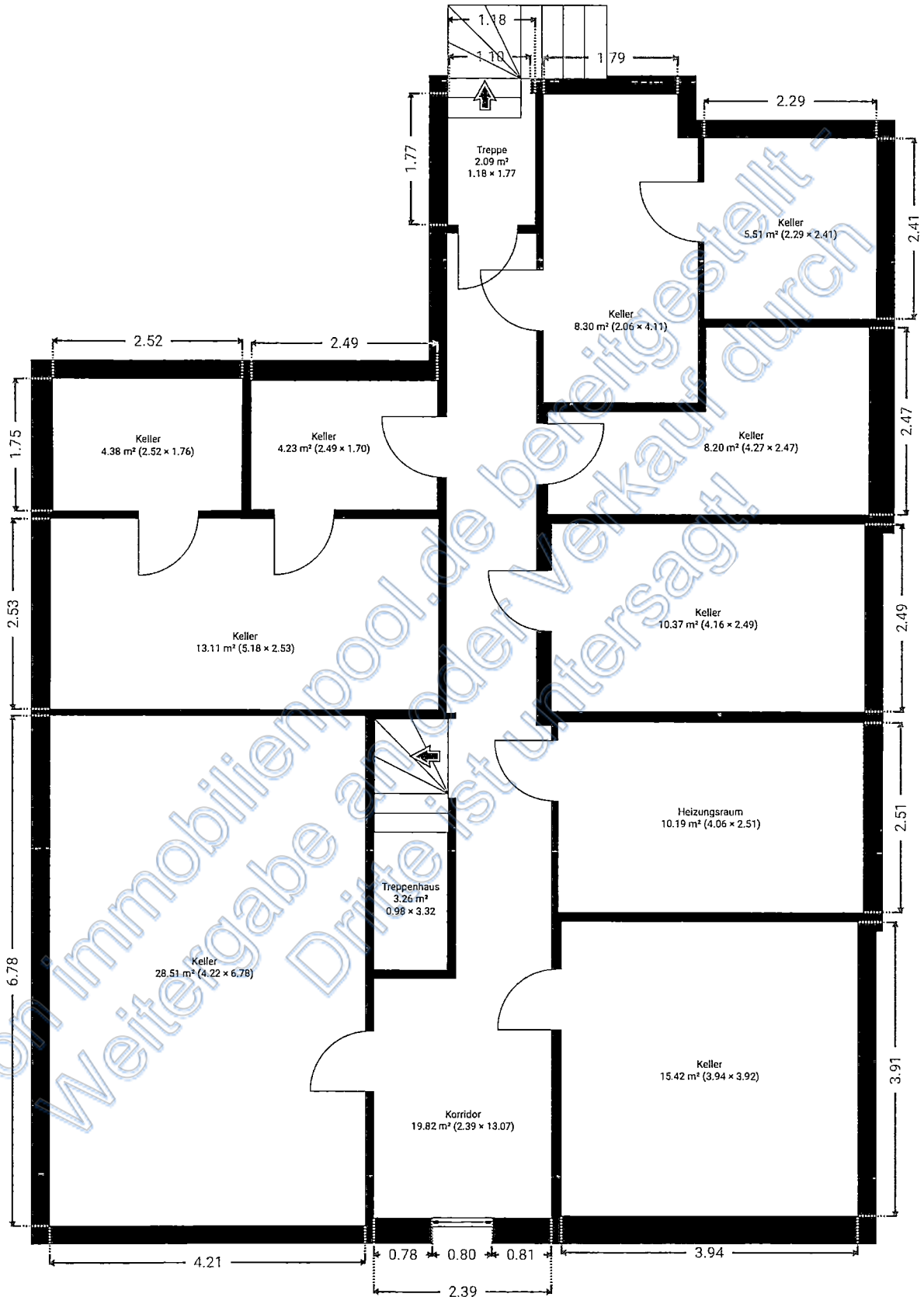
\* Berechnungsgrundlage ist die aktuelle Wohnflächenverordnung Januar 2004  
 \*\* Anrechnung zur Hälfte aber Deckelung bei 15% der reinen Wohnfläche  
 Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung  
 Raumteile mit einer Höhe von über 1 Meter aber unter 2 Meter: 50-prozentige Anrechnung  
 Raumteile mit einer Höhe von über 2 Meter: volle Anrechnung

**ÜBERPRÜFT**  
 Von 16:07, 07.12.2023

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

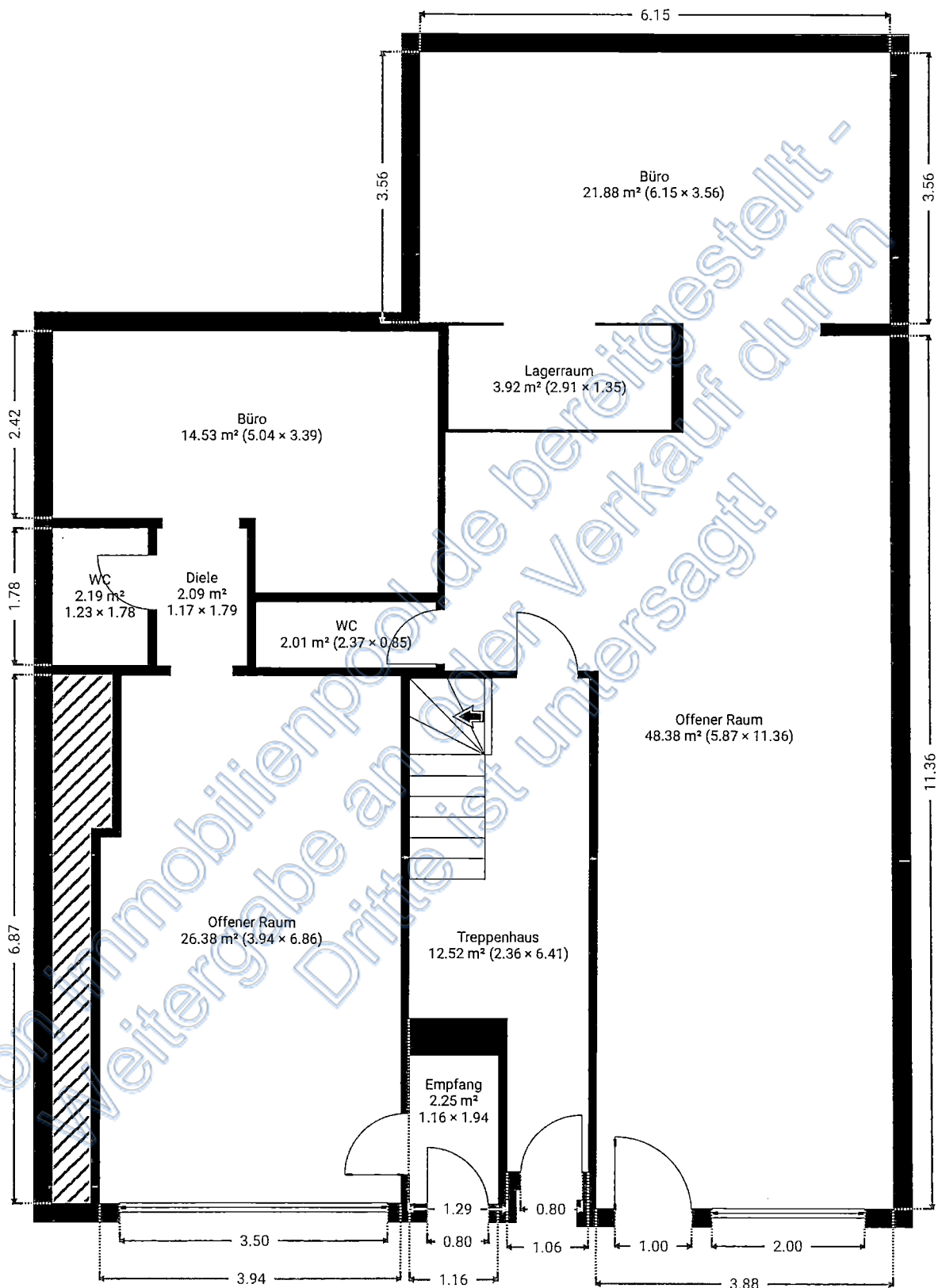
▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 133.30 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 0.00 m<sup>2</sup> ·



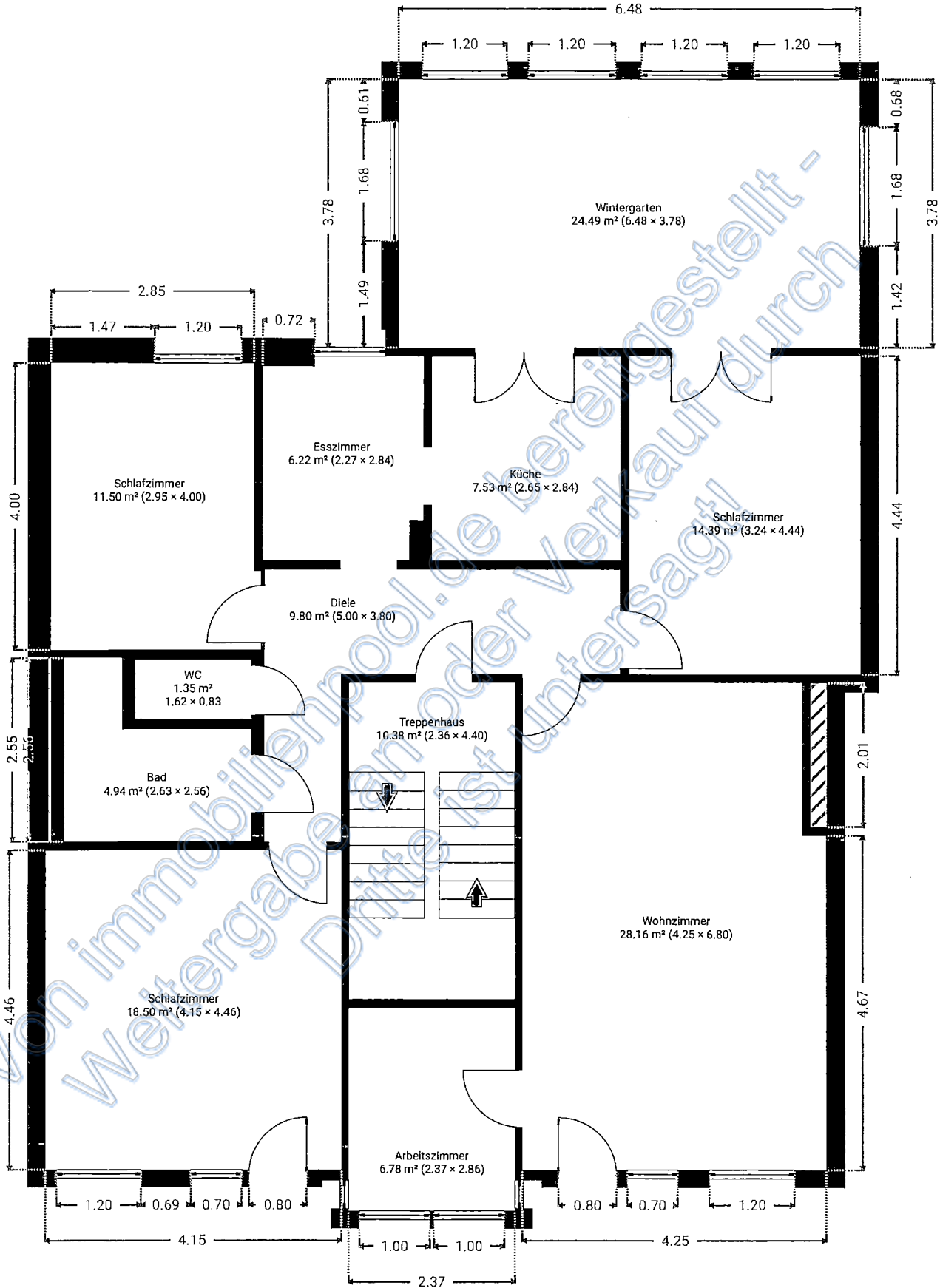
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 136.09 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 123.57 m<sup>2</sup> ·



▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 143.96 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 133.58 m<sup>2</sup> ·

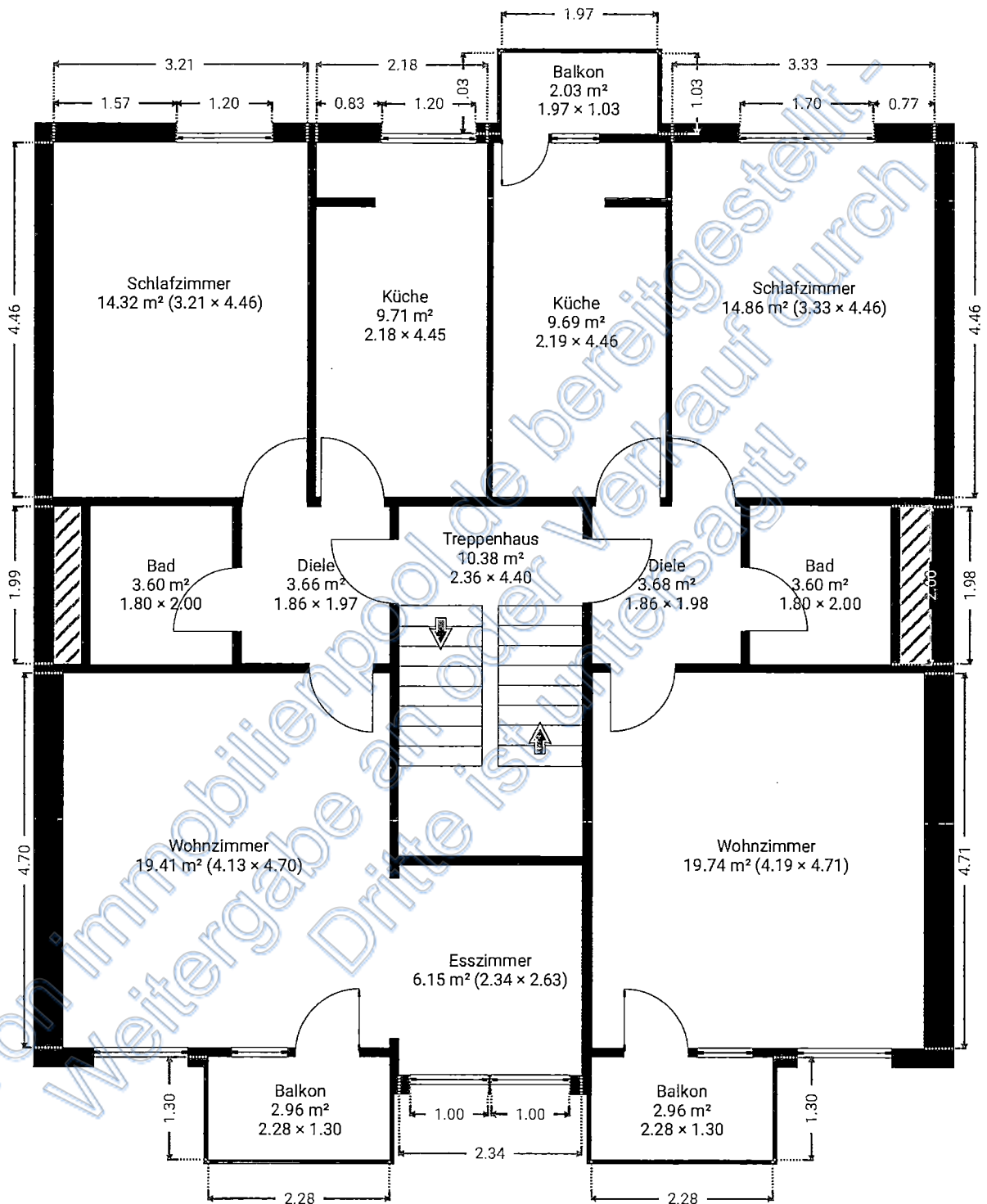


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



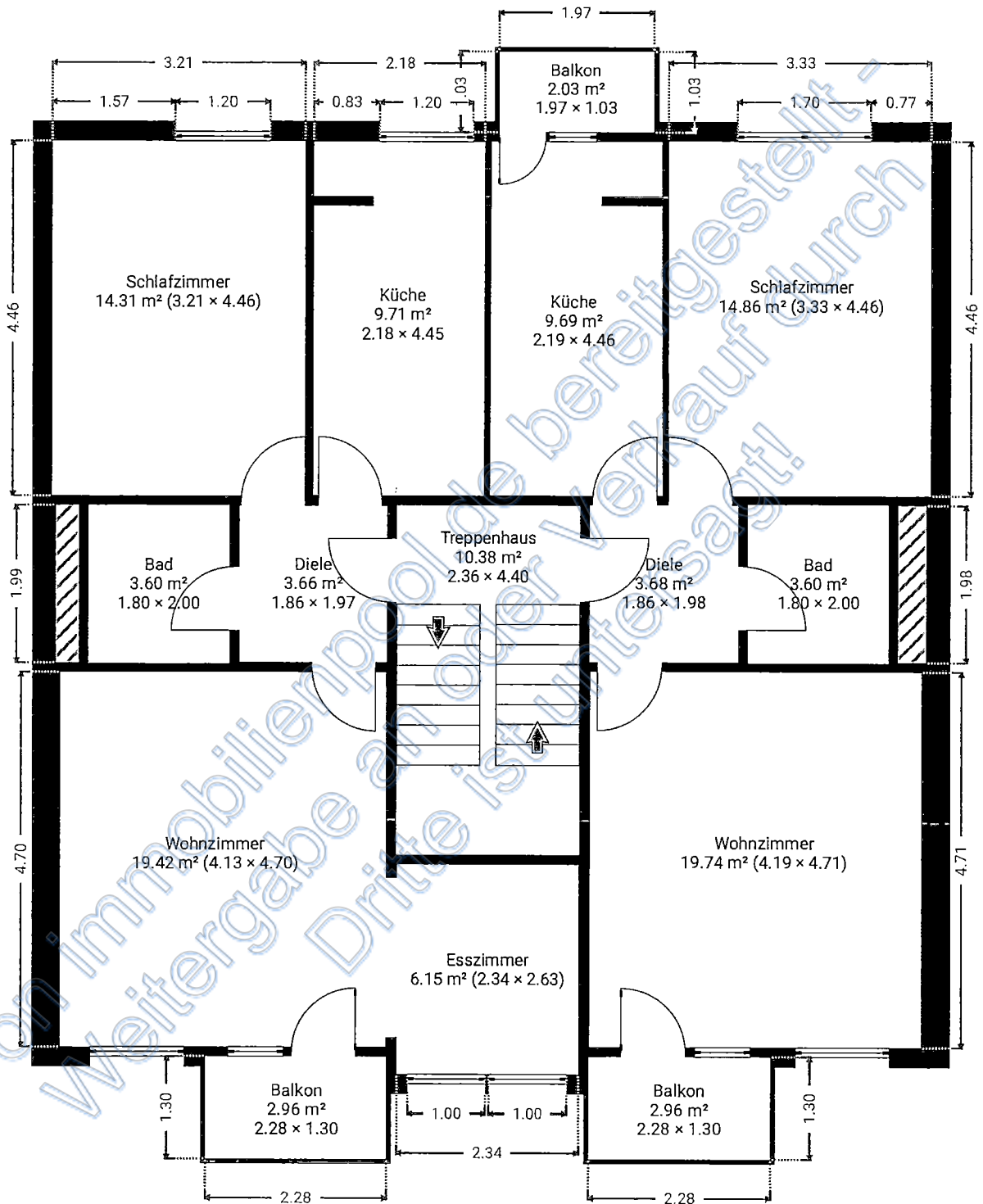
▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 126.70 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 112.34 m<sup>2</sup> •



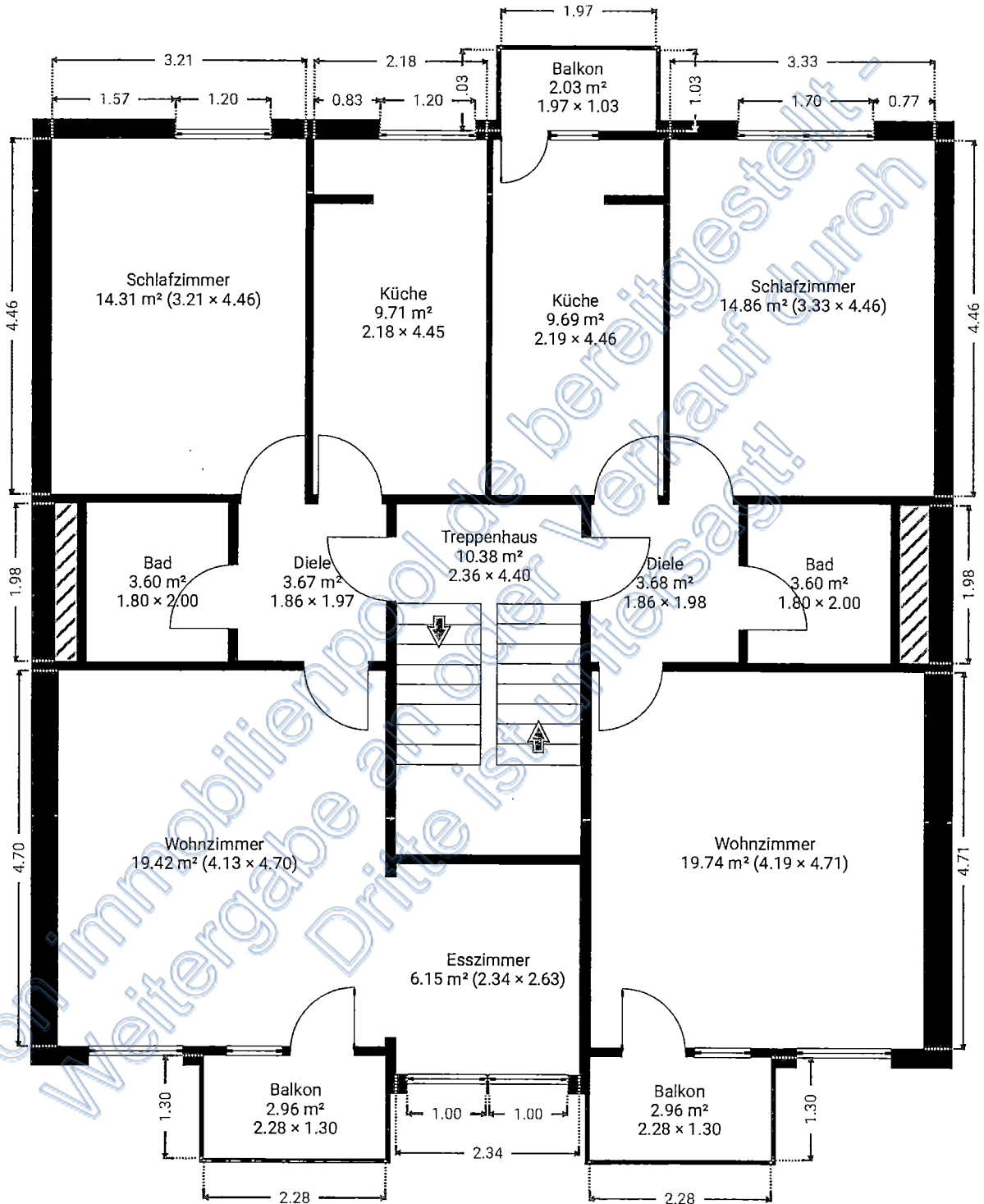
▼ 3. Stock

GESAMTFLÄCHE: 126.70 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 112.35 m<sup>2</sup> ·



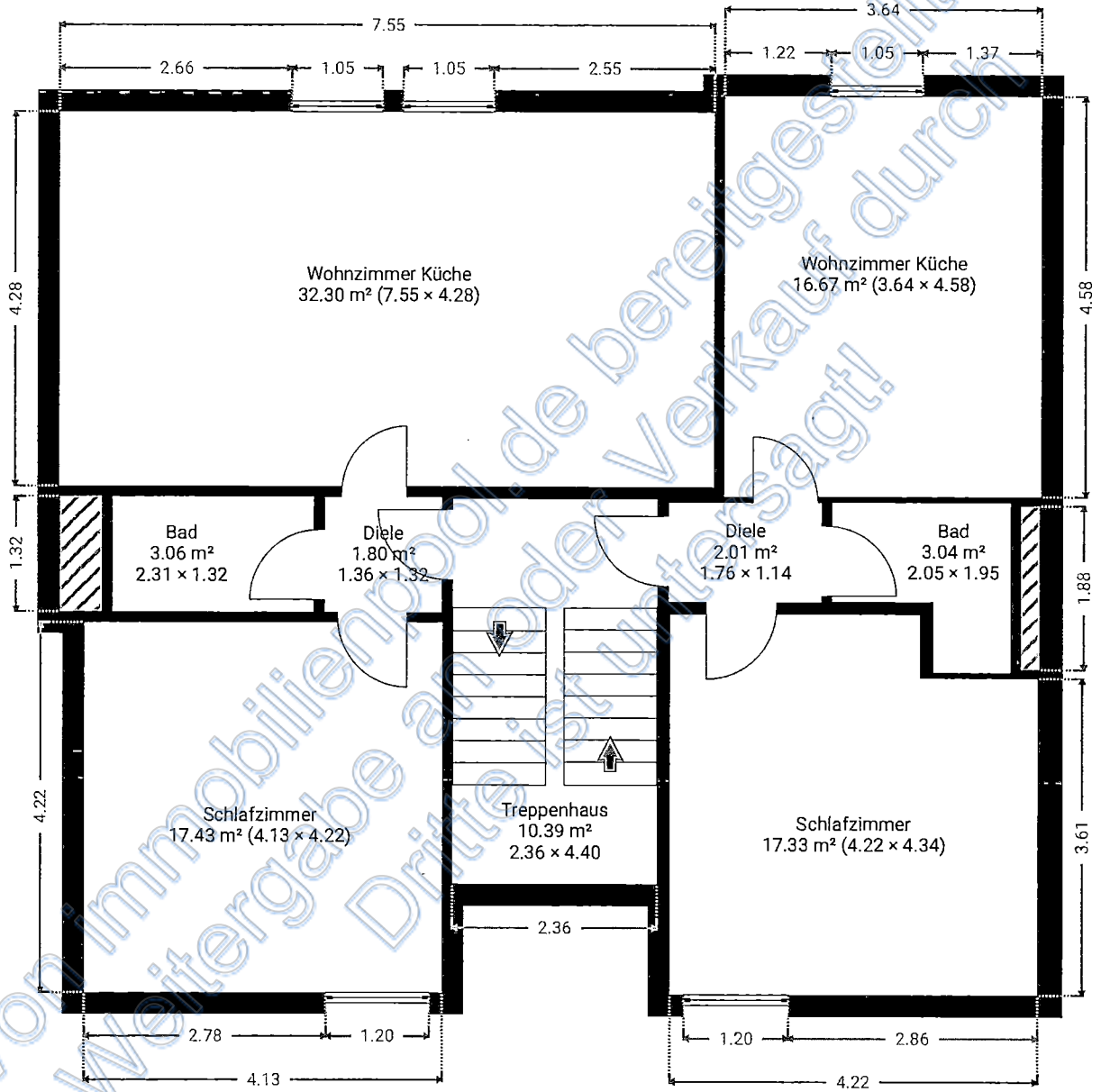
▼ 4. Stock

GESAMTFLÄCHE: 126.69 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 112.34 m<sup>2</sup> ·



▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 103.97 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 72.77 m<sup>2</sup> •



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

20

257 70001 2

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

Handwritten marks at the bottom of the page.

" Besondere Vorschriften "

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

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

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

72

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

Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Bauamt

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

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

## Nebenbestimmungen

### Bedingungen

Die Baugenehmigung ist bis zur Erfüllung der nachstehenden Bedingungen schwebend unwirksam:

1. **Bauleitung:**

**Vor Baubeginn** ist dem Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, mit der Baubeginnsanzeige der **Name**, die **Anschrift** und die **Berufsbezeichnung**

a) der **bauleitenden Person** im Sinne § 56 a Satz 1 LBauO und

b) der **bzgl. des Brandschutzes fachbauleitenden Person** im Sinne § 56 a Satz 2 LBauO mitzuteilen (§ 55 Abs. 1 Satz 3 LBauO).

2. **Standsicherheit:**

**Vor Baubeginn** ist eine **Bescheinigung eines bzw. einer Prüfsachverständigen für Standsicherheit** über die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Nachweises über die Standsicherheit des Gebäudes vorzulegen.

Hinweis:

Zur Bescheinigung gehören der **Prüfbericht** sowie eine Ausfertigung der **geprüften Standsicherheitsnachweise und aller zugehörigen Zeichnungen**. Für den Prüfbericht ist der durch das Ministerium der Finanzen vorgegebene **Vordruck** zu verwenden.

Sofern zutreffend, sind der Anzeige der Rohbauvollendung Befähigungsnachweise zum Schweißen von Stahl- bzw. Alubauteilen beizufügen.

3. **Wärmeschutz**

**Vor Baubeginn** ist dem Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, ein **Wärmeschutznachweis** in 1-facher Ausfertigung vorzulegen. Der Nachweis muss von einer bauvorlageberechtigten Person im Sinne § 64 Abs. 1 LBauO aufgestellt sein.

Bitte reichen Sie die Unterlagen möglichst papierlos auf CD-ROM im PDF-Format ein.

4. **Schallschutz, gebäudeintern**

**Vor Baubeginn** ist der Nachweis des **Schallschutzes** bezüglich des Schutzes von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragung (Luft- und Trittschall) aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich (**gebäudeinterner Schallschutz**) entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -, Ausgabe Nov. 1989 in 1-facher Ausfertigung vorzulegen.

Der Nachweis muss von einer Person mit ausreichender Sachkunde und Erfahrung aufgestellt sein.

Bitte reichen Sie die Unterlagen möglichst papierlos auf CD-ROM im PDF-Format ein.

5. **Sachallschutz, Außenlärm**

**Vor Baubeginn** ist der Nachweis des **Schallschutzes** bezüglich des Schutzes gegen **Außenlärm** entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -, Ausgabe Nov. 1989 in 1-facher Ausfertigung vorzulegen.

Der Nachweis muss von einer Person mit ausreichender Sachkunde und Erfahrung aufgestellt sein.

Bitte reichen Sie die Unterlagen möglichst papierlos auf CD-ROM im PDF-Format ein.

Mit den Bauarbeiten darf erst nach dem Erfüllen der vorgenannten Bedingungen begonnen werden.

## Auflagen

1. Die in der beigelegten Stellungnahme der Feuerwehr vom 11.11.2019 genannten Punkte 1. bis 5. sind als Bestandteile des Bauscheins bei der Planung, der Baudurchführung als auch beim Benutzen des Vorhabens zu beachten.
2. Mit der Fertigstellungsanzeige (d. h. zwei Wochen vor der abschließenden Fertigstellung) durch die bzgl. des Brandschutzes **fachbauleitende Person** eine Bescheinigung vorzulegen, in dem die ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten in Bezug auf den Brandschutz entsprechend der Bauunterlagen bestätigt wird (§ 78 Abs. 7 L.BauO).
3. Zur Beseitigung der aktuellen Gefahren sind die hier baugenehmigten Baumaßnahmen **unverzüglich** (ohne schuldhaftes Verzögern) unter Beachtung der Bedingungen und Auflagen (u.a. neue Türen im Treppenraum, Verschließen der Glasbausteine, Rauchabzug) auszuführen. Das Bauamt, Abt. Bauaufsicht geht von der Umsetzung bis spätestens Ende Februar 2020 aus:

## Hinweise zum Denkmalrecht

Die im Betreff genannte Maßnahme soll in der weiteren Umgebung des Kulturdenkmals "Fischergasse/Rotekopfgasse" realisiert werden.

Von der im Betreff genannten Maßnahme werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

Die im Betreff genannte Maßnahme soll innerhalb des rechtskräftigen Grabungsschutzgebietes "Altstadt-Römisches Kastell" realisiert werden.

Hinweis:

Sollten abweichend vom Antrag dennoch Bodeneingriffe erfolgen, so ist dafür eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich.

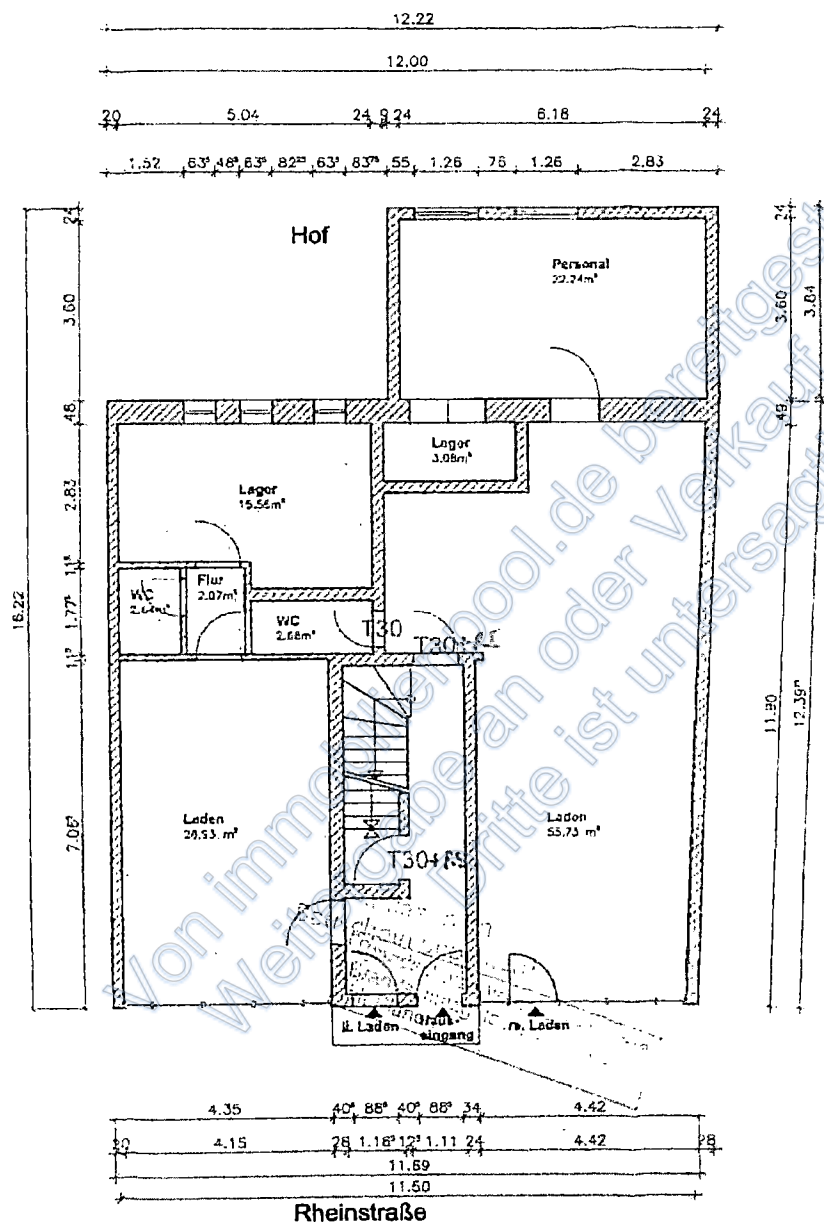
## Hinweise

1. Das Vorhaben wird der **Gebäudeklasse 5** zugeordnet.
2. Das Vorhaben stellt ein "Vorhaben besonderer Art und Nutzung" im Sinne des § 50 LBauO dar.
3. Bauplanungsrechtlich beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
4. Die Anforderungen bzgl. des Schallschutzes vor Außenlärm (Verkehrslärm) stimmen Sie bitte mit dem Grün- und Umweltamt ab,
5. Die an das geplante Bauvorhaben angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich in einem einwandfreien Zustand. Beschädigungen an den in Rede stehenden Verkehrsflächen, die während der Baumaßnahmen entstehen, gehen somit zu Lasten des Bauherrn. Der Bauherr hat die Schäden, die durch die Baumaßnahme an der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an den öffentlichen Anlagen entstanden sind, unverzüglich dem 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb mitzuteilen. Bei im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben festgestellten Schäden hat der Bauherr diese durch eine Fachfirma, deren Einsatz der Zustimmung des 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb bedarf, auf seine Kosten zu beseitigen. Der Einsatz der Vertragsfirma durch das 61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb, bleibt vorbehalten.

### Weitere Hinweise

1. Bei der Ausführung des Vorhabens sind die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften einzuhalten. Verstöße gegen die Bestimmungen der Landesbauordnung gelten als Ordnungswidrigkeit und können mit einer Geldbuße geahndet werden. **Vorschriften beachten**
2. Der Bauschein und die genehmigten Bauunterlagen dürfen nicht getrennt werden. Sie müssen vom Baubeginn an im Original oder in Zweitausfertigung auf der Baustelle vorliegen. Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einblick in den Bauschein und in allen sonstigen mit der Durchführung des Vorhabens zusammenhängenden Unterlagen zu gewähren. **Bauschein mit Unterlagen auf Baustelle bereithalten**
3. Der Bauherr hat den Baubeginn mindestens **1 Woche vorher** dem Bauamt mitzuteilen. **Baubeginn**
4. Die Fertigstellung des Rohbaus ist dem Bauamt vom Bauherrn **2 Wochen vorher anzuzeigen**, um dem Amt eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen; bei Anlagen mit Schornsteinen ist die Fertigstellung des Rohbaus auch dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger anzuzeigen. Mit dem Innenausbau darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden. **Rohbaufertigung**
5. Die abschließende Fertigstellung ist dem Bauamt vom Bauherrn **2 Wochen vorher** anzuzeigen, um dem Amt eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. **Fertigstellung**
6. Das Bauvorhaben darf erst benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens **1 Woche nach** dem in der Fertigstellungsanzeige genannten Zeitpunkt. Eine ausnahmsweise vorgezogene Benutzung bedarf der Zustimmung des Bauamtes. **Benutzung des Bauvorhabens**
7. Werden bei Durchführung von Baumaßnahmen öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege, Flächen für den fließenden oder den ruhenden Kfz-Verkehr) in Anspruch genommen, ist eine **Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde** mit entsprechender Anordnung erforderlich. **Ingebrauchnahme öffentlicher Flächen**
8. Die Bau- und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von 4 Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen, **vor Fristablauf** zu stellenden, Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden. **4 Jahre Geltungsdauer**
9. Wenn von den genehmigten Bauunterlagen oder den Auflagen und Bedingungen des Bauscheins abgewichen werden soll, ist **vorher** ein Nachtrags-Bauantrag einzureichen. **Abweichungen**
10. Wir empfehlen, Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen, zur Regenwassernutzung zu sammeln oder einem angrenzenden Vorfluter zuzuleiten. Informationen erteilt der Wirtschaftsbetrieb Mainz, Betriebszweig Entwässerung. **Niederschlagswasser**
11. Baustellenabfälle, d. h. Stoffe, die als Baumaterialien, Bauzubehör oder Verpackungsreste anfallen, wie z. B. Verpackungsmaterial, Kanister, Isoliermassen-, Farb-, Kleber-, Schutzanstrich-, Imprägnierungsmittelreste und dergleichen sind getrennt von Erdaushub oder Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Entsorgung auf der Baustelle ist nicht zulässig. Verwertbare Baustellenabfälle sind möglichst getrennt zu erfassen und einer Verwertung zuzuführen. **Baustellenabfälle**
12. Bei der Bauausführung dürfen nur solche Maschinen und Geräte verwendet werden, die den Anforderungen der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz entsprechen und durch deren Geräusche die in Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.08.1970 festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. **Baulärm**

6382-2019-2295-2



linker Laden Kiosk

rechter Laden Friseur

**ACCS**  
 ■  
 architecture consult company schäfer

STUFE  
**Bauantrag**

BAUVORHABEN  
 Wohn- und Geschäftshaus  
 Rheinstr. 37

55116 Mainz

GESEHEN u. ANERKANNT d. BAUHERR  
 DATUM

PLANUNG  
**ACCS**  
 ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SCHÄFER  
 HINDEMITHSTRASSE 29A  
 55127 MAINZ  
 TEL: 06131 - 73740  
 FAX: 06131 - 73778  
 architektur@accs.de

GEZEICHNET  
 -  
 AUSGEDRUCKT  
 EJS  
 16.10.2019

ZEICHNUNGSGEHALT  
**EG**

MASSTAB  
**M 1:100** A3  
 GRÖSSE L x B

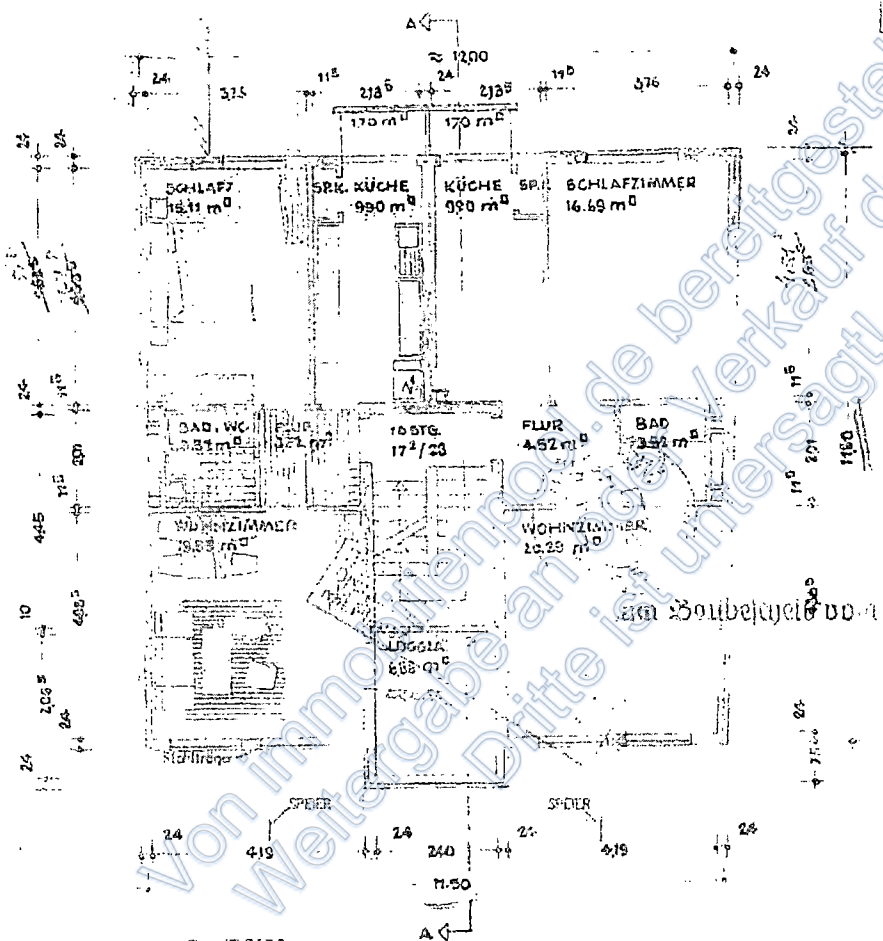
PLAN-NR  
**1.00**  
 INDEX | GEÄNDERT

GESPEICHERT

CO - Bauamt Mainz

Akte...

28.08.2019



ACCS

architektur consult company schäfer

### STUFE Bauantrag

BAUVORHABEN  
Wohn- und Geschäftshaus  
Rheinstr. 37

55116 Mainz

GESEHEN u. ANERKANNT d. BAUHERR

DATUM

PLANUNG

ACCS

ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SCHÄFER  
HINDEMITHSTRASSE 29A  
55127 MAINZ  
TEL: 06131 - 73740  
FAX: 06131 - 73778  
architektur@accs.de

GEZEICHNET

AUSGEDRUCKT

-

EJS  
21.08.2019

ZEICHNUNGSGEHALT

4.0G

MASSTAB

M 1:100

GRÖSSE L x B

A3

PLAN-NR

1.04

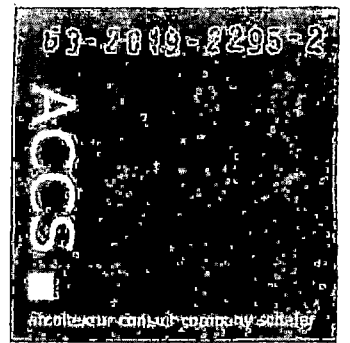
INDEX

GEÄNDERT

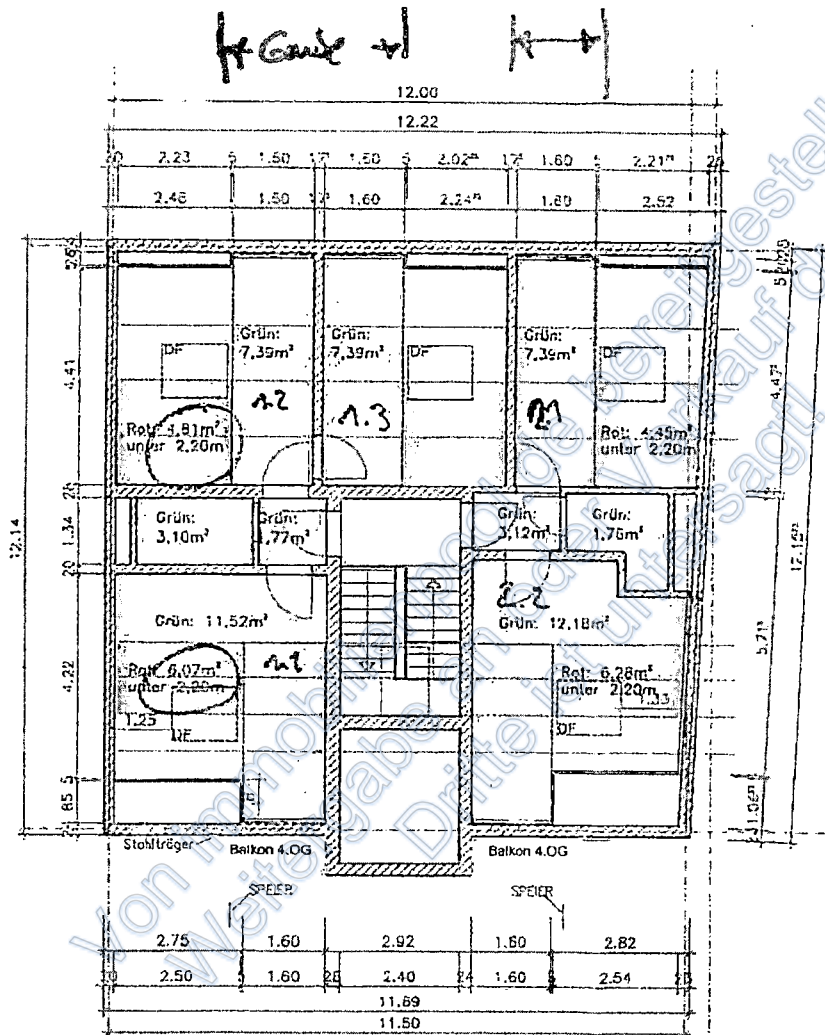
GESPEICHERT

Von Immobilienportal.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

BO - Bauamt Mainz  
 Akt. ...  
 28.08.2019



STUFE  
**Bauantrag**  
 BAUVORHABEN  
 Wohn- und Geschäftshaus  
 Rheinstr. 37  
 55116 Mainz

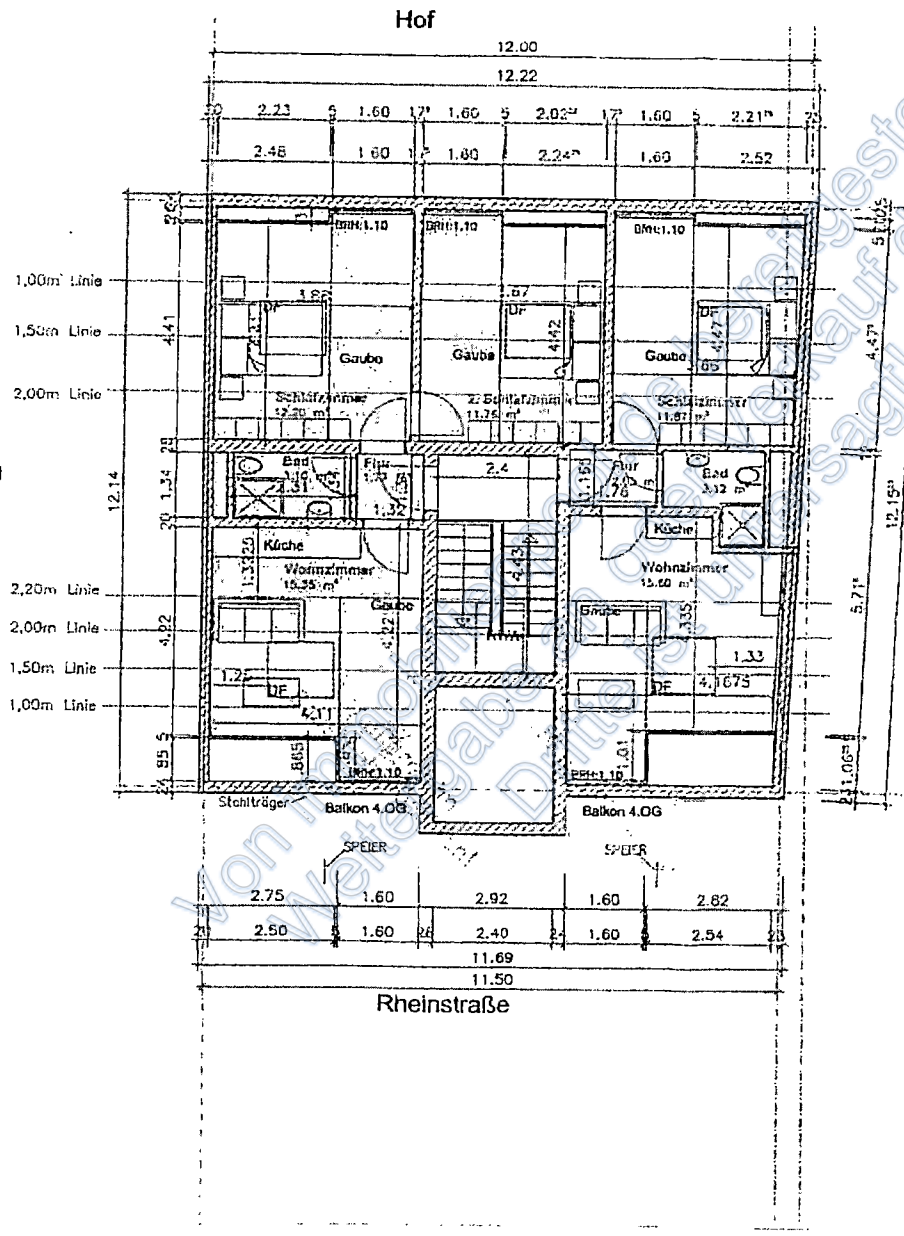


1.1 - 1.3  
 + 2.1 - 2.2  
 = AUßENHAUSTRICH  
 §45 LB - 0

1.6 x 3.65 = 5.65  
 + 1.4 x 4.2 = 5.9  
 ~ 11.55 + 0.152

GESEHEN u. ANERKANNT d. BAUHERR	
DATUM	
PLANUNG	
ACCS	
ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SOA GMBH	
HINDEMITHSTRASSE 29A	
55127 MAINZ	
TEL: 06131 - 73740	
FAX: 06131 - 73778	
architektur@accs.de	
GEZEICHNET	AUSGEDRUCKT
EJS	EJS
22.08.2019	
ZEICHNUNGSINHALT	
DG	
2,20m Berechnung	
MASSTAB	GRÖSSE L x B
M 1:100	A3
PLAN-NR	INDEX GEÄNDERT
1.05 <sub>b</sub>	
GESPEICHERT	

GO - Bauamt Mainz  
 ARZ.  
 28. 08. 2019



linke Wohnung  
44,18 m²

rechte Wohnung  
32,35 m²

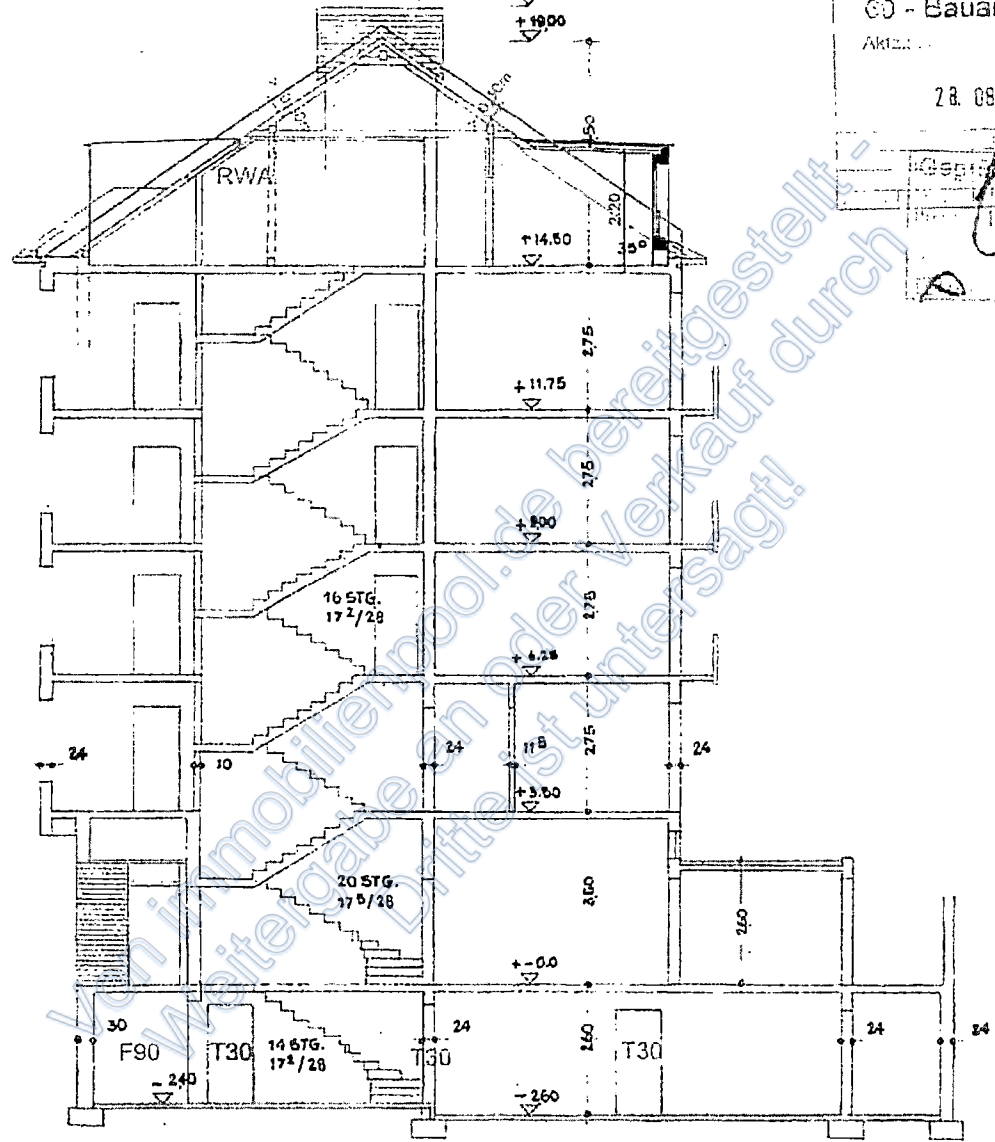
Auflagen im  
Bauverfahren beachten!  
 → BRANDSCHUTZ  
 → SCHALLSCHUTZ

STUFE  
**Bauantrag**  
 BAUVORHABEN  
 Wohn- und Geschäftshaus  
 Rheinstr. 37  
 55116 Mainz

GESEHEN u. ANERKANNT d. BAUHERR	
DATUM:	
PLANUNG ZBS	ACCS ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SCHAFFER HINDEMITHSTRASSE 29A 55127 MAINZ TEL: 06131 - 73740 FAX: 06131 - 73778 architektur@accs.de
GEZEICHNET	AUSGEDRUCKT EJS 22.08.2019
ZEICHNUNGSGEHALT DG A.0-2.0m 2-2.0m Berechnung	
MASSTAB M 1:100	GRÖSSE L x B A3
PLAN-NR 1.05 <sub>b</sub>	INDEX GEÄNDERT
GESPEICHERT	

63-2019-2295-2 +10.50

GD - Bauamt Mainz  
 Akte: ...  
 28.08.2019  
 Gesp...



SCHNITT A-A

**ACCS**  
 ■  
 architektur consult company schäfer

STUFE:  
**Bauantrag**

BAUVORHABEN  
 Wohn- und Geschäftshaus  
 Rheinstr. 37

55116 Mainz

---

GESEHEN u. ANERKANNT d. BAUHERK  
 DATUM

PLANUNG  
**ACCS**  
 ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SCHÄFER  
 HINDEMITHSTRASSE 29A  
 55127 MAINZ  
 TEL: 06131 - 73740  
 FAX: 06131 - 73778  
 architektur@accs.de

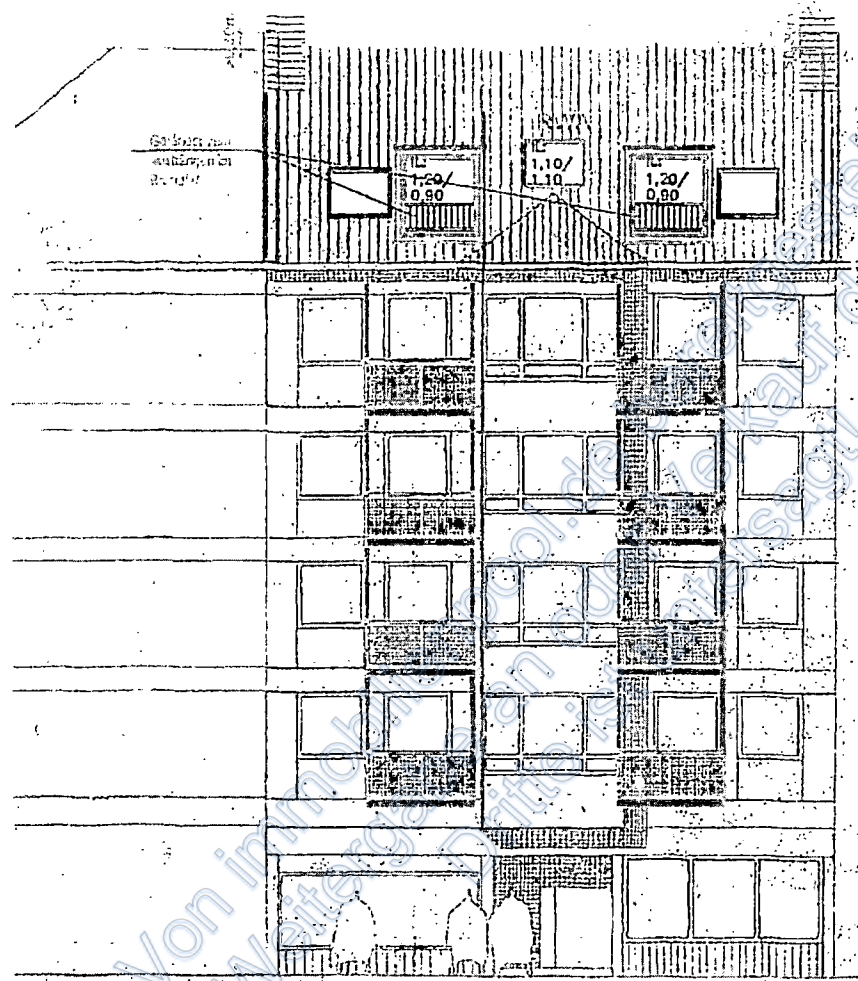
GEZEICHNET -	AUSGEDRUCKT EJS 22.08.2019
-----------------	----------------------------------

ZEICHNUNGSMATERIAL  
**Schnitt**

MASSTAB <b>M 1:100</b>	GRÖSSE L x B A3
---------------------------	--------------------

PLAN-NR <b>2.01</b>	INDEX GEÄNDERT
------------------------	-------------------

GESPEICHERT



ANSICHT RHEINSTRASSE

ACCS

ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SCHWÄFER

STUFE  
**Bauantrag**

BAUVORHABEN  
Wohn- und Geschäftshaus  
Rheinstr. 37

55116 Mainz

GESEHEN U. ANERKANT d. BAUHERR

DATUM 22.08.2019

PLANUNG ACCS

ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SCHWÄFER  
HINDEMITHSTRASSE 29A  
55127 MAINZ  
TEL: 06131 - 73740  
FAX: 06131 - 73778  
architektur@accs.de

GEZEICHNET	AUSGEDRUCKT
EJS	23.08.2019

ZEICHNUNGSINHALT  
**Stabenansicht  
Neu**

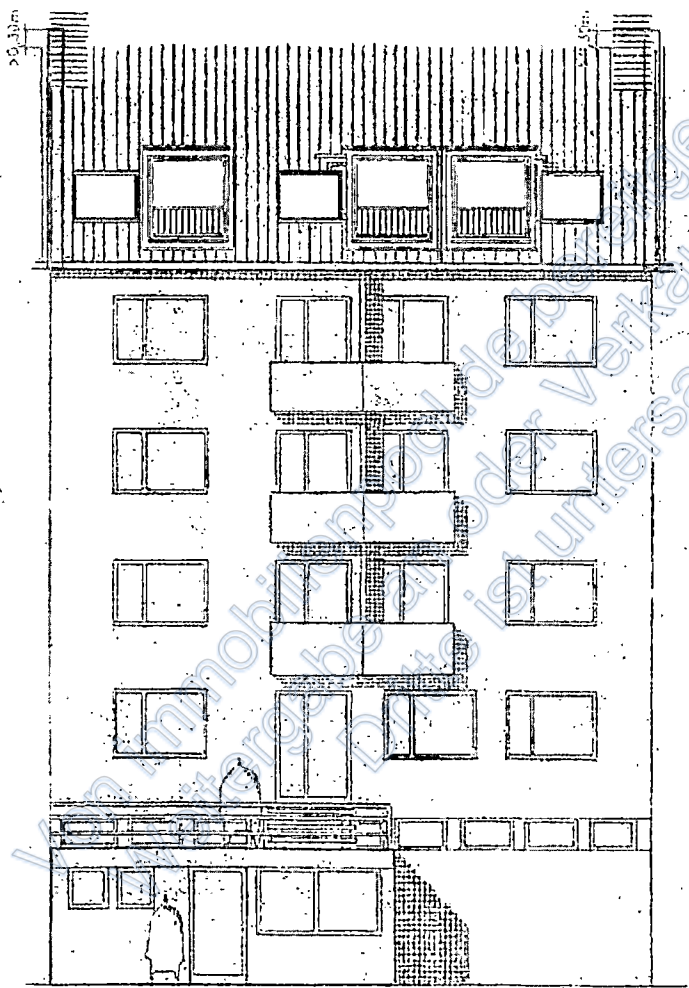
MASSTAB	GRÖSSE L x B
M 1:100	A3

PLAN-NR	INDEX	GEÄNDERT
3.01		

GESPEICHERT

60 - Baumit Mainz  
am 22/8.2019  
21. Sep 2019

60 - Bauamt Mainz  
 Akt. ....  
 28. 08. 2019



**ACCS**

architektur consult company schäfer

STUFE  
**Bauantrag**

BAUVORHABEN  
 Wohn- und Geschäftshaus  
 Rheinstr. 37

55116 Mainz

GESEREN U. ANERKANNI G. BAUFÜHRER

DATUM

PLANUNG

**ACCS**  
 ARCHITEKTUR CONSULT COMPANY SCHÄFER  
 HINDEMITHSTRASSE 29A  
 55127 MAINZ  
 TEL: 06131 - 73740  
 FAX: 06131 - 73778  
 architektur@accs.de

GEZEICHNET  
 -

AUSGEDRUCKT  
 EJS

23.08.2019

ZEICHNUNGSINHALT

**Hofansicht**

MASSTAB

**M 1:100**

GRÖSSE L x B

A3

PLAN-NR

**3.02**

INDEX

GEÄNDERT

GESPEICHERT



Small, illegible text or markings, possibly a header or separator line.

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

2

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

Stadtverwaltung Mainz | Amt 60 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

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

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

## Nebenbestimmungen

### Bedingungen

- keine

### Auflagen

1. Die grünen Eintragungen und die Prüfungsbemerkungen in den Bauzeichnungen gelten als Nebenbestimmungen zum Bauschein und sind bei der Ausführung einzuhalten.
2. Brandwände:
  - a) Die an der Grenze aufgehende Wand ist als raumabschließende Wand in Anbetracht der vorliegenden GK 4 hochfeuerhemmend, sowie auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend (F 60-A+M) auszubilden.
  - b) Die in weniger als 2,50 m Abstand von der Nachbargrenze aufgehende Wand ist in der, wie unter a) genannten, Qualität (F 60-A+M) auszubilden.
3. Das Dach des Anbaus ist bis zu einem Abstand von 5,00 m von der Außenwand des Hauptgebäudes hochfeuerhemmend (F 60-AB nach DIN 4102) herzustellen.
4. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Dachbegrünungssatzung. Zwar wurde der Wintergartenanbau laut Architekt und laut Luftbildern deutlich vor dem Inkrafttreten der Dachbegrünungssatzung errichtet. Aber bei einer Neuerrichtung der Dachkonstruktion ist die Dachfläche in Anbetracht ihrer Größe ( $> 20 \text{ qm}$ ) und ihrer Neigung ( $\leq 20 \text{ Grad}$ ) extensiv zu begrünen.  
Sofern es Ihnen gelingt die F-60-AB-Ausführung unter Beibehaltung der Dachkonstruktion auszuführen, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung einer Dachbegrünung.
5. Die vorgenannten, dem Brandschutz dienenden Auflagen sind in Anbetracht des bereits ausgeführten Wintergartens **innerhalb eines Jahres nach Zustellung** der Baugenehmigung umzusetzen.

#### Hinweis:

Ein Brandschutznachweis wurde trotz Aufforderung vom 27.08.2020 nicht gestellt. Auch ein Erinnerungsschreiben vom 14.10.20 mit Fristsetzung bis zum 15.11.2020 wurde ignoriert.

Am 10.11.2020 stellte Ihr Architekt nur klar, wann der Wintergarten errichtet wurde, ein Brandschutznachweis wurde nicht vorgelegt.

Abweichungsanträge wurden Ihrerseits nicht gestellt. Abweichungstatbestände sind auch nicht erkennbar. Nur untergeordnete Vorbauten, die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand des Nachbargebäudes vortreten, benötigen keine Brandwände, § 30 (2) Satz 3 LBauO.

Vorliegend tritt die südliche Grenz wand des Wintergartens im 1. Obergeschoss rund 3,85 m vor die hintere Gebäudekante des Nachbargebäudes auf dem Anwesen Fischtorstraße 7.

Ebenso greift die Erleichterung des § 30 (2) Satz 1, Aufzählung Nr. 1, 2. Halbsatz nicht. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Wintergarten beheizt wird und somit als Aufenthaltsraum genutzt wird. Denn bereits dessen Größe von 66,49 cbm überschreitet den Schwellenwert zur Irrelevanz von 50 cbm deutlich.

Vorliegend steht die westlichen Abschlusswand ab der südwestlichen Wintergartenecke auf einer Länge von rund 2,85 m dichter als 2,50 m zur Nachbargrenze.

Die Brandschutzanforderung an die Dachfläche dient im Brandfall der Vermeidung eines potentiellen Brandüberschlags aus dem Wintergarten in die darüberliegenden Geschosse. Auch

diesbezüglich sind Abweichungstatbestände nicht erkennbar.

Die vorgenannte Frist von einem Jahr dient Ihnen sowohl für die Beauftragung von Unternehmern, um die Brandschutzdefizite zu beseitigen als auch bei der Suche nach Alternativlösungen der Beratung mit einem anerkannten Sachverständigen baulichen Brandschutz.

6. Baudurchführung / Bauüberwachung:

Die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen ist durch eine bauvorlageberechtigte Person im Sinne § 64 LBauO oder durch einen ministeriell anerkannten Sachverständigen für baulichen Brandschutz zu bestätigen.

### Hinweise

1. Das Vorhaben wird der **Gebäudeklasse 4** zugeordnet.
2. Bauplanungsrechtlich beurteilt sich das Bauvorhaben nach **§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)**.
3. Auf die Vorlage eines Standsicherheitsnachweises und eines Wärmeschutznachweises wird unter Berücksichtigung der Standzeit des Wintergartens (seit 1970 laut E-Mail Ihres Architekten vom 10.11.2020) verzichtet.
4. Die im Betreff genannte Maßnahme wurde in unmittelbarer Umgebung der geschützten Denkmalzone "Fischergasse/Rotekopfgasse" realisiert werden.

Der Wintergartenanbau wurde offensichtlich vor Erlass der Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone 1993 errichtet und genießt daher aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Bestandsschutz. Die Veränderungen in diesem Bereich stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals dar. Sollte eine maßgebliche Veränderung des derzeitigen Bestandes betreffend Farbe, Form und Gesamterscheinungsbild erfolgen, wäre eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auf Grund des Umgebungsschutzes erforderlich.

Von immobilien.at  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt

**Weitere Hinweise**

1. Bei der Ausführung des Vorhabens sind die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften einzuhalten. Verstöße gegen die Bestimmungen der Landesbauordnung gelten als Ordnungswidrigkeit und können mit einer Geldbuße geahndet werden. Vorschriften beachten
2. Der Bauschein und die genehmigten Bauunterlagen dürfen nicht getrennt werden. Sie müssen vom Baubeginn an im Original oder in Zweitausfertigung auf der Baustelle vorliegen. Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einblick in den Bauschein und in allen sonstigen mit der Durchführung des Vorhabens zusammenhängenden Unterlagen zu gewähren. Bauschein mit Unterlagen auf Baustelle bereithalten
3. Der Bauherr hat den Baubeginn mindestens **1 Woche vorher** dem Bauamt mitzuteilen. Baubeginn
4. Die Fertigstellung des Rohbaus ist dem Bauamt vom Bauherrn **2 Wochen vorher anzuzeigen**, um dem Amt eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen; bei Anlagen mit Schornsteinen ist die Fertigstellung des Rohbaus auch dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger anzuzeigen. Mit dem Innenausbau darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden. Rohbaufertigstellung
5. Die abschließende Fertigstellung ist dem Bauamt vom Bauherrn **2 Wochen vorher** anzuzeigen, um dem Amt eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Fertigstellung
6. Das Bauvorhaben darf erst benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens **1 Woche nach** dem in der Fertigstellungsanzeige genannten Zeitpunkt. Eine ausnahmsweise vorgezogene Benutzung bedarf der Zustimmung des Bauamtes. Benutzung des Bauvorhabens
7. Werden bei Durchführung von Baumaßnahmen öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege, Flächen für den fließenden oder den ruhenden Kfz-Verkehr) in Anspruch genommen, ist eine **Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde** mit entsprechender Anordnung erforderlich. Ingebrauchnahme öffentlicher Flächen
8. Die Bau- und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von 4 Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen, **vor Fristablauf** zu stellenden, Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden. 4 Jahre Geltungsdauer
9. Wenn von den genehmigten Bauunterlagen oder den Auflagen und Bedingungen des Bauscheins abgewichen werden soll, ist **vorher** ein Nachtrags-Bauantrag einzureichen. Abweichungen
10. Wir empfehlen, Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen, zur Regenwassernutzung zu sammeln oder einem angrenzenden Vorfluter zuzuleiten. Informationen erteilt der Wirtschaftsbetrieb Mainz, Betriebszweig Entwässerung. Niederschlagswasser
11. Baustellenabfälle, d. h. Stoffe, die als Baumaterialien, Bauzubehör oder Verpackungsreste anfallen, wie z. B. Verpackungsmaterial, Kanister, Isoliermassen-, Farb-, Kleber-, Schutzanstrich-, Imprägnierungsmittelreste und dergleichen sind getrennt von Erdaushub oder Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Entsorgung auf der Baustelle ist nicht zulässig. Verwertbare Baustellenabfälle sind möglichst getrennt zu erfassen und einer Verwertung zuzuführen. Baustellenabfälle
12. Bei der Bauausführung dürfen nur solche Maschinen und Geräte verwendet werden, die den Anforderungen der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz entsprechen und durch deren Geräusche die in Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.08.1970 festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Baulärm

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

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

# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



Ansicht Rheinstraße



Ansicht Rückseite



Ansicht Friseur



Ansicht Hauseingang rechts, links Kiosk



EG Kiosk Laden

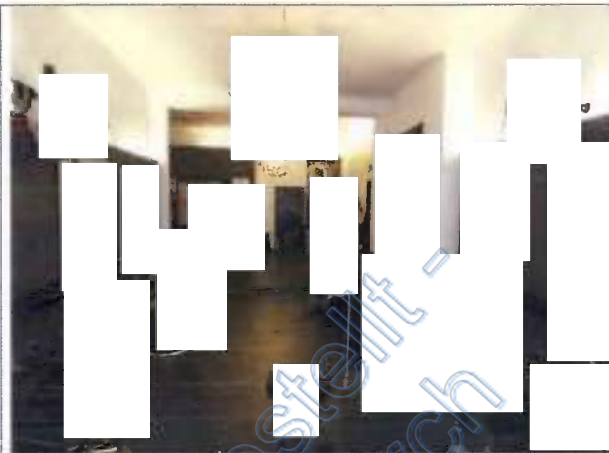


EG Kiosk Lagerraum

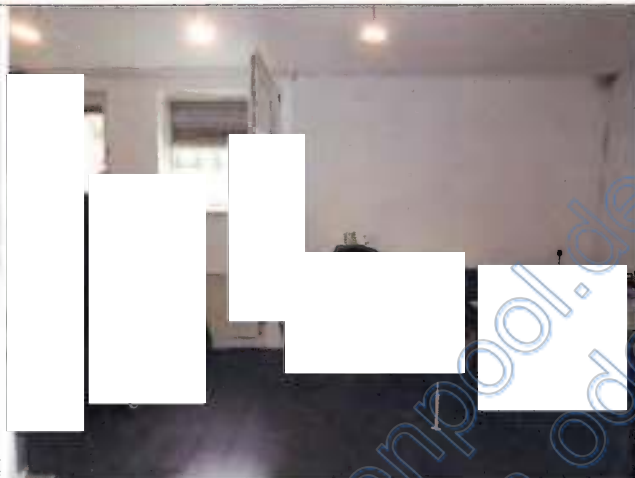
# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



EG Kiosk Sanitär



EG Friseur



EG Friseur Personalraum



EG Friseur Sanitär



EG Treppenhaus



1.OG Wohnen

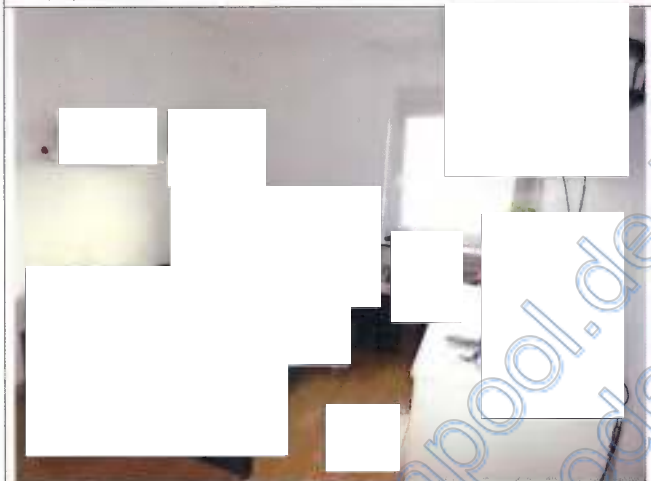
Von Immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



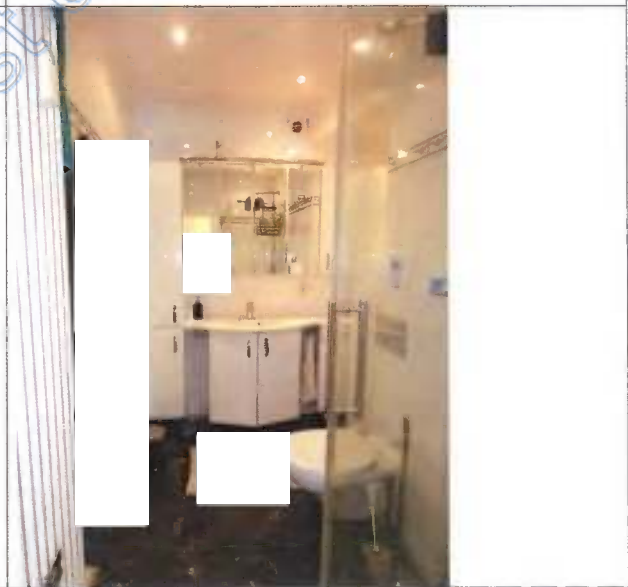
1.OG Essen

1.OG Schlafen



1.OG Kinderzimmer

1.OG Wintergarten



1.OG Küche

1.OG Bad

Kon Immobilienpool.de bereitgestellt.  
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt!

# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



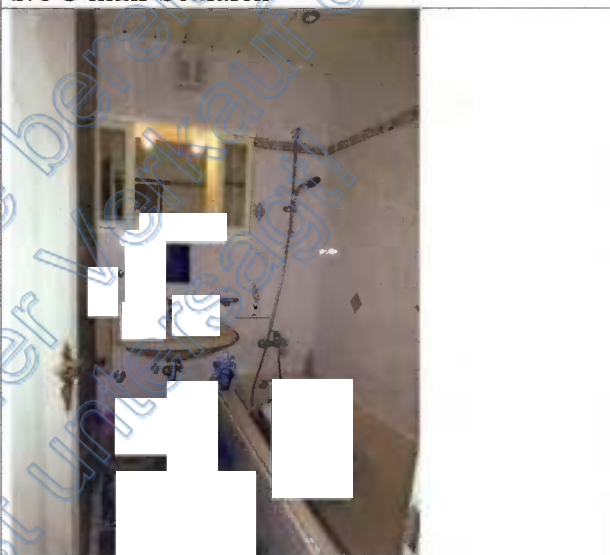
2.OG links Wohnen



2.OG links Schlafen



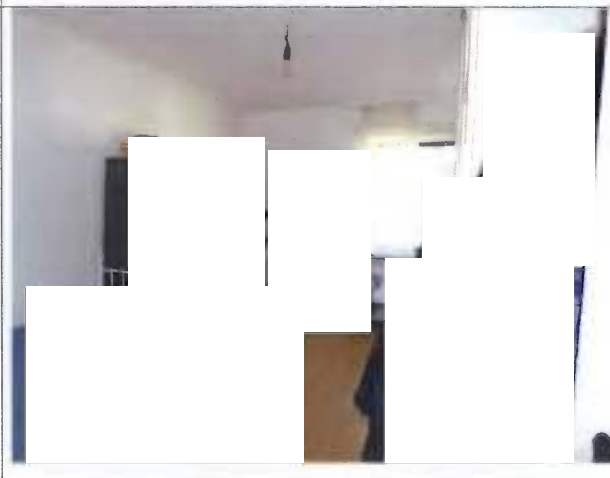
2.OG links Küche



2.OG links Bad



3.OG links Wohnen



3.OG links Schlafen

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt

# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



3.OG links Küche



3.OG links Bad



3.OG rechts Wohnen



3.OG rechts Schlafen



3.OG rechts Küche



3.OG rechts Bad

Kon immobilienpool.de bereitgestellt -  
weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt

# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



4.OG links Wohnen



4.OG links Schlafen



4.OG links Küche



4.OG links Bad



4.OG rechts Wohnen



4.OG rechts Schlafen

Von Immobilienpool.de bereitgestellt!  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



4.OG rechts Küche

4.OG rechts Bad



DG links Wohnen

DG links Schlafen



DG links Küche

DG links Bad

Kon immobilienpool.de bereitgestellt -  
weitergabe an oder Verkauf durch  
Intersect!

# Rheinstraße 37 in 55116 Mainz



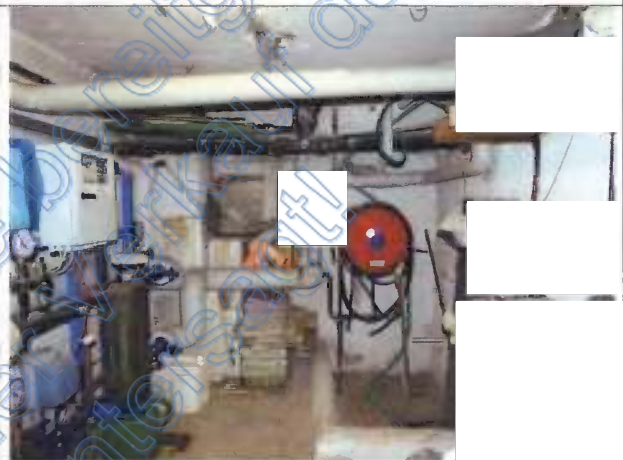
DG rechts Wohnen



DG rechts Schlafen



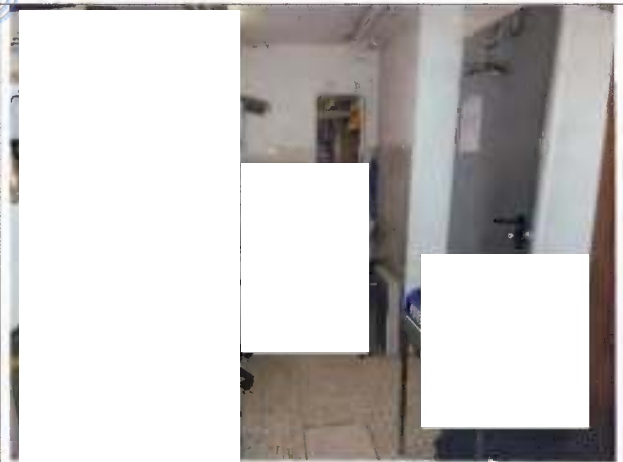
DG rechts Bad



KG Heizraum-Fernwärme



KG Lagerraum



KG Büro

Kon immobilienpool.de  
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt durch