

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!**

**Patrick Servet**  
**BDSH gepr. Sachverständiger**

Dipl. Wirtschaftsjur.(FH)  
 Immobilienbetriebswirt (B.A.)

Dienstl.. erreichbar :  
 Mo - Fr, 08.00 - 18.00 Uhr

Amtsgericht Mainz  
 Diether-von Isenburg-Straße  
 55116 Mainz

Gemeinsame Postannahmestelle  
 Land- und Amtsgericht Mainz

Eing.: 22. Feb. 2025

..... Anl. .... Bd. .... Hefte

Olewiger Straße 210  
 54295 Trier

Telefon: dienstlich : +49 178-5070659  
 eMail: p.servet@gmx.de

Datum: 15.01.2025  
 Az.: 260 K 13/24 /2024 / 009

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
 für das Wohnungseigentum

**20/1000 Miteigentumsanteil und Sondernutzungsrecht verbunden mit dem  
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 lt. Aufteilungsplan Berliner Straße 4,  
 55116 Mainz**



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

**260 K 13/24**

### Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2 Wertrelevante Merkmale</b>	<b>3</b>
2.1 Lage	3
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale	11
2.4 Sonstiges	13
<b>3 Wertermittlung</b>	<b>15</b>
3.1 Verfahrenswahl	15
3.2 Vergleichswertverfahren	16
3.3 Ertragswertverfahren	18
3.4 Gewichtung der Ergebnisse	21
<b>4 Verkehrswert</b>	<b>21</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	Wertermittlungsstichtag	10.10.2024
	Ortstermin	5. September 2024
	Art des Gebäudes	Wohngebäude
	Baujahr	ca. 2004
	Anzahl der Wohneinheiten in dem Gebäude	48
	Größe der zu bewertenden Wohnung	rd. 67 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	rd. 7.013 m <sup>2</sup>
	Miteigentumsanteil	20/1000

Wertermittlung	Vergleichswert (2.977 EUR/m <sup>2</sup> x 67 m <sup>2</sup> )	199.459 EUR
	Rohertrag (10,50 EUR/m <sup>2</sup> /Monat x 67 m <sup>2</sup> x 12)	8.442 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	– 1.429 EUR/Jahr
	Reinertrag	= 7.013 EUR/Jahr
	Gebäudeertragswert	= 168.417 EUR
	Bodenwertanteil	+ 108.701 EUR
	Ertragswert	= 277.118 EUR
	Gewichtung: 0,7 x Ertragswert + 0,3 x Vergleichswert	253.821 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– -25.382 EUR
	<b>Verkehrswert rd.</b>	<b>≈ 228.439 EUR</b>

# 1 Allgemeines

<b>Zweck des Gutachtens</b>	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
<b>Bewertungsobjekt</b>	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer mehrgeschossigen Wohnanlage in der Landeshauptstadt Mainz. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß. Dem Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte zugewiesen.
<b>Grundbuchrechtliche Angaben</b>	<p>Die Wohnung ist in folgendes Grundbuch eingetragen:</p> <p>Amtsgericht..... Mainz            Grundbuch von ..... Mainz            Blatt..... 124459            BV 1. .... 1            Eigentümer..... <span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">L. Langmann</span></p> <p>Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:</p> <p>Miteigentumsanteil von 20/1000 am Grundstück</p> <p>Gemarkung ..... Mainz            Flur..... 29            Flurstück-Nr. .... 292/1, 292/2, 292/3            Größe ..... 2m<sup>2</sup>, 111m<sup>2</sup>, 6900m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß Berliner Straße 4, 55131 Mainz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nummer 10. Diesem Sondereigentum sind folgende Sondernutzungsrechte zugewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerraum lt. Aufteilungsplan Nr. 10.</li> <li>• Stellplatz Nr. 25 lt. Aufteilungsplan.</li> </ul>
<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>Die Ortsbesichtigung fand am <b>05. September 2024, 14.00Uhr</b> statt. Anwesend war der Unterzeichner. Antragssteller sowie Antragsgegner haben am Ortstermin trotz ordnungsgemäßer Mitteilung des Termins nicht teilgenommen. Zum Termin der Ortsbesichtigung konnte kein Zugang zum Bewertungsobjekt erlangt werden. Insofern erfolgt an späterer Stelle der Verkehrswertermittlung in Berücksichtigung der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ein entsprechender Risikoabschlag (vgl. dazu BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02, NJW 2003, 2825, 2827 mwN; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 10.5)..</p>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 10.10.2024 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.
<b>Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss des AG Mainz 260-K-13/24 v. 12.08.2024.</li> <li>• Teilungserklärung vom 09.08.2004, UR-Nr. 3885/2004</li> <li>• Auszug aus der Flurkarte (digital, v. geoport Portal) vom 19.08.2024</li> <li>• Eine Anfrage auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis blieb unbeantwortet.</li> <li>• Bodenrichtwertkarte mit Informationen aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 18.09.2024.</li> <li>• Schriftliche Auskunft aus dem BIS RP sowie BoKat vom 18.12.2024.</li> <li>• Citybasics, Geoport GmbH, v. 18.09.2024.</li> <li>• Schriftliche Auskunft über Vergleichspreise, Geoport GmbH.</li> <li>• Unterlagen der WEG-Verwaltung wurden nicht zur Verfügung gestellt.</li> <li>• Gemeindekennziffern, v. 18.09.2024 Geoport GmbH.</li> </ul>



- Luftbild, v. 18.09.2024 Geoport GmbH.
- Stadtplan, v. 18.09.2024 Geoport GmbH.

## 2 Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage

#### Basics

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Mainz, Kreisfreie Stadt
Regierungsbezirk	Rheinhessen-Pfalz, Stat. Region
Einwohner	217.556
Fläche	97,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	2.243 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	55116 - 55131
Gemeindeschlüssel	07315000

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021

#### Basics - Wirtschaftszahlen

BIP (1)	12.541.457 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	144.900

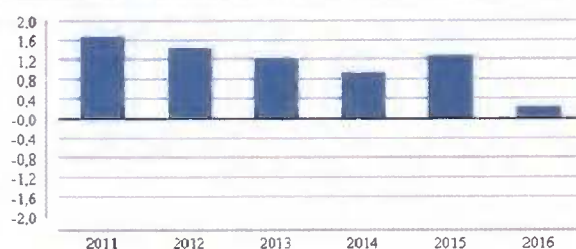
Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016

#### Einwohnerzahl\*



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

#### Erwerbstätige\*



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

#### Arbeitslosenquote\*



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

#### Bruttoinlandsprodukt\*



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

#### Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2024

#### Gemeindekennziffern

**Bevölkerungskennzahlen**

	Kreisfreie Stadt	Bundesland	Bund
<b>Bevölkerung</b>			
- Einwohneranzahl	217.556	4.106.485	83.237.124
- unter 18 Jahre (in %)	14,96	16,50	16,66
- ab 65 Jahre (in %)	17,98	22,53	22,15
<b>Wanderungsbewegung</b>			
- Geburten/Sterbe-Saldo	316	-11.922	-228.195
- Geburten/Sterbe-Saldo (in %)	0,15	-0,29	-0,27
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	14.613	287.848	4.944.627
- Zuzugsquote (in %)	6,73	7,02	5,95
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	16.078	270.520	4.724.376
- Fortzugsquote (in %)	7,41	6,60	5,68
<b>Arbeitslose</b>			
- Anteil in %	3,27	2,73	3,14
<b>AlgII + Sozialgeld</b>			
- Anteil in %	7,16	5,14	6,39
<b>Sozialhilfeempfänger</b>			
- Anteil in %	0,15	0,21	0,24
<b>Ausländer</b>			
- Bevölkerungsanteil (in %)	18,45	12,20	13,09
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	5.779	106.282	2.035.768
- Zuzugsquote (in %)	2,66	2,59	2,45
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	4.315	85.329	1.642.426

Abbildung02

Quelle:Geoport GmbH

**2.1.1 Beschreibung der Mikrolage**

Bei der Adresse Berliner Str. 4 in der Stadt Mainz, im Postleitzahlgebiet 55131, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2,5 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,4 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,1 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um ein Einzelobjekt. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt mehr als 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 275 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 400 m entfernt, der nächste Wald rund 700 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,8 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,2 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle beträgt

ungefähr 75 m, diejenige zur nächsten Bus-Haltestelle rund 150 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1,6 km.

Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,9 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 900 m.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,1 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 70 - 75 Dezibel, bei Nacht mit 60 - 64 Dezibel zu beziffern.

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



## 2.1.2 Beschreibung der Makrolage

Mainz (PLZ: 55131) ist Teil der kreisfreien Stadt Mainz im Bundesland Rheinland-Pfalz. Mainz zählt 220.552 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 112.808 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,96 Personen beträgt. Mainz ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Mainz räumlich der Wohnungsmarktregion Mainz zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Mainz auf 998 Personen. Damit weist Mainz im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 2.850 bzw. 282 Personen und die Altersklassen 30-49 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -421 bzw. 17 auf.

Gemäß Fachländer Partner (FPRE) zählen 37% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 31,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 31,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 19,8% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 18,5% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15,9% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Mainz rund 34,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 21,5% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 18,7% DIE GRÜNEN (Bundesland Rheinland-Pfalz: 9,3%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Mainz rund 27,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%), 25,1% SPD (Deutschland: 25,7%) und 7,3% Sonstige Parteien (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien DIE GRÜNEN mit 29,1% (Deutschland: 20,5%), CDU/CSU mit 23% (Deutschland: 28,9%) und SPD mit 17,8% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Mainz weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 121.289 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 18.404 Einfamilienhäuser und 102.885 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 15,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 25,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (23,2%) und 2 Räumen (12,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,7% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 4.849 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 6% oder 13.100 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 5,5% bzw. einer Zunahme von 6.878 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in Mainz (PLZ: 55131) bei den EFH bei 9.652 EUR/m², bei den ETW bei 7.100 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt zuh u zh zhu <erweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 17,3 EUR/m² pro Monat bzw. 13,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Mainz um 25,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 37,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 27,8% verändert.



## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Mietvertrag / Miete</b>	Ein Mietvertrag existiert nicht. Die Wohnung wird nach vorliegenden Erkenntnissen vom Eigentümer bewohnt.
<b>Angaben der Hausverwaltung</b>	Von der Hausverwaltung konnten keine Informationen zur Wertermittlung herangezogen werden.
<b>Teilungserklärung</b>	<p>Die Teilungserklärung vom 09.08.2004 lag mir vor. Sie enthält die üblichen Regelungen.</p> <p>Laut der Teilungserklärung befinden sich in der Wohnanlage 48 Wohneinheiten. Die Wohnanlage besteht aus den Häusern Berliner Straße 4,6,8,10,12. Soweit ersichtlich ist derzeit jedem Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und Kfz-Stellplatz zugeordnet.</p>
<b>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs</b>	Mit Teilungserklärung v. 09.08.2004 wurde die Löschung von Belastungen in Abt. II beantragt.
<b>Baulasten</b>	Baulasten sind am 10.10.2004 nicht eingetragen.
<b>Altlasten</b>	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft sind Eintragungen im Bodeninformationssystem Rheinland – Pfalz (BIS RP) Bodenschutzkataster (BoKat) eine bodenschutzrechtlich relevante Eintragung vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Verdachtsfläche „PAK- Belastung Bettungssand Wärmeversorgung, Mainz Oberstadt“ (REGNUM 315 000 – 1505). Bei der Herstellung der Fernwärmeleitung wurde als Bettungssand Manolith verwendet. Diese Eintragung hat sich nach den dazu erforderlichen Recherchen nicht auf Verkaufsfälle der Vergangenheit ausgewirkt. Dies ist für künftige Gegebenheiten am Immobilienmarkt ebenfalls nicht zu erwarten.</p>
<b>Baurecht</b>	Die Informationen zu den Festsetzungen im örtlichen Bau- und Planungsrecht sind der Bodenrichtwertkarte enthalten. Es handelt sich um Wohngebiet, offene Bauweise, vier Vollgeschosse, etc, insgesamt übliche Festsetzungen, ohne Besonderheiten.
<b>Baugenehmigung</b>	<p>Die Baugenehmigung konnte nicht eingesehen werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Baulichen Anlagen im Einklang mit der dazu erteilten Baugenehmigung errichtet wurden.</p>
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	<p>Ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB</li> <li>• Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB</li> <li>• Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder</li> <li>• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen</li> <li>• Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)</li> <li>• Versiegelungsabgaben</li> <li>• Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen</li> <li>• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände</li> </ul>

### 2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile basieren auf Auskünften während des Ortstermins, zur Verfügung stehenden Unterlagen oder Annahmen.

**Baujahr**

laut vorliegender Unterlagen ca. 2004

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

**Bauweise  
Gebäudes**

- des**
- Massivbauweise
  - viergeschossig mit Staffelgeschoss
  - voll unterkellert
  - Außenwände des Kellergeschosses in Stahlbeton.
  - Kellerinnenwände in Stahlbeton.
  - Geschossaußenwände in Stahlbeton-, Hochlochziegel- und Biotherm-mauerwerk.
  - Geschossinnenwände in Stahlbeton..
  - Stahlbetondecken.
  - Satteldachkonstruktion.
  - Stahlbetontreppen.
  - Balkone und Loggias mit Stahlbetonkragplatten
  - Fassaden in Sichtbeton und Farbe.

**Wesentliche  
Ausstattungsmerkmale  
der  
Wohnung**

**Ausstattungsmerkmale der** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Zugang zum Bewertungsobjekt erlangt werden. Somit konnten keine Ausstattungsmerkmale festgestellt werden. Es erfolgt nach ständiger, gefestigter Rechtsprechung des BGH ein Risikoabschlag i.H.v. 10 % auf den ermittelten Verkehrswert. In dem Beschluss des BGH vom 7. Dezember 2017 – V ZB 86/16 –, juris, (ECLI:DE:BGH:2017:071217BVZB86.16.0) heisst es dazu wörtlich in Rnd-Nr. 15:

„(a) Gestattet der Schuldner den Zutritt, erfüllt er keine verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht, sondern handelt im wohlverstandenen eigenen Interesse. Wahrt er seine eigenen Interessen dagegen nicht, indem er dem Sachverständigen den Zutritt verweigert, muss er es - ebenso wie auch die Gläubiger - hinnehmen, dass das Gutachten hinsichtlich der Innenausstattung des Gebäudes auf Unterstellungen aufbaut (vgl. dazu BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02, NJW 2003, 2825, 2827 mwN; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 10.5).

**Keller**

Laut Auszug aus dem Grundbuch und vorliegender Teilungserklärung gehört der Kellerraum Nr. 10 als Sondernutzungsrecht zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 im Aufteilungsplan. Es handelt sich um einen üblichen Kellerraum.

**Zustand des Gebäudes**

Das Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung weist einen normalen Unterhaltungszustand auf. Die anstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt. Insgesamt machte das Gebäude bei der Ortsbesichtigung einen gepflegten Eindruck.

Im Übrigen wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Kleinere Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten mit enthalten.

**Zustand der Wohnung**

Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Es konnte zum Ortstermin kein Zugang erlangt werden.(s.o.).

**Aufteilung**

Die Aufteilung der Wohnung kann dem nachfolgend abgedruckten Grundriss entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Verkleinerung des Aufteilungsplans. An den äußeren Maßen der Wohnung hat sich jedoch nichts geändert.

Laut der Teilungserklärung und den dazugehörigen Änderungen liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die zu bewertende Wohnung vor.



**Wohnfläche**

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 10 wurde von mir aus den im Aufteilungsplan angegebenen Maßen mit 67 m<sup>2</sup> berechnet:

Hinweise zur Wohnflächenberechnung

- Bei der Wohnflächenberechnung wurde die im Aufteilungsplan dargestellte Raumaufteilung zugrunde gelegt.
- Ich gehe davon aus, dass den Darstellungen und Bemaßungen im Aufteilungsplan der Rohbauzustand zugrunde liegt. Daher wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent angesetzt.
- Die Loggia wurde mit seiner Fläche berücksichtigt, da es sich um einen qualitativ hochwertige Loggia handelt.
- Die Wohnfläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche Fläche. Die Fläche des Kellers Nr. 10 wurde nicht in die Wohnfläche miteinbezogen.

**Energieausweis**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass Verkäufer bzw. Vermieter in bestimmten Situationen einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Der Energieausweis konnte nicht eingesehen werden. Es ist davon auszugehen dass die erforderlichen Maßnahmen nach der EnEV getroffen werden.

**Grundriss Wohnung**

Eine Grundrisszeichnung befindet sich in der Kopie der Teilungserklärung als Anlage zu diesem Gutachten

**2.4 Sonstiges****Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Sachverständigen mit eben diesem Fachgebiet durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

**Altlasten**

Das Einholen einer schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster war aus Verfahrensökonomischer Sicht sowie aus Kostengründen nicht angezeigt, (s.o.).

**Erschließung**

Das Grundstück wird von der Berliner Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas, Telefon und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Laut dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie steht im Baugebiet eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 50 Mbit/s für mehr als 95 Prozent der Haushalte zur Verfügung. Eine Breitbandverbindung wird für die schnelle Nutzung des Internets benötigt.

**Anmerkung**

Im vorliegenden Fall handelt es um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher



unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher 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 (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

### 3 Wertermittlung

#### 3.1 Verfahrenswahl

##### Vorbemerkung

Grundsätzlich können für die Bewertung von Eigentumswohnungen das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

##### Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten Kaufpreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.

##### Ertragswertverfahren

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden.

Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

##### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

##### Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Insofern werden im vorliegenden Fall das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren angewandt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert.

##### Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen, unbeachtlichen Abweichungen führen.

3.2 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Wohnungen
- ± Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vergleichswert

Kaufpreise vergleichbarer Wohnungen

Laut schriftlicher Auskunft des geodatenservice Portals Geoport GmbH liegen die nachfolgend angegebenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts vor.

Nr.	Kaufjahr	Wohnfläche in m²	Kaufpreis in EUR pro m² Wohnfläche
1	2019	40	2.450
2	2020	60	2.867
3	2018	68	2.000
4	2022	55	2.471
5	2023	69	2.348
6	2023	74	1.841
7	2023	69	2.247
8	2022	64	2.029
9	2020	79	3.784
10	2021	95	3.046
11	2020	95	3.099
12	2023	75	2.658
13	2022	69	3.747
14	2023	72	3.493
		Mittel	2.720

Berücksichtigung von Abweichungen

Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

- Kaufjahr
- Wohnfläche
- ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Berücksichtigung der Kaufjahre

Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2011 bis 2017. Laut Analyse des örtlichen Gutachterausschusses zeigten die Preise für vergleichbare Eigentumswohnungen in Köln in diesen Jahren ein schwankendes Preisniveau. Insofern müssen die vorliegenden Kaufpreise an die sich ändernden Verhältnisse angepasst werden.

Hierzu wird auf die im Grundstücksmarktbericht Köln auf S. 65 veröffentlichten Indexreihen zurückgegriffen. Für das Jahr 2017 (Wertermittlungstichtag) wird die Zeitreihe gemäß dem Trend der letzten drei Jahre extrapoliert.

Nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ergibt sich für die Kaufpreise folgende Konstellation:



Nr.	Kaufjahr	Kaufpreis	Index	Kaufpreis bezogen auf 2023
1	2019	2.450	1,29	3.161
2	2020	2.867	1,25	3.584
3	2018	2.000	1,25	2.500
4	2022	2.471	1,25	3.089
5	2023	2.348	1,23	2.888
6	2023	1.841	1,23	2.264
7	2023	2.247	1,23	2.764
8	2022	2.029	1,15	2.333
9	2020	3.784	1,15	4.352
10	2021	3.046	1,11	3.381
11	2020	3.099	1,05	3.254
12	2023	2.658	1,05	2.791
13	2022	3.747	1,00	3.747
14	2023	3.493	1,00	3.493
			Mittel	3.114

#### Berücksichtigung der Wohnfläche

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt rd. 67 m<sup>2</sup>. Die Wohnflächen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 40 und 95 m<sup>2</sup>. Da der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung von der Wohnfläche abhängig ist, sind die Kaufpreise entsprechend anzupassen. Hierzu wird auf Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen zurückgegriffen (vgl. Sauerborn, Immobilien & bewerten, 2/2011).

Nach Anpassung der Wohnungsgrößen ergibt sich für die Kaufpreise folgende Konstellation:

Nr.	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis 2023	Korrekturfaktor	Kaufpreis bezogen auf 67 m <sup>2</sup>
1	40	3.161	1,075	3.398
2	60	3.584	0,997	3.573
3	68	2.500	0,979	2.448
4	55	3.089	1,011	3.123
5	69	2.888	0,977	2.822
6	74	2.264	0,971	2.198
7	69	2.764	0,977	2.700
8	64	2.333	0,989	2.307
9	79	4.352	0,966	4.204
10	95	3.381	0,960	3.246
11	95	3.254	0,960	3.124
12	75	2.791	0,970	2.707
13	69	3.747	0,977	3.661
14	72	3.493	0,972	3.395
			Mittel	3.065



**Berücksichtigung ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse**

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Preise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, müssen die Preise, die um mehr als 30 Prozent vom Mittelwert abweichen, ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um den Preis Nr. 9. Schließt man diesen Wert aus, ergibt sich ein neuer Mittelwert von 2.977 EUR/m<sup>2</sup>.

**Vergleichswert**

Der Vergleichswert für die Wohnung Nr.10 ergibt sich somit wie folgt:

	Mittelwert	2.977 EUR/m <sup>2</sup>
x	Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
=	Vergleichswert	199.459 EUR

**3.3 Ertragswertverfahren****Aufbau des Ertragswertverfahrens**

Das Allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Immo-WertV ist wie folgt aufgebaut:

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
-	Bodenwertanteilsverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwertanteil
=	Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

**Rohertrag**

Im Geschäftsbereich des Gutachterausschuss der Stadt Mainz wird die üblicherweise gezahlte Nettokaltmiete als Rohertrag angesetzt. Diese Miete ist anhand des Mietspiegels auf nachhaltige Erzielbarkeit zu überprüfen.

Die Auswertung aktueller Marktdaten gibt für vergleichbare Wohnungen in mittlerer Lage eine Bandbreite von 7,10 bis 13,10 EUR/m<sup>2</sup> an. Da das Bewertungsobjekt einer guten Lage zuzuordnen ist, halte ich zunächst eine an der oberen Grenze der Bandbreite liegende Miete von 10,0 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

Laut einer schriftlichen Auskunft des Geodatenanbieters On-Geo vom 09.08.2024 liegt die durchschnittliche Angebotsmiete in Umkreis von einem Kilometer um das Bewertungsobjekt bei rd. 10,77 EUR/m<sup>2</sup> (Wohnungsgröße 30 bis 60 m<sup>2</sup>, Auswertungszeitraum 10/2023 bis 03/2024). Diese Miete liegt somit geringfügig über der ermittelten Miete.

Aufgrund der Lage und der sonstigen Feststellungen bezügl. der Wohnung halte ich im vorliegenden Fall eine an der Angebotsmiete von On-Geo orientierte Nettokaltmiete von 10,50 EUR/m<sup>2</sup> für marktüblich und nachhaltig erzielbar. Damit ergibt sich folgender Rohertrag:

	marktübliche Nettokaltmiete	10,50 EUR/m <sup>2</sup> Monat
x	Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
=	monatliche Miete	703,50 EUR/Monat
x		12
=	jährlicher Rohertrag	8.442.-EUR/Jahr

**Bewirtschaftungskosten** Laut dem Gutachterausschuss der Stadt Köln müssen die in der II. Berechnungsverordnung angegebenen Bewirtschaftungskosten angesetzt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

- Verwaltungskosten: ca. 350 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 1 Prozent des Rohertrags geschätzt, das sind rd. 85 EUR/Jahr.
- Instandhaltungskosten: 14 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr, das sind 826 EUR/Jahr bei einer Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup>
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 169 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1.430 EUR/Jahr.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt. Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

In der einschlägigen Fachliteratur und in Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mainz sind für Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,10 Prozent ermittelt. Die Standardabweichung liegt bei +/- 0,7 Prozent.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 1-2 Prozent gilt für alle Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet und repräsentiert daher eine durchschnittliche Qualität. Aufgrund der Lage, des guten Zustands des Bewertungsobjekts und der stark überdurchschnittlichen Nachfrage halte ich im vorliegenden Fall einen an der unteren Grenze der Bandbreite d liegenden Zinssatz von 1,5 Prozent für angemessen.

#### Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall halte ich es für Sachgerecht, von rein schematischen Vorgehen abzuweichen und die Restnutzungsdauer zu schätzen, um eine unsachgemäße Vorhersage über die Erträge zu vermeiden. Die Schätzung der Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, § 16 WertV, Rdnr. 106):

*"Die übliche Restnutzungsdauer - RND - von Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird:  $RND = GND - \text{Alter}$ . Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Sachgerechter ist es daher, die Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen.*

*Es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist."*

Ich halte es somit im vorliegenden Bewertungsfall für angemessen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren zu Grunde zu legen.

#### **Barwertfaktor zur Kapitalisierung**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 24,016.

#### **Bodenwertanteil**

Für die Richtwertzone mit dem Bewertungsobjekt in der Bodenrichtwertkarte folgender Wert ausgewiesen:

- Bodenrichtwert 775 EUR/m<sup>2</sup>
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart W (Wohngebiet)
- Geschosszahl IV

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts überein. So ist das Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung zum Beispiel dreigeschossig, wohingegen der Bodenrichtwert sich auf ein viergeschossiges Gebäude bezieht. Die Unterschiede sind jedoch so gering, dass der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert angesetzt werden kann. Im Übrigen hat der Bodenwert keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert.

Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich daher für das Grundstück mit den zu bewertenden Wohnungen einen Bodenwert von 775 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Für die Wohnung ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil:

	Ausgangswert	775 EUR/m <sup>2</sup>
x	Grundstücksgröße	7.013 m <sup>2</sup>
=	Gesamtbodenwert	5.435.075 EUR
x	Miteigentumsanteil	20/1000
=	Bodenwertanteil	108.701 EUR

#### **Ertragswert**

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	8.442 EUR/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	1.429 EUR/Jahr
=	Reinertrag	7.013 EUR/Jahr
-	Bodenwertanteilsverz.	1.010 EUR/Jahr
=	Gebäudereinertrag	5.045 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor	24,016
=	Gebäudeertragswert	168.417 EUR
+	Bodenwertanteil	108.701 EUR
=	Ertragswert	277.118 EUR



### 3.4 Gewichtung der Ergebnisse

#### Annahme

Wegen der Lage im Stadtgebiet und der damit verbundenen Attraktivität, gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer für die Wohnung nicht höher ausfällt als der von Kapitalanlegern. Aus diesem Grund halte ich im vorliegenden Fall eine 30-prozentige Gewichtung des Vergleichswerts und eine 70-prozentige Gewichtung des Ertragswerts für angemessen.

#### Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

	Gewichteter Vergleichswert	199.459 EUR x 0,3	59.838 EUR
+	Gewichteter Ertragswert	277.118 EUR x 0,7	193.983 EUR
=	Vorläufiger Verkehrswert		253.821 EUR

## 4 Verkehrswert

#### Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

#### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurden für das Wohnungseigentum das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen angesetzt. Insofern spiegelt sich in den ermittelten Verfahrensergebnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind nicht erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ergeben sich aus dem Bewertungsrisiko der fehlenden Innenbesichtigung. Ich halte daher einen der Rechtsprechung des BGH zu Grunde gelegten Risikoabschlag in Höhe von 10% auf den Verkehrswert für angemessen. Danach ergibt sich ein Abschlag von 25.382 EUR.

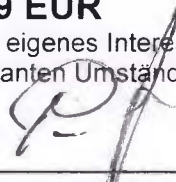
Vorläufiger Verkehrswert	253.821 EUR
- Risikoabschlag i.H.von	25.382 EUR
= Verkehrswert	228.439 EUR

#### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert der Wohnung Nr.10 Berliner Straße 4, 55131 Mainz zum Wertermittlungstichtag 10.10.2024 geschätzt auf

**228.439 EUR**

Ich erkläre das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, ohne eigenes Interesse am Ergebnis und auf dem aktuellen Stand des Wissens um die wertermittlungsrelevanten Umstände verfasst zu haben.

  
Patrick Servet,  
BDSH geprüfter Sachverständiger



Anlagen : Bilder, Kopie der Teilungserklärung mit Grundriss (Nur im Original)



Vorderseitige Gebäudeansicht



Rückseitige Gebäudeansicht