

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!**

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

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

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 85 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 04.11.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 17/24)

für die Eigentumswohnung Nr. 3 im EG in

55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Südring 14

zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024



Verkehrswert:

214.000 Euro

Oppenheim, den 04.11.2024

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



Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bepflanzungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 16
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 17
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 18
9.	<u>Vergleichswertermittlung</u>	Seite 19
10.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 21
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 23 Seite 24
12.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 27
13.	Literaturverzeichnis	Seite 28
14.	Anlagen	Seite 30

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz
Auftrag vom: 29.07.2024
eingegangen am: 05.08.2024
Aktenzeichen: 260 K 17/24

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.) 1,82/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Bretzenheim (Mainz)
Flur: 5
Flurstück: 752, Hof- und Gebäudefläche,
Südring 14 - 20
Grundstücksgröße: 6.035 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Erdgeschoss, Aufteilungsplan Nr. 3, Block III

Grundbuch: Bretzenheim (Mainz), Blatt 4082

Zubehör:

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

Gebäudeart:

Eigentumswohnung Nr. 3 im Erdgeschoss
eines

4 - geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses
mit insg. ca. 20 Wohneinheiten (in diesem Eingang)

Ausrichtung der Wohnung nach ca. Westen
in Richtung Rasenfläche mit Laubbäumen.

Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 3
(konnte nicht von innen besichtigt werden / Eigentümerin nutzt vor Ort
einen anderen Kellerraum)

Lt. Hausverwalterauskunft ist der Eigentumswohnung
kein PKW-Stellplatz bzw. Garagenplatz zugeordnet.

Folgende Gemeinschaftsanlagen sind vorh.
Fahrradraum / Waschmaschinenraum / Trockenräume

Auf dem Grundstück stehen insgesamt
2 Mehrfamilien-Wohnhausblocks
mit insg. 4 Hauseingängen und ca. 52 Wohneinheiten
und versch. Reihengaragen.

Baujahr: ca. 1969 - 1970

Fassadenanstrich in 2024 erneuert

Balkonbelag vor ca. 5 Jahren erneuert,
lt. Eigentümergegenstand

Kunststoff-Fenster bis auf ein altes Fenster
vor ca. 6 Jahren erneuert,
lt. Eigentümergegenstand

Bad vor ca. 6 Jahren tlw. erneuert,
lt. Eigentümergegenstand

Wasser-/Abwasserleitungen vor ca. 6 Jahren erneuert,
lt. Eigentümergegenstand
(dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

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

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten: ca. 62,36 qm

siehe Ertragswertermittlung
(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß /
Balkon zu 1/2 gerechnet / Abstellschrank angerechnet)

Tatsächliche Miete: Das Objekt ist eigengenutzt.
Mieten werden deshalb nicht erzielt.

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

	Das Hausgeld beträgt 345,-- Euro/Monat. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung)
	(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Zwangsverwalter:

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

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):

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

Ortsbesichtigung: 04.11.2024

Unterlagen:

amtl. Lageplan
z. T. Planunterlagen
eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Teilungserklärung
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen
zusätzl. mündl. Auskünfte der Eigentümerin

Anm.:

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

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten, bzw. in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von der Eigentümerin nicht erteilt werden konnte.
Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigefügt werden.

Anmerkung:

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

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im südöstlichen Randbereich des Stadtteils Bretzenheim
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 4,5 km bis nach Mainz Hbf. ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 40 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 2 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 2 - 4 - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise, bzw. Reihenhausbauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben Vieleck Übergröße Freiflächen vorhanden
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen / Schule gegenüber mit Pausenhof
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau: normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege

Höhenlage zur Straße: normal

Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /
Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /
Kanal liegt in der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes /
Garagen auf der Grundstücksgrenze /
Einfriedung siehe Außenanlagen

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

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.
Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 20.09.2024
keine wertbeeinflussenden Eintragungen,
lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk,
eingetragen am 05.06.2024 und
den Zwangsverwaltungsvermerk,
eingetragen am 05.06.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu
bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines
Verkehrswertgutachtens ist.

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

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

Somit können möglicherweise vorhandene
Altlasten nicht festgestellt werden
und finden keinen Eingang in diese Wert-
ermittlung.

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

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

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

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

weitere Anmerkungen:

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

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

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

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

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

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

Das Objekt stimmt mit den vorgelegten Zeichnungen aus der Teilungserklärung im Wesentlichen überein.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt.

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

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: **Eigentumswohnung Nr. 3 im EG**

Einteilung:

**Eigentumswohnung
im**

Erdgeschoss:

2-Zimmer (Wohnr./ 1 Schlafr.)

Küche

innenlieg. Bad

Diele

Abstellschrank

Balkon

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: **Massivbauweise**

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

Geschossdecken: **Massivdecke**

Treppen: **Geschosstreppe:
Massivtreppe in Stahlbeton
mit Natursteinbelag o.ä.**

Dachkonstruktion: **Holzkonstr.**

Dachform: **flachgeneigtes Walmdach**

Dacheindeckung: **Ziegeldeckung (war nicht richtig einsehbar)**

Fassaden: **grober Verputz
mit neuem Anstrich**

**Sockel:
verputzt und gestrichen**

Elektroinstallation: **urspr. Wohnungsinstallation /
alter Elektroverteilerkasten**

Heizung: **lt. Eigentümerauskunft
ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung
mit urspr. Heizkörpern
und urspr. Heizleitungen**

Fenster:	erneuerte Kunststoff-Fenster mit Isolierglas Rollläden aus Kunststoff geringfügig ein einf. altes Holzfenster mit urspr. Einfachverglasung (Rollladengurt hier defekt)
Türen:	<u>Innentüren:</u> Holztüren als Türen mit Furnier / dunkel furniert tlw. Tür mit Glasausschnitt mit Blockzargen <u>Wohnungstür:</u> Holztür / dunkel furniert mit Blockzarge (Spion vorhanden) <u>Haustür</u> Leichtmetalltür mit Glasausschnitt und integr. Briefkastenanlage und Türsprechanlage
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad (innenliegend):</u> WC Waschbecken Badewanne (weiße Sanitärobj.) Kalt- und Warmwasseruhr über der Badewanne (gute bis mittl. Ausstattung und Qualität)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Wohnr.:</u> urspr. Fertigparkett <u>Flur, Bad, Küche, Schlafzi.:</u> Vinylboden <u>Balkon:</u> Fliesen (derzeit allerdings komplett zugestellt und nicht richtig einsehbar)

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz
mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser)

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche Fliesenspiegel

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad:

rundum gespachtelter Mikrobeton o.ä.
auf urspr. Fliesen (lt. Eigentümergehäusauskunft)

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenputz
mit Anstrich

(tlw. unebene Deckenflächen)

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

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung
im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

mittlerer Ausstattungsstandard

(ansonsten Elektroinstallation /
Heizkörper und Heizleitungen / ein Fenster /
insg. aus der urspr. Bauzeit in einfacher urspr. Ausstattung)

Anmerkungen:

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

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

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

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

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

befriedigend
(derzeit viele Laubbäume im allg. Gartenteil vor der Whg.)

Blickrichtung:

hauptsächlich in den westl. allg. Gartenbereich,
mit dahinter liegenden Gebäuden und Straße

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

innenliegendes Bad - ungünstiger

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung: im Bereich Außenwand / Gebäudehülle

Anmerkung zum Energieausweis:

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

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale alters- und nutzungsbedingte Abnutz.erschein.

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen
erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

normale Renovierungsarbeiten erforderlich

ein einfach verglastes Holzfenster in der Küche
noch auszutauschen (Rollladengurt hier defekt)

ggf. Elektroinstallation in Teilber. nachzubessern

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

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

insg. normale alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.
im Bereich der Wohngebäude und Garagen

tlw. Garagen-Flachdach mit Feuchteschäden

Anm.:

An den Fassaden wurde in 2024 lt. Hausverwalterauskunft
ein neuer Anstrich durchgeführt.

Ansonsten stehen lt. Hausverwalterauskunft aktuell keine
Reparaturen an.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt
231.294,37 € zum 31.12.2023.

(Auskunft erteilte die zuständige Hausverwaltung)

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

**Außenanlagen und
sonstige Anlagen:**

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Hofbefestigung mit Asphalt
(tlw. mit Abnutz.ersch. / Schadstellen),
Betonverbundpflaster

Wegebefestigung mit Betonplatten

Pkw-Stellplätze mit Betonverbundpflaster

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs /
Maschendrahtzaun

befestigter Mülltonnenstandplatz

Fahrradabstellplatz

Sonstige Anlagen:

Rasenflächen mit Strauch- und Baumbewuchs

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1,82/100 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Südring 14
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bretzenheim (Mainz)	4082	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bretzenheim (Mainz)	5	752	6.035 m ²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Vergleichswertermittlung bei Wohnungs-/Teileigentum:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Mainz aus den Jahren 2023 - 2024:

Stadt	Straße	Baujahr	Etage	Ausstattung	qm	€/qm	Datum
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	69,05	2.839	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	38,22	2.616	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	38,37	3.909	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	38,37	4.040	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1971	-	-	107,28	2.657	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1971	-	-	84,98	2.709	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1971	-	-	107,28	3.169	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1971	-	-	49,49	2.728	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1971	-	-	107,42	3.110	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	68,40	3.125	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	90,33	3.664	2024
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	71,71	3.068	2024
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	69,95	3.717	2024
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	78,44	3.123	2024
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	90,33	3.321	2024
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	66,40	3.464	2023
Mainz-Bretzenheim	Südring	1969	-	-	66,44	3.810	2023

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen aus der Zeit von 2023 bis 2024 und lagen in einer Spanne von 2.616 €/qm bis 4.040 €/qm. Im Mittel wurden für vergleichbare Objekte in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes 3.239 €/qm erzielt.

Eliminiert man aus Sachverständigensicht die niedrigsten und höchsten Werte (höher als + 30% bzw. niedriger als - 30% vom errechneten Mittelwert) als sog. Ausreißer, ergeben sich i.M. ebenfalls rd. **3.239 €/qm**.

Weitere Marktinformationen:

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

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

im Mittel **3.200 €/qm Wohnfläche**

Verkaufsangebote: (Quelle www.immobilienscout24.de)

Verschiedene Verkaufsangebote in der näheren Umgebung liegen von ca. 3.082 €/qm bis ca. 4.687 €/qm. Im Mittel ergeben sich bei 6 Kaufangeboten 3.711 €/qm.

Allerdings kann man davon ausgehen, dass ein realistisch erzielbarer Kaufpreis ca. 10% unter den Kaufangeboten liegt, d. h. 3.711 €/qm (-) 10 % = **3.340 €/qm**.

zunächst ermittelter Zwischenwert

aus vorstehenden Vergleichswerten: **3.260 €/qm**

Übertrag:

zunächst ermittelter Zwischenwert

aus vorstehenden Vergleichswerten: **3.260 €/qm**

Zu- oder Abschläge vom zunächst ermittelten Zwischenwert wegen:

Abweichung von der Lage:	%
Abweichung vom Baualter:	%
Abweichung von der Ausstattung:	+ 8 %
Abweichung von der Wohnungsgröße:	%
Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten	%
Abweichung vom Jahr der Vergleichskaufpreise:	%
Abweichung vom Unterhaltungszustand:	%
(Bauschäden/Baumängel im Sondereigentum und anteiligen Gemeinschaftseigentum wird im nächsten Abschnitt berücksichtigt)	

Zwischensumme + 8 %

ermittelter Zwischenwert: 3.521 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahrs, des Standards, des Zustands und der Größe der Bewertungseinheit wird zunächst ein Wert von 3.521 €/qm als angemessen angesetzt.

d.h.:

62,36 qm Wohnfläche x 3.521 €/qm = 219.570 €

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

Kellerraum 2.000 €

Zwischensumme 2.000 €

vorläufiger Vergleichswert 221.570 €

marktübliche Zu- oder Abschläge ./. €

marktangepasster

vorläufiger Vergleichswert 221.570 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. ./. €
(unter Berücksicht.d.vorh.Instandhaltungsrücklage, soweit bekannt)
- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum ca. - 3.000 €
- Wertminderung wegen Bauschäden am Sondereigentum ca. - 5.000 €

Zwischensumme - 8.000 €

Vergleichswert 213.570 €

Vergleichswert

der Bewertungseinheit gerundet 214.000 €

Der Vergleichswert der Sondereigentumseinheit entspricht einem marktgerechten Preis von ca. 3.432 €/qm, was für das vorliegende Bewertungsobjekt angemessen ist.

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

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **920,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	6
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	3000 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	6.035 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 920,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.11.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 966,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	3000	6.035	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	6	4	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 966,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 966,00 €/m ²	
Fläche	× 6.035 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=5.829.810,00 € rd. 5.830.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 insgesamt **5.830.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	04.11.2024	274,00
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,05**

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1,82/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	5.830.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1,82/100	
anteiliger Bodenwert	= 106.106,00 € rd. 106.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 **106.000,00 €**.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Whg. Nr. 3 im EG	62,36		11,25	701,55	8.418,60
Summe			62,36			701,55	8.418,60

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenportal entsprechend der vorliegenden Ausstattung von ca. 10,23 -11,89 €/m² mit einem angegebenen Medianwert von 11,08 €/m², sodass die gewählten 11,25 €/m² angemessen sind.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.418,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.683,72 €
jährlicher Reinertrag	=	6.734,88 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,25 % von 106.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	2.385,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.349,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,194
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	113.940,76 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	106.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	219.940,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	219.940,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	211.940,76 €
	rd.	212.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,25 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

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

GND = 80 Jahre

Baujahr:

ca. 1969 - 1970

Fassadenanstrich in 2024 erneuert

Balkonbelag vor ca. 5 Jahren erneuert, lt. Eigentümerausk.

Kunststoff-Fenster bis auf ein altes Fenster vor ca. 6 Jahren erneuert, lt. Eigentümerausk.

Bad vor ca. 6 Jahren tlw. erneuert, lt. Eigentümerausk.

Wasser-/Abwasserleitungen vor ca. 6 Jahren erneuert, lt. Eigentümerausk.
(dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

als fiktives Baujahr ca. Mitte der 1980er Jahre (1984) geschätzt

fiktives Alter = 40 Jahre

RND = 40 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden
am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. - . / . €
(unter Berücksicht.d.vorh.Instandhaltungsrücklage, soweit bekannt)
- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung
am Sondereigentum ca. - 3.000 €
- Wertminderung wegen Bauschäden
am Sondereigentum ca. - 5.000 €

Summe - 8.000 €

Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **214.000 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **212.000 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1,82/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Südring 14

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Bretzenheim (Mainz)	Blatt 4082	lfd. Nr. 1
Gemarkung Bretzenheim (Mainz)	Flur 5	Flurstück 752

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 mit rd.

214.000 €

in Worten: zweihundertvierzehntausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

für die Eigentumswohnung Nr. 3 im EG in

55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Südring 14

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

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

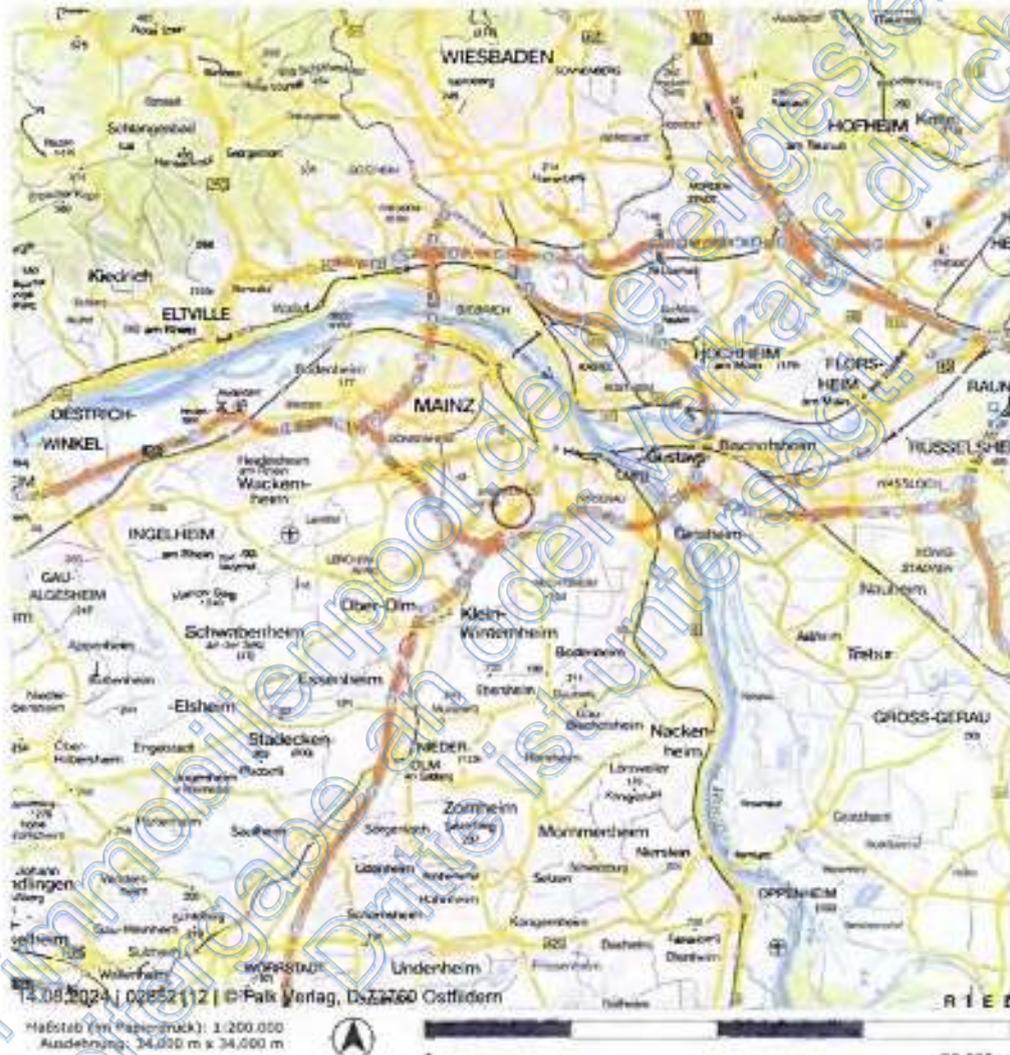
Die Karten sind lizenziert.

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

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist -lizenziert

Übersichtskarte MairDumont

55128 Mainz n Rhein, Südring 14



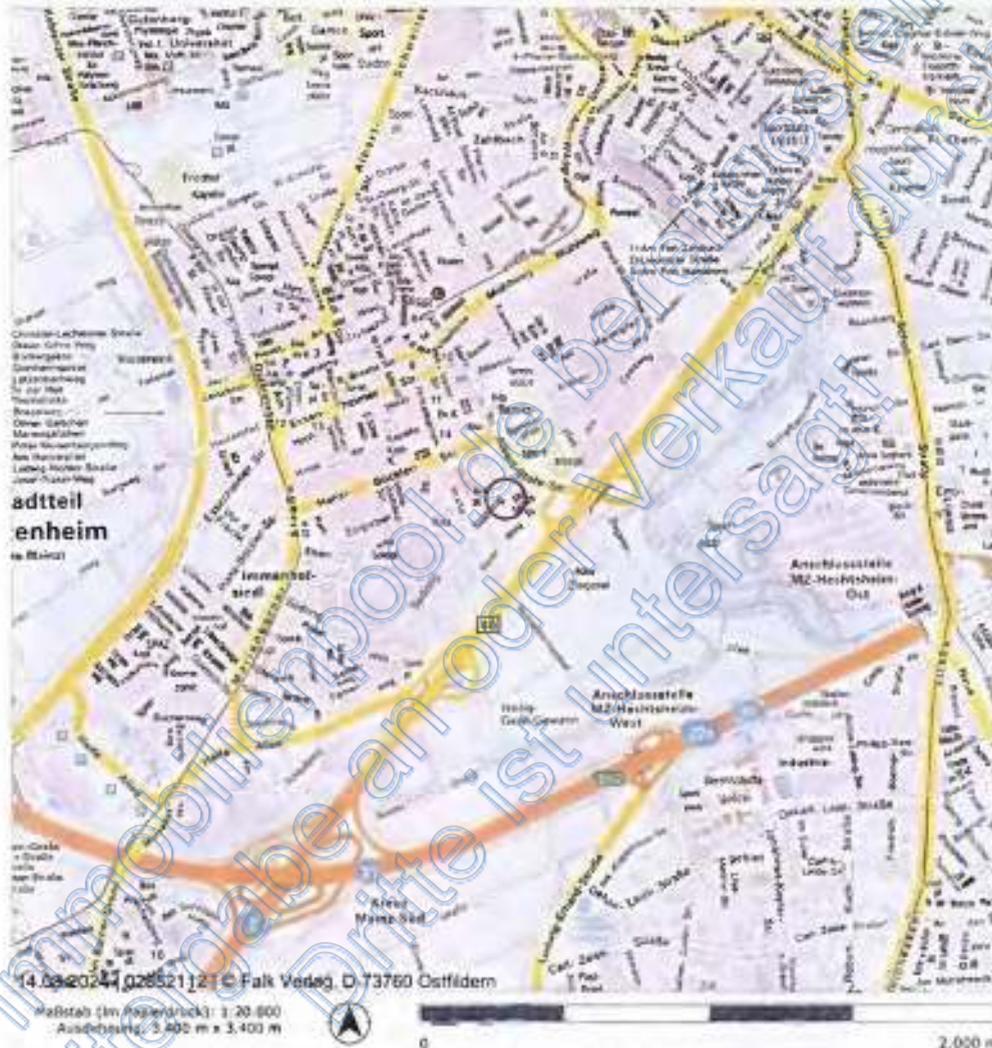
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vergrößerung ist gestattet bis zu 30 Streckenlinien.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Fall-Vonag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die
regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Druckzwecke vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angegeben. Die Karte darf
in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von
Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist -lizenziert

Regionalkarte MairDumont

55128 Mainz a. Rhein, Südring 14



14.03.2024 028521121 © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
Maßstab (im Ausdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben von Falk-Verlag. Sie enthält u.a. die Bebauung, Straßennetze, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt als Vektorformat für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:20.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Weiterführung durch Amtsgenossen.

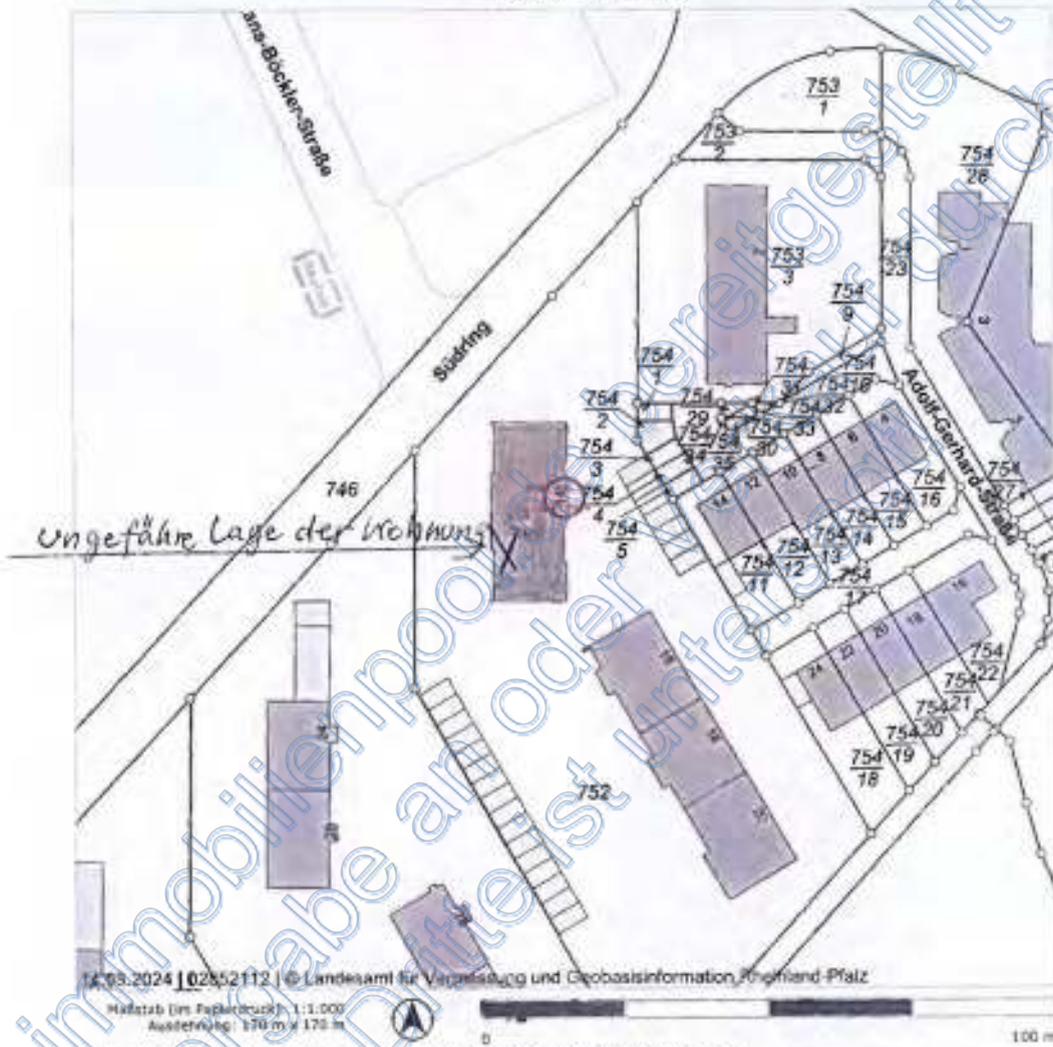
Datenquelle:
MIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

55128 Mainz a. Rhein, Sudring 14

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separat werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugewidmet werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist digitalisiert



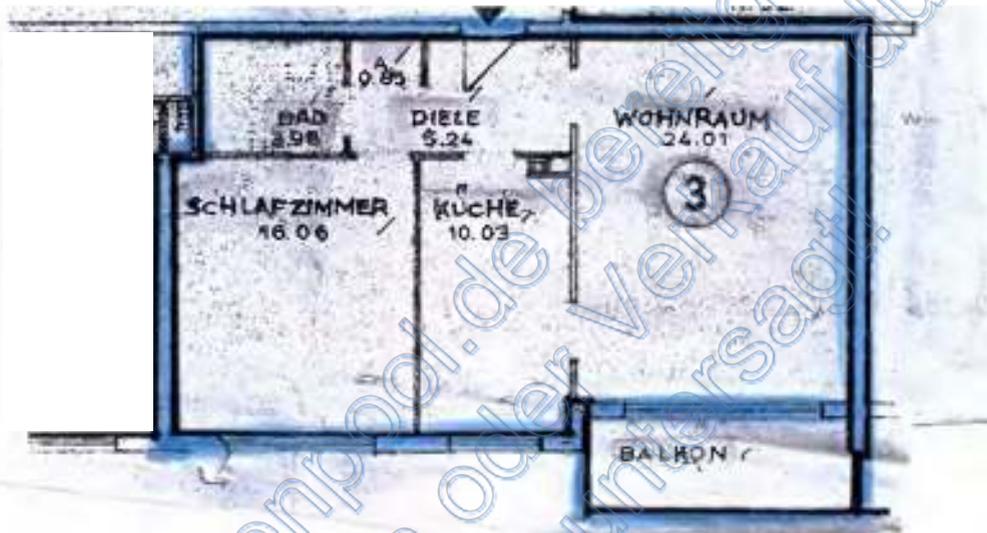
14.05.2024 | 02552112 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

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

Auszug von Teilschichten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte, generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Ungreifbarkeitsstatus für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßenamen, Flurstücksnummern und Flurstücksnummern.

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

Wohnung Nr. 3 im EG



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

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

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



Zufahrtsansicht zum Grundstück



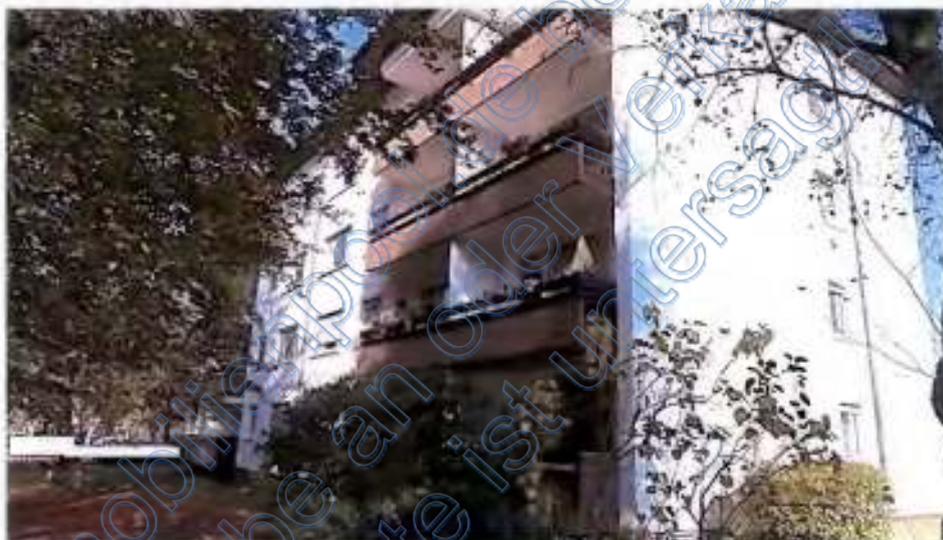
Ansicht Mehrfamilienhaus Südring 14



Hauszugang



Straßenansicht / Rückansicht Südring 14



Rückansicht Südring 14



Rückansicht mit Wohnung Nr. 3 im EG



Wohnung Nr. 3 im EG



Wohnung Nr. 3 im EG



Wohnung Nr. 3 im EG und allgemeiner Grundstücksbereich davor



Treppenhaus



Flur zur Wohnung im EG Nr. 3 (rechts)



Wohnungstür Wohnung im EG Nr. 3 (rechts)

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



Blick vom Balkon der Wohnung aus



Kellerraum Nr. 3 (links)



allg. Waschmaschinenraum im KG