

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!**

Gemeinsame Postannahmestelle
Land- und Amtsgericht Mainz

Eing.: 07. März 2025

..... Anl. Bd. Hefte

DEISEN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

18. Februar 2025
Aktenzeichen: 2024-07- 1046

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das
Teileigentum Nr. 11 auf dem Grundstück in 55283 Nierstein, Daubhausstraße 28.



DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinsstraße 13
55116 Mainz
T 06131 240409-0
F 06131 240409-9
info@deisen.com
www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr. DE269156235

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01
BIC DEUTDE33HAN

Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 30/24

Wertermittlungsstichtag: 23. Januar 2025

Qualitätsstichtag: 23. Januar 2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23. Januar 2025

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inklusive 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.



Von der IHK für Rheinhesen öffentlich be-
steltter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten



Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beilehungswertermittlung aller
Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	7
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	9
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
2.4	WEG-spezifische Regelungen	12
2.5	Baubeschreibung	12
3	Wertermittlung	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.2	Vergleichswertermittlung	15
3.3	Bodenwertermittlung	17
3.4	Ertragswertermittlung	20
4	Verkehrswert	23
5	Anlagenverzeichnis	24

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 22. Juli 2024 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 23. Juli 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	23. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	23. Januar 2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 23. Januar 2025 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um circa 9:55 Uhr begonnen und wurde um circa 11:25 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Teileigentums durchgeführt. Das Gemeinschaftseigentum wurde (wie bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum üblich) nur in Teilbereichen besichtigt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Sicherheitsabschlag) berücksichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken • Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors • RICS Registered Valuer • BAFIN-Registriert

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.)

- Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Protokollierung der Ortsbesichtigung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den verantwortlichen Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Teileigentum

Objektadresse:

55283 Nierstein, Daubhausstraße 28

Grundbuch-/Katasterangaben:

Teileigentumsgrundbuch von Nierstein, Blatt 7956

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
1	Nierstein	15	336/10	809

Gegenstand der Bewertung:

20/1.000 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55283 Nierstein, Daubhausstraße 28, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage nebst Stellplatz (Kreiszahl) Nr. 11 laut Aufteilungsplan.

Zubehör:

Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen über die Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag basieren ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen. Diese wurden nur hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und im Übrigen ungeprüft als Tatsachen in diesem Gutachten berücksichtigt.

Wenn die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich soweit (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Sich aus der Nutzung ergebende Einrichtungen und Inventar können vorhanden sein, werden jedoch nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Etwaige Kosten für Rück- oder Umbauten im Falle einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Teil dieser Marktwertbewertung.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 6. August 2024
- unbeglaubigter Teileigentumsgrundbuchauszug mit Datum vom 7. August 2024
- Teilungserklärung (UR-Nr. 303/2020 des Notars Stefan Spreter mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 27. November 2020
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 19. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 9. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 7. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 20. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 8. August 2024
- Schreiben der Gläubigerin mit Datum vom 27. Januar 2025 mit angehängten Objektunterlagen (Exposé mit Plänen, Energieausweis)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten)
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen werden zum Bewertungsstichtag als gültig und korrekt angesehen.

1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmers zur Erfüllung des Auftrags beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfenden, eines gesetzlich Vertretenden und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Mainz-Bingen

Ort und Einwohnerzahl: Nierstein (circa 8.600 Einwohner)

wirtschaftliche / demografische
Rahmendaten:

Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Verbandsgemeinde beträgt + 1,1 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 8 (Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen) zugeordnet.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im Dezember 2024 5,0 % (Rheinland-Pfalz 5,3 %, Deutschland 6,0 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2024 bei 113,7 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenübersteht (ausgeglichener Markt).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vergleiche Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Frankfurt am Main (circa 50 km entfernt);
Wiesbaden (circa 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (circa 18 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 420 (circa 200 m entfernt);
B 9 (circa 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 60 (circa 13 km entfernt)

Flughafen:
Flughafen Frankfurt am Main (circa 40 km entfernt)

innerörtliche Lage:
(vergleiche Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Nierstein. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt circa 1 km.

Versorgungslage/soziale Infrastruktur:
(vergleiche Anlage 2)

Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
(vergleiche Anlage 2)

Bahnhof Nierstein (ca. 1,1 km entfernt);
Bushaltestelle (circa 400 m entfernt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der
näheren Umgebung:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung:

Die groß- und kleinräumige Lage sowie das wirtschaftliche Umfeld haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Auf Basis der beschriebenen Merkmale wird die Lage als eine mittlere Wohnlage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfronten:
circa 23 m (zur Daubhausstraße);
circa 15 m (zur Albert-Schweitzer-Straße)

Bemerkung:
unregelmäßige Grundstücksform

Topografie:

im Bereich der Daubhausstraße von Nord nach Süd ansteigend;
im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße von Ost nach West sowie
von Süd nach Nord ansteigend

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar
über die Daubhausstraße und die Albert-Schweitzer-Straße.

Straßenart:

Daubhausstraße:
Anliegerstraße

Albert-Schweitzer-Straße:
Anliegerstraße (teilweise Sackgasse)

Straßenausbau:

Daubhausstraße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Albert-Schweitzer-Straße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege überwiegend beiderseitig vorhanden, im Bereich des
Teileigentums/der Sackgasse sind keine Gehwege vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen;
Überbau des Teileigentums Nr. 10 laut Aufteilungsplan auf das
Nachbargrundstück (gemäß Liegenschaftskarte);
eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken

Hinweise

Im Hinblick auf das hier zu bewertende Teileigentum hat der
Überbau keinen wesentlichen Werteeinfluss.

Darüber hinaus ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen
baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der
katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten, die aus früheren oder aktuellen Nutzungen resultieren könnten, untersucht. Es wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein (Bau)Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zulässig, sofern es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrelevante Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen formell und materiell den rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

lfd.-Nr. 1:

„Auflassungsvormerkung für Muhammed Dogan, geb. am 30.08.2004. Gemäß Bewilligung vom 27.09.2023 (Urkunde 393/23, Notar _____) eingetragen am 26.10.2023.“

lfd.-Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 30/24); eingetragen am 18.06.2024“

Hinweise

Die der Eintragung mit der laufenden Nummer 1 zugrunde liegende Bewilligungsurkunde liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht vor.

Die genannten Eintragungen insgesamt bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Es wurden keine zusätzlichen Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine Eintragung enthält.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

beitragsrechtlicher Zustand:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde folgendes mitgeteilt:

„Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße sowie einmalige Beiträge für Kanalisation (KAG) stehen derzeit keine aus.

Künftige Straßenausbaumaßnahmen werden über den wiederkehrenden Beitrag abgerechnet, sodass in Zukunft mit einer Beitragserhebung gerechnet werden kann. Der Zeitpunkt und die Beitragshöhe sind aktuell jedoch nicht benennbar.“

Diesem Umstand wird im vorliegenden Fall kein wesentlicher Werteeinfluss beigemessen.

Entwicklungszustand:

Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation:

Basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen ist das zu bewertende Teileigentum vermietet, jedoch liegen keine Mietvertragsunterlagen vor.

2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind keine dem hier zu bewertenden Teileigentum zugeordneten Sondernutzungsrechte vorhanden beziehungsweise bekannt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	konnte nicht ermittelt werden
Wesentliche Abweichungen:	Es sind Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt erkennbar. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Abschnitt 3.3.4.
Erhaltungsrücklage:	Es liegen keine Informationen über eine Erhaltungsrücklage beziehungsweise die Höhe dieser Erhaltungsrücklage vor. Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins ist anzunehmen, dass keine Erhaltungsrücklage gebildet wird. Die Wertbeeinflussung durch die fehlende Erhaltungsrücklage wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante oder wertrelevante Abweichungen ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung diesbezüglich gegebenenfalls zu überarbeiten.
Höhe des Wohngeldes:	nicht bekannt
Sonderumlagen:	Es liegen keine Informationen bezüglich möglicher Sonderumlagen vor.

2.5 Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage bebaut, welche nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) in 9 Wohnungs- und 5 Teileigentume (Garagen) aufgeteilt ist.

2.5.1 Mehrfamilienhaus (Kurzbeschreibung)

Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert, dreigeschossig, hat ein ausgebauten Dachgeschoss und wurde circa 1971 in massiver Bauweise errichtet (gemäß Angaben der Gläubigerin). Seit dem Ursprungsbaujahr wurden augenscheinlich verschiedene Modernisierungen (zum Beispiel Fenster, Außentüren) durchgeführt. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen sind nicht bekannt.

2.5.2 Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich fünf Teileigentume (Garagen). Das zu bewertende Teileigentum Nr. 11 ist die vierte Garage von links, betrachtet von der Albert-Schweitzer-Straße aus.

Die Garagen sind als Reihenanlage errichtet und bestehen aus aneinandergebauten Fertiggaragen mit Stahlschwingtoren und Flachdächern. Vor den Garagen befindet sich eine asphaltierte, leicht ansteigende Zufahrt.

Da eine Innenbesichtigung des Teileigentums nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über den Ausstattungszustand getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt einfacher Ausstattungszustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.

2.5.3 bauliche und sonstige Anlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Zufahrten zu den Garagen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Schaukel (Metallkonstruktion), Standplatz für Mülltonnen, Bäume, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen machen einen eher ungepflegten Eindruck.

2.5.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung

Im Hinblick auf das zu bewertende Teileigentum wurden im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und Baumängel erkannt:

- bereichsweise Anstrichmängel und Verfärbungen am Garagentor
- bereichsweise schadhafter Außenputz der Garage sowie Anzeichen von Feuchtigkeit
- Unebenheiten der Garagenzufahrt

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als mäßig beurteilt.

Die Wertbeeinflussung durch die vorhandenen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

2.5.5 Allgemeinbeurteilung

baulicher Zustand:

ausreichender Zustand (soweit erkennbar)

Unterhaltungszustand:

ausreichender Zustand (soweit erkennbar)

Modernisierungsgrad:

nicht modernisiert

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen vernachlässigten Eindruck.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit der hier zu bewertenden Garage am relevanten Teilmarkt wird als durchschnittlich beurteilt.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, weil ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegt.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Eigennutzungsobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil sich die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart ableiten lassen.

3.2 Vergleichswertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24, 25 und 26 ImmoWertV beschrieben. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das beschriebene Modell gilt entsprechend auch für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum.

3.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat Vergleichsfaktoren für Pkw-Stellplätze und Garagen abgeleitet und veröffentlicht. Nachfolgend wird der Vergleichswert des hier zu bewertenden Teileigentums auf der Basis des vom Oberen Gutachterausschuss für Rheinland-Pfalz veröffentlichten amtlichen Vergleichsfaktors für Einzelgaragen in Nierstein (Marktsegment 5) ermittelt.

Der Vergleichsfaktor für Einzelgaragen beträgt im Marktsegment 4 und 5 (durchschnittlich) **11.000 €** (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 216 ff.). Dieser ist an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Ermittlung des Vergleichswerts

Vergleichsfaktor		11.000 €
Anpassung Stichtag	x	1,05
Anpassung Lage (Bodenwertniveau)	x	1,20
Anpassung sonstige Objekteigenschaften (z. B. Zustand, rel. RND)	x	0,90
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	12.474,00 €
Anzahl	x	1
vorläufiger Vergleichswert	=	12.474,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.474,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.100 €
Vergleichswert	=	9.374 €
rd.		9.400 €

3.2.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Stichtag

Die Anpassung an die allgemeinen Werteverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird pauschal mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % geschätzt (Anpassungsfaktor 1,05).

Lage

Die Umrechnung oder Anpassung eines Vergleichsfaktors im Hinblick auf die Lage erfolgt durch sachverständige Schätzung, da es keine allgemeinen Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von Lageunterschieden gibt.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des höheren Bodenwertniveaus ein marktgerechter Zuschlag in Höhe von 20 % für angemessen erachtet und in Ansatz gebracht (Anpassungsfaktor 1,20).

sonstige Objekteigenschaften

Die Umrechnung oder Anpassung eines Vergleichsfaktors aufgrund objektspezifischer Merkmale, wie beispielsweise des Zustands und der relativen Restnutzungsdauer, erfolgt ebenfalls durch sachverständige Schätzung.

Im vorliegenden Fall wird der Zustand des zu bewertenden Teileigentums als unterdurchschnittlich eingeschätzt, auch in Bezug auf die relative Restnutzungsdauer. Daher wird ein Abschlag in Höhe von 10 % für sach- und marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht (Anpassungsfaktor 0,90).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A. Wertbeeinflussung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen bestehender Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal und in dem am Tag der Besichtigung erkennbaren Umfang berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Bauzustands nur überschlägig abschätzen kann, da die Untersuchung zerstörungsfrei und rein visuell erfolgte und keine detaillierte Begutachtung der Bauschäden vorgenommen wurde. Für eine solche ist die Beauftragung eines speziellen Bauschaden-Sachverständigen erforderlich. Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf einer Sichtprüfung beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenberechnung. Die geschätzte Wertminderung spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern berücksichtigt vielmehr die durchschnittlichen Auswirkungen auf die Preisfindung eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers. Die Höhe der Wertminderung wird unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz und in Korrelation zu den übrigen Wertermittlungsansätzen angesetzt.

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) aufgrund von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird auf dieser Grundlage pauschal mit 300 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 2,4 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

B. Wertbeeinflussung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich des Ausstattungszustands und gegebenenfalls weiterer Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 2.500 € (entspricht rund 20 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

C. Wertbeeinflussung wegen fehlender Erhaltungsrücklage

Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist eine solche Erhaltungsrücklage nicht vorhanden. Auf dieser Grundlage wird die Wertminderung wegen der nicht vorhandenen Erhaltungsrücklage überschlägig mit rund 300 € (entspricht circa 106 €/Garage übliche Instandhaltungskosten x 0,70 anteilige Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums x 4 Jahre) geschätzt und in Ansatz gebracht.

D. Wertbeeinflussung durch den Stellplatz vor der Garage

Ein zusätzlicher Ansatz für den Stellplatz vor der Garage (übliche Zufahrtsfläche) wird als nicht erforderlich erachtet.

E. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängeln, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung	- 300 €
Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	- 2.500 €
fehlende Erhaltungsrücklage	- 300 €
Stellplatz vor der Garage	0 €
Summe	- 3.100 €

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

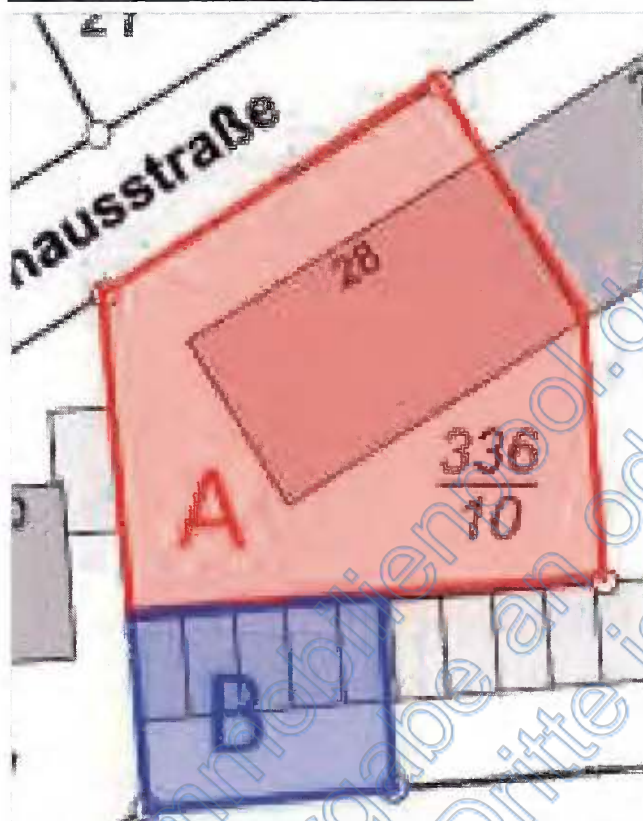
3.3.2 Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird ausschließlich aus Bewertungsgründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (zum Beispiel veräußert) werden können beziehungsweise sollen.

Die Flächen der Bewertungsteilbereiche wurden mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung	Fläche
Bewertungsteilbereich A	Mehrfamilienhaus	652 m ²
Bewertungsteilbereich B	Garagen	157 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		809 m ²

Darstellung der Bewertungsteilbereiche¹



3.3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ausschließlich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs B benötigt beziehungsweise herangezogen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **465 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	450 m ²

¹ Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe – bearbeitete Ausschnittskopie

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 5 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,05).

Der aus dem Bodenrichtwert für eine Wohnhausbebauung abgeleitete relative Bodenwert in Höhe von rund 465 €/m² wird der vorhandenen Nutzung als Einzelgarage nicht gerecht. Für das Grundstück wird daher unter Berücksichtigung der (speziellen) Nutzung ein Ansatz von 50 % des relativen Bodenwerts für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 0,50).

Bei einer (anteiligen) Fläche von rund 157 m² ergibt sich der Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B demnach wie folgt:

beitragsfreier Bodenrichtwert	=	465,00 €/m ²
Anpassung Stichtag	x	1,05
Anpassung Art der baulichen Nutzung	x	0,50
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	244,13 €/m ²
Fläche	x	157,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	38.328,41 €
	rd.	38.300,00 €

3.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Bewertungsteilbereichs B

Der anteilige Bodenwert wird nicht entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil, sondern anhand des reellwertigen Anteils ermittelt. Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Teileigentums wird der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs B gleichmäßig auf die vorhandenen Teileigentume verteilt. Diese Vorgehensweise berücksichtigt die tatsächliche Nutzung des zu bewertenden Teileigentums.

Gesamtbodenwert	=	38.300,00 €
reellwertiger Anteil	x	1/5
anteiliger Bodenwert	=	7.660,00 €
	rd.	7.700,00 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen 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 (beziehungsweise 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	780,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	168,60 €
jährlicher Reinertrag	=	611,40 €
Kapitalisierungsfaktor	x	11,938
Barwert des Reinertrags	=	7.298,89 €
abgezinster Bodenwert	+	4.943,40 €
vorläufigen Ertragswert	=	12.242,29 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	12.242,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.100,00 €
Ertragswert	=	9.142,29 €
rd.		9.100,00 €

3.4.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Die tatsächlich vereinbarten Mieten liegen nach Angaben der Gläubigerin zwischen 55 €/Monat und 65 €/Monat je Garage.

Der Sachverständige hat ein am örtlichen (Teil)Markt tätiges Maklerunternehmen hinsichtlich seiner Einschätzung zur marktüblich erzielbaren Miete für vergleichbare Objekte befragt. Demnach wird die marktüblich erzielbare Miete pro Monat und Garagenstellplatz zwischen 60 € und 65 € geschätzt.

Die marktüblich erzielbare Miete wird somit unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungstichtag mit monatlich 65 € geschätzt.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (65 € x 12 =) 780 €.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom RoE]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Bezugsgröße [€/Stück]	Kostenanteil [€/Jahr]
Verwaltungskosten				
Parken		47,00	1	47,00
Instandhaltungskosten				
Parken		106,00	1	106,00
Mietausfallwagnis				
Parken	2,00%		780,00	15,60
Summe				168,60
entspricht vom Jahresrohertrag				21,62%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die hier zu bewertende Objektart keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

In solchen Fällen kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Objekteigenschaften sowie der teilmarktspezifischen Preisbildungsmechanismen wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume ermittelt.

Diese liegen in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer und der Wohnungsgröße im Marktsegment 5 etwa zwischen 2,0 % und 4,0 %. Auf dieser Basis wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für die hier zu bewertende Objektart mit 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Für die Garage wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baualters und des baulichen Zustands mit rund 15 Jahren geschätzt.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte anteiliger Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

Bodenwert	=	7.700,00 €
Abzinsungsfaktor	x	0,642
abgezinster Bodenwert	=	4.943,40 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Vergleichswertermittlung.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). Die Kaufpreise von Teileigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in befriedigender Qualität (geeigneter Vergleichsfaktor, keine Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls befriedigender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, bedingt geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 9.400 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 9.100 € und stützt den ermittelten Vergleichswert gut.

Der **Verkehrswert** für das Teileigentum Nr. 11 auf dem Grundstück in 55283 Nierstein, Daubhausstraße 28, wird zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswerts mit rund

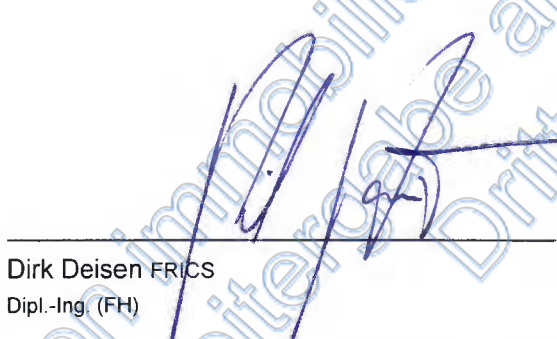
9.400 €

in Worten: neuntausendvierhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainz, den 18. Februar 2025


Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

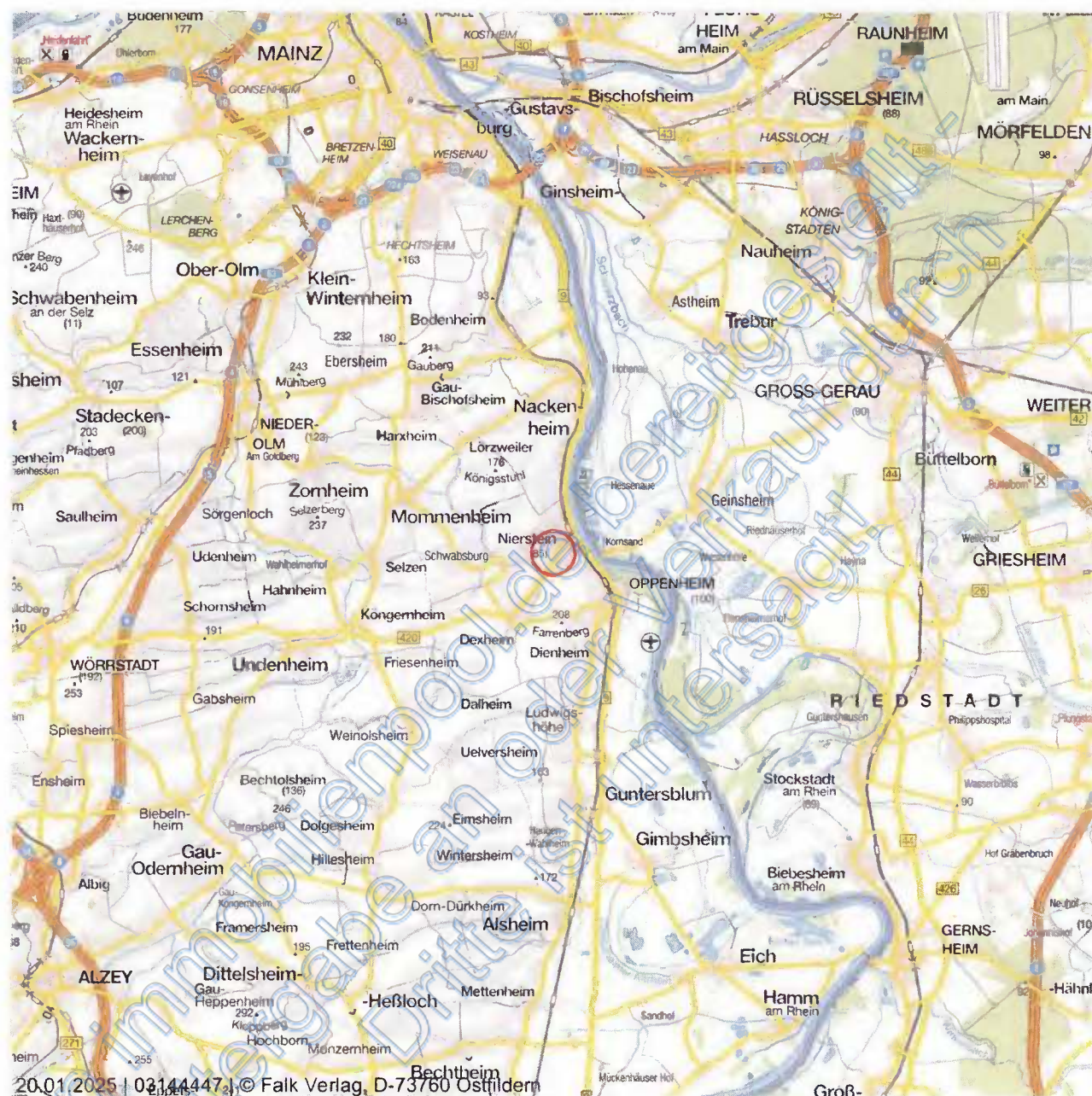
BAFIN-Registriert

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	25
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	26
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	27
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	28
Anlage 5:	Fotos	29
Anlage 6:	Bauzeichnungen	31

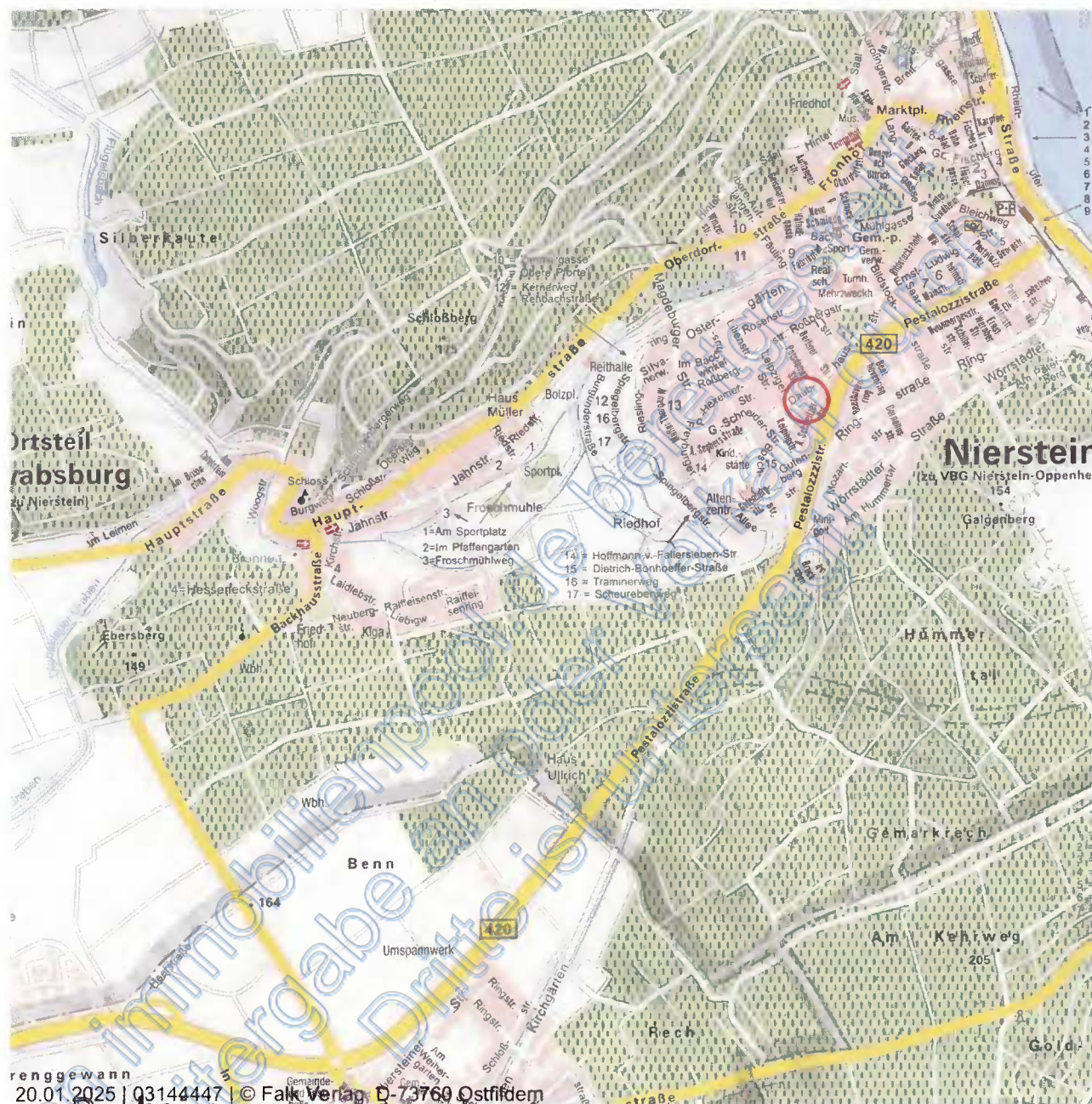
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus südlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

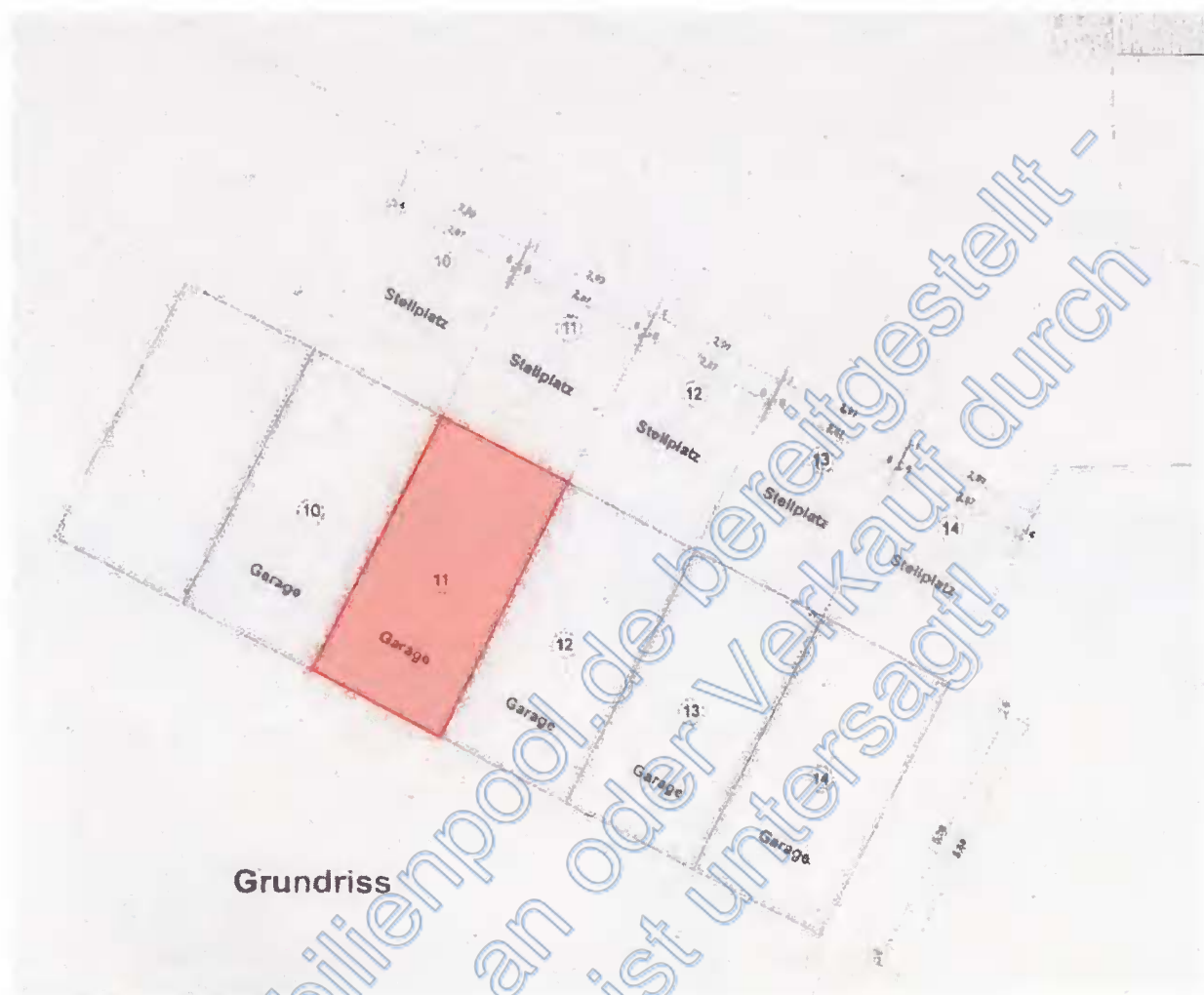


Bild 3: Blick auf das zu bewertende Teileigentum aus südlicher Richtung



Bild 4: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus südwestlicher Richtung

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss

Grundriss des zu bewertenden Teileigentums
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)