

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!**

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

6. November 2024
Aktenzeichen: 2024-07-1040

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 55118 Mainz, Neckarstraße 14



DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Neckarstraße 13
55116 Mainz
T: 06131 240409-0
F: 06131 240409-3
info@deisen.com
www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr.: DE269186235

BANKVERBINDUNG:

Deutsche Bank AG
IBAN: DE1 5507 0024 0019 3889 01
BIC: DEUTDE33HAN

**Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft**

Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 33/24

Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2024

Qualitätsstichtag: 10. Oktober 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 10. Oktober 2024

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inklusive 9 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.



IVG ist der Fachverband der Immobilien-
gutachterinnen und -gutachter für die
Beratung und Bewertung von Immobilien.
Gründungsdatum: 1970



International Member of the Regulatory Council
of Chartered Appraisers



Geprüfter Sachverständiger für die
Markt- und Sachwertgutachten-Übergabe
(gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 ZertStG)

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	Baubeschreibung	12
3	Wertermittlung	16
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.2	Bodenwertermittlung	17
3.3	Ertragswertermittlung	19
4	Verkehrswert	24
4.1	Plausibilisierung	24
5	Anlagenverzeichnis	25

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachterauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 11. Juli 2024 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 12. Juli 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	10. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.
Qualitätsstichtag:	10. Oktober 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung</u> 10. Oktober 2024 <u>Dauer der Ortsbesichtigung</u> Der Ortstermin hat um circa 10:00 Uhr begonnen und wurde um circa 12:15 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Folgende (vermietete) Nutzungseinheiten waren nicht zugänglich beziehungsweise konnten nicht besichtigt werden: • Wohnung, 1. OG rechts • Wohnung, 4. OG rechts Für die genannten und gegebenenfalls ansonsten 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.
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
- Überprüfen der vorliegenden Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen

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:

Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse:

55118 Mainz, Neckarstraße 14

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Mainz, Blatt 8848

fl.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
1	Mainz	10	185	269

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.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Der Sachverständige kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen übernehmen. Es wird empfohlen, vor einer finanziellen Entscheidung bezüglich des bewerteten Objekts schriftliche Bestätigungen von den entsprechenden Behörden oder Institutionen einzuholen.

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.

Die Richtigkeit der Angaben innerhalb der vorgelegten Mieterliste beziehungsweise deren inhaltliche Übereinstimmung der relevanten Eckdaten mit den mitvertraglichen Vereinbarungen wird nicht überprüft, sondern unterstellt.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

- Flurkartenauszug mit Datum vom 5. August 2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 19. August 2024
- Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 282/1969 des Notars mit Amtssitz in Mainz-Kastel) mit Datum vom 28. Mai 1969
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 7. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 7. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 7. August 2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn-/Nutzflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Energieausweis mit Datum vom 22. Februar 2024
- Mieterliste mit Datum vom 29. August 2024
- diverse Auskünfte der Eigentümerseite (zum Beispiel Baujahre, Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2023
- Auszüge des Grundstücksmarktberichts für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2024
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Mietspiegel der Stadt Mainz 2023
- Auswertung von Angebotsmieten des Immobilienportals Immobilienscout24 (Auswertungszeitraum April 2022 bis Juni 2024)
- IVD-Preisspiegel 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggebenden 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 Auftraggebende 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 Beschaffenheitsgarantie, 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
Ort und Einwohnerzahl:	Mainz (circa 225.000 Einwohner); Neustadt (ca. 29.900 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 2,5 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt beträgt im September 2024 5,6 % (Rheinland-Pfalz 5,3 %, Deutschland 6,0 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt liegt 2024 bei 105,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der hohen Nachfrage ein niedriges Angebot gegenübersteht (Verkaufemarkt).
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	<u>nächstegelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (circa 40 km entfernt); Wiesbaden (circa 12 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 40 (circa 700 m entfernt) <u>Autobahnzufahrten:</u> A 643 (circa 5 km entfernt); A 60 (circa 6 km entfernt); A 63 (circa 7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Mainz (circa 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (circa 30 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Neustadt der Stadt Mainz. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt circa 1,8 km, die Entfernung zum Rhein circa 500 m.
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)	Straßenbahnhaltestelle (circa 900 m entfernt); Bushaltestelle (circa 200 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, fünfgeschossige Bauweise; überwiegend Geschosswohnungsbau

Beeinträchtigungen

Lärmimmissionen (zum Beispiel Straßenverkehr); sonstige (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 sowie der im Mainzer Mietspiegel beschriebenen Lagewertigkeit wird die Lage als eine mittlere Wohnlage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfront:
circa 14 m (zur Neckarstraße)

mittlere Tiefe:
circa 19 m

Bemerkung:
ungefähr rechteckige Grundstücksform

Topografie:

eben

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Neckarstraße.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

mehrseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen;
eingefriedet durch eine Mauer im rückwärtigen Bereich

Hinweis

Es 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

Erhaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Sonstige Satzungen:

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

tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse (mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen) zur Grundstücksfläche. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wurde die WGfZ überschlägig mit 3,6 ermittelt.

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. 2:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Mitbenutzungsrecht an 8 Müllboxen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Mainz Flur 10 Nr.187, 188 und 190 in Blatt 4691, Bestandsverzeichnis Nr.6,10,11. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 28.Mai 1969 eingetragen im Gleichrang mit den Rechten Abteilung II Nr. 1 und 3 am 12.Juni 1969.“

lfd.-Nr. 3:

„Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an der Heizungs- und Warmwasseranlage, am Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz und an den Regenabfallrohren zum Entwässern des Daches) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Mainz Flur 10 Nr.187 in Blatt 4691, Bestandsverzeichnis Nr.11. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 28.Mai 1969 eingetragen im Gleichrang mit den Rechten Abteilung II Nr. 1 und 2 am 12.Juni 1969.“

lfd.-Nr. 4:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 33/24); eingetragen am 14.06.2024.“

Hinweis

Die genannten Eintragungen 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 sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen 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:

Das Bewertungsgrundstück ist nach den Erkenntnissen des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Entwicklungszustand:

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

Nutzung und Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt gemäß vorliegender Mietaufstellung voll vermietet (vergleiche Anlage 8).

2.4 Baubeschreibung

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus;
unterkellert;
5-geschossig;
ausgebautes Dachgeschoss;
zweiseitig angebaut

Baujahr:

circa 1967 (gemäß Angaben der Eigentümerseite)

Modernisierungen:

Seit dem Ursprungsbaujahr wurden gemäß den erhaltenen Informationen und Erhebungen im Rahmen des Ortstermins verschiedene Modernisierungen (zum Beispiel Fenster, Heizungsanlage, teilweise Bäder und Innenausbau) durchgeführt. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen sind nicht bekannt.

Energieeffizienz:

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt;

- Primärenergieverbrauch 175 kWh / (m² * a)
- Endenergieverbrauch 159 kWh / (m² * a)

Barrierefreiheit:

üblich (nicht barrierefrei)

Außenansicht/Fassade:

Putz mit Anstrich

Raumaufteilung:
(vergleiche Anlage 5)

Kellergeschoss:

Flur, 10 Mieterkeller, Hausmeisterraum, Heizungsraum

Erdgeschoss:

eine Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellraum

1. bis 4. Obergeschoss:

- rechts: jeweils eine Wohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur
- links: jeweils eine Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellkammer, WC beziehungsweise Abstellraum, Balkon

Dachgeschoss:

eine Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellraum

Grundrissgestaltungen:

zweckmäßig, teilweise mit Durchgangszimmer

Raumhöhen:

üblich

Wohn-/Nutzfläche
(vergleiche Anlage 7)

Mieteinheit	Größe (rund)
Wohnung EG	85 m²
Wohnung 1. OG links	93 m²
Wohnung 1. OG rechts	37 m²
Wohnung 2. OG links	93 m²
Wohnung 2. OG rechts	37 m²
Wohnung 3. OG links	93 m²
Wohnung 3. OG rechts	37 m²
Wohnung 4. OG links	93 m²
Wohnung 4. OG rechts	37 m²
Wohnung DG	101 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche	706 m²

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Das Aufmaß wurde in den Wohnungen im EG, im 1. OG links, im 2. OG rechts sowie im DG durchgeführt und als Basis für alle Wohnungen desselben Typs verwendet. Die Flächenberechnung orientiert sich dabei an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Die Grundflächen der Außenwohnbereiche wurden dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.

Hinweis

Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Kelleraußenwände: Beton
- Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
- Dach: Holzkonstruktion als Satteldach, Dachflächen ungedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschossdecken: Stahlbetondecken
- Kellerdecken: Stahlbetondecke und Gewölbedecke
- Geschosstreppen: Stahlbeton mit Werksteinbelag
- Kellertreppe: Beton
- Treppe zum Spitzboden: Einschubtreppe
- besondere Bauteile: keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar

Allgemeine technische
Gebäudeausstattung:

- Elektroinstallation: einfache, der Nutzung entsprechende Ausstattung
- Wärmeerzeugung: Gaszentralheizung
- Wärmeverteilung: über Flach- und Rippenheizkörper
- Klimatisierung: keine besonderen Klimaanlage
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Ausstattungsmerkmale:

Kellergeschoss:

- Fußböden: Estrich
- Wände: Anstrich und Putz/Anstrich
- Decken: Anstrich und Putz/Anstrich
- Fenster: Stahlkellerfenster
- Türen: Holzlattentüren und Stahltüren mit Stahlzargen

Treppenhaus:

- Fußböden: Fliesen aus Werkstein
- Wände: Putz/Anstrich
- Decken: Putz/Anstrich
- Fenster: Fenster mit Glasbausteinen
- Hauseingangstür: als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt

Wohnungen:

- Fußböden: überwiegend Laminat und Granitfliesen, teilweise PVC, Teppich und Fliesen, Kunststoffbeschichtung auf den Balkonen
- Wände: überwiegend Putz/Tapeten, teilweise Putz/Fliesen in den Bädern und in den WCs
- Decken: Putz/Anstrich und Putz/Tapeten
- Fenster: überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
- Innentüren: überwiegend Holztüren und Holzzargen
- Bäder (EG, 1. OG bis 4. OG links, DG): ein WC, ein Handwaschbecken, eine eingebaute Wanne, ein Waschmaschinenanschluss, mittlere Qualität und Ausstattung, helle Sanitärobjekte
- Bäder (1. OG bis 4. OG rechts): ein WC, ein Handwaschbecken, eine eingebaute Dusche, mittlere Qualität und Ausstattung, helle Sanitärobjekte
- WCs: ein WC, ein Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte
- besondere Einrichtungen: Einbauküchen (nicht in Wertermittlung enthalten)

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte Durchfahrt, asphaltierter Hof, Einfriedung (Mauer)

Bauschaden, Baumängel, Instandhaltungsschau

Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschaden und Baumängel erkannt bzw. mitgeteilt:

- bereichsweise schadhafter Außenputz
- bereichsweise Feuchtigkeiterscheinungen und schadhafter Putz im Kellergeschoss
- bereichsweise Feuchtigkeiterscheinungen im Treppenhaus
- bereichsweise Setzrisse im Treppenhaus im Dachgeschoss

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

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:
befriedigender Zustand

Ausstattungsstandard:
überwiegend mittlerer Ausstattungszustand

Unterhaltungszustand:
befriedigender Zustand

Modernisierungsgrad:
kleinere Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung

optischer Eindruck:
Die baulichen Anlagen machen optisch einen weitestgehend gepflegten Eindruck.

Verwertbarkeit:
Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als normal beurteilt.

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

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 Vergleichsverfahren, 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).

Vergleichsverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichsverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichsverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil im Allgemeinen für derartige Objekte eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise beziehungsweise ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht zur Verfügung stehen.

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 nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Sachwertobjekt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall zudem 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 zu, deshalb ist es als Ertragswertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 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).

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

3.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **2.355 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	2,70
Anzahl der Vollgeschosse	=	5
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	400 m²

3.2.2.2 Bodenwertermittlung

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

Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	2.355,00 €/m²
---	---	----------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.10.2024	x 0,98

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Neckarstraße	x	0,95
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x	1,00
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	5	5	x	1,00
WGFZ	2,70	3,60	x	1,22
Grundstücksfläche (m²)	400	269	x	1,00
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2.674,86 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 2.674,86 €/m²
Fläche	x 269,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 719.537,34 €
	rd. 720.000,00 €

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

Auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe und der Bodenrichtwerte der vergangenen Jahre wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, ein Abschlag in Höhe von 2 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 0,98).

Lage

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner wesentlichen Lagemerkmale als (leicht) unterdurchschnittlich beurteilt. Insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrslage und der Umwelteinflüsse (Immissionen) des Bewertungsgrundstücks wird ein Abschlag in Höhe von 5 % für sach- und marktgerecht erachtet (Anpassungsfaktor 0,95).

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Entwicklungszustand

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Anzahl der (Voll)Geschosse entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigene WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.1 veröffentlichten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:		
	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,6	2,103
Vergleichsobjekt	2,7	1,725

Anpassungsfaktor (WGFZ) = $\text{Koeffizient (Bewertungsobjekt)} / \text{Koeffizient (Vergleichsobjekt)} = 1,22$

Grundstücksfläche

Die abweichende Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 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 (hier angewendeten) vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (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 Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 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).

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	102.107,28 €
Bewirtschaftungskosten	-	15.297,98 €
jährlicher Reinertrag	=	86.809,30 €
Kapitalisierungsfaktor	x	21,372
Barwert des Reinertrags	=	1.855.288,33 €
abgezinster Bodenwert	+	450.720,00 €
vorläufigen Ertragswert	=	2.306.008,33 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	2.306.008,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	75.000,00 €
Ertragswert	=	2.231.008,33 €
rd.		2.230.000,00 €

3.3.3 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Gemäß dem vorliegenden Mietspiegel sind die Wohneinheiten im Bewertungsobjekt der Ausstattungsklasse "gut" sowie in die Bauperiode "1961 bis 1977" und "1978 bis 1994" zu zuordnen. Hiernach ergeben sich aus dem Mietspiegel folgende (Spannen)Angaben:

Bauperiode 1961 bis 1977:

Größenklasse	Spanne	
	von	bis
bis 40 m²	9,28 €/m²	13,66 €/m²
80 m² und mehr	7,27 €/m²	11,00 €/m²

Bauperiode 1978 bis 1994:

Größenklasse	Spanne	
	von	bis
bis 40 m²	9,84 €/m²	14,64 €/m²
80 m² und mehr	8,63 €/m²	11,44 €/m²

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Wohnimmobilien ergeben sich für Wohnungen in einem Umkreis von 500 m um das Bewertungsobjekt folgende (Spannen)Angaben:

Wohnungsgröße	Spanne		Median
	von	bis	
bei einer Größe von > 30 m² – 60 m²	9,62 €/m²	19,93 €/m²	14,05 €/m²
bei einer Größe von > 90 m² – 120 m²	10,58 €/m²	21,00 €/m²	15,34 €/m²

Hinweis

Angebotsmieten sind in der Regel nicht identisch mit tatsächlich vereinbarten Mieten.

Gemäß dem herangezogenen IVD-Preisspiegel ergibt sich für Wohnungen in Mainz (Wohnungen zur Miete - Bestand) folgende Angabe:

Wohnwert	durchschnittliche Miete
mittlerer Wohnwert	13,50 €/m²

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungstichtag, so wie sie der Anlage 8 zu entnehmen ist, geschätzt und angesetzt. Dabei wurden sowohl die vorhandenen Grundrissbesonderheiten als auch das Fehlen eines Aufzuges berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn entspricht und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

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	[% vom RoE]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Bezugsgröße [Stück, m², €]	Kostenanteil [€/Jahr]
Verwaltungskosten				
Wohnen			351,00	3.510,00
				(rd. 0,41 €/m² WF/NF)
Instandhaltungskosten				
Wohnen		13,80	706,22	9.745,84
Mietausfallwagnis				
Wohnen	2,00%		102.107,28	2.042,15
Summe				15.297,98
entspricht vom Jahresrohertrag				14,98%

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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich zunächst in Abhängigkeit der Objektart ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,56 % (Standardabweichung $\pm$ 0,80; Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle = 29).

Insbesondere die Vermietungssituation (zahlreiche Wohngemeinschaften, das Mietniveau) sowie die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1,75 %.

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, in Abhängigkeit der gewählten Gebäudeart und dem Gebäudestandard mit 80 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.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen erfolgt auf der Grundlage des in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebenen Modells. Die Modernisierungspunktzahl kann danach durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall werden auf der Basis einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads ("kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung") circa 3 Modernisierungspunkte angehalten.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage unter Nutzung der folgenden Formel:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der nachfolgenden (auszugsweise dargestellten) Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten relativen Alter anwendbar.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %

Bei einem Gebäudealter von 57 Jahren (2024 - 1967) und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich im vorliegenden Fall ein relatives Alter von rund 71 % ($\text{Alter} / \text{GND} \times 100$). In Abhängigkeit von der Modernisierungspunktzahl und dem relativen Alter ist die Formel daher anwendbar. Auf dieser Grundlage ergibt sich die Restnutzungsdauer mit 27 Jahren.

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 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.

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts:	
Bodenwert	= 720.000,00 €
Abzinsungsfaktor	x 0,626
abgezinster Bodenwert	= 450.720,00 €

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

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 30.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 1,30 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

B. Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Underrent)

Im vorliegenden Fall weicht die tatsächliche Netto-Kaltmiete von der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wurde zunächst auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmiete durchgeführt (vergleiche § 27 Absatz 1 ImmoWertV). Soweit eine Anpassung der tatsächlichen Netto-Kaltmiete an die marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete nicht kurzfristig möglich ist, wird die Wertbeeinflussung auf der Grundlage des wirtschaftlichen Nachteils (bei Mindermieten) als Differenz der Barwerte der tatsächlichen und der marktüblichen Miete ermittelt und in Ansatz gebracht (vergleiche Anlage 9). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Risiken und Unwägbarkeiten hinsichtlich der Dauer der Mietabweichung bei an Wohngemeinschaften vermieteten Wohnungen (betrifft die Wohnungen im EG, 1. OG bis 4. OG links sowie im DG), wird eine Kapitalisierungsdauer von rund 4 Jahren als sach- und marktgerecht erachtet.

C. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängel, Bauschäden und unterlassener Instandhaltung	- 30.000 €
besondere Ertragsverhältnisse (Underrent)	- 45.000 €
Summe	- 75.000 €

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). Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen das Ertragswertverfahren in guter Qualität (gute Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 2.230.000 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 55116 Mainz, Neckarstraße 14, wird zum Wertermittlungsstichtag 10. Oktober 2024 auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts mit rund

2.230.000 €

in Worten: zwei Millionen zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt

4.1 Plausibilisierung

Der Verkehrswert entspricht dem rund 21,84-fachen des Jahresrohertrags. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Verkehrswert dem rund 22,58-fachen des Jahresrohertrags.

Gemäß den aktuellen Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen die durchschnittlichen Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser bei dem 23,83-fachen des Jahresrohertrags mit einer Standardabweichung von $\pm 2,60$. Somit ergibt sich eine übliche Spanne der Ertragsfaktoren von 21,23 bis 26,43.

Der ermittelte Verkehrswert liegt im unteren Bereich der oben genannten Spanne und wird auf dieser Basis unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der individuellen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts für plausibel erachtet.

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 6. November 2024


Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhesen 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	26
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	27
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	28
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	29
Anlage 5:	Fotos	30
Anlage 6:	Bauzeichnungen	37
Anlage 7:	Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	42
Anlage 8:	Mieterliste mit Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge	47
Anlage 9:	Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)	48

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

Anlage 5: Fotos

Bild 1: Blick in die Straße



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Rückansicht des Bewertungsobjekts

Bild 4: Blick auf einen Balkon

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Blick in ein Bad



Bild 10: Blick in ein Duschbad

Anlage 5: Fotos

Bild 11: Blick in ein Wohnzimmer



Bild 12: Blick in den Spitzboden

Anlage 5: Fotos

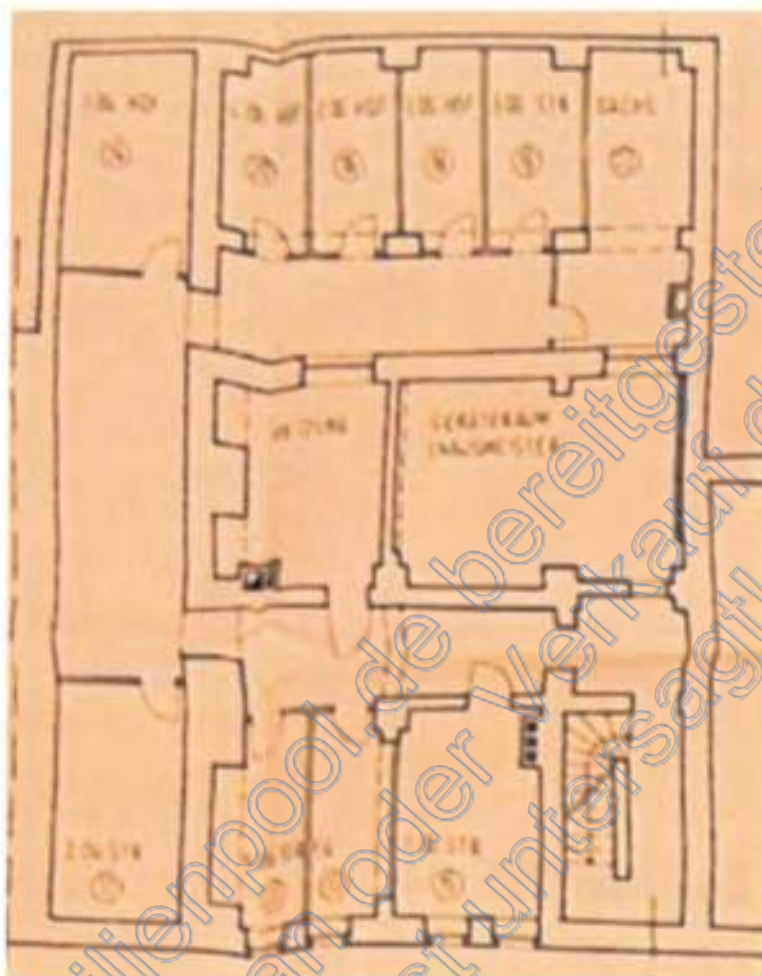


Bild 13: Blick auf Setzrisse im Treppenhaus



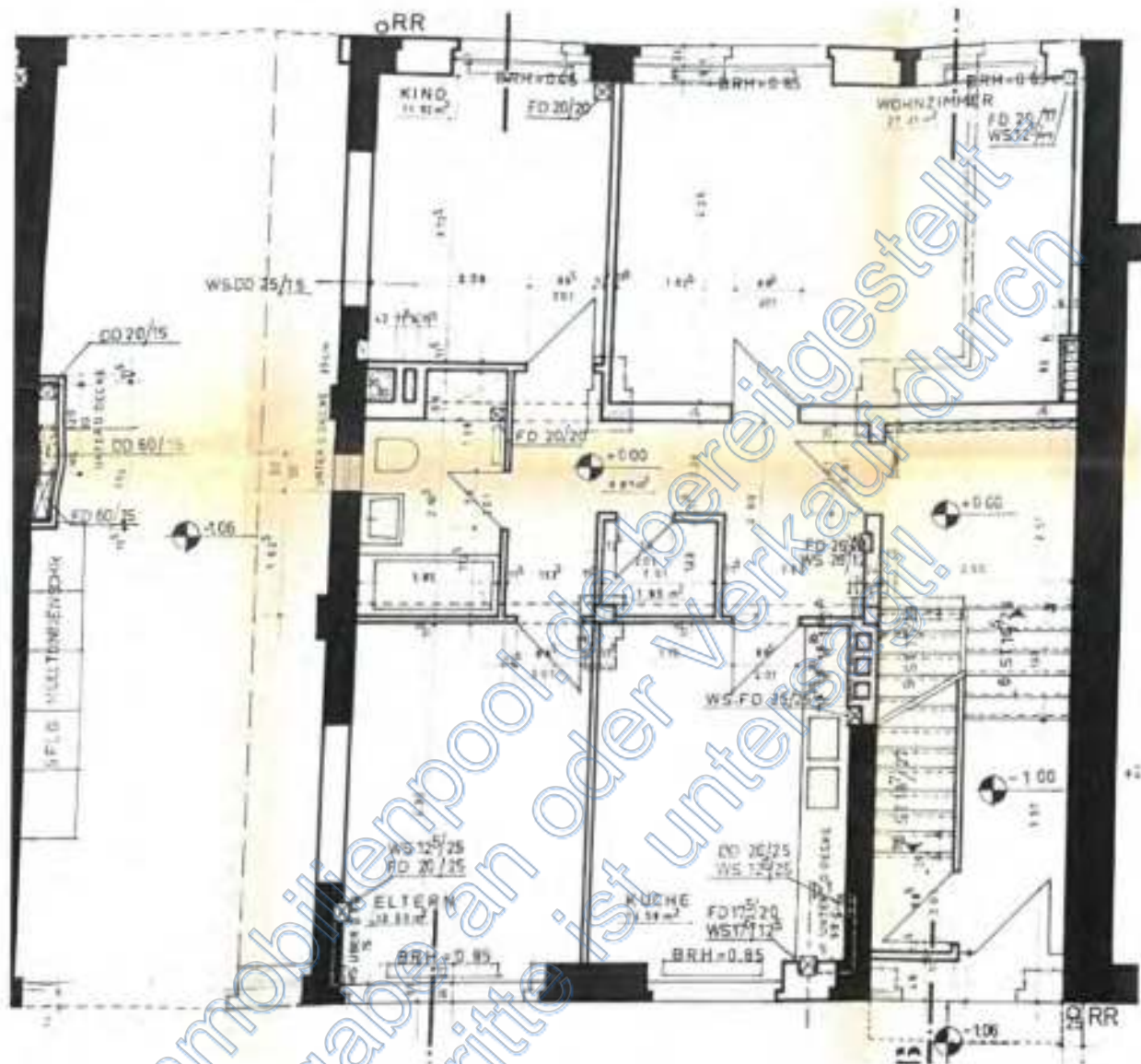
Bild 14: Blick auf Feuchtigkeiterscheinungen im Treppenhaus

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Kellergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

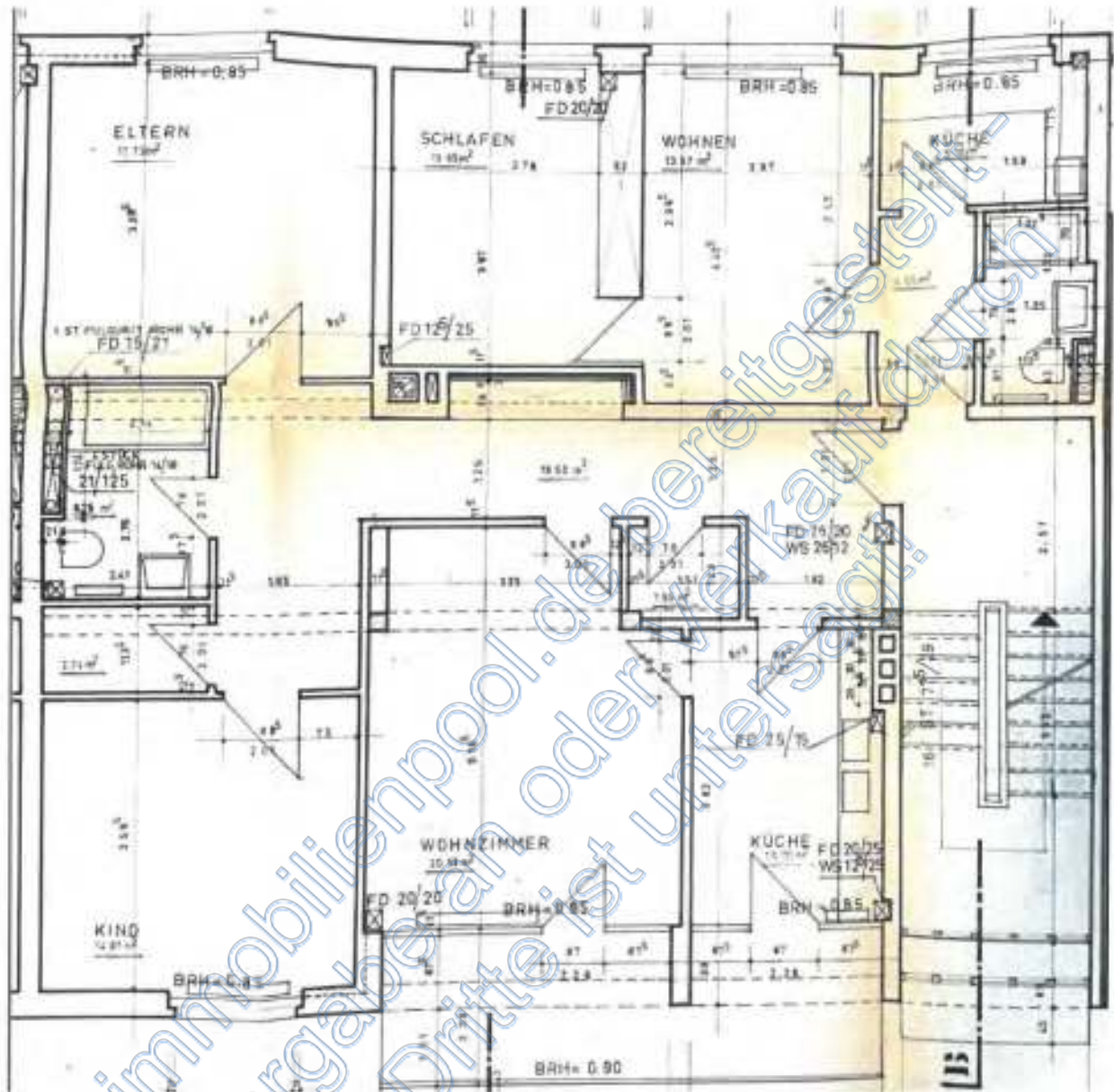
Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Erdgeschoss

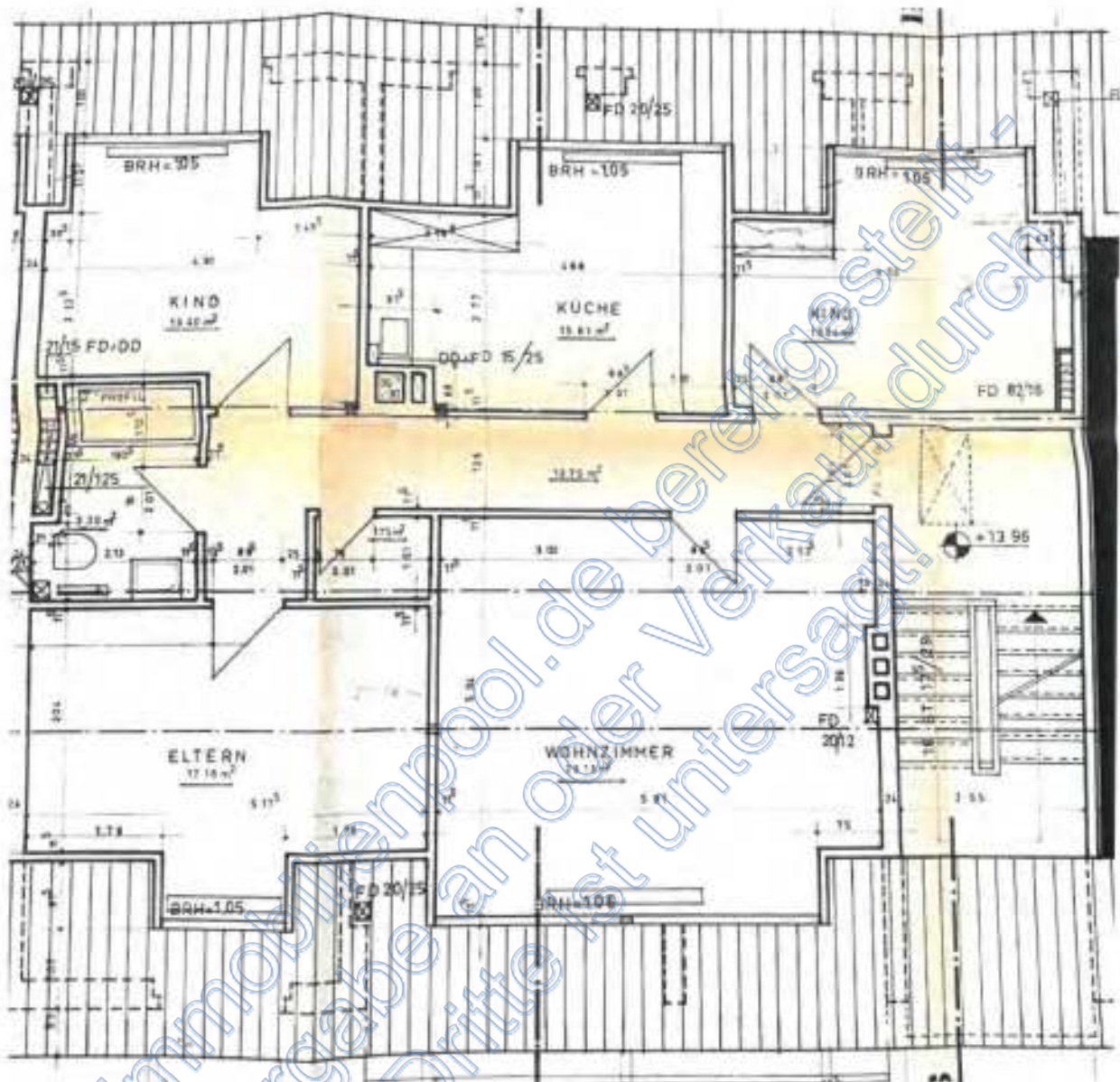
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind vorhanden)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss 1. bis 4. Obergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind vorhanden)

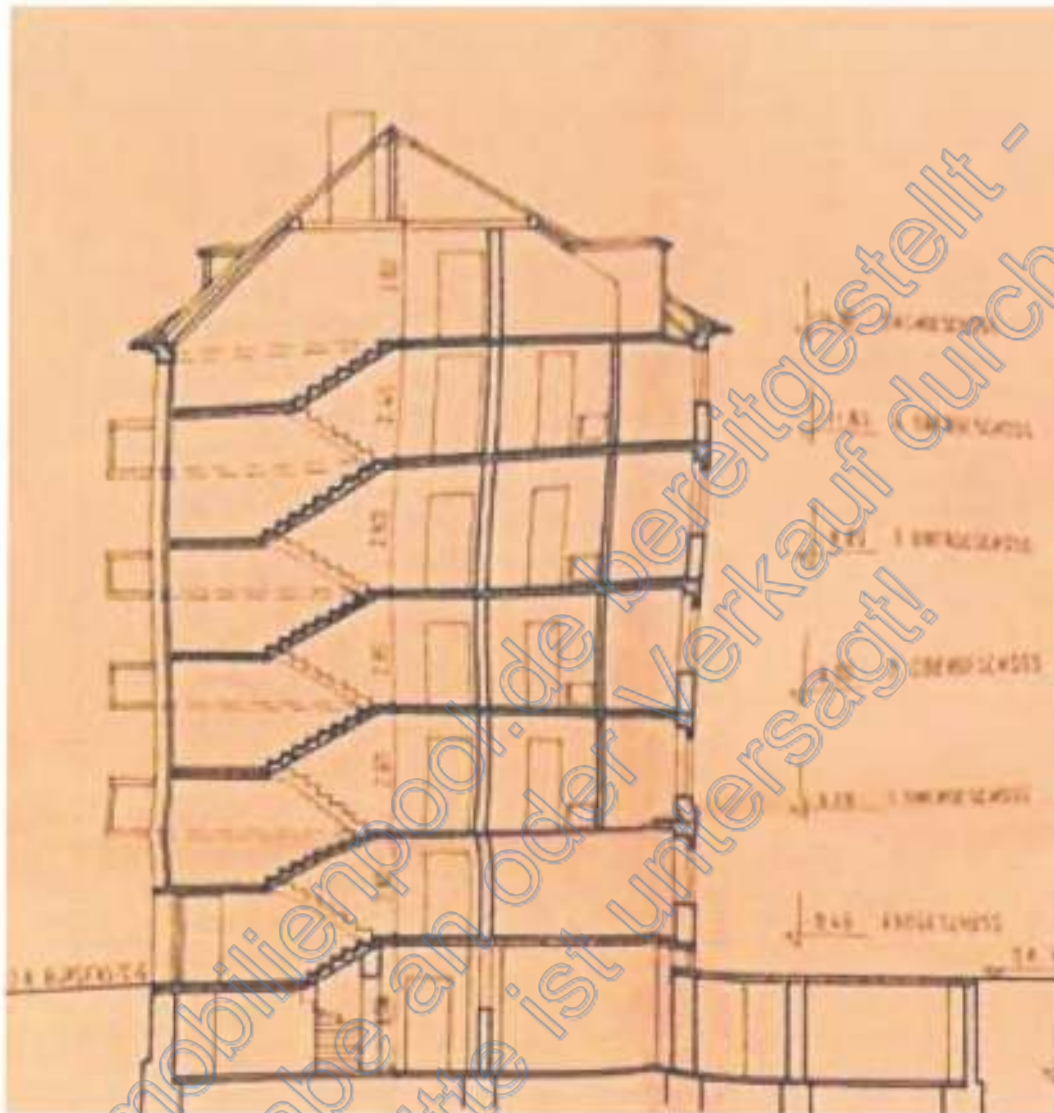
Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Dachgeschoss

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind vorhanden)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Schnitt C-C

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche**Berechnung der Wohn-/Nutzfläche****Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55118 Mainz
Mieteinheit: Wohnung, EG

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒
- örtlichem Aufmaß (10.10.2024)
-
- ☐
- Baupzeichnungen
-
- ☐
- örtlichem Aufmaß und Baupzeichnungen

- ☐
- wohnenstufung
-
- ☐
- DIN 253
-
- ☐
- DIN 277
-
- ☒
- WoFV
-
- ☐
- II. BV

Nr.	offizielle Raumbeschreibung	Raum- Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Fläch- abzug Länge (m)	Breite (m)	Fläch- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichte- faktor (Wohnwert)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Ermä- uerung
1	Flur	1	+	1,00	1,800	0,000	1,310	0,000	2,351	1,00	2,35	18,45	
2	Flur	1	+	1,00	1,230	0,000	3,700	0,000	4,569	1,00	4,57	15,45	
3	Flur	1	+	1,00	1,100	0,000	3,250	0,000	3,581	1,00	3,58	15,45	
4	Schlafzimmer 2	2	+	1,00	0,120	0,000	1,430	0,000	0,172	1,00	0,17	25,99	
5	Schlafzimmer 3	2	+	1,00	4,450	0,000	6,150	0,000	27,345	1,00	27,35	25,99	
6	Schlafzimmer 2	3	+	1,00	3,060	0,000	3,910	0,000	12,042	1,00	12,04	12,04	
7	Bad	4	+	1,00	0,850	0,000	0,700	0,000	0,595	1,00	0,59	4,99	
8	Bad	4	+	1,00	1,710	0,000	2,460	0,000	4,233	1,00	4,23	4,99	
9	Schlafzimmer 1	5	+	1,00	10,100	0,000	8,380	0,000	84,271	1,00	84,27	13,71	
10	Küche (Innenkategorie)	6	+	1,00	1,140	0,000	1,620	0,000	1,868	1,00	1,88	1,88	
11	Küche	7	+	1,00	0,180	0,000	1,450	0,000	0,261	1,00	0,26	15,21	
12	Küche	7	+	1,00	25,720	0,000	4,400	0,000	113,424	1,00	113,42	15,21	
Summe Wohn-/Nutzfläche Mieteinheit												84,83	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												706,22	m²

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche**Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55118 Mainz
Mieteinheit: Wohnungen je 1. OG bis 4. OG links

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒
- örtlichem Aufmaß (10.10.2024)
-
- ☐
- Baupzeichnungen
-
- ☐
- örtlichem Aufmaß und Baupzeichnungen

- ☐
- wohnenstufung
-
- ☐
- DIN 253
-
- ☐
- DIN 277
-
- ☒
- WoFV
-
- ☐
- II. BV

Nr.	offizielle Raumbeschreibung	Raum- Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Fläch- abzug Länge (m)	Breite (m)	Fläch- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichte- faktor (Wohnwert)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Ermä- uerung	
1	Flur			1,00	1,230	0,000	1,910	0,000	2,351	1,00	2,35	18,27		
2	Flur			1,00	0,430	0,000	2,070	0,000	0,891	1,00	0,89	18,27		
3	Flur			1,00	1,230	0,000	1,110	0,000	1,363	1,00	1,36	18,27		
4	Flur			1,00	1,870	0,000	1,000	0,000	1,867	1,00	1,87	18,27		
5	Flur			1,00	1,420	0,000	2,070	0,000	2,942	1,00	2,94	18,27		
6	Schlafzimmer	2	+	1,00	4,280	0,000	3,890	0,000	16,422	1,00	16,42	16,42		
7	Bad	3	+	1,00	1,080	0,000	2,700	0,000	2,916	1,00	2,92	6,35		
8	WZ	4	+	1,00	1,120	0,000	2,360	0,000	2,651	1,00	2,67	2,67		
9	Schlafzimmer	5	+	1,00	3,950	0,000	1,650	0,000	6,520	1,00	6,52	14,30		
10	Schlafzimmer	6	+	1,00	1,000	0,000	1,280	0,000	1,280	1,00	1,28	20,54		
11	Schlafzimmer	8	+	1,00	4,230	0,000	3,040	0,000	12,865	1,00	12,87	20,54		
12	Küche (Innenkategorie)	7	+	1,00	1,000	0,000	1,680	0,000	1,680	1,00	1,68	1,68		
13	Balkon	9	+	Außenkategoriebereich (Normal nutzbar)	1,00	5,910	0,000	0,270	0,000	6,251	0,25	1,56	2,60	
14	Balkon	9	+	Außenkategoriebereich (Normal nutzbar)	1,00	3,990	0,000	1,500	0,000	5,985	0,25	1,49	2,60	
15	Balkon	8	+	Außenkategoriebereich (Normal nutzbar)	1,00	1,100	0,000	2,450	0,000	2,695	0,25	0,67	2,60	
16	Küche	9	+	1,00	1,240	0,000	0,280	0,000	0,347	1,00	0,35	11,11		
17	Küche	9	+	1,00	2,010	0,000	4,420	0,000	8,882	1,00	8,88	11,11		
Summe Wohn-/Nutzfläche je Mieteinheit (Wohnungen, 1. OG bis 4. OG links)												82,84	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												706,22	m²	

Anlage 7: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche**Berechnung der Wohn-/Nutzfläche****Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55118 Mainz**Mietereinheit:** Wohnungen je 1. OG bis 4. OG rechts

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒
- architektonischem Aufmaß (10.10.2024)
-
- ☐
- Bauplanzeichnungen
-
- ☐
- architektonischem Aufmaß und Bauplanzeichnungen

☐ wohnwertabhängig☐ DIN 283☐ DIN 277☒ WoFIV☐ H. BV

Nr.	offenlegte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Fächensystem / Sonderform	Länge (m)	Fußabzug Länge (m)	Breite (m)	Fußabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichte Faktor (m²)	Wohnfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Staircase
1	Fuß	1	+		1,20	1,210	0,000	2,570	0,000	3,084	1,00	3,084	3,084
2	Fuß	2	+		1,20	0,000	0,000	2,570	0,000	3,084	1,00	3,084	3,084
3	Küche	3	+		1,20	2,560	0,000	1,700	0,000	4,284	1,00	4,284	4,284
4	Wohnzimmer	4	+		1,20	3,250	0,000	4,440	0,000	14,436	1,00	14,436	14,436
5	Schlafzimmer	5	+		1,20	3,310	0,000	3,910	0,000	12,944	1,00	12,944	12,944

Summe Wohn-/Nutzfläche je Mietereinheit (Wohnungen, 1. OG bis 4. OG rechts) **37,48 m²**
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **706,22 m²****Berechnung der Wohn-/Nutzfläche****Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55118 Mainz**Mietereinheit:** Wohnung, OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒
- Fertigmaßen
-
- ☐
- Rohbaumaßen
-
- ☐
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒
- architektonischem Aufmaß (10.10.2024)
-
- ☐
- Bauplanzeichnungen
-
- ☐
- architektonischem Aufmaß und Bauplanzeichnungen

☐ wohnwertabhängig☐ DIN 283☐ DIN 277☒ WoFIV☐ H. BV

Nr.	offenlegte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Fächensystem / Sonderform	Länge (m)	Fußabzug Länge (m)	Breite (m)	Fußabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichte Faktor (m²)	Wohnfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Staircase
1	Fuß	1	+		1,20	1,140	0,000	1,000	0,000	1,23	1,00	1,23	12,24
2	Fuß	2	+		1,20	0,000	0,000	1,230	0,000	11,01	1,00	11,01	12,24
3	Küche	3	+		1,20	2,455	0,000	2,830	0,000	15,35	1,00	15,35	12,27
4	Küche	4	+		1,20	2,455	0,000	2,830	0,000	15,35	1,00	15,35	12,27
5	Schlafzimmer 1	5	+		1,20	3,170	0,000	3,700	0,000	9,60	1,00	9,60	14,60
6	Schlafzimmer 2	6	+		1,20	1,380	0,000	0,730	0,000	1,01	1,00	1,01	14,60
7	Schlafzimmer 3	7	+		1,20	3,170	0,000	3,700	0,000	9,60	1,00	9,60	14,60
8	Schlafzimmer 4	8	+		1,20	1,380	0,000	0,730	0,000	1,01	1,00	1,01	14,60
9	Schlafzimmer 5	9	+		1,20	2,220	0,000	0,640	0,000	1,42	1,00	1,42	11,57
10	Schlafzimmer 6	10	+		1,20	2,220	0,000	0,640	0,000	1,42	1,00	1,42	11,57
11	Bad	11	+		1,20	2,990	0,000	1,740	0,000	5,28	1,00	5,28	8,36
12	Schlafzimmer	12	+		1,20	5,730	0,000	1,700	0,000	1,22	1,00	1,22	25,26
13	Schlafzimmer	13	+		1,20	5,730	0,000	1,700	0,000	1,22	1,00	1,22	25,26
14	Ankleidekabine (Ankleidekabine)	14	+		1,20	1,000	0,000	1,610	0,000	1,61	1,00	1,61	1,61
15	Wohnzimmer	15	+		1,20	3,320	0,000	1,380	0,000	0,43	1,00	0,43	27,76
16	Wohnzimmer	16	+		1,20	3,320	0,000	1,380	0,000	0,43	1,00	0,43	27,76
17	Wohnzimmer	17	+		1,20	3,210	0,000	1,580	0,000	25,42	1,00	25,42	27,76

Summe Wohn-/Nutzfläche Mietereinheit **100,89 m²**
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **706,22 m²**

Anlage 7: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55118 Mainz
Mieteinheit: Wohnung, DG

Sonderform

F04: 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe) $A_{\text{Raum}} = a \cdot b$ $A_{\text{D1}} = A_{\text{Raum}} \cdot (b_1 - b) / b$ $A_{\text{D2}} = A_{\text{Raum}} \cdot (b_2 - b) / b$ $A_{\text{D3}} = A_{\text{Raum}} \cdot (b_3 - b) / b$ $b_1 = \frac{(b_1 - b) \cdot h_1}{h_1 - h}$ mit $h_1 = 0,125 \cdot b_1 + 1,00$ $b_2 = \frac{(b_2 - b) \cdot h_2}{h_2 - h}$ mit $h_2 = 0,125 \cdot b_2 + 1,00$ $b_3 = \frac{(b_3 - b) \cdot h_3}{h_3 - h}$ mit $h_3 = 0,125 \cdot b_3 + 1,00$			
1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)			
$a = 2,520 \text{ m}$ $b = 0,800 \text{ m}$ $h_D = 1,440 \text{ m}$ $h_R = 2,430 \text{ m}$ $h = 1,140 \text{ m}$ $h_G = 0,000 \text{ m}$	$b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,973 \text{ m}$	$A_{\text{D1}} = 0,00 \text{ m}^2 \cdot 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $A_{\text{D2}} = 0,97 \text{ m}^2 \cdot 0,50 = 0,56 \text{ m}^2$ $A_{\text{D3}} = 1,76 \text{ m}^2 \cdot 1,00 = 1,76 \text{ m}^2$	
		Fläche (A) = 2,32 m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55118 Mainz
Mieteinheit: Wohnung, DG

Sonderform

F07: 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe) $A_{\text{Raum}} = a \cdot b$ $A_{\text{D1}} = A_{\text{Raum}} \cdot (b_1 - b) / b$ $A_{\text{D2}} = A_{\text{Raum}} \cdot (b_2 - b) / b$ $A_{\text{D3}} = A_{\text{Raum}} \cdot (b_3 - b) / b$ $b_1 = \frac{(b_1 - b) \cdot h_1}{h_1 - h}$ mit $h_1 = 0,125 \cdot b_1 + 1,00$ $b_2 = \frac{(b_2 - b) \cdot h_2}{h_2 - h}$ mit $h_2 = 0,125 \cdot b_2 + 1,00$ $b_3 = \frac{(b_3 - b) \cdot h_3}{h_3 - h}$ mit $h_3 = 0,125 \cdot b_3 + 1,00$			
1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)			
$a = 2,760 \text{ m}$ $b = 0,970 \text{ m}$ $h_D = 1,370 \text{ m}$ $h_R = 2,420 \text{ m}$ $h = 2,660 \text{ m}$ $h_G = 0,000 \text{ m}$	$b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 1,086 \text{ m}$	$A_{\text{D1}} = 0,00 \text{ m}^2 \cdot 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $A_{\text{D2}} = 2,89 \text{ m}^2 \cdot 0,50 = 1,45 \text{ m}^2$ $A_{\text{D3}} = 4,50 \text{ m}^2 \cdot 1,00 = 4,50 \text{ m}^2$	
		Fläche (A) = 5,95 m²	

Anlage 7: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55116 Mainz
Mieteinheit: Wohnung, DG

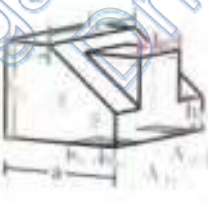
Sonderform

F08: 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)			
$A_{\text{Raum}} = a \times b$ $A_{\text{D1}} = b \times c / (b - h)$ $A_{\text{D2}} = b \times d / (b - h)$ $A_{\text{D3}} = A_{\text{Raum}} - A_{\text{D1}} - A_{\text{D2}}$ $b_{\text{D1}} = \frac{(b - h) \times (b - h)}{(b - h)}$ DNE = DNE (b - h) = 1 m $b_{\text{D2}} = \frac{(b - h) \times (b - h)}{(b - h)}$ DNE = DNE (b - h) = 1 m	 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)		
$a = 2,780 \text{ m}$ $c = 0,930 \text{ m}$ $hD = 1,340 \text{ m}$ $hR = 2,420 \text{ m}$ $IR = 1,380 \text{ m}$ $IG = 0,000 \text{ m}$	$bD-1 = 0,000 \text{ m}$ $bD-2 = 1,131 \text{ m}$	$A_{D1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $A_{D2} = 1,26 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,78 \text{ m}^2$ $A_{D3} = 2,28 \text{ m}^2 \times 1,00 = 2,28 \text{ m}^2$	Fläche (A) = 3,06 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55116 Mainz
Mieteinheit: Wohnung, DG

Sonderform

F13: 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)			
$A_{\text{Raum}} = a \times b$ $A_{\text{D1}} = b \times c / (b - h)$ $A_{\text{D2}} = b \times d / (b - h)$ $A_{\text{D3}} = A_{\text{Raum}} - A_{\text{D1}} - A_{\text{D2}}$ $b_{\text{D1}} = \frac{(b - h) \times (b - h)}{(b - h)}$ DNE = DNE (b - h) = 1 m $b_{\text{D2}} = \frac{(b - h) \times (b - h)}{(b - h)}$ DNE = DNE (b - h) = 1 m	 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)		
$a = 3,000 \text{ m}$ $c = 1,760 \text{ m}$ $hD = 1,400 \text{ m}$ $hR = 2,470 \text{ m}$ $IR = 5,070 \text{ m}$ $IG = 1,690 \text{ m}$	$bD-1 = 0,000 \text{ m}$ $bD-2 = 0,695 \text{ m}$	$A_{D1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{D2} = 2,35 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,18 \text{ m}^2$ $+ A_{D3} = 12,96 \text{ m}^2 \times 1,00 = 12,86 \text{ m}^2$	Fläche (A) = 14,04 m²

Anlage 7: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Anlage zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Neckarstraße 14, 55116 Mainz
Mieteinheit: Wohnung, DG

Sonderform

FT6 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpeltöhe)			
$A_{\text{Raum}} = x \cdot y$ $A_{b1} = b_{b1} \cdot (b_{b1} - b_{b2} - l_{b1})$ $A_{b2} = b_{b2} \cdot (b_{b2} - b_{b1} - l_{b2})$ $A_{\text{Drempel}} = A_{\text{Raum}} - A_{b1} - A_{b2}$ $b_{b1} = \frac{(l_{b1} - l_{b2} + b_{b2} - l_{b1})}{(b_{b1} - b_{b2})} \quad \text{Zone} = 0 \text{ (falls } A_{b1} < 0 \text{)}$ $b_{b2} = \frac{(b_{b1} - l_{b1} - b_{b2})}{(b_{b1} - b_{b2})} \quad \text{Zone} = 0 \text{ (falls } A_{b2} < 0 \text{)}$		 1 Schräge (aus Raum- und Drenpeltöhe)	
$x = 4,170 \text{ m}$ $y = 2,900 \text{ m}$ $bD = 1,430 \text{ m}$ $bR = 2,470 \text{ m}$ $lR = 0,730 \text{ m}$ $lG = 0,000 \text{ m}$	$bD-1 = 0,000 \text{ m}$ $bD-2 = 0,696 \text{ m}$	$A_{b1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $A_{b2} = 0,51 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,26 \text{ m}^2$ $A_{Drempel} = 2,53 \text{ m}^2 \times 1,00 = 2,53 \text{ m}^2$	$\text{Fläche (A)} = 2,79 \text{ m}^2$

Anlage 8: Mieterliste mit Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Nr.	Vermietungs- status	Nutzung	Lage	Fläche in m²	Mietbeginn	letzte Erhöhung	tatsächliche Erträge in €/m²	tatsächliche Erträge in €/Monat	marktüblich erzielbare Erträge in €/m²	marktüblich erzielbare Erträge in €/Monat
1	vermietet	Wohnen	EG	84,83	01.03.2018	01.06.2023	9,90	840,00	12,00	1.017,96
2	vermietet	Wohnen	1. OG li	92,64	01.09.2023	-	11,66	1.080,00	12,00	1.111,68
3	vermietet	Wohnen	1. OG re	37,46	01.01.2024	-	15,48	580,00	14,00	524,44
4	vermietet	Wohnen	2. OG li	92,64	01.05.2021	01.04.2024	9,72	900,00	12,00	1.111,68
5	vermietet	Wohnen	2. OG re	37,46	01.06.2023	-	12,95	485,00	14,00	524,44
6	vermietet	Wohnen	3. OG li	92,64	01.05.2020	01.04.2024	11,44	1.060,00	12,00	1.111,68
7	vermietet	Wohnen	3. OG re	37,46	01.08.1975	01.04.2024	7,89	295,73	10,00	374,60
8	vermietet	Wohnen	4. OG li	92,64	01.08.2023	-	8,84	800,00	11,50	1.065,36
9	vermietet	Wohnen	4. OG re	37,46	01.11.2022	-	12,01	450,00	13,50	505,71
10	vermietet	Wohnen	DG	100,99	27.09.2011	01.04.2024	8,20	828,26	11,50	1.161,39
Summen				706,22				7.318,96		8.608,94

Anlage 9: Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)							
Objektart: Lage im Objekt: Art der Nutzung: Wohnfläche:		Mehrfamilienhaus Mieteneinheit Nr. 1 (EG) Wohnung 84,83 m²					
Vertragsart: vereinbarte Mietanpassung:		frei finanziert Wohnraum keine (§ 558 BGB)					
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:		1,40 %					
gewählter Abzinsungsszinssatz:		3,15 % (modifizierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Dynamik der marktüblichen Miete)					
marktübliche Miete:		12,00 €/m² (am Wertermittlungsschichtag für frei finanzierten Wohnraum)					
tatsächliche Miete:		9,90 €/m²					
letzte Mietanpassung:		01.06.2023					
Bindung an die derzeitige Miete:		31.05.2026					
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:		nicht bekannt					
Hinweis:		Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorabgeschätzt berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsschichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.					
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	9,90	839,82	12,00	1.017,96	-356,28	-355,13	-355,13
01.01.2025 - 31.12.2025	9,90	839,82	12,17	1.032,38	-2.310,72	-2.261,46	-2.616,59
01.01.2026 - 31.05.2026	9,90	839,82	12,34	1.046,80	-1.034,90	-990,50	-3.607,09
01.06.2026 - 31.12.2026	11,39	966,21	12,34	1.046,80	-564,13	-531,46	-4.138,55
01.01.2027 - 31.12.2027	11,39	966,21	12,51	1.061,22	-1.140,12	-1.047,75	-5.186,30
01.01.2028 - 31.12.2028	11,39	966,21	12,69	1.076,49	-1.323,36	-1.178,50	-6.364,80
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen:							-6.364,80

Anlage 9: Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)							
Objektart:		Mehrfamilienhaus					
Lage im Objekt:		Mietinheit Nr. 4 (2. OG links)					
Art der Nutzung:		Wohnung					
Wohnfläche:		92,64 m²					
Vertragsart:		frei finanziert Wohnraum					
vereinbarte Mietanpassung:		keine (§ 558 BGB)					
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:		1,40 %					
gewählter Abzinsungszinssatz:		3,15 % (modifizierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Dynamik der marktüblichen Miete)					
marktübliche Miete:		12,00 € / m² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)					
tatsächliche Miete:		9,72 € / m²					
letzte Mietanpassung:		01.04.2024					
Bindung an die derzeitige Miete:		31.03.2027					
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?		nicht bekannt					
Hinweis:		Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summenwerte).					
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	9,72	900,46	12,00	1.111,68	-422,44	-421,07	-421,07
01.01.2025 - 31.12.2025	9,72	900,46	12,17	1.127,43	-2.723,64	-2.665,59	-3.086,66
01.01.2026 - 31.12.2026	9,72	900,46	12,34	1.143,18	-2.912,64	-2.762,27	-5.848,93
01.01.2027 - 31.03.2027	9,72	900,46	12,51	1.158,93	-775,41	-721,05	-6.569,98
01.04.2027 - 31.12.2027	11,18	1.035,72	12,51	1.158,93	-1.108,89	-1.015,03	-7.585,01
01.01.2028 - 31.12.2028	11,18	1.035,72	12,69	1.175,60	-1.678,56	-1.494,83	-9.079,84
Übertrag							-9.079,84

Anlage 9: Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)							
Objektart:		Mehrfamilienhaus					
Lage im Objekt:		Mieteneinheit Nr. 6 (3. DG links)					
Art der Nutzung:		Wohnung					
Wohnfläche:		92,64 m²					
Vertragsart:		frei finanziert Wohnraum					
vereinbarte Mietanpassung:		keine (§ 556 BGB)					
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:		1,40 %					
gewählter Abzinsungszinssatz:		3,15 % (modifizierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Dynamik der marktüblichen Miete)					
marktübliche Miete:		12,00 €/m² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)					
tatsächliche Miete:		11,44 €/m²					
letzte Mietanpassung:		01.04.2024					
Bindung an die derzeitige Miete:		31.03.2027					
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:		nicht bekannt					
Hinweis:		Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.					
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	11,44	1.059,80	12,00	1.116,68	-103,76	-103,42	-103,42
01.01.2025 - 31.12.2025	11,44	1.059,80	12,17	1.127,43	-811,56	-794,23	-897,65
01.01.2026 - 31.12.2026	11,44	1.059,80	12,34	1.143,18	-1.000,56	-948,94	-1.846,59
01.01.2027 - 31.03.2027	11,44	1.059,80	12,51	1.158,93	-297,39	-276,53	-2.123,12
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-2.123,12

Anlage 9: Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)							
Objektart: Lage im Objekt: Art der Nutzung: Wohnfläche:	Mehrfamilienhaus Mieteinheit Nr. 7 (3. OG rechts) Wohnung 37,46 m²						
Vertragsart: vereinbarte Mietanpassung:	frei finanziert Wohnraum Keine (§ 538 BGB)						
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,40 %						
gewählter Abzinsungssatz:	3,15 % (modifizierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Dynamik der marktüblichen Miete)						
marktübliche Miete:	10,00 €/m² (am Wertermittlungstichtag für frei finanzierten Wohnraum)						
tatsächliche Miete:	7,89 €/m²						
letzte Mietanpassung:	01.04.2024						
Bindung an die derzeitige Miete:	31.03.2027						
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete*	nicht bekannt						
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschnell berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.						
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	7,89	295,56	10,00	374,60	-158,08	-157,57	-157,57
01.01.2025 - 31.12.2025	7,89	295,56	10,14	379,84	-1.011,36	-989,79	-1.147,35
01.01.2026 - 31.12.2026	7,89	295,56	10,28	385,09	-1.074,36	-1.018,90	-2.166,25
01.01.2027 - 31.03.2027	7,89	295,56	10,42	390,33	-284,31	-264,37	-2.430,62
01.04.2027 - 31.12.2027	9,07	339,76	10,42	390,33	-455,13	-416,63	-2.847,25
01.01.2028 - 31.12.2028	9,07	339,76	10,57	395,95	-674,28	-600,45	-3.447,70
01.01.2029 - 31.12.2029	9,07	339,76	10,72	401,57	-741,72	-640,10	-4.087,80
01.01.2030 - 31.03.2030	9,07	339,76	10,87	407,19	-202,29	-171,15	-4.258,95
01.04.2030 - 31.12.2030	10,43	390,71	10,87	407,19	-148,32	-123,52	-4.382,47
01.01.2031 - 31.12.2031	10,43	390,71	11,02	412,81	-265,20	-214,97	-4.597,44
01.01.2032 - 31.12.2032	10,43	390,71	11,17	418,43	-332,64	-281,23	-4.858,67
01.01.2033 - 31.03.2033	10,43	390,71	11,33	424,42	-101,13	-77,86	-4.936,53
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-4.936,53

Anlage 9: Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)							
Objektart:		Mehrfamilienhaus					
Lage im Objekt:		Mietereinheit Nr. 8 (4. OG links)					
Art der Nutzung:		Wohnung					
Wohnfläche:		92,64 m²					
Vertragsart:		frei finanziert Wohnraum					
vereinbarte Mietanpassung:		keine (§ 558 BGB)					
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:		1,40 %					
gewählter Abzinsungszinssatz:		3,15 % (modifizierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Dynamik der marktüblichen Miete)					
marktübliche Miete:		11,50 €/m² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)					
tatsächliche Miete:		8,64 €/m²					
Mietbeginn:		01.08.2023					
Bindung an die derzeitige Miete:		31.01.2025					
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:		nicht bekannt					
Hinweis:		Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise voranschlag berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.					
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	8,64	800,41	11,50	1.065,36	-529,90	-528,19	-528,19
01.01.2025 - 31.01.2025	8,64	800,41	11,66	1.080,18	-279,77	-277,77	-805,96
01.02.2025 - 31.12.2025	8,94	820,84	11,66	1.080,18	-1.752,74	-1.713,12	-2.519,08
01.01.2026 - 31.12.2026	9,94	920,84	11,82	1.095,00	-2.089,92	-1.982,02	-4.501,10
01.01.2027 - 31.12.2027	9,94	920,84	11,99	1.110,75	-2.278,92	-2.094,36	-6.595,46
01.01.2028 - 31.01.2028	9,94	920,84	12,16	1.126,50	-205,66	-185,80	-8.781,26
01.02.2028 - 31.12.2028	11,43	1.058,86	12,16	1.126,50	-743,82	-661,52	-7.442,78
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-7.442,78

Anlage 9: Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)							
Objektart:	Mehrfamilienhaus						
Lage im Objekt:	Mieteneinheit Nr. 10 (DG)						
Art der Nutzung:	Wohnung						
Wohnfläche:	100,99 m²						
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum						
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)						
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,40 %						
gewählter Abzinsungsszinssatz:	3,15 % (modifizierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Dynamik der marktüblichen Miete)						
marktübliche Miete:	11,50 €/m² (am Wertermittlungsschlusstag für frei finanzierten Wohnraum)						
tatsächliche Miete:	8,20 €/m²						
letzte Mietanpassung:	01.04.2024						
Bindung an die derzeitige Miete:	31.03.2027						
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:	nicht bekannt						
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschussig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsschlusstag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.						
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	8,20	828,12	11,50	1.161,38	-666,52	-664,37	-664,37
01.01.2025 - 31.12.2025	8,20	828,12	11,66	1.177,54	-4.193,04	-4.103,68	-4.768,05
01.01.2026 - 31.12.2026	8,20	828,12	11,82	1.193,70	-4.386,96	-4.180,50	-8.928,55
01.01.2027 - 31.03.2027	8,20	828,12	11,99	1.210,87	-1.148,25	-1.067,72	-9.996,27
01.04.2027 - 31.12.2027	8,43	952,34	11,99	1.210,87	-2.326,77	-2.129,88	-12.126,15
01.01.2028 - 31.12.2028	9,43	952,34	12,16	1.228,04	-3.308,40	-2.946,27	-15.072,42
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen:							-15.072,42

Anlage 9: Ermittlung der Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse (Barwert der Mindermieten)

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mindermieten)				
Objektadresse:		Neckarstraße 14 55118 Mainz		
Bewertungseinheit:		Gesamtfäche		
Zusammenstellung der Barwerte aller Mietabweichungen				
LfdNr	Mietereinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt)			Summe der abgez. Mindert. (rd. in €)
1	Mehrfamilienhaus	Wohnung	EG	-6.365,-
4	Mehrfamilienhaus	Wohnung	2. OG links	-9.060,-
6	Mehrfamilienhaus	Wohnung	3. OG links	-2.123,-
7	Mehrfamilienhaus	Wohnung	3. OG rechts	-4.937,-
8	Mehrfamilienhaus	Wohnung	4. OG links	-7.443,-
10	Mehrfamilienhaus	Wohnung	DG	-15.072,-
Barwert aller Mietabweichungen rund				-45.000,-