

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

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

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 12.11.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 39/24)

für das mit einem älteren Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Heuerstraße 52

zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024

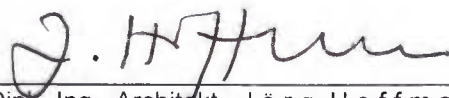


Verkehrswert :

5 0 0 . 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Oppenheim, den 12.11.2024


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



Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 5
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 16
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 17
8.	<u>Teilgrundstück A – vorderer + mittlerer Grundstücksbereich</u>	
9.	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	Seite 18
10.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 19
11.	<u>Sachwertermittlung</u>	Seite 21
12.	<u>Ertragswertermittlung</u>	Seite 26
	<u>Verkehrswert</u>	Seite 29
13.	<u>Teilgrundstück B – hinterer Grundstücksbereich</u>	
14.	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	Seite 30
15.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 30
16.	<u>Sachwertermittlung</u>	Seite 32
	<u>Verkehrswert</u>	Seite 32
17.	<u>Verkehrswert insgesamt</u>	Seite 33
18.	Literaturverzeichnis	Seite 34
19.	Anlagen	Seite 36

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz
Auftrag vom: 06.09.2024
eingegangen am: 14.09.2024
Aktenzeichen: 260 K 39/24

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Hechtsheim
Flur: 1
Flurstück: 602/8, Gebäude- und Freifläche,
Heuerstraße 52
Grundstücksgröße: 1.062 qm

Grundbuch: Hechtsheim, Blatt 11371

Zubehör:

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

Gebäudeart:

älteres Einfamilienwohnhaus

(einseitig auf der Grundstücksgrenze stehend)

als

Siedlungshaustyp

mit

Garage

mit ungünstigerem, schmalem und langgestrecktem
Grundstückszuschnitt (ungefähr ca. 13,50 m x ca. 78,50 m).

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.

Das Gebäude ist lt. Plan unterkellert.

Das DG ist lt. Plan ausgebaut.

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht exakt zu beurteilen)

Baujahr:

urspr. ca. 1950 lt. vorlieg. Bauakte

vermutl. Umbauten seit ca. 2019

lt. vorlieg. Unterlagen

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

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

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 135,78 qm (EG/DG/Spitzb.)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung nach vorliegenden
Plänen und vorlieg. Berechnungen / ohne Terr. unterstellt)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist lt. Klingelschild eigengenutzt.
Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Ortsbesichtigung:

12.11.2024

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur
möglicher Außenbesichtigung.
Der Eigentümer war vom Ortstermin schriftlich
benachrichtigt, war aber nicht anwesend, sodass
kein Zutritt zum Objekt erlangt werden konnte.

Unterlagen:

amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.:

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

Anmerkung:

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

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	In Richtung südlicher Bereich von Hechtsheim
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 6,5 km bis Mainz Hbf. ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Straßenbahnverbindung vorh. Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 3 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern versch. Bauweisen in der Umgebung: offene Bauweise / Haus-Hof-Bauweise / Reihenhaus-Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben rechteckig mit spitz zulaufender Straßenfront ungünstiger, schmaler und langgestreckter Grundstückszuschnitt (ungefähr ca. 13,50 m x ca. 78,50 m) erhebliche Freiflächen vorhanden im hinteren Grundstücksbereich rückseits anschließend an Kindertagesstätten- und Bürgerhausgrundstück Hechtsheim

Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Nord hintere Grundstücksgrenze: ca. Süd
Beeinträchtigungen:	z.T. Beeinträchtigung durch Verkehrsstraße (Heuerstr. als Zubringer zur Rheinhessenstr.) Flugverkehr bekanntermaßen rückwärts anschließend an den Freibereich der Kindertagesstätte
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Garage steht auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 18.09.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 25.07.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

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

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

(nur mögliche Außenbesichtigung)

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

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

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

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

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich

brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

weitere Anmerkungen:

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

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

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

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

(allerdings hier nur mögliche Außenbesichtigung)

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

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

(nach nur möglicher Außenbesichtigung)

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

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

Baurechtliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Auskunft zu dem Grundstück
„Heuerstr. 52“ in der Gemarkung Mainz-Hechtsheim,
Flur 1, Flurstück 602/8

**Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Mainz,
Stadtplanungsamt, besteht folgender Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgerhaus Hechtsheim (H 32)“. Dieser ist jedoch aufgrund von Mängeln rechtsschein-erweckend. Nach erster überschlägiger Einschätzung kann das betroffene Grundstück daher nach **§ 34 BauGB** eingeschätzt werden. Eine rechtsverbindliche Auskunft zur Bebaubarkeit kann im Rahmen einer Bau-voranfrage bei der Bauaufsicht Mainz eingeholt werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches noch in einem Umlegungsgebiet nach § 45 ff BauGB oder im Bereich einer Vereinfachten Umlegung nach § 80 ff BauGB.

Das o.g. Grundstück wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz (aus 2000), bzw. in der redaktionellen Fortschreibung aus 2010, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

Eigene Anmerkungen:

Die genaue bauliche Ausnutzung, und zwar bzgl. der Tiefe der Bebauung, kann letztendlich nur über eine gezielte Bau-voranfrage geklärt werden, die aber nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrages ist.

Von daher kann vom Sachverständigen nicht genau beurteilt werden, welche exakte bauliche Ausnutzung nach § 34 BauGB möglich sein könnte.
(es bleibt ein gewisser Unsicherheitsfaktor)

Das gesamte Grundstück mit 1.062 qm wird mit einer Normgröße von rd. 600 qm im vorderen / mittleren Bereich als **Vorderland**, und im hinteren Bereich mit 462 qm als **Hinterland** bewertet, etwa vergleichbar mit der hinteren Baugrenze des östlichen Nachbargrundstücks. Die Definition des Normgrundstücks des Bodenrichtwerts liegt im Übrigen bei 550 qm, sodass die Vorgehensweise entsprechend der örtlichen Gegebenheiten im angemessenen Bereich liegt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck, siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus

Einteilung:
(lt. Plan angegeben)

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
Heizraum

Erdgeschoss:

Diele
WC
Küche
Abst.r.
Wohnzimmer
vmtl. Terrasse

Dachgeschoss:

Flur
Schlafzimmer
Ankleide
Bad

Spitzboden:

1 Raum bzw. Speicher
mit Schrägen

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

KG:
Stampfbeton (außen) /
Backstein (innen)
ab EG:
Hohlblock (außen) /
Backstein (innen)
(lt. vorlieg. Baubeschreibung)
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
insg. nicht exakt bekannt)

Geschossdecken:

über KG:
Stahlträger- Schlackenbetondecke

ansonsten Holzbalkendecken

(lt. vorlieg. Baubeschreibung)
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
insg. nicht exakt bekannt)

Treppen:

Kellertreppe:

Massivtreppe in Stampfbeton

(lt. vorlieg. Baubeschreibung)

Geschosstreppe EG/DG:

Holztreppe

(lt. vorlieg. Baubeschreibung)

Treppe zum Dachraum:

Einschubtreppe in Holz

(lt. vorlieg. Baubeschreibung)

(Treppen wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung insg. nicht exakt bekannt)

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

ältere Ziegeldeckung
(Betondachziegel als Ziegelpfanne)

Fassaden:

feinkörniger Verputz
(vmtl. ohne Außendämmung, soweit von der Str. aus erkennbar)

Sockel:
verputzt und gestrichen

Fenster:

vermutl. ältere Holzfenster

z.T. Dachflächenfenster

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht exakt zu beurteilen / insg. nicht exakt einsehbar
von der Straße aus)

Türen:

Haustür / Innentüren:

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung

Elektroinstallation:	nicht näher zu beurteilen wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen alte Klingelanlage am Gartentor (mit zwei sehr alten Klingeln / und einer später aufgesetzten Klingel)
Heizung / Warmwasserversorgung:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Sanitäre Einrichtungen:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen <u>Im Plan angegeben als:</u> WC (EG) Bad (DG)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden / Innenwandflächen / Deckenflächen:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /
des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht
erfasst werden folgende (besonders zu
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

einf. Eingangsfreitreppe, soweit überhaupt erkennbar

vmtl. Kelleraußentreppe lt. vorlieg. Plan
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen hinter dem Haus)

Edelstahl-Außenschornstein
an str.seitiger Giebelfassade
(für vermutl. inneren Kaminanschluss od. ähnl. / wegen der nur
möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

Garage:

einf. Massivbauweise

Flachdach mit einf. Bitumenpappe-Abklebung
(im Randber. vermoost / von oben nicht einsehbar)

Stahlschwinger
(zum Verschluss liegt provisorisch ein Stein davor)

seitliche Kunststoff-Fenster mit vmtl. Isolierglas
(nicht exakt erkennbar)

durchschnittlicher baulicher Zustand
mit tlw. Abnutz.ersch. / Schadst.

(insg. altersbedingte und nutzungsbedingte
Abnutzungs.ersch. und tlw. Schadstellen /
Dach und Sockel mit vermoosten Feuchteschäden)

Baulicher Zustand:

(Wohnhaus)

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes
- soweit von außen zu beurteilen -
im Wesentlichen befriedigender Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:

Wegen der nur mögl. Außenbesichtigung nicht
näher zu beurteilen. Für die Bewertung wird fiktiv von
einem mittleren Ausstattungsstandard entsprechend dem
(geschätzten) Baujahr und dem äußeren Eindruck
ausgegangen.

Anmerkungen:

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

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

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

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

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, soweit nach vorlieg. Planunterlagen zu
beurteilen / ansonsten wegen nur möglicher
Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Belichtung und Besonnung:

befriedigend

Blickrichtung:

in den Garten und auf gegenüberliegende Gebäude,
bzw. auf Straße

Anmerkung zum Energieausweis:

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

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen
von außen erkennbar

Der innere Ausbaustandard ist wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung dem Sachverständigen nicht bekannt.
Der derzeitige Eigentümer ist seit dem Jahr 2019 als
Eigentümer im Grundbuch eingetragen.
Es gibt Umbau-Baupläne eines Architekten aus 2019.
Es ist allerdings wegen der nur möglichen Außen-
besichtigung nicht bekannt, welchen Stand diese
offensichtlich geplanten Maßnahmen im Inneren des
Gebäudes haben. (Unsicherheitsfaktor)

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung muss ein
erheblicher Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonverbundpflaster
(tlw. mit Setzungserschein.)

Stellplatzbefestigung mit Betonpflastersteinen

2 PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs /
Maschendrahtzaun / rückseits Stahlgitterzaun
(im hinteren Bereich nicht exakt einsehbar)

mit Gartentor in Stahlkonstr.
(Mauerpfeiler mit partieller Rissbild.)

Sonstige Anlagen:

teils Grasnarbe mit Strauch- und
Baumbewuchs im Vorgartenbereich

Strauch- und Baumbewuchs im hinteren
Gartenbereich

Der hintere langgestreckte Grundstücksbereich
ist wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht exakt einsehbar.

Aus der Ferne sind auf dem hinteren Grundstücksbereich
ein Holzgartenhaus und eine einf. Gewächshaus-Glaskonstr.
od. ähnl. zu erkennen.

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Heuerstraße 52

zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hechtsheim	11371	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hechtsheim	1	602/8	1.062 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Abschließend wird der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - vord. + mittl. Grundst.ber. - Vorderland	Einfamilienhaus / Garage	600 m ²
B - hinterer Grundst.ber. - Hinterland	unbebaut / lediglich Nebenbauteile	462 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.062 m ²

Wertermittlung für das Teilgrundstück A - vord. + mittl. Grundst.ber. - Vorderland

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (BRW) mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **945,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	550 m²
Grundstücksform	=	normal

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen bis einseitig auf der Grundstücksgrenze
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²
Grundstücksform	=	ungünstig - schmal und langgestreckt
Beeinträchtigungen	=	im vorderen Bereich durch die Straße als Zubringer zur Rheinhessenstraße

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	945,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.11.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	992,25 €/m²

Fläche (m²)	550	600	x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse	2	2	x	1,00	
Bauweise	offen	offen bis einseitig auf Grundstücksgrenze	x	1,00	
Grundstücksform	normal	ungünstig - schmal und langgestreckt	x	0,70	
Beeinträchtigungen		im vorderen Bereich durch die Straße als Zubringer zur Rheinhessenstr., da es auch ruhigere Zonen in dem BRW-Gebiet gibt	x	0,90	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	625,12 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	625,12 €/m²	
Fläche		x	600 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	375.072,00 €	
		rd.	375.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 insgesamt **375.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	12.11.2024	274,30
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

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

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	725,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	262,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	189.950,00 €	
Baupreisindex (BPI) 12.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.508,00 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.508,00 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	
• prozentual		62,50 %	
• Faktor	x	0,375	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	131.065,50 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	137.065,50 €	6.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		143.065,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	151.065,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	375.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	526.065,50 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	447.155,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.000,00 €
Sachwert	=	387.155,68 €
	rd.	387.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgeb. DG
(als annähernd vergleichbarer Gebäudetypus)
(nach der nur mögl. Außenbesichtigung und den vorh. Plan-
unterlagen unterstellt)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	100,0	725,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,00 gewogener Standard = 2,0 (nach der nur mögl. Außenbesichtigung und den vorh. Planunterlagen unterstellt)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 725,00 €/m² BGF
rd. 725,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden

pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Zeitwert: Eing.freitreppe/Kelleraußentreppe nach Plan/Edelstahlschornstein	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4

beschriebene Modell angewendet.

GND = 80 Jahre

Baujahr:
urspr. ca. 1950 lt. vorlieg. Bauakte /
vermutl. Umbauten seit ca. 2019 lt. vorliegenden Unterlagen
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)
als fiktives Baujahr ca. Mitte der 1970er (1974) Jahr unterstellt
fiktives Alter = ca. 50 Jahre

RND = 30 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter Sachwertfaktor = 0,85

Der Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor wird entgegen der sonstigen Entwicklung in Mainz hier mit einem Abschlag von 15 % (= 0,85) vorgenommen, da es sich bei dem Gesamtobjekt um ein nicht so attraktives Gesamtgrundstück bzgl. der Lage auf dem Immobilienmarkt handelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt inkl. Sicherheitsabschlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung	-60.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus / Garage		EG/DG/Spitzb.	135,78		10,00	1.357,80	16.293,60
		Garage		1	50,00	50,00	600,00
		2 Pkw-Stellpl. im Freien		2	20,00	40,00	480,00
Garage							
Summe			135,78			1.447,80	17.373,60

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenportal bei einer unterstellten mittleren Ausstattung von ca. 10,19 - 11,23 €/m², sodass die gewählten 10,00 €/m² nach der nur möglichen Außenbesichtigung angemessen sein dürften.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.373,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.474,72 €
jährlicher Reinertrag	= 13.898,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 375.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 10.312,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.586,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,265
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 72.677,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 375.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 447.677,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 447.677,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 60.000,00 €
Ertragswert	= 387.677,99 €
	rd. 388.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,75 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt inkl. Sicherheitsabschlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung -60.000,00 €	
Summe	-60.000,00 €

Wert des Teilgrundstücks A - vord. + mittl. Grundst.ber. - Vorderland

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **387.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert wurde mit rd. 388.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - vord. + mittl. Grundst.ber. - Vorderland wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 mit rd.

387.000 €

geschätzt.

Wertermittlung für das Teilgrundstück B - hinterer Grundst.ber. - Hinterland

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **945,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land (Anm.: hier Vorderland)
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	550 m²
Grundstücksform	=	normal

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.11.2024
Entwicklungsstufe	=	Hinterland
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	462 m²
Grundstücksform	=	ungünstig - schmal und langgestreckt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 945,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.11.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohngebiet	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 992,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	462	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land / hier Vorderland	Hinterland	× 0,40	
Vollgeschosse	2		× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
Grundstücksform	normal	ungünstig - schmal und langgestreckt	× 0,70	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 277,83 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 277,83 €/m ²	
Fläche	× 462 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 128.357,46 € rd. 128.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 insgesamt **128.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	12.11.2024	274,30
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

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

Sachwertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - hinterer Grundst.ber. - Hinterland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen und sonst. Anl. oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		128.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	136.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-20.400,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	115.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	115.600,00 €
	rd.	116.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (136.000,00 €)	-20.400,00 €
Summe	-20.400,00 €

Wert des Teilgrundstücks B - hinterer Grundst.ber. - Hinterland

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **116.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - hinterer Grundst.ber. - Hinterland wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 mit rd.

116.000 €

geschätzt.

Verkehrswert

Aus bewertungstechnischen Gründen in einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - vord. + mittl. Grundst.ber. – Vorderland	Einfamilienhaus / Garage	600,00 m ²	387.000,00 €
B - hinterer Grundst.ber. – Hinterland	unbebaut / lediglich Nebenbauteile	462,00 m ²	116.000,00 €
Summe		1.062,00 m²	503.000,00 €

Der Verkehrswert für

das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Heuerstraße 52

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hechtsheim	11371	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hechtsheim	1	602/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 mit **rd.**

500.000 €

in Worten: fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

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

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

**für das mit einem älteren Einfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück in**

55129 Mainz (Stadtteil Hechtsheim), Heuerstraße 52

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

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

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

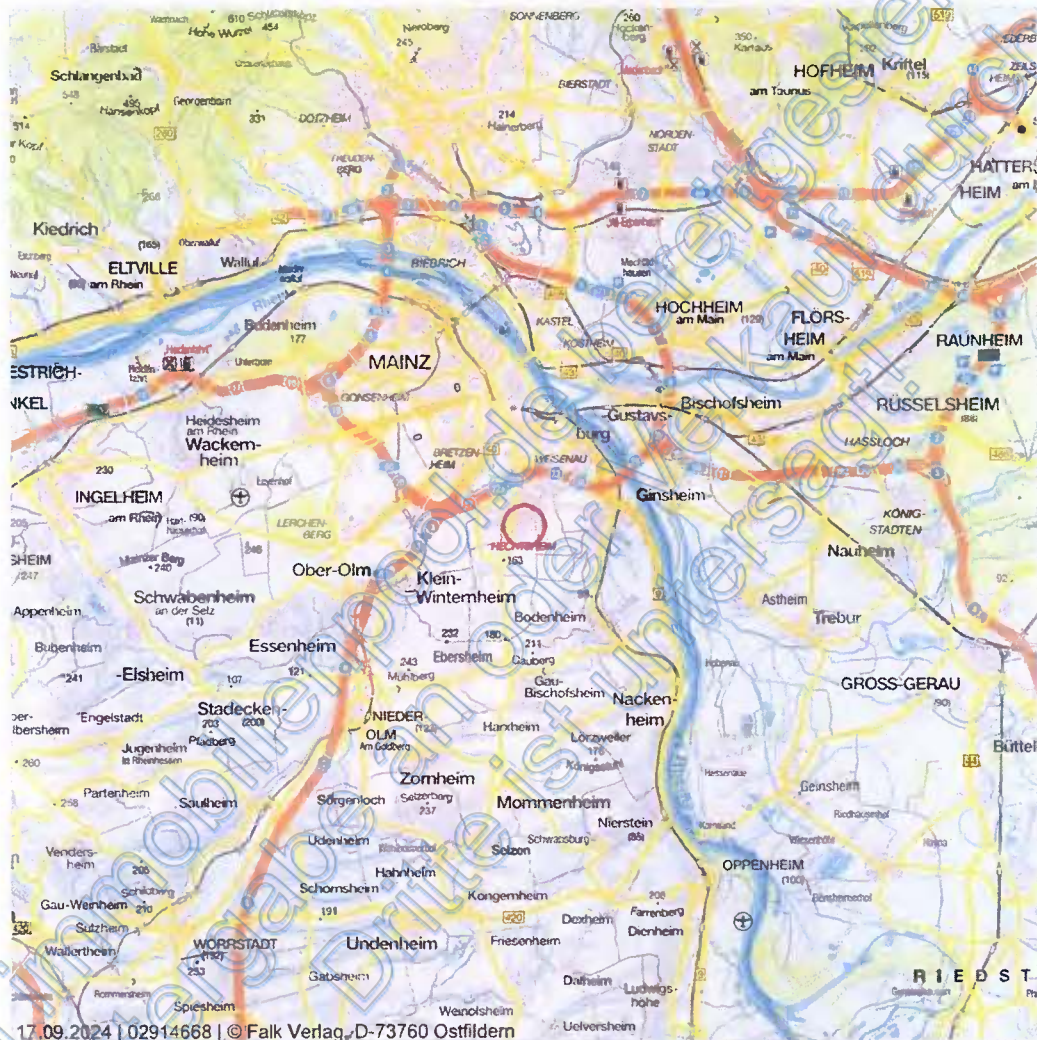
Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert«



Übersichtskarte MairDumont

55129 Mainz a Rhein, Heuerstr. 52



17.09.2024 | 02914668 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

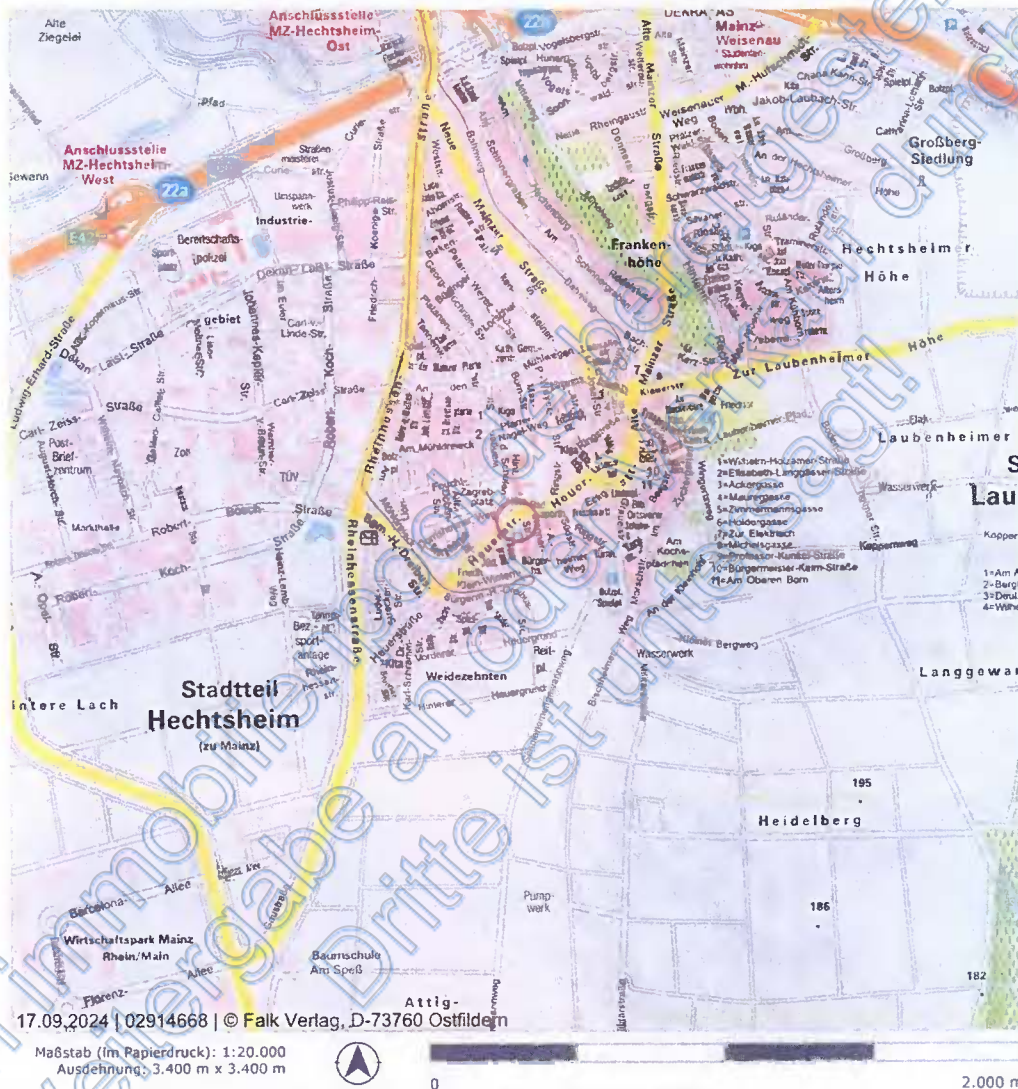
HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Hinweis:

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

Regionalkarte MairDumont

55129 Mainz a Rhein, Heuerstr. 52



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

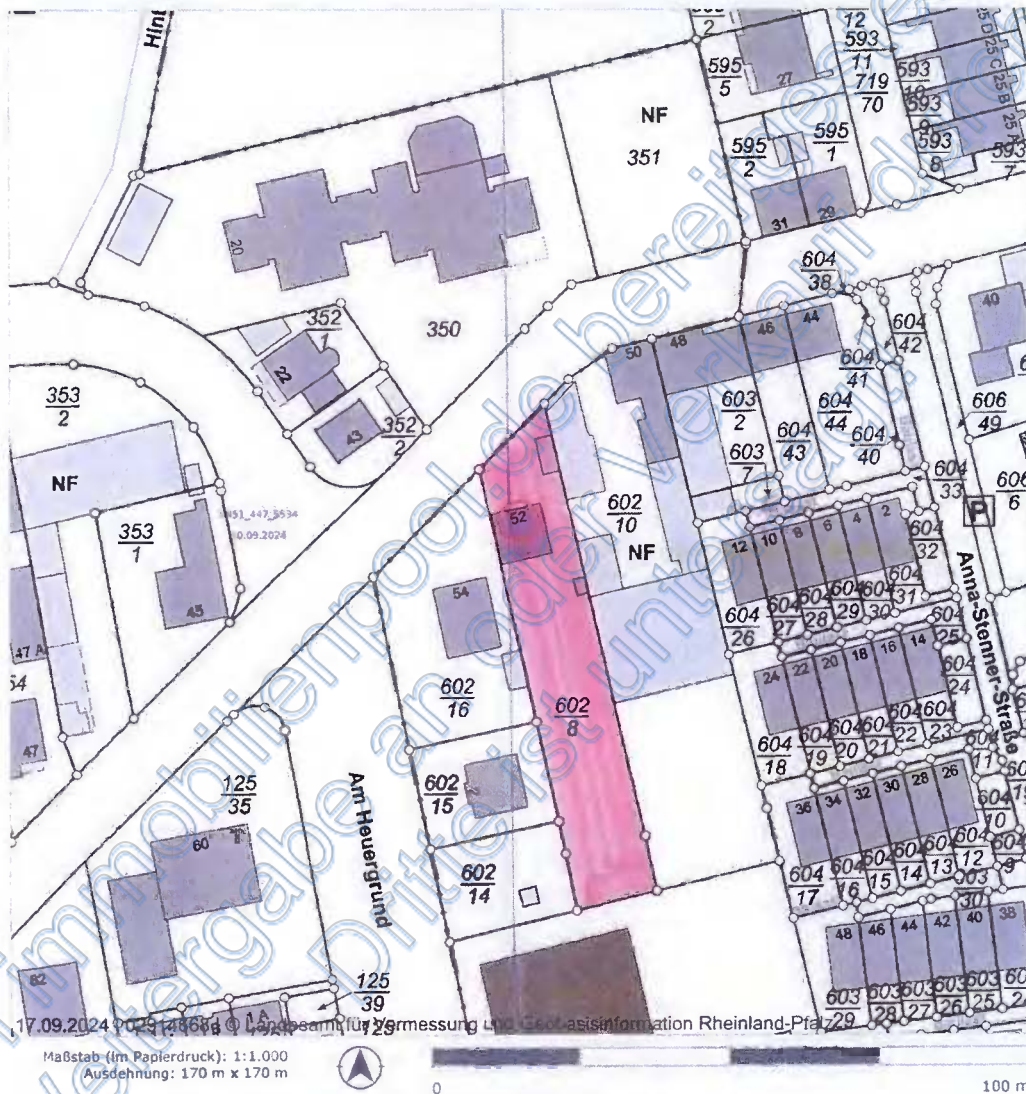
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

55129 Mainz a Rhein, Heuerstr. 52

Hinweis:

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



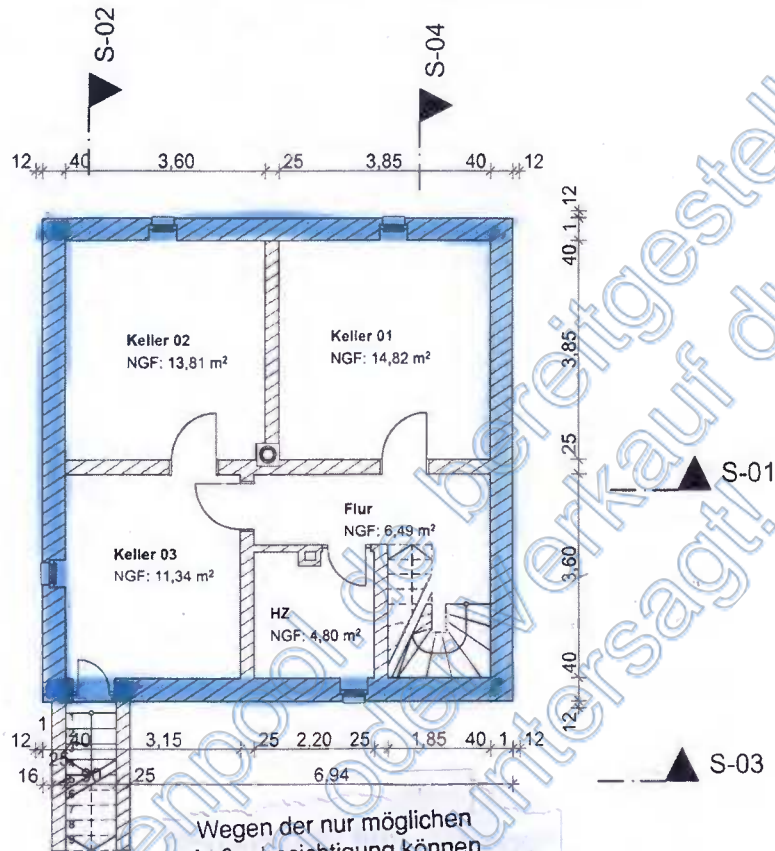
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

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

Kellergeschoss



Wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung können
Abweichungen von dem hier
vorliegenden Plan möglich sein.

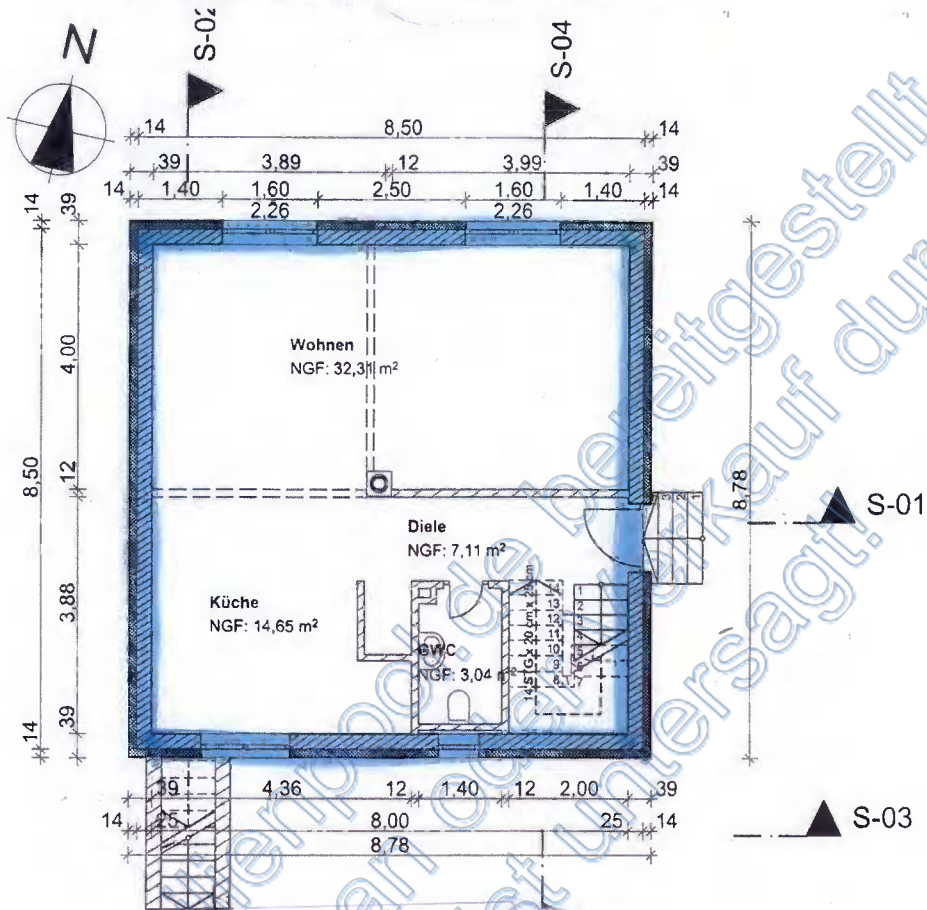
Hinweise:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen nicht
einer anderen Nutzung und nicht kommer-
ziellen Zwecken zugeführt werden.

-1.

KG Geschoss

1:100

Erdgeschoss



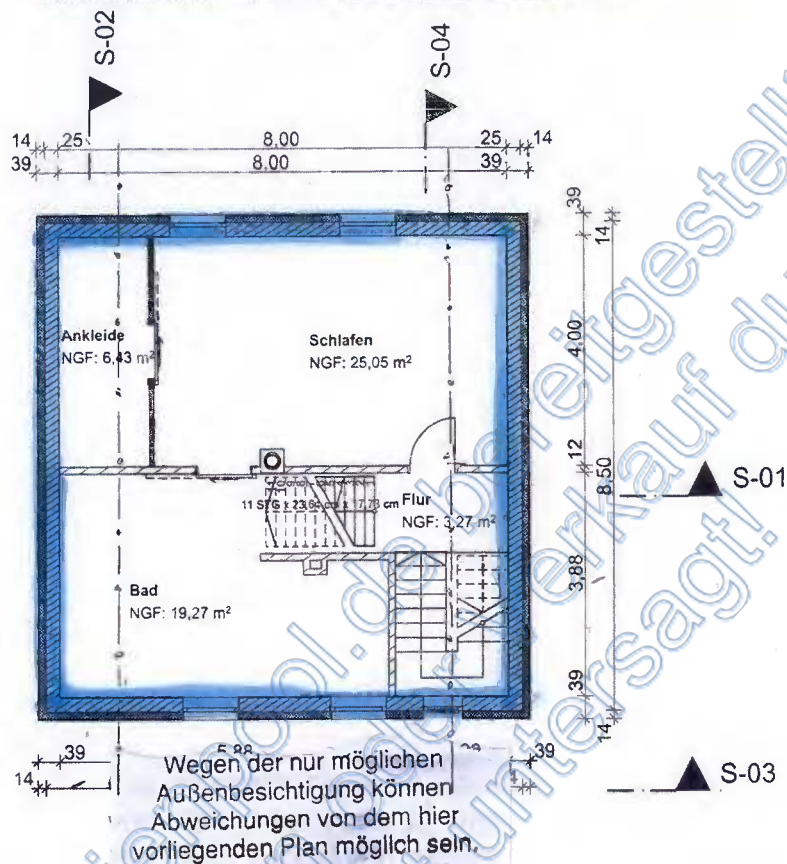
Wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung können
Abweichungen von dem hier
vorliegenden Plan möglich sein.

EG

1:100

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

Dachgeschoss

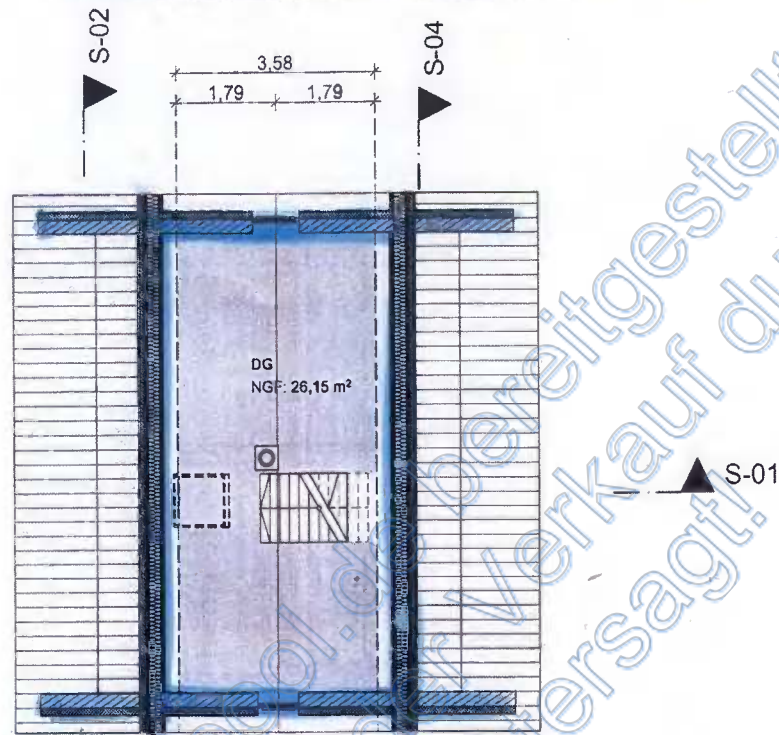


Hinweise:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

DG

1:100

Spitzboden



Wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung können
Abweichungen von dem hier
vorliegenden Plan möglich sein.

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

Spitzboden



Straßenansicht Garage / Gartentor / Wohnhaus (verdeckt) /
Stellplätze im Freien



Straßenansicht Wohnhaus und Garage (links)



Straßenansicht Wohnhaus



Straßenansicht / Seitenansicht Wohnhaus und Garage



Seitenansicht Wohnhaus



Satteldach mit Betondachziegeln



Straßenansicht / Seitenansicht Garage



Seitenansicht Garage



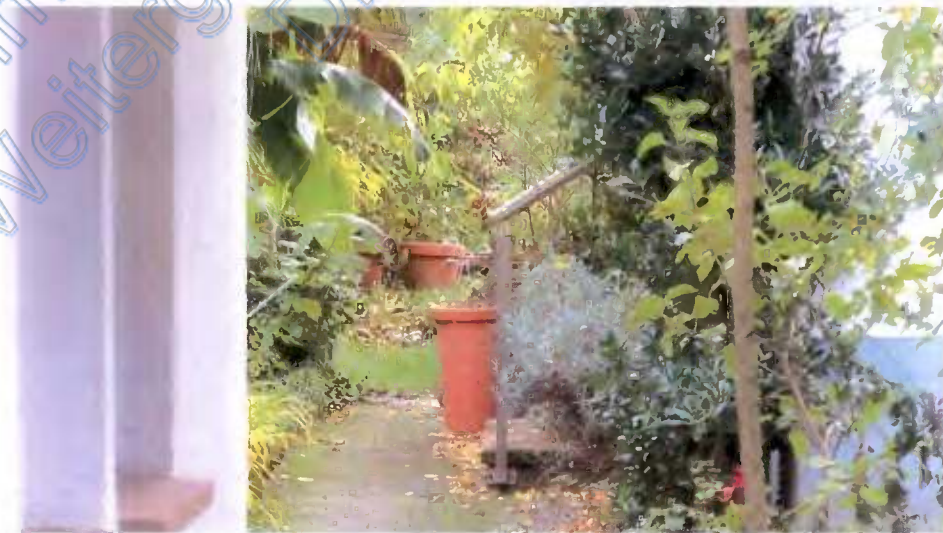
Gartentor / Zugangsweg



Garage / Gartentor / Stellplätze im Freien



Zugangsweg zum Hauseingang



einfache Außeneingangstreppe



Dachrandbereich Garage mit vermoosten Feuchteschäden



zwei PKW-Stellplätze im Freien