

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!**

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

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
Mobiltel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 19.02.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 48/23)

für das mit einem **älteren Einfamilienwohnhaus und Garage** bebaute Grundstück
auf einem ansonsten **baulich unterausgenutzten Grundstück** in

55130 Mainz (Stadtteil Weisenau), Moritzstraße 24

zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2024



Vorderansicht Wohnhaus und Garage



hinterer Grundstücksbereich

Verkehrswert :

8 9 0 . 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 19.02.2024

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, Baurechtliche Festsetzungen, 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 9
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl.)	Seite 10
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 14
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 14
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 21
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 22
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 23
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 24
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 26 Seite 27
11.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 32
12.	Literaturverzeichnis	Seite 33
13.	Anlagen	Seite 35

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz
Auftrag vom: 15.09.2023
eingegangen am: 25.09.2023
Aktenzeichen: 260 K 48/23

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
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Weisenau
Flur: 6
Flurstück: 56/5, Hof- und Gebäudefläche,
Moritzstraße 24
Grundstücksgröße: 834 qm

Grundbuch: Weisenau, Blatt 2666

Zubehör:

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

Gebäudeart:

älteres Einfamilienwohnhaus
als Siedlungshaustyp
und Garage mit Geräteraum
auf einem ansonsten
baulich unterausgenutzten Grundstück

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.
Das Gebäude ist teil unterkellert.
Das DG ist ausgebaut.

Baurechtliche Festsetzungen:

Beschlussvorlage zu dem Bauleitplanverfahren der Stadt Mainz:

Betreffend:

Bebauungsplanentwurf „Moritzstraße (W 106)“

**mit Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer
öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes

„Moritzstraße (W 106)“ - Satzung „W 106 – VS/ I“

vom 01.02.2023 zunächst als erste Verlängerung der Veränderungssperre

**Nachstehend wird der komplette Sachverhalt, der von der Stadt Mainz veröffentlicht wurde,
in Teilen zitiert:**

„ Sachverhalt:

1. Anlass und Sachverhalt

Das Stadtplanungsamt beobachtet schon seit geraumer Zeit kritisch die möglichen, negativen Auswirkungen von Nachverdichtungen in den einzelnen Stadtteilen. Dort wo negative Tendenzen

erkennbar werden, wird mit den Instrumentarien der Bauleitplanung entgegengesteuert. Zur Steuerung einer baulichen Nachverdichtung wurden bereits in verschiedenen Stadtteilen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Bauleitplanung wurde sowohl von den dort wohnenden Bürger:innen als auch von den Ortsbeiräten positiv aufgenommen. Im vorliegenden Fall gilt dies nunmehr für einen räumlichen Teilbereich im Stadtteil Weisenau, der grob durch die Grundstücke entlang der „Moritzstraße“ sowie der „Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße“ umschrieben werden kann.

Für diesen räumlichen Bereich existieren bislang kein Bebauungsplan und keine Erhaltungssatzung. Das Gebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o.g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen „Nebenanlagen“ zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgarten- und Gartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Das Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Im Bereich der „Moritzstraße“ wurde bereits ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde, durch seine äußeren Abmessungen aber zu einer Ausweitung der Einfügungskriterien gemäß § 34 BauGB für zukünftige Bauvorhaben beiträgt.

Die Realisierung weiterer derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung lässt befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt.

Weitere Bauvorhaben mit gleicher oder ähnlicher „Zielsetzung“ würden zu einer städtebaulich nicht mehr vertretbaren Nachverdichtung führen. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Mainz die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moritzstraße (W 106)“ beschlossen. Durch den Erlass einer Veränderungssperre wird zudem sichergestellt, dass im Zeitraum der Planerstellung keine weiteren Bauvorhaben durchgeführt werden (vgl. § 14 Abs. a Nr. 1 BauGB), die zu der o.g. Änderung der Wohnqualität führen.

2. Bisheriges Verfahren

2.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 10.02.2021 sowie erneut am 09.01.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Moritzstraße (W 106)“ gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

2.2. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes „Moritzstraße (W 106)“ hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 10.02.2021 gemäß §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre „W 106-VS“ als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 01.02.2023 hat der Stadtrat den Beschluss der ersten Verlängerung der Veränderungssperre gefasst.

2.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021.

2.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in

der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Erhalt von Grünflächen
- Sicherung des Siedlungscharakters und der Wohnqualität
- Nachverdichtung

2.5. Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023. Die Behandlung des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Weisenau am 28.06.2023. Die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO ist damit erfolgt.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan „W 106“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan „W 106“ zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des „Grenzwertes“ von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Weitere Beschlussvorlage der Stadt Mainz:

Betreffend:

Veränderungssperre „W 106-VS/ II“

Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs „Moritzstraße (W 106)“, Satzung „W 106-VS/ II“ um ein weiteres Jahr vom 29.11.2023

hier: Beschluss gem. § 17 BauGB i.V. mit den §§ 14 und 16 BauGB

Nachstehend wird der komplette Sachverhalt, der von der Stadt Mainz veröffentlicht wurde, in Teilen zitiert:

„ Sachverhalt:

Ausgangslage / Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 10.02.2021 und erneut am 09.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Moritzstraße (W 106)“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist es, die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen in diesem allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Wesentliche Kriterien, die es zu sichern gilt, sind die kleinteilige offene Struktur, die Größe der zu errichtenden Baukörper, die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, sowie die großzügigen unbebauten Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen und den Vorgartenzonen.

Zur Sicherung der Planung hatte der Stadtrat am 10.02.2021 deshalb die Veränderungssperre „W 106-VS“ beschlossen. Da sich das Verfahren durch einzelne Verfahrensschritte zeitlich ausgedehnt hat und das Bebauungsplanverfahren „W 106“ noch nicht abgeschlossen werden konnte, hatte der Stadtrat die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Diese Veränderungssperre mit der Bezeichnung „W 106-VS/ I“ wird nunmehr am 18.02.2024 auslaufen.

Aufgrund der noch ausstehenden, erforderlichen Verfahrensschritte ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens „W 106“ nicht exakt zu bestimmen. Die von der Stadt

Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind jedoch weiterhin gefährdet. Es ist immer noch zu befürchten, dass Vorhaben beantragt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Moritzstraße (W 106)“ widersprechen könnten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Bauleitverfahrens musste der Nachweis erbracht werden, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen einer querschnittorientierten Begehung wurden, sofern möglich, alle im Geltungsbereich und dessen Randbereichen stehenden Bäume und Gebäude gezielt auf Strukturen untersucht, welche baum- und gebäudewohnenden Fledermausarten sowie höhlen- oder nischenbrütenden Vogelarten als Quartier dienen könnten. Zudem waren mehrere Nachtbegehungen erforderlich, um mögliche Fledermausrufe und Ausflüge aus Gebäuden zu erfassen sowie um akustische Nachweise von Amphibien und Gartenschläfern zu erfassen. Bei weiteren Begehungen wurden alle im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten akustisch wie auch optisch erfasst. Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde begangen und Strukturen wie Brachflächen und Gehölze sowie die einzelnen Gebäude und Gärten genau untersucht. Zudem wurden die als Habitat geeigneten Strukturen im Rahmen von mehreren Begehungen gezielt nach eventuell vorkommenden Reptilien abgesucht. Die umfassenden Untersuchungen nahmen entsprechend viel Zeit in Anspruch. Da es sich bei dem Geltungsbereich überwiegend um private Grundstücksflächen handelt, die nicht zugänglich sind, gestaltet sich die Erfassung zudem schwierig, wodurch sich die Fertigstellung des Gutachtens verzögerte.

Altlastenverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altlastenverdächtige Flächen, für welche eine historische Recherche zur Überprüfung des Gefährdungspotenzials für Mensch und Umwelt durchgeführt wurde. Der Altlastenverdacht besteht aufgrund verschiedener Vornutzungen. Hierzu gehören eine Gelee- / Konfitüren-Fabrik sowie ein Großhandel in chemischen Erzeugnissen in der „Wormser Straße“. Die Überprüfung der Standorte ergab, dass aufgrund verschiedener Faktoren (Betriebsstrukturen, Nutzungszeitraum, Überbauung, Versiegelung etc.) aktuell keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen sind. Die Ergebnisse der Recherche wurden der SGD Süd zur bodenschutzrechtlichen Bewertung nach § 11 (2) LBodSchG übermittelt. Sowohl die verwaltungsinternen Recherchearbeiten sowie die Abstimmung mit der SGD Süd haben zu Verzögerungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens geführt, waren jedoch erforderlich, um eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszuschließen.

Lösung

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung soll die seit 19.02.2021 rechtskräftige Veränderungssperre „W 106-VS“ für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes „W 106“ um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Geltungsdauer ist gemäß § 16 BauGB i.V. mit § 14 BauGB als Satzung „W 106-VS/ II“ zu erlassen.

Auf der Grundlage dieser erneuten Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes „W 106“ wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Die Veränderungssperre „W 106-VS/ II“ tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitverfahren „Moritzstraße (W 106)“ rechtsverbindlich abgeschlossen wird. “

In dem **Bebauungsplan-Entwurf** „Moritzstraße (W 106)“ sind nachfolgende Ausnutzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aber noch nicht rechtskräftig !

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- im vorderen und hinteren Grundstücksbereich sind Baugrenzen dargestellt (schriftl. Auskunft der Bauaufsicht: Es wird eine vordere und hintere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt)
- max. 2 Wohneinheiten (schriftl. Auskunft der Bauaufsicht: 2 WE beziehen sich jeweils auf ein Wohngeb. / bei 2 Wohngeb. max. 4 WE)
- Einzel-/Doppelhäuser
- GRZ = 0,3
- Grundfläche = 120 qm (schriftl. Auskunft der Bauaufsicht: Bezieht sich auf ein Wohngeb.)
- Anzahl der Vollgeschosse = I
- Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen = 10 m
- Traufhöhe = 4,5 m
- ansonsten siehe Bebauungsplan-**Entwurf** mit weiteren textl. Festsetzungen bei der Stadt Mainz

Schriftliche Auskunft erteilte der zuständige Sachbearbeiter der Bauaufsicht der Stadt Mainz. Vorstehende Angaben erfolgten somit lt. Auskunft Dritter, für deren vollständige Richtigkeit keine Haftung übernommen werden kann.

Es ist derzeit außerdem nicht bekannt, ob es am Ende nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans exakt die o.g. Parameter sein werden.

Des Weiteren ist nicht bekannt, wann genau mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans gerechnet werden kann, bzw. ob das weitere Procedere in einem normalerweise üblichen Zeitrahmen ablaufen wird.

Insgesamt besteht somit noch ein erhebl. Unsicherheitsfaktor, da der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat.

Das Grundstück hat eine Alterschließung hinsichtlich Straße/Kanal, die lt. Auskunft der Stadt Mainz längst bezahlt ist. Je nach Neubebauung/en kann eine innere private Erschließung hinsichtlich Zuwegung/Kanal/Zuwasser/Gas/Elektro/etc. notwendig werden, und ggf. bei einer Realteilung eine Erschließungsbaukosten/Grunddienstbarkeit erforderlich werden.

Weitere Anmerkungen:

Der nördlich angrenzende Weg, Flurstück-Nr. 56/42, ist ein privater Weg, der den nordöstlich gelegenen, unteren hangseitigen Nachbargrundstücken zu Erschließungszwecken dient.

Dieser Weg steht anteilmäßig im Eigentum gewisser Eigentümer der unteren hangseitigen Nachbargrundstücke. Laut Aussage Dritter besteht hier kein Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks.

Baujahr:

Wohnhaus: ca. 1938

Garage: ca. 1977

(Fertigstellung ca. 1980 lt. Eigentümerauskunft)

(insgesamt nicht exakt bekannt)

Modernisierungsarbeiten:

Im Laufe der Jahre wurden gewisse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Modernisierungsumfang:

Kunststoff-Fenster aus ca. 1979 / ca. 1982.

Einzelne Fenster weichen in Baujahr und Ausstattung ab.

Heizungsanlage vmtl. Ende der ca. 1970er Jahre od. Anfang

der ca. 1980er Jahre.
Heizkessel vmtl. um ca. 2000 oder später erneuert.
Beide Bäder und Küche vmtl. um ca. 2000 erneuert.
Im Zuge der Baderneuerungen wurden auch die
Versorgungsleitungen teilweise erneuert.
Zählerschrank der Elektroinstallation ca. 1998 erneuert.
Modernisierungen und Erneuerungen werden im Gutachten
durch die Verlängerung der Restnutzungsdauer des
Gebäudes berücksichtigt.
(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw.
geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnfläche:

ca. 109,86 qm (EG/DG)

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß /
Schrägen unter 1 m nicht, zwischen 1-2 m zu ½ gerechnet)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist leerstehend.
Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Leerstand seit ca. Ende 2021.
Lt. Eigentümergegenstand wurde das Objekt
im Winter bis ca. 16 Grad geheizt.

Ortsbesichtigung:

19.02.2024

Unterlagen:

amtl. Lageplan
Planunterlagen von Wohnhaus und Garage
eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
zusätzl. mündl./schriftl. Angaben von den Eigentümern
Einsicht baurechtl. Festsetzungen
Gutachten vom 30.08.2021 eines öbuv. Sachverständigen
Von der zuständigen Baubehörde war keine komplette
Bauakte zu erhalten.
Es gab lediglich eine Garagenakte aus 1977.

Anmerkungen:

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

Die Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos
der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der
Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts
wurde von den Eigentümern erteilt.

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:	im südöstlichen Bereich von Mainz-Weisenau
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 5 km bis nach Mainz Hbf. ca. 25 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 9 (ca. 1,5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 2 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern / Nachbargrundstücke tlw. auch mit Bebauung in 2. Reihe offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	rel. eben rechteckig (ca. 20 m x ca. 41 m) guter Grundstückszuschnitt

Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Südwest hintere Grundstücksgrenze: ca. Nordost
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut direkt vor dem Grundstück verläuft ein halböffentlicher Erschließungsweg als Zugangsweg mit einer durchgrünten Zone mit altem Baumbestand
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Gas, Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine 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 02.10.2023 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Firma ... -Zementwerke ... AG in Heidelberg. Eingetragen gleichrangig mit Recht Abt. II Nr. 2 am 05. November 1974 in Blatt 1086, hierher übertragen am 22. September 1976.

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen wie Erschütterungen, Lärm und Staub) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke: Gemarkung: Weisenau Flur 5 Nr. 26/1, 33/1, Flur 6 Nr. 177/2 (eingetragen in Weisenau, Blatt 1932 Bestandsverz.Nr. 84, 85, 73), Gemarkung Weisenau Flur 5 Nr. 104/1, Flur 6 Nr. 116/3, 116/12, 116/16, 132/1, 137, 138, 139, 141/8, Flur 7 Nr. 9/11,

9/12, 12/3, 17/1, 17/2, 17/3, 17/5, 17/8, 17/16, 18/6, 18/10, 19/6, 19/14, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11 (eingetragen in Weisenau, Blatt 1935 Bestandsverz.Nr. 458, 350, 551, 563, 451, 1, 2, 3, 529, 510, 508, 515, 411, 412, 413, 447, 517, 559, 448, 558, 449, 557, 453, 455, 456, 457) und Gemarkung Laubenheim Flur 2 Nr. 220/2 (eingetragen in Laubenheim Blatt 1921 Bestandsverz.Nr. 439).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. März 1974, eingetragen gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 1 am 5. November 1974 in Blatt 1086, hierher übertragen am 22. September 1976.

Bewertung:

Aufgrund der Veränderung der Zementwerke Weisenau ist eigentlich nicht mehr von wesentl. Beeinträchtigungen auszugehen.

lfd. Nr. 3.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 48/23); eingetragen am 21.08.2023.

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.

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.

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

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

Das 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.

Baurechtliche Festsetzungen:

wichtige Anmerkungen siehe bereits am Anfang des Gutachtens

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienhaus

Einteilung:

Kellergeschoss:

Kellerräume
Heizr. / Waschküche

(Teilbereiche nicht unterkellert)

Erdgeschoss:

Flur
Wohnraum
Esszi. (od. als Schlafzi.)
Küche
Bad (integr. sep. WC)
sehr kleines Zimmer (eher Abstellr.)
(mit niedrigem Türzugang)
Abstellr.
(mit niedrigem Türzugang)

Dachgeschoss:

Flur
Durchgangsraum
3 Schlafzi.
Bad

Spitzboden:

Speicher

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg. /
Kellerwände außen: Stampfbeton o.ä. /
vmtl. z.T. Fachwerk im Giebelbereich
(nicht exakt bekannt) / tlw. leichte Trennw.

Geschossdecken:

Massivdecke /
Stahlbetondecke über KG /
z.T. Holzbalkendecke

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton

Geschosstreppe:

urspr. Holztreppe mit Teilteppichauflage

Treppe zum Dachraum:

Einschubtreppe in Holz

Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbauten / z.B. Gauben (rel. einf. Dachanschlüsse der Gauben)
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne) (Dachrinne / Fallrohr in Zinkblech)
Fassaden:	rel. grober Verputz mit Anstrich Giebel im DG bis zur Dachspitze mit Faserzementplatten o.ä. verkleidet Sockel: verputzt und gestrichen
Fenster:	überwiegend ältere Kunststoff-Fenster mit älterem Isolierglas (aus ca. 1979 / tlw. aus ca. 1982) geringfügig älteres Holzfenster Rollläden aus Kunststoff (tlw. elektr. betrieben / tlw. Handgurt mit Abnutz.ersch.) z.T. Dachflächenfenster
Türen:	<u>Haustür:</u> ältere Holztür <u>Innentüren:</u> urspr. Holztüren / tlw. mit Lackierung mit Umfassungszargen
Elektroinstallation:	durchschnittliche, zumeist ältere Wohnungsinstallation mit Teilerneuerungen / Zählerschrank / Elektroverteilerkasten im Kellergeschoss aus ca. 1998 (lt. vorlieg. Gutachten / nicht exakt bekannt) / älterer Elektrosicherungskasten im Kellergeschoss
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern <u>Gastherme:</u> Fabrikat: Buderus Logamax plus GB 122 - 19 Herstell.jahr: vmtl. um ca. 2000 od. später (lt. vorlieg. Gutachten / nicht exakt bekannt)
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Heizungsanlage – zentralen Warmwasserspeicher Fabrikat: Buderus Logalux SU Herstell.jahr: nicht exakt bekannt

Wasser- und Abwasserleitungen:

z.T. erneuerte / z.T. ältere Leitungsführungen

Sanitäre Einrichtungen:

Bad (EG):

WC in separatem Nischenraum

Waschbecken

Bidet (weiße Sanitärobj.)

ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung

(gute Ausstattung und Qualität)

Bad (DG):

WC

Waschbecken

Badewanne (weiße Sanitärobj.)

(gute Ausstattung und Qualität)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Fußböden:

Keller:

Beton / tlw. Fliesen

Wohnr.:

Teppichboden

Essen:

urspr. Holzdielen

Schlafr.:

Teppichboden

(tlw. mit Abnutz.ersch.) /

gering PVC

Küche:

PVC

Sanitär. (Bad):

Fliesen

kl. Zimmer (Abstellr.):

Teppichboden

(mit Abnutz.ersch.)

Spitzboden:

Holzpl. o.ä. mit PVC-Auflage

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz
mit Tapeten

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(mittlere bis gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (EG):

rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(mittlere bis gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (DG):

rundum Fliesenspiegel / raumhoch
bzw. bis in Schräge

(mittlere bis gute Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenputz,
bzw. Leichtbauplatte o.ä.
mit Tapeten bzw. Anstrich

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

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

Eingangsfreitreppe
mit Überdachung (Hauptdach)

zwei kl. Dachgauben

Garage:

Einteilung:

Garage und Geräteraum

Massivbauweise
in Kalksandstein-Sichtmauerwerk

Stahlschwingtor

leicht geneigtes Flachdach
mit Stahlkonstr.
und einf. Welleternitplatten

Kunststofftank
hinter der Garage zum Sammeln von Regenwasser

insg. normaler baulicher Zustand

(normale alters- u. nutzungsbedingte Abnutz.ersch. / leichte
Feuchtespur am Betonringanker und Wand - partielle Stelle)

Baulicher Zustand:

(Wohnhaus)

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes im Wesentlichen befriedigender baulicher Zustand des Wohnhauses, auf einem ansonsten baulich unterausgenutzten Grundstück.

Nach Klärung der momentan noch ungeklärten baurechtlichen Gesichtspunkte ggf. Abriss der Gebäude, um das Grundstück einer besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zuführen zu können. Für diese Bewertung wird allerdings noch von einem zu bewertenden Restwert der Gebäudeteile ausgegangen.

Denn es gibt derzeit eine Veränderungssperre, wie eingangs ausführlich beschrieben, da der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat.

Ausstattungsstandard:

mittlerer Ausstattungsstandard /
modernisierte Teilbereiche gut bis z.T. mittel

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:

der Bauzeit als Siedlungshaus entsprechend mit
tlw. auch kleineren Räumen

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

in den großen durchgrünten Garten und tlw. auf
gegenüberliegende Gebäude, bzw. Anliegerstraße /
rückwärts tlw. schöner Weitblick bis zur anderen Rheinseite

Berücksichtigung besonderer

objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

(Wohnhaus)

ein sehr kleines Zimmer im EG (eher als Abstellr.)
und ein Abstellraum im EG
mit niedrigen Türen ohne vernünftige Kopfhöhe

insg. kleinere Wohn-/Schlafräume

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:

- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle
- vmtl. im Bereich des Daches
- im Bereich der Kellerdecke

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde ein Energieausweis
vom 08.08.2020 (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz)
vorgelegt.

Der Endenergiebedarf beträgt 294,1 kWh/(m²a).
Energieeffizienzklasse: H

Empfohlene Maßnahmen:

(lt. Energieausweis)

- Außenwanddämmung
- Kellerdämmung
- Fensterwärmeschutzverglasung

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

(Wohnhaus)

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.

tlw. Reparaturen erforderlich, die nicht alle aufgelistet
werden

normale Renovierungsmaßnahmen erforderlich

in Teilbereichen Bodenbelag zu erneuern
(Teppichboden tlw. mit Abnutz.ersch.)

kl. Zimmer (Ber. Rückseite Garage)
mit partiellem Feuchteschaden im Wandbereich

z.T. Feuchtigkeitsschäden im
Kellersockel-/Kellerwandbereich
(partiell / mehrere Teilbereiche)

partielle Rissbildung
im Wand-/Deckenbereich

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonverbundpflaster

Hofbefestigung vor der Garage mit Betonverbundpflaster
(mit Setzungserschein. und vermoost)

Terrassen-Hofbefestigung mit Betonverbundpflaster
neben dem Eingangsbereich

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs /
Holzzaun (einf. / mit Abnutz.ersch.) /
niedrige Randsteine /
höhere Einfriedung hinter dem Haus aus Formsteinen o.ä.
in Verlängerung der Garagenhinterwand

mit einf. Gartentor in Holzkonstr. (mit Abnutz.ersch.)

mit einf. Hoftor in Stahlkonstr. (mit Abnutz.ersch.)

tlw. keine spezielle Einfriedung vorhanden im linken Bereich

PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien
vor der Garage

Außenbeleuchtung

Sonstige Anlagen:

Rasenfläche mit geringem
Strauchbewuchs im vord. Gartenbereich

Rasenfläche
mit Strauch- und Baumbewuchs
im hinterem Gartenbereich

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück auf einem ansonsten baulich unterausgenutzten Grundstück in

55130 Mainz (Stadtteil Weisenau), Moritzstraße 24

zum Wertermittlungstichtag 19.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weisenau	2666	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weisenau	6	56/5	834 m²

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 **970,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1 1/2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	834 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 970,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.02.2024	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 979,70 €/m²	
Fläche (m²)	500	834	× 0,97	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1 1/2	× 1,00	E3
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 950,31 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 950,31 €/m²	
Fläche	× 834 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 792.558,54 € <u>rd. 793.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2024 insgesamt 793.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	19.02.2024	263,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,01$

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	834,00	0,96
Vergleichsobjekt	500,00	0,99

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,97$

E3 - hier keine Anpassung bzgl. der Geschossigkeit, da die Ausnutzbarkeit lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses i.d.R. eine untergeordnete Rolle spielt. Im Übrigen kann i.d.R. durch entsprechend geschickte Ausnutzung des Souterrains und des Dachgeschosses, ohne dass diese ein Vollgeschoss werden, eine recht gute Ausnutzung erzielt werden. Allerdings ist der Bebauungsplan aufgrund der derzeitigen Veränderungssperre noch nicht rechtskräftig, sodass nicht sicher gesagt werden kann, dass die Ausnutzungsziffern, wie diese derzeit in dem Bebauungsplan-Entwurf stehen, nach Rechtskraft-erlangung des Bebauungsplans auch tatsächlich in der Art kommen werden. (Unsicherheitsfaktor)

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 Wertermittlungstichtag 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 mit Geräteraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	742,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	242,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	179.564,00 €	
Baupreisindex (BPI) 19.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	321.599,12 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	321.599,12 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	
• prozentual		58,75 %	
• Faktor	x	0,4125	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	132.659,64 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	7.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	139.659,64 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		149.659,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.659,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	793.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	952.659,64 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	952.659,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Sachwert	=	927.659,64 €
	rd.	928.000,00 €

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,3	0,7	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,8 %	34,9 %	6,3 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

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	58,8	426,30
3	835,00	34,9	291,41
4	1.005,00	6,3	63,31
5	1.260,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 781,02
gewogener Standard = 2,5

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		781,02 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung	×	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	741,97 €/m² BGF
	rd.	742,00 €/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. Ausbausezuschläge. 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 (Einzelaufstellung)	
Eingangsfreitreppe (Überdachung durch Hauptdach)	2.000,00 €
zwei kl. Dachgauben	5.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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.	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. 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 Instandhaltungsstaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1938 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen im Lauf der Jahre	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster / Außentür	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) in Teilber.	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Modernisierung von Bädern / WC etc.	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1938 = 86 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 86 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte)

Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

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.

Der Sachwertfaktor für Mainz wurde von dem zuständigen Gutachterausschuss in dem Grundstücksmarktbericht Mainz 2023 bei vorläufigen Sachwerten ab 900.000 € mit 1,04 (mit einer Spanne von 0,99 - 1,11) angegeben. Da der Immobilienmarkt bekanntermaßen derzeit rückläufig ist, wird die Marktanpassung (= der Sachwertfaktor) für den Stichtag 19.02.2024 aus Sachverständigensicht mit 1,00 als marktgerecht angenommen.

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-25.000,00 €
•	insg. pauschal geschätzt ca. / nicht kompl. Modernis.kosten -25.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **928.000,00 €** ermittelt.

Der vorläufige Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück auf einem ansonsten baulich unterausgenutzten Grundstück in

55130 Mainz (Stadtteil Weisenau), Moritzstraße 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weisenau	2666	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weisenau	6	56/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2024 zunächst mit 928.000 € geschätzt.

Wichtige Anmerkungen:

Der zuvor ermittelte vorläufige Verkehrswert muss aus Sachverständigensicht zusätzlich über ca. 1-2 Jahre mit 3 % auf den heutigen Stichtag abgezinst werden, da aufgrund der Veränderungssperre der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist. Es kann derzeit nicht mit Sicherheit gesagt werden, zu welchem Zeitpunkt der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen wird, da ggf. gewisse Unwägbarkeiten möglich sein könnten. Daher kann für die Abzinsung über 1-2 Jahre vom Sachverständigen keine Haftung übernommen werden. Dies sollte einem Erwerber in der Zwangsversteigerung bekannt sein.

Abzinsungsfaktor = 0,956735 bei 1-2 Jahren und 3 % Zinssatz

Ergebnis: $928.000 \text{ €} \times 0,956735 = \text{gerundet auf } 888.000 \text{ €}$

endgültiger Verkehrswert = 890.000 € (= rd. 1.067 €/qm bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche)

in Worten: achthundertneunzigtausend Euro

Vergleichspreise:

Bezüglich des ermittelten Verkehrswerts wurde bei dem zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mainz speziell die Kaufpreissammlung von Abrissgrundstücken in der näheren Umgebung eingesehen. Für diese Bewertung wurde allerdings noch von einem zu bewertenden Restwert der Gebäudeteile ausgegangen, sodass nachfolgende Kaufpreise nicht ganz mit dem Bewertungsobjekt verglichen werden können.

In der Kaufpreissammlung gibt es nur Verkäufe aus den Jahren 2019 bis 2021. Neuere diesbezügliche Kaufpreise gibt es nicht. Die Kaufpreise lagen wegen der unterschiedlichen kleineren bis größeren Grundstücksgrößen von 777 – 850 – 968 – 1.019 – 1.057 – 1.458 €/qm. Das Mittel der vorgenannten Kaufpreise liegt bei 1.022 €/qm.

Das teilbebaute Bewertungsgrundstück wurde mit 1.067 €/qm bewertet.

Würde man das Bewertungsgrundstück als reines Abrissgrundstück mit einem höheren Bodenwert und Abrisskosten unterstellen, dann sind die o.g. 1.022 €/qm mit dem ermittelten Wert i.H.v. 1.067 €/qm durchaus vergleichbar.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wurde das teilbebaute Grundstück auf einem baulich unterausgenutzten Grundstück bewertet, das mit 1.067 €/qm bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche einen ähnlichen Verkehrswert ergibt, wie eine Bewertung als Abrissgrundstück, und aus Sachverständigensicht daher angemessen ist.

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

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 und Garage** bebaute Grundstück
auf einem ansonsten **baulich unterausgenutzten Grundstück** in

55130 Mainz (Stadtteil Weisenau), Moritzstraße 24

- 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.

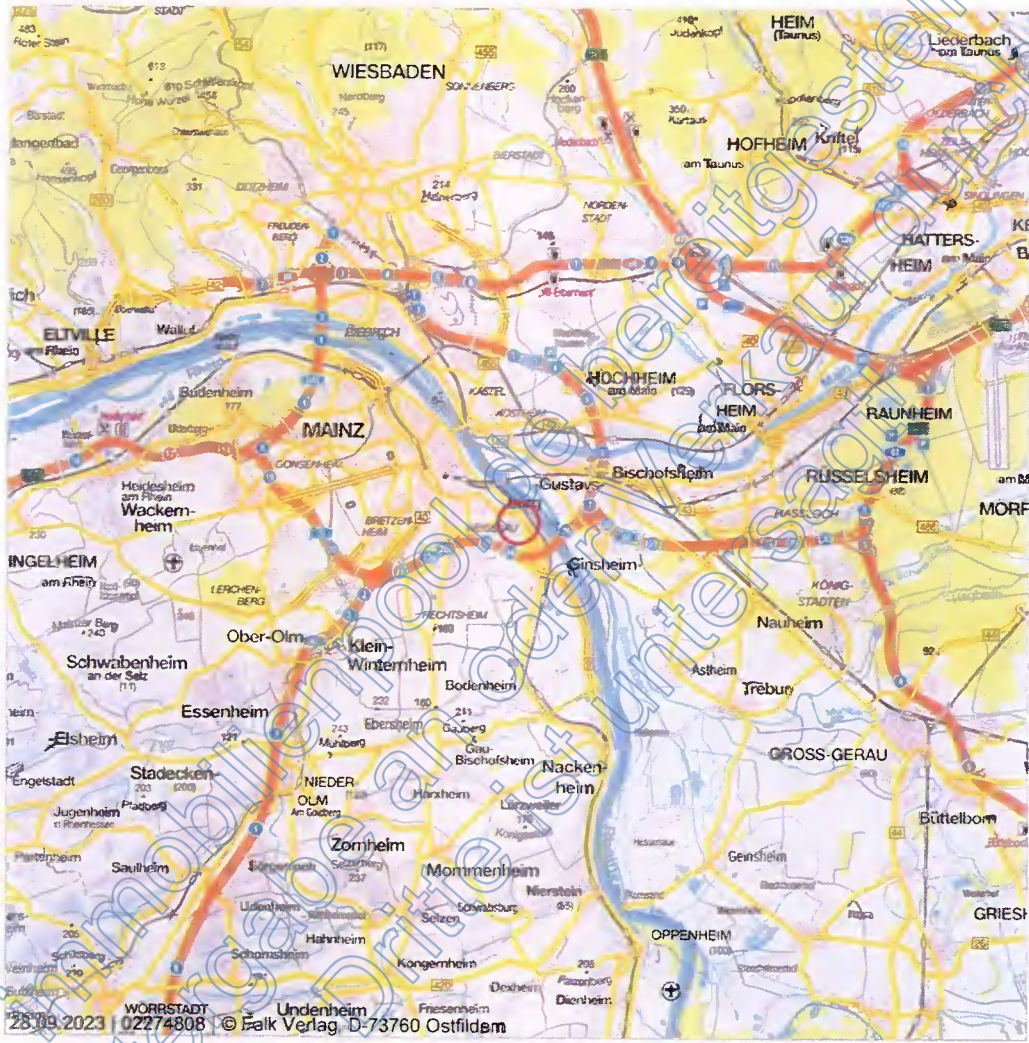
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Übersichtskarte MairDumont

55130 Mainz a Rhein, Moritzstr. 24

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«



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



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 und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 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: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02274808 vom 28.09.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

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

55130 Mainz a Rhein, Moritzstr. 24



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 Maßstabbereich 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.

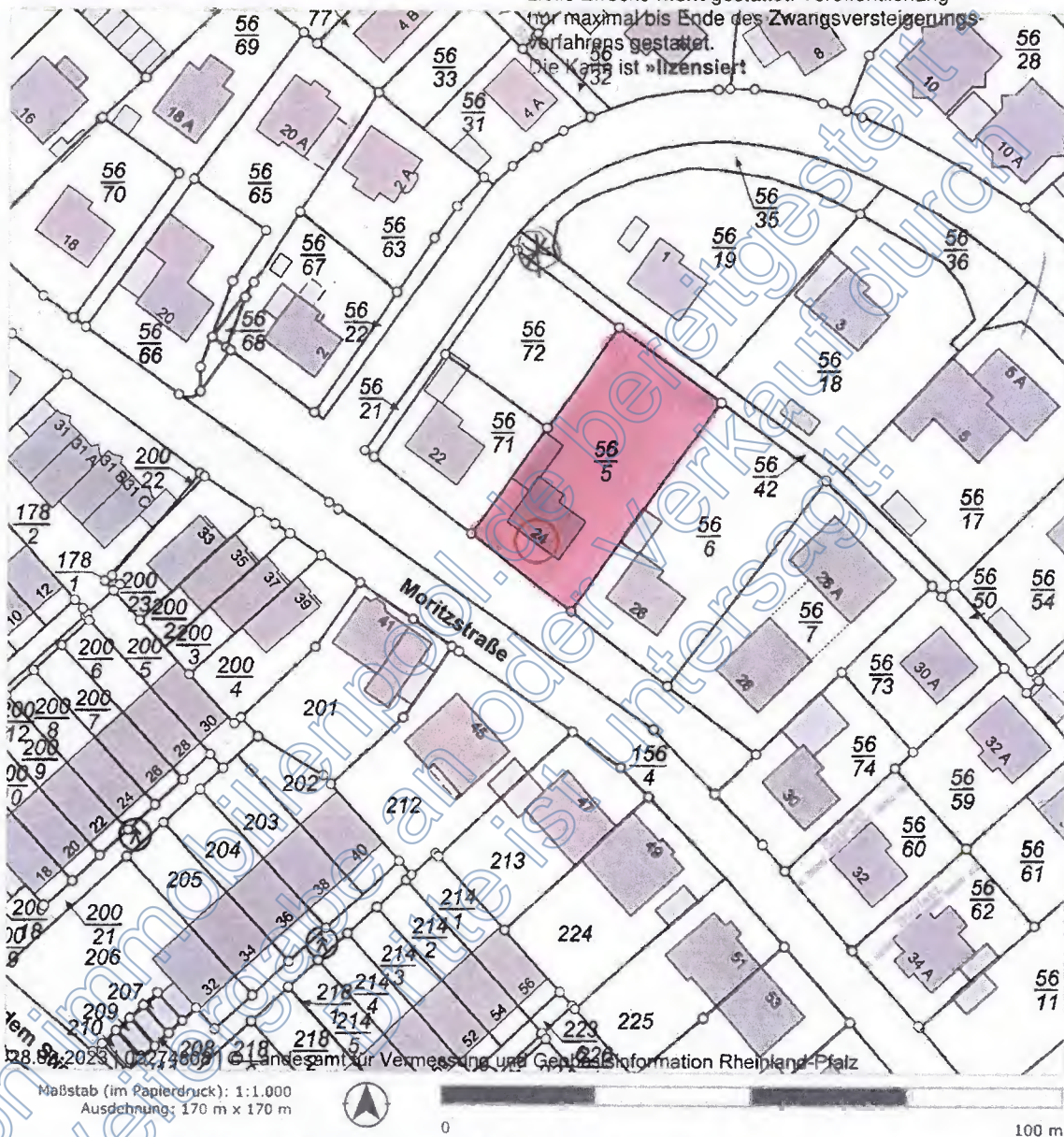
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

55130 Mainz a Rhein, Moritzstr. 24

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 »lizensiert«



28.09.2023 02274808 © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

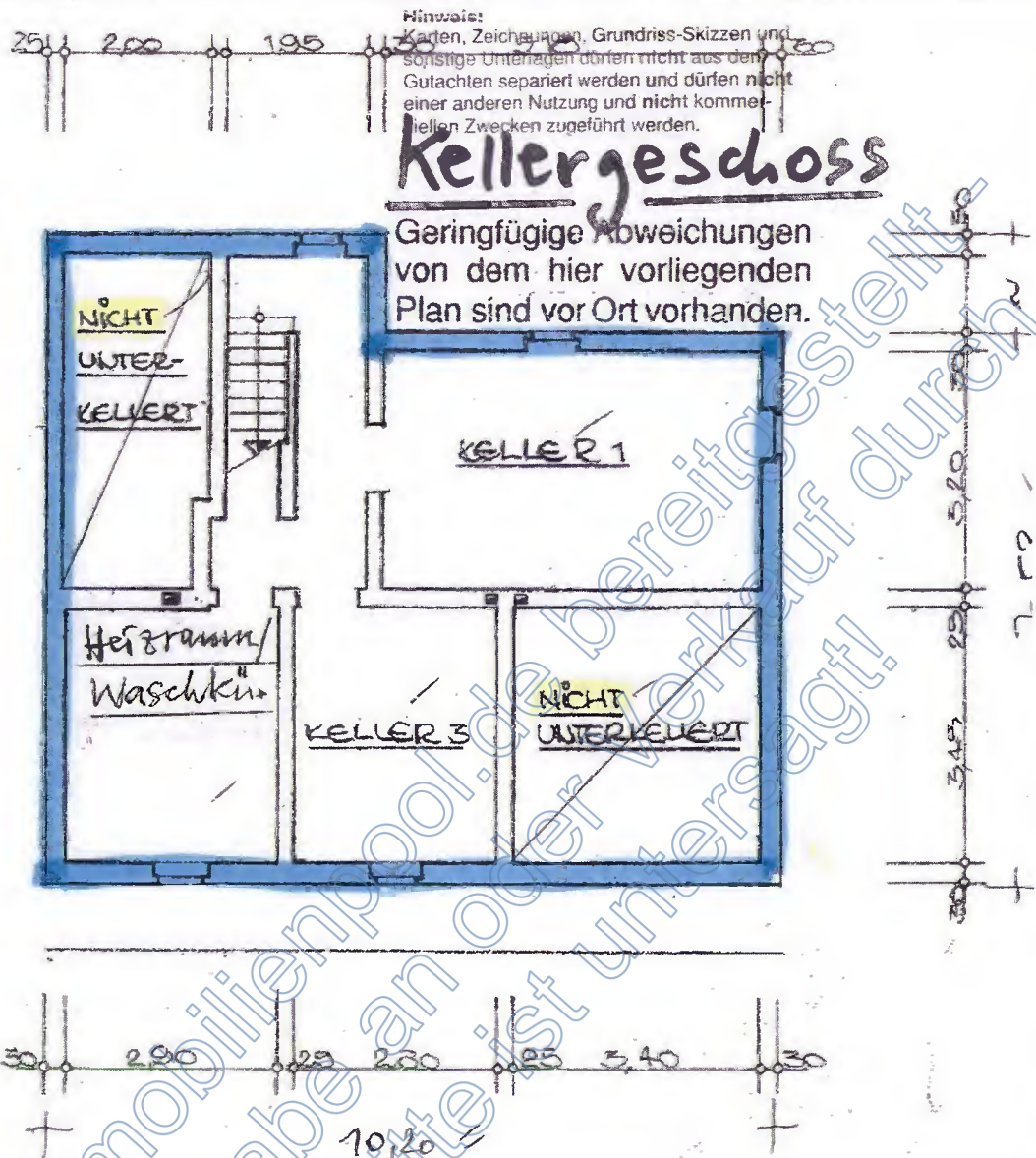
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Auschnung: 170 m x 170 m

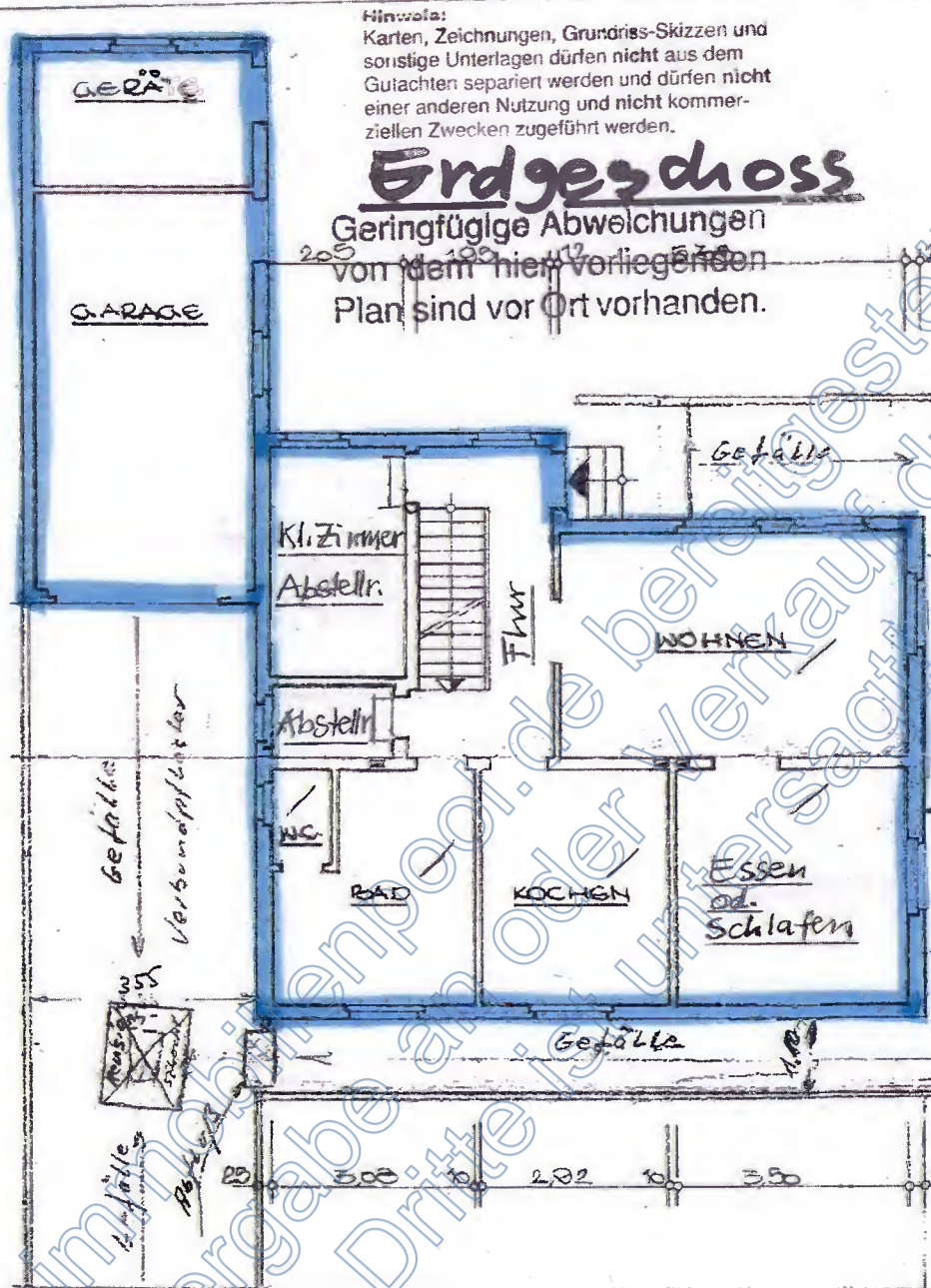
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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 2023



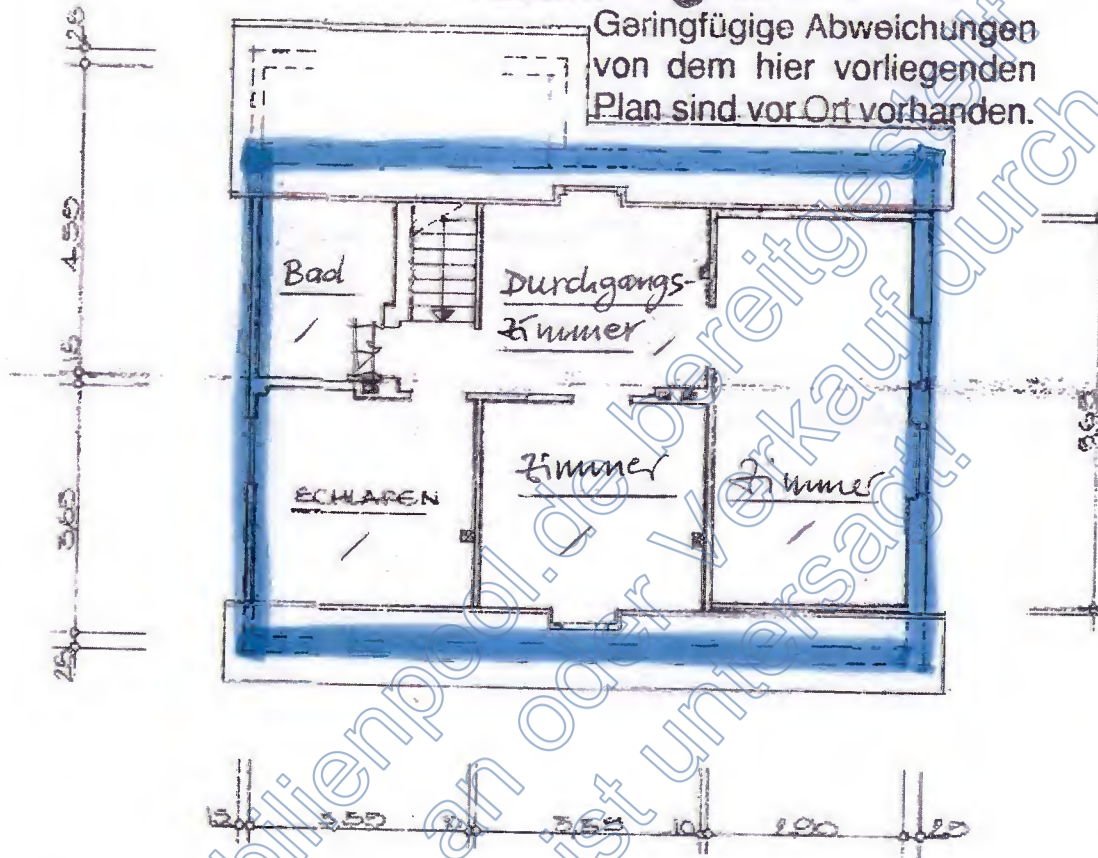


Hinweis:

Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht für andere Zwecke und nicht kommerziellen Zwecken eingeführt werden.

Dachgeschoss

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





Straßenansicht



Ansicht Wohnhaus und Garage



halböffentlicher Weg vor den Häusern



Wohnhaus und Garage



Zuwegung zur Garage mit Setzungerscheinungen und vermosst



Zuwegung zum Haus / Holzzaun mit Abnutz.ersch.



Straßenansicht / Seitenansicht



Gartenbereich direkt im Anschluss an das Haus



rückseitiger Grundstücksbereich



Blick zurück / Rückansicht Wohnhaus und Garage



rückseitiger Grundstücksbereich mit Blick Richtung Wohnhaus und Garage



Garage Innenraum mit Feuchtespur am Ringanker



Feuchtschaden Wandbereich in der Garage



Eingangsfür mit Treppen



Wohnzimmer



Esszimmer



Bad / EG



Bad / EG



separates WC im Bad EG



Abstellraum EG



sehr kl. Zimmer EG (Abstellr.) mit Feuchtespuren im Wandbereich



Geschosstreppe von DG aus gesehen



Bad DG



Bad DG



Durchgangszimmer DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Speicher Spitzboden



Blick auf das Dach mit Betondachziegeln
und die Garage mit Welleternitplatten



Blick in den hinteren Garten vom Dachflächenfenster aus



Kellertreppe



Feuchtigkeitsschäden im Kellersockelbereich



Feuchtigkeitsschäden Sockel-/Wandbereich im KG



Feuchtigkeitsschäden und Rissbildung im Wandbereich KG



partielle Rissbildung Deckenbereich KG



Leitungsführungen im KG



Leitungsführungen im KG



Gastherme und Warmwasserspeicher im KG