

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!**



EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 72/23

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mainz; AZ: 260 K 72/23

24.05.2024



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des **5,4876/1.000 Miteigentumsanteils** am Erbbaurecht an dem mit einer Wohnanlage (Studentenwohnheim) bebauten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Gonsenheim Blatt 5806,

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. U 1 bezeichneten Wohnung** eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 13093, Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstück Nr. 785, Hof- und Gebäudefläche, Größe 3.944 m²

Am Gonsenheimer Spieß 4 in 55122 Mainz

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.03.2024

Ausfertigung: 1 (2)

Dieses Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt; davon ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 72/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
28.03.2024 (Tag der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	1-Zimmer-Appartement (5,4876/1.000 Miteigentumsanteil am Erbbau- recht an dem mit einer Wohnanlage (Studentenwohnheim) bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum)
Adresse:	Am Gonsenheimer Spieß 4 in 55122 Mainz Stadtteil Hartenberg-Münchfeld
Sondereigentum:	Wohnung Nr. U 1 im 2. Obergeschoss links
Baujahr Wohngebäude:	Ca. 1984 (gemäß Energieausweis)
Detailangaben:	Ein-Zimmer-Appartement mit Kochnische und Bad, Wohnfläche rd. 15 m ² (gemäß Grundrissplan) Zentralheizung, Gemeinschaftsräume im KG
Sondernutzungsrechte:	Nichtzutreffend.
Objektzustand:	Gemäß äußerem Augenschein zufriedenstellend.
Vermietungssituation:	Vermietung wird unterstellt.
Hausverwaltung:	Living Immobilienmanagement GmbH, Erlangen
Hausgeld Appartement Nr. U 1:	140,00 €/Monat (Wirtschaftsjahr 2023)
Abschlag Sonderumlage:	1.750,00 €
Sicherheitsabschlag:	21.500,00 € (da nur Außenbesichtigung möglich)
Vergleichswert rd.:	11.300,00 €
Verkehrswert:	11.300,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigungen	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Grund und Boden	12
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. U 1	14
3.5	Gemeinschaftliche Einrichtungen	15
3.6	Bauliche Außenanlagen	15
3.7	Hausverwaltung	15
3.8	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Vergleichswertverfahren	19
4.4	Verfahrensergebnis	24
4.5	Verkehrswert	24
5	ANHANG	26
5.1	Verzeichnis des Anhangs	26
5.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte	27
5.3	Grundriss	28
5.4	Auszüge aus dem Erbbaurechtsvertrag	29
5.5	Auszüge aus der Teilungserklärung	30
5.6	Energieausweis	32
5.7	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	34
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	35
5.9	Rechtsgrundlagen	36
6	FOTOS	37

2 ALLGEMEINE ANGABEN**2.1 Auftrag**

Auftraggeber: Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße, 55116 Mainz

Aktenzeichen: 260 K 72/23

Auftrag: Vom 30.01.2024
Beschluss: Vom 26.01.2024

In der Zwangsversteigerungssache

Xxx AG, Xxx X, XXXXX Xxx
- betreibende Gläubigerin -
gegen
Xxx Xxx Xxx, geboren am XX.XX.XXXX, Xxx Xxx XXX, XXXXX Xxx
- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im (Wohnungserbbau-)Grundbuch von Gonsenheim
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
5,4876/1.000	an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. U 1	13093 BV 1

am Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Gonsenheim Blatt 5806 BV
17 eingetragenen Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m²
Gonsenheim	Flur 13 Nr. 785	Hof- und Gebäudefläche	Am Gonsenheimer Spieß 4	3.944

...

2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung
- Unterlagen der betr. Gläubigerin: [2] Kopie der Teilungserklärung
- Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend
- Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:
- [3] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Rheinland-Pfalz; online-Abfrage
 - [4] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Mainz; Stadtverwaltung Mainz
 - [5] Schriftliche Auskunft aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz; Stadtverwaltung Mainz
 - [6] Auskunft aus dem Geografischen Informationssystem der Stadt Mainz zur Bauleitplanung und zu denkmalrechtlichen Eigenschaften; online-Abfrage

- [7] Kopien aus der Bauakte (Teilungsplan 2, OG, Wohnfläche); Bauamt Stadt Mainz
- [8] Grundbuchauszug sowie Kopien aus der Grundakte (Erbbaurechtsvertrag, Bewilligungsvertrag Beschränkte persönliche Dienstbarkeit); Grundbuchamt Mainz
- [9] Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für die Stadt Mainz
- [10] Auskünfte der Hausverwaltung (Energieausweis, Teilungserklärung, Angaben zu Hausgeld etc.)
- [11] Auskunft aus dem Hochwasserrisikomanagement (GeoDaten-Architektur Wasser) Rheinland-Pfalz; online-Abfrage

2.3 Ortsbesichtigungen

Tag der Ortsbesichtigung: 28.03.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 28.03.2024

Hinweis des SV: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen. Der Zutritt zu der Wohnung wurde vom Schuldner nicht ermöglicht. Eine Innenbesichtigung der Wohnanlage war nur in Teilbereichen (Treppenhause, Flure) möglich. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und der vorliegenden Objektunterlagen erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mainz sind für das Bewertungsgrundstück derzeit gemäß den in der Behörde geführten Daten keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mainz eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß online-Abfrage im Geografischen Informationssystem der Stadt Mainz¹ befindet sich das betreffende Grundstück, Flst. Nr. 785 im Geltungsbereich des Bebauungsplans H 18 „Bruchweg-Saarstraße“, rechtskräftig seit 06.11.1991.

Festsetzungen u.a.: Reines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche, ein- und mehrgeschossige Bebauung, Unterflurgarage

¹ <https://www.mainz.de/service/co-stadtplan.php>

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß online-Abfrage im Geografischen Informationssystem der Stadt Mainz ist das betreffende Grundstück nicht als Bau- oder Kulturdenkmal gelistet und befindet sich nicht in einer Denkmalzone oder einem Grabungsschutzgebiet.

2.4.1.5 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gemäß online-Abfrage im GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz² besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefährdungslage.

2.4.1.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

² <https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/was-macht-das-land/hochwassergefahren-und-risikokarten>

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Gonsenheim
Blatt 13093
- Wohnungserbbaugrundbuch -

Letzte Änderung: 15.12.2023. Ausdruck vom 21.02.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Anteil von 5,4876/1.000 an dem Erbbaurecht an Grundstück Grundbuchbezirk Gonsenheim Blatt 5806 Best.Verz.Nr. 17

Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstück 785 Hof- und Gebäudefläche, Am Gonsenheimer Spiess, Größe 3.944 m²

Eingetragen in Abt. II Nr. 5. Gemäß Bewilligung vom 21.5.1982; Dauer: 99 Jahre ab Eintragungstag; Eigentümerzustimmung erforderlich zur Veräußerung. Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- u. -nutzungsrechten. Eigentümer: Land Rheinland-Pfalz (Kultusverwaltung)

Der Anteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. U 1.

Für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Bl. 13005 bis Bl. 13171).

Der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 18.7.1983; eingetragen am 09.01.1984. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Xxx, Xxx Xxx, geb. XX.XX.XXXX ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast auf Zahlung eines noch festzusetzenden Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäss Bewilligung vom 21.5.1982; Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 09.01.1984. ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung von Reallasten für künftige Erhöhungen des Erbbauzinses gemäss § 10 Ziffer 2 B des Erbbauvertrages für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäss Bewilligung vom 21.5.1982; Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 09.01.1984. ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung von Reallasten für künftige Erhöhungen des Erbbauzinses gemäss § 10 Ziffer 2 C des Erbbauvertrages für den jeweiligen Eigentümer des

Erbbaugrundstücks. Gemäss Bewilligung vom 21.5.1982; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 09.01.1984.
...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) - auflösend bedingt - für das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung LBB. Gemäß Bewilligung vom 28.08.2014 (UR-Nr. S 1873/2014, Notarin Xxx Xxx in Xxx) in den Blättern 13005 - 13171 eingetragen am 02.10.2014. ...

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 72/23); eingetragen am 15.12.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Augenscheinlich ist die Wohnung bewohnt. Mietvertragliche Regelungen oder Angaben zu Miethöhen liegen nicht vor.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme!) nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Rheinland-Pfalz (Mainz)
Regierungsbezirk:	Rhein Hessen
Ort:	Mainz
Einwohner*innen	223.318 (Stand 12/2023) ³
Fläche:	97,74 km ²
Höhenlage:	89 m ü. NHN

Die kreisfreie Stadt Mainz ist Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz. Sie liegt am westlichen Ufer des Rheins, der die östliche Stadtgrenze bildet, gegenüber der Mündung des Mains. Auf der rechtsrheinischen Seite grenzt im Norden die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden unmittelbar an Mainz an. Im Süden und Westen wird die Stadt vom Rand der rheinhessischen Hochfläche begrenzt. Im näheren Umkreis liegen die Städte Frankfurt am Main in ca. 50 km im Nordosten, Darmstadt in ca. 40 km im Südosten, Worms in ca. 50 km im Süden und in ca. 30 km Entfernung im Westen Bingen am Rhein. Das Stadtgebiet ist in die Stadtteile Altstadt, Bretzenheim, Drais, Ebersheim, Finthen, Gonsenheim, Hartenberg/Münchfeld, Hechtsheim, Laubenheim, Lerchenberg, Marienborn, Mombach, Neustadt, Oberstadt, Weisenau aufgeteilt.

³ Quelle: Stadt Mainz, Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/statistische-informationen.php>

Mainz liegt verkehrsgünstig an der in Ost-West-Richtung verlaufenden A 60, Richtung Norden zweigt die A 643 ab, Richtung Süden die A 63. Über den Mainzer Hauptbahnhof ist die Stadt an das Intercity-Express-, Intercity- und Eurocity-Netz der Deutschen Bahn angebunden und wird von Fern- und Nahverkehrszügen angefahren. Außerdem besteht Anschluss an das Netz der S-Bahn Rhein-Main mit Verbindungen bis Frankfurt und Hanau. Mainz verfügt innerhalb des Stadtgebietes über zahlreiche Straßen- und Buslinien. Zum ca. 35 km entfernten Flughafen Frankfurt a.M. fahren mehrmals in der Stunde Züge des Nah- und Fernverkehrs.

In Mainz finden sich alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen des kulturellen, gewerblichen und Dienstleistungs-Sektors. Unterschiedliche Branchen sorgen für innovative Arbeitsplätze und ein aktives Wirtschaftsleben. Mainz ist auch ein bekannter Medienstandort. Zahlreiche Geschäfte des täglichen und besonderen Bedarfs, unterschiedliche medizinische und therapeutische Einrichtungen sowie eine Vielzahl an kommunalen, privaten und konfessionellen Schulen, verschiedene Hochschulen und hochschulähnliche Bildungseinrichtungen sind vorhanden.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich zentrumsnah im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld in einem als Studentenwohnheim angelegten Wohnanlage. Mit seinen Reihenhäusern und Wohnblocks, der Nähe zur Universität und den guten Verkehrsanbindungen zur Innenstadt hat der Stadtteil sich zu einem beliebten Wohnort entwickelt und zählt rd. 19.000 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz. Direkt gegenüber des Bewertungsgrundstücks liegen zur Hochschule gehörende Gebäude und eine Kinderbetreuungseinrichtung. Ca. 170 m südlich verläuft die L 419, dahinter liegt direkt das Gelände der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz. Im Norden befindet sich das Bruchwegstadion. Bus- und Straßenbahnhaltstellen, Ärzte und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in fußläufiger Entfernung. Der Hauptbahnhof liegt ca. 1 km, das Zentrum von Mainz ca. 2,5 km entfernt. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Oberfläche überwiegend eben
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	3.944 m ²
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage (Studentenwohnheim) und Tiefgarage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Am Gonsenheimer Spieß erfolgt. Der Zugang zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Am Gonsenheimer Spieß.
Straßenart:	Die Straße Am Gonsenheimer Spieß ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung (Parkstreifen).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mainz, Grün- und Umweltamt, ergab die Prüfung des Bewertungsgrundstücks keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen. Es liegen keine Eintragungen im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz vor. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.3 Grund und Boden

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem betreffenden Grundstück wurde Anfang der 1980er Jahre im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der „Bayern Immobilien Treuhand – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH“ eine Wohnanlage als Studentenwohnheim mit Tiefgarage errichtet, die gemäß Teilungsvertrag vom 18.07.1983 in Wohnungs- bzw. Teileigentum (Miterbbaurechtsanteile) aufgeteilt wurde.

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nur in Teilbereichen (Treppenhaus, Flure) möglich. Eine Innenbesichtigung der hier zu bewertenden Wohnung (mit Nr. U 1 bezeichnet) war nicht möglich. Ein schadensfreier Zustand der Innenräume des Gebäudes und der Wohnung wird unterstellt. Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung und des baulichen Unterhaltungszustands werden in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Wohnungsgrundriss, Teilungserklärung) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV bei der Ortsbesichtigung. Planunterlagen der Wohnanlage liegen für Teilbereiche vor. Planunterlagen bezüglich der Tiefgarage bzw. Aufteilungspläne wurden nicht vorgelegt und konnten vom Unterzeichner auch nicht beschafft werden. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:

Studentenwohnheim, bestehend aus zwei Gebäudeteilen (Nord- und Südgebäude). Beide Gebäudeteile bestehen jeweils aus Erdgeschoss (EG), drei Obergeschossen (1. OG, 2. OG, 3. OG) und einem in Teilbereichen zu Wohnzwecken (Gemeinschaftsräume) ausgebauten Kellergeschoss (KG).

Baujahr:

Ca. 1984 (gemäß Energieausweis)

Hinweis: Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 08.02.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Angabe zum Baujahr des Wohnhauses erfolgte, wurden zur Bestimmung des Baujahres die Objektunterlagen (insbesondere der Energieausweis) der Hausverwaltung herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

Nutzung:

Wohnnutzung; 166 Wohneinheiten

Außenansicht:

Überwiegend Waschbeton-Fassade, Flachdach

3.3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände:

Massiv / Beton (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

Innenwände:

Massiv / Beton (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

Geschossdecken:

Massivdecken (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

Dach:	Flachdach
Treppenhaus:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Flure (zu den Wohnungen):	Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt und gestrichen, Decke Raufaser- tapete gestrichen
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite der Wohnanlage im Verbindungstrakt zwischen Nord- und Südgebäude. Befestigte Zugangsfläche (Waschbetonplatten, Pflaster)
Eingangsbereich:	Bodenbelag Kunststeinplatten, Wände verputzt und gestrichen Briefkastenanlage

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung; z.T. Rollläden
Hauseingangstür:	Doppelflügelige Metalltür mit Lichtausschnitten; verglaste Seitenteile; Klingel- und Gegensprechanlage
Treppenhaus-/Flurtüren:	Metalltüren mit Lichtausschnitten, ebensolchem Seitenteil und Ober- licht
Wohnungstüren:	Holztüren, Stahlzargen
Innentüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.5 Haustechnische Instal- lationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).
Heizungsanlage: Heizkörper:	Gaszentralheizung (gem. Energieausweis, Bj. 2008) In Treppenhaus/Fluren Plattenheizkörper (ohne Thermostatventil)
Warmwasserbereitung:	Zentral über Heizungsanlage (Annahme des SV).

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis⁴ für das Gebäude liegt vor (s. Anhang).

⁴ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile: Außentreppen (KG)

Besondere (techn.) Einrichtungen: Es liegen keine Angaben vor.

3.3.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen, Erweiterungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Angaben zu durchgeführten Modernisierungen wurden erfragt. Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. U 1**3.4.1 Vorbemerkungen**

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen überwiegend auf dem vorliegenden Grundrissplan. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit.

3.4.2 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ: 1-Zimmer-Wohnung (Einzelappartement)

Abgeschlossenheit: Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.

Lage im Gebäude: Nördlicher Gebäudeteil, 2. OG links

Räumliche Aufteilung: Ein Zimmer mit Kochnische, Bad

Grundrissgestaltung: Zweckmäßiger Grundriss, innenliegendes Bad

Besonnung/Belichtung/Belüftung: Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

3.4.3 Raumbeschreibungen

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt.

3.4.4 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe dem vorliegenden Grundrissplan aus der Akte der Stadt Mainz entnommen. Die Wohnfläche beträgt demnach 15,01 m² und wird der vorliegenden Wertermittlung zu Grunde gelegt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

3.4.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte für das Sondereigentum sind nicht begründet.

**3.4.6 Bewegliche Sachen
(Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.)**

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.5 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:

Eine Innenbesichtigung der Wohnanlage war nur in Teilbereichen möglich. Augenscheinlich verfügt das Studentenwohnheim im Kellergeschoss über Gemeinschaftsräume.

3.6 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege-, Zufahrts- und markierte Pkw-Stellplatzflächen, Fahrradabstellplätze, Müllstandplatz (Stabmattenzaun), Einfriedungen (Hecken, Holz-/Metall-Zäune) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

3.7 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Living Immobilienmanagement GmbH
Am Pestalozziring 1, 91058 Erlangen

Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. U 1:

140,00 €/Monat (Wirtschaftsjahr 2023)

Instandhaltungsrücklage
(Stand 11/2023):

92.841,63 € für die Gemeinschaft der Eigentümer

Sonderumlagen:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist für die geplante Erneuerung der Wohnungsfenster in den nächsten 12 Monaten mit einer Sonderumlage in Höhe von 1.500 - 2.000 €/Appartement zu rechnen.

3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.8.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.8.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v. a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.8.2.1 Bauschäden etc. am gemeinschaftlichen Eigentum; Auffälligkeiten

Außen:

Augenscheinlich nicht erkennbar.

Innen:

Angaben liegen nicht vor.

3.8.2.2 Bauschäden etc. des Sondereigentums

Innen: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.8.2.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nur in Teilbereichen des Wohngebäudes möglich.

3.8.2.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.8.3 Grundstücksbezogene Rechte/ Belastungen

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Miteigentum an einem Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ist gemäß § 1 Absatz 1 Erbbaurechtsgesetz [Erbbaurechtsgesetz] das veräußerliche und vererbliche Recht des Berechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben⁵. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre, und zwar von 1982 bis 2081. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt die Restlaufzeit rd. 57 Jahre.

3.8.3.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit - auflösend bedingt - zugunsten des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung LBB, eingetragen. Damit verbunden ist das Wohnungsbesetzungsrecht, dass die Vermietung oder Überlassung zum Gebrauch der Wohnungen nur an solche Personen zulässig ist, die das Land Rheinland-Pfalz (LBB) benennt, nach Inhalt der Bewilligung vom 28.08.2014 (UR-Nr. S 1873/2014) eingetragen am 02.10.2014.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 21.05.1982, Teil III, § 10, Abs. 1, wird für die Dauer des Wohnungsbesetzungsrechts ein Erbbauzins nicht geschuldet. Gemäß vorliegendem Schreiben des Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung LBB Mainz vom 19.10.2022 wird das Wohnungsbesetzungsrecht bis zum 31.12.2027 verlängert und für diese Dauer entfällt die Zahlung des Erbbauzinses.

Oben genannte Besonderheiten treffen für sämtliche Wohneinheiten dieses Studentenwohnheims zu. Bei der nachfolgenden Vergleichswertermittlung werden ausschließlich Wohnungen in dieser Wohnanlage zugrunde gelegt, so dass Wertbeeinflussungen, wie sie sich aus Grunddienstbarkeiten etc. ergeben, in den jeweiligen Vergleichspreisen mit eingepreist sind.

⁵ <https://www.juraforum.de/lexikon/erbbaurecht>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung in einem Studentenwohnheim)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt.

Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Vergleichswertverfahren

4.3.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen). Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarktypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

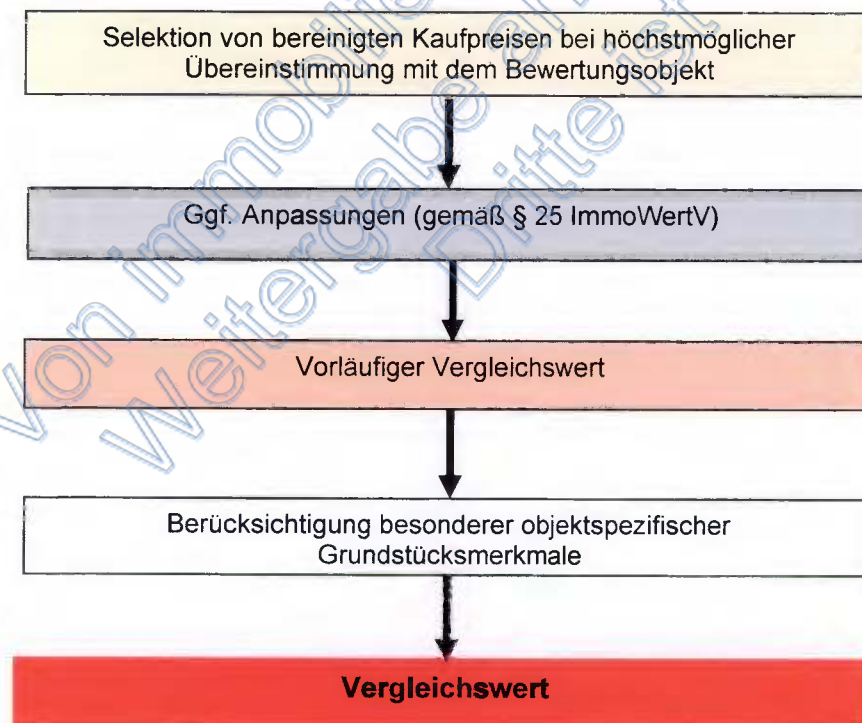


Abb. 3: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Der Sachverständige hat Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Mainz beantragt und 37 Kauffälle erhalten. Die Verkäufe beziehen sich auf Wohnungseigentum in der Wohnanlage Gonsenheimer Spieß 4 und erfolgten im Zeitraum 01/2020 bis 03/2024. Vier dieser Kauffälle sind Ausreißer mit auffallend niedrigen oder hohen Kaufpreisen. Diese stellen keine repräsentativen Vergleichsobjekte dar und werden aufgrund der Datenmenge ausgesondert. Die nunmehr verbleibenden 33 Kauffälle sind mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor. Rein nachrichtlich: Der Mittelwert der Wohnungs-Kaufpreise im o.g. Verkaufszeitraum beträgt 15.425 €.

Aus dem vorbenannten Datenbestand aller Vergleichswohnungen des Sachverständigen wurden in einem zweiten sachverständigen Auswahl-/Bewertungsschritt nachfolgende Vergleichsobjekte in die weiterführende Bewertung einbezogen, da eine Vielzahl von begleitenden Erkenntnissen und Erfahrungswerten dafürsprechen, dass es sich um Wohnungen handelt, die mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau hinlänglich vergleichbar sind. Insbesondere wurden Unterschiede bezüglich des Kaufzeitpunktes berücksichtigt.

4.3.3 Wertbeeinflussungen

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum wird insbesondere durch folgende Umstände beeinflusst:

- Kaufzeitpunkt
- Lage (Makro- und Mikro-Lage)
- Gebäude- bzw. Wohnungsalter
- Ausstattung
- Wohnungsgröße
- Wohnung vermietet/unvermietet
- Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte

4.3.4 Garagen etc.

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil/keinen Tiefgaragen-Stellplatz (oder der Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet) und sind somit direkt vergleichbar.

4.3.5 Sondernutzungsrechte

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten kein Sondernutzungsrecht (oder der Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet) und sind somit direkt vergleichbar.

4.3.6 Kaufzeitpunkt

Zur weiteren Wertermittlung wurde der Verkaufszeitraum der Kauffälle auf die Jahre 2023 und 2024 begrenzt. Zeitliche Anpassungen erfolgen nicht.

4.3.7 Lage

Alle Vergleichswohnungen befinden sich in einem Studentenwohnheim in der Straße Am Gonsenheim Spieß im Stadtteil Mainz-Gonsenheim. Unterschiede in der Lagequalität bestehen nicht.

4.3.8 Baualter

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in einem Wohngebäude des Baujahres 1984.

4.3.9 Ausstattung

Für das Bewertungsobjekt wird wertermittlungstheoretisch ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden gegebenenfalls mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.3.10 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 15 m² (15,01 m²). Der Miteigentumsanteil (MEA) beträgt 5,4876/1.000. Die Vergleichswohnungen weisen ebenfalls alle 5,4876/1000 Miteigentumsanteile auf. Anpassungen sind daher nicht erforderlich.

4.3.11 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd Nr.	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs- Datum	Baujahr	MEA rd.	Vergleichspreis
1	Am Gonsenheimer Spieß	Mrz 24	1984	5,4876/T	10.750,00
2	Am Gonsenheimer Spieß	Feb 24	1984	5,4876/T	13.500,00
3	Am Gonsenheimer Spieß	Dez 23	1984	5,4876/T	15.000,00
4	Am Gonsenheimer Spieß	Aug 23	1984	5,4876/T	20.000,00
5	Am Gonsenheimer Spieß	Jun 23	1984	5,4876/T	10.400,00
6	Am Gonsenheimer Spieß	Mai 23	1984	5,4876/T	13.400,00
7	Am Gonsenheimer Spieß	Apr 23	1984	5,4876/T	17.500,00
8	Am Gonsenheimer Spieß	Apr 23	1984	5,4876/T	13.000,00
9	Am Gonsenheimer Spieß	Mrz 23	1984	5,4876/T	13.500,00
10	Am Gonsenheimer Spieß	Mrz 23	1984	5,4876/T	19.000,00

4.3.12 Ergebnis

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	MEA .../T	Vergleichspreis	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	10.750,00	-	10.750,00	-26
2	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	13.500,00	-	13.500,00	-7
3	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	15.000,00	-	15.000,00	3
4	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	19.000,00	-	19.000,00	31
5	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	10.400,00	-	10.400,00	-28
6	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	13.400,00	-	13.400,00	-8
7	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	17.500,00	-	17.500,00	21
8	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	13.000,00	-	13.000,00	-10
9	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	13.500,00	-	13.500,00	-7
10	Am Gonsenheimer Spieß	5,4876	19.000,00	-	19.000,00	31
Summe					145.050,00	

4.3.13 Prüfung

Prüfen der Vergleichspreise: Es ist zu prüfen, ob einer der Vergleichspreise als „Ausreißer“ aus der Gruppe aller Vergleichspreise auszuschließen ist. Dies ist dann als gegeben anzusehen, wenn der Preis vom Durchschnitt aller Vergleichspreise um mehr als ca. 33 % abweicht.

Keiner der Vergleichspreise liegt außerhalb des 33 %-Bereiches. Diese Vergleichspreise werden für die weitere Wertermittlung angehalten.

4.3.14 Besondere objektspezifische Besonderheiten**4.3.14.1 Bauschäden, Instandhaltungsschau****Gemeinschaftseigentum**

In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass ggf. notwendige Maßnahmen der Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Für die von der Hausverwaltung mitgeteilte zu erwartende Sonderumlage bzgl. der Fenstererneuerung werden die genannten voraussichtlichen Kosten von 1.500 - 2.000 € im Mittel = 1.750,00 € in Abzug gebracht.

4.3.15 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur in Teilbereichen von innen in Augenschein genommen werden. Ins Innere des Sondereigentums Wohnung Nr. U 1 war kein Zutritt möglich.

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich zutreffenden baulichen Zustands und der Ausstattung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 1.500,00 € am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.16 Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
145.050,00	:	10	=	14.505,00

(Rein nachrichtlich: Der Median der Vergleichspreise beträgt 13.500 €).

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das **Sondereigentum Wohnung Nr. U 1** einen Vergleichswert von **rd. 14.505,00 €/m²**.

Vergleichspreis	=	14.505,00	€/m²
Zwischensumme 1	=	14.505,00	€
Sonstiges 1	=	-	€/m²
Sonstiges 2	x	-	m²
Zwischensumme 2	=	-	€
Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	14.505,00	€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Sonderumlage (Angabe Hausverwaltung, gemittelt)	-	1.750,00	
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung	-	1.500,00	
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	11.255,00	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd	=	11.300,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das **Sondereigentum Wohnung Nr. U 1** einen Vergleichswert von **rd. 11.300,00 €**.

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des 5,4876/1.000 Miteigentumsanteils am Erbbaurecht an dem mit einer Wohnanlage (Studentenwohnheim) bebauten Grundstück, Am Gonsenheimer Spieß 4 in Mainz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. U 1, wird zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 mit rd. 11.300,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 5,4876/1.000 Miteigentumsanteils am Erbbaurecht an dem mit einer Wohnanlage (Studentenwohnheim) bebauten Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Gonsenheim Blatt 5806,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. U 1 bezeichneten Wohnung

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 13093

Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstück Nr. 785, Hof- und Gebäudefläche, Größe 3.944 m²

Am Gonsenheimer Spieß 4 in 55122 Mainz

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.03.2024 mit

11.300,00 €

in Worten: **elftausenddreihundert Euro** geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

24.05.2024


Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundriss
- 5.4 Auszüge aus dem Erbbaurechtsvertrag
- 5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Abb. 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Roteintragung d.d. SV

5.3 Grundriss

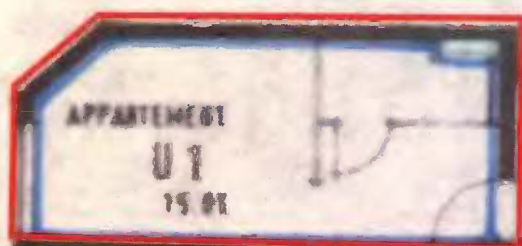


Abb. 5: Grundriss 2. Obergeschoss (ohne Maßstab); Detail Wohnung Nr. U 1; Quelle: Akte der Stadt Mainz; Roteintragung durch den SV

5.7 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBauO:** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Mainz 2023 (Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022).

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2022.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Wohnanlage Am Gonsenheimer Spieß 4, nördlicher Gebäudeteil, Ansicht von Westen; Detail Wohnung Nr. U 1; Roteintragung d.d. SV



Foto 2 des SV: Wohnanlage Am Gonsenheimer Spieß 4, nördlicher und südlicher Gebäudeteil; Ansicht von Nordwesten; Detail Wohnung Nr. U 1; Roteintragung d.d. SV



Foto 3 des SV: Wohnanlage Am Gonsenheimer Spieß 4, südlicher Gebäudeteil, Ansicht von Südwesten, von der Straße



Foto 4 des SV: Wohnanlage Am Gonsenheimer Spieß 4, Erdgeschoss, Eingangsbereich



Foto 5 des SV: Wohnanlage Am Gonsenheimer Spieß 4, Treppenhaus



Foto 6 des SV: Wohnanlage Am Gonsenheimer Spieß 4, nördlicher Gebäudeteil, 2. OG, Flur