

Kein Original!
Gutachten!

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

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

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

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

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

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 11.12.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 21/23)

für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

55122 Mainz, Am Gonsenheimer Spieß 89

zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023



Verkehrswert :

1.590.000 Euro

Oppenheim, den 11.12.2023

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

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 7
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 19
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 20
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 21
9.	Bodenwertermittlung	Seite 22
10.	Ertragswertermittlung Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 24 Seite 25
11.	Sachwertermittlung Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 31 Seite 32
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 37
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 38
14.	Literaturverzeichnis	Seite 39
15.	Anlagen	Seite 41

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz
Auftrag vom: 10.08.2023
eingegangen am: 19.08.2023
Aktenzeichen: 260 K 21/23

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: Gonsenheim
Flur: 13
Flurstück: 734, Hof- und Gebäudefläche,
Am Gonsenheimer Spieß 89
Grundstücksgröße: 590 qm
Grundbuch: Gonsenheim, Blatt 8131

Zubehör:

Es handelt sich bei dem Mehrfamilienwohnhaus um ein Objekt mit gr.tls. möbliert vermieteten Einzelzimmern, sodass in dem für den Verkehrswert maßgebenden Ertragswert das Zubehör enthalten ist, da sowohl in den tatsächlichen als auch in den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten das Zubehör eingepreist ist. Eine separate Bewertung des Zubehörs im Sinne der §§ 97 und 98 BGB wird daher nicht vorgenommen.

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus

(2 ½ - geschössig, einseitig auf der Grundstücksgrenze stehend)

lt. Baugenehmigung aus 1972 urspr. genehmigt als
Kellergeschoss mit Kellerräumen, Heizung, Waschr. o.ä.
Erdgeschoss

mit 2 - Zimmer-Whg./Kü./Bad/WC
und 3 - Zimmer-Whg./Kü./Bad/WC/Balkon

Obergeschoss

mit 2 - Zimmer-Whg./Kü./Bad/WC
und 3 - Zimmer-Whg./Kü./Bad/WC/Balkon

Dachgeschoss

mit 8 Zimmern (Mansarden) / 1 Abstellraum / 2x Dusche/WC,
die lt. urspr. Baugenehmigung aus 1972 jeweils den beiden
großen Wohnungen im EG und OG als DG-Mansarden-
zimmer zugeordnet wurden.

**Das gesamte Objekt besteht vor Ort aus vier Wohn-
ungen im EG und OG, und ansonsten aus 9 Einzel-
zimmern im DG und 2 Einzelzimmern im KG, die haupt-
sächlich als möblierte Einzelzimmer gestaltet und gr.tls.
vermietet sind.**

Die Zimmer und Küchen in den Wohnungen sind bis auf
die Wohnung OG rechts vor Ort weitestgehend als
Einzelzimmer (Wohngemeinschaft) vermietet.

Der Wohnungscharakter der Wohnungen ist trotz der Einzelzimmervermietung gegeben.

Die 2 KG-Einzelzimmer mit jeweils Kochgel./Bad wurden so nicht genehmigt, sondern lediglich als Kellerräume. Diese sind lt. Eigentümergegenwart auch nicht vermietet, sondern privat genutzt.

Die reinen DG-Zimmer entsprechen zwar im Wesentlichen der Genehmigung, nicht aber deren massive Einzelzimmervermietung mit zusätzlich eingebauten Single-Küchenelementen o.ä. .

Für diese massive Nutzung gibt es keine Genehmigung, keinen Nachweis für erforderliche Pkw-Stellplätze und keinen ausreichenden Brandschutz.

In der Bewertung kann für das KG nur von einer besseren Kellernutzung, und für das DG eher nur von einer reduzierten Wohnnutzung ausgegangen werden.

Ggf. sind mittelfristig gewisse Rückbauten erforderlich.

Baujahr:

Mehrfamilienhaus: ca. 1972-1974

viele Ausstattungen sind noch aus der Bauzeit /
Modernisierungen nur in geringem Umfang /
Gasheizkessel / Warmwasserber. aus 2011

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

Wohnflächen, Nutzflächen:

ca. 29,39 qm KG Einzelzi. rechts

ca. 24,59 qm KG Einzelzi. Mitte

ca. 63,21 qm EG Whg. links

ca. 88,99 qm EG Whg. rechts

ca. 63,21 qm OG Whg. links

ca. 88,99 qm OG Whg. rechts

ca. 133,21 qm DG insg.

(davon = 116,04 qm Anteil Zimmer u. Sanitär. /

davon = 17,17 qm Anteil Flure)

insg. = 491,59 qm (bzw. 437,61 qm aber ohne KG)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß ermittelt /
Dachschrägen unter 1 m nicht, zw. 1-2 m zu ½ gerechnet /
Balkone zu ½ gerechnet / zusätzlich nach vorliegenden
Plänen und Berechnungen kontrolliert)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

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

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
KG - Zimmer Einzelzi.-App. Einzelzi.-App. (wurde ohne Genehmigung ausgebaut)	beide Leerstand	keine Miete
Whg. EG links WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer	Angaben lt. Antragsgegnerin: 200,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 100 €/Mon. NK 200,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 110 €/Mon. NK 200,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 110 €/Mon. NK insgesamt 600,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 320 €/Mon. NK
Whg. EG rechts WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer Leerstand/privat gen.	Angaben lt. Antragsgegnerin: 200,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 90 €/Mon. NK 200,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 110 €/Mon. NK 250,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 140 €/Mon. NK keine Miete insgesamt 650,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 340 €/Mon. NK
Whg. OG links WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer	Angaben lt. Antragsteller: 290,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 110 €/Mon. NK 290,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 110 €/Mon. NK 280,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 110 €/Mon. NK insgesamt 860,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 330 €/Mon. NK
Whg. OG rechts	Eigennützung durch den Antragsteller, ... (= hälftiger Eigentümer)	keine Miete
DG - Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer (die massive Einzelvermietung entspricht nicht der ursprüngl. Genehmigung)	Angaben lt. Antragsgegnerin: 170,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 80 €/Mon. NK 180,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 80 €/Mon. NK 180,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 100 €/Mon. NK 170,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 100 €/Mon. NK 230,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 140 €/Mon. NK insgesamt 930,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 500 €/Mon. NK
DG - Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer WG-Zimmer (die massive Einzelvermietung entspricht nicht der ursprüngl. Genehmigung)	Angaben lt. Antragsteller: 175,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 92 €/Mon. NK 250,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 75 €/Mon. NK 220,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 90 €/Mon. NK 210,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 100 €/Mon. NK insgesamt 855,00 €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 357 €/Mon. NK
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung:

11.12.2023

Unterlagen:

amtl. Lageplan
zahlreiche Planunterlagen / Bauakte
gr.tls. eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Mietverträge
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Das Gesamtobjekt wird hälftig von dem Antragsteller vermietet, und hälftig von der Antragsgegnerin vermietet.

Anm.:

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

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine Innenfotos der bewohnten Wohn-/Schlafräume** im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten, bzw. in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von den Eigentümern, bzw. Mietern/Bewohnern nicht einstimmig erteilt werden konnte.

Auch waren nicht alle Personen anwesend, und konnten daher diesbezüglich nicht alle befragt werden.

Im Gutachten können daher nach Absprache mit den Eigentümern nur das KG, das Treppenhaus, der Spitzboden, und nur allg. Flure / Bad / WC / Kü. der Wohneinheiten dargestellt werden. Aus Persönlichkeitsrechten können die Einzelzimmer (Wohn-/Schlafr.) nicht dargestellt werden.

Anmerkung:

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.

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 südlichen Bereich des Stadtteils (Bereich Münchfeld)
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 3,5 km bis nach Mainz Hbf. ca. 1,2 km bis zur Universität Mainz ca. 43 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 4 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Vieleck Freiflächen vorhanden
Beeinträchtigungen:	südlich Straße „An der Allee“ angrenzend mit Verkehrsaufkommen in Richtung Universität / Saarstraße
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehweg als Sackgasse / Wendehammer
Höhenlage zur Straße:	normal

Anschluss an Ver- und Ent-
sorgungsleitungen:

Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /
Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /
Kanal liegt in der Straße

Grenzverhältnisse, nachbar-
liche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Hauptgebäudes auf der Nordseite /
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 01.09.2023
keine wertbeeinflussenden Eintragungen,
lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk,
eingetragen am 14.07.2023.

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 Bauschadens-
gutachters 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 Wert-
ermittlung.

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.

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.

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 kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht in allen Teilbereichen vorausgesetzt werden.

und zwar wegen folgender Anmerkungen:

Die 2 KG-Einzelzimmer mit jeweils Kochgel./Bad wurden so nicht genehmigt, sondern lediglich als Kellerräume.

Diese sind lt. Eigentümergegenüber auch nicht vermietet, sondern privat genutzt.

Die reinen DG-Zimmer entsprechen zwar im Wesentlichen der Genehmigung, nicht aber deren massive Einzelzimmervermietung mit zusätzlich eingebauten Single-Küchenelementen o.ä. .

Für diese massive Nutzung gibt es keine Genehmigung, keinen Nachweis für erforderliche Pkw-Stellplätze und keinen ausreichenden Brandschutz.

In der Bewertung kann für das KG nur von einer besseren Kellernutzung, und für das DG eher nur von einer reduzierten Wohnnutzung ausgegangen werden.

Ggf. sind mittelfristig gewisse Rückbauten erforderlich.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung: Bruchweg – Saarstraße (H 18)

Art der baulichen Nutzung:

WR = reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

II = 2 Vollgeschosse

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baulinie zeichnerisch festgesetzt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilte das Stadtplanungsamt der St. Mainz)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Mehrfamilienwohnhhaus

Einteilung:

(lt. genehmigter Baupläne)

Kellergeschoss:

versch. Kellerräume, Heizung, Waschr. o.ä.

Erdgeschoss:

2 - Zimmer-Whg. / Küche / Bad / WC / Flur

3 - Zimmer-Whg. / Küche / Bad / WC / Flur / Balkon

Obergeschoss:

2 - Zimmer-Whg. / Küche / Bad / WC / Flur

3 - Zimmer-Whg. / Küche / Bad / WC / Flur / Balkon

Dachgeschoss:

ca. 9 Einzelzimmer / 2 x Dusche / 2 x WC

Wichtige Anmerkungen:

Vor Ort ist mittlerweile folgende Einteilung vorhanden:

Die Zimmer und Küchen in den Wohnungen sind bis

auf die Wohnung im OG rechts vor Ort als

Einzelzimmer (Wohngemeinschaft) vermietet.

Im DG gibt es nur Einzelzimmervermietungen.

Die Einzelzimmer haben tlw. kl. Single-Küchen, bzw. tlw.

einf. Kochgelegenheit im Bereich Bad, geringfügig

Waschbecken im Zimmer.

Waschmaschinen-/Trocknerplatz in Whg.ebene vorhanden.

Im KG gibt es zwei nicht genehmigte Appartements.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg., tlw. leichte Trennwände

(tlw. mangelnde Wärmeisolierung im Bereich Außenwand, Gebäudehülle /
tlw. 30er / tlw. 24er Mauerwerk / es gibt innen in Teilbereichen Isolierplatten
unter der Tapete)

Geschossdecken:

Massivdecken

Holzbalkendecke zw. DG und Spitzboden

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton ohne Belag

(tlw. mit Feuchteschaden / vermoost)

Geschosstreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag

Treppe zum Spitzboden:

Einschubtreppe in Holz

Dachkonstruktion:

Holzkonstr. mit Aufbauten / Gauben

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung
(Betondachziegel als Ziegelpfanne / tlw. vermoost)
(lediglich mit sichtbarer Unterspannfolie / vmtl. in der
Holzbalkendecke ältere Dämmung / dem Sachverständigen
allerdings nicht exakt bekannt)
(tlw. Feuchtflecken am Dachboden des Speichers vmtl. von
Starkregen)

Fassaden:

Verputz als Reibputz o.ä.

Sockel:
verputzt und gestrichen

Fenster:

gr.tls. Kunststoff-Fenster mit urspr. Isolierglas aus der
Bauzeit / in Teilber. erneuert

gr.tls. Rollläden aus Kunststoff (in Teilber. elektr. betr.)

Glasbausteine
(Anm.: Die Lüftungsflügel in der Brandmauer wurden nicht genehmigt.)

Türen:

Haustür:

urspr. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt und verglastem
Seitenteil mit Klingel-/Türsprech- und Briefkastenanlage
(partiell Glasscheibe defekt)

Wohnungstüren:

Holztüren mit Furnier, bzw. Kunststoff o.ä. beschichtet

Innentüren:

Holztüren mit Furnier, bzw. Kunststoff-beschichtet o.ä.
mit
Umfassungszargen (Stahlzargen / geringfügig Holzzargen)

Elektroinstallation:

durchschnittliche Installationen
(urspr. Verteilerkästen / Zwischenzähler vorh.)

Heizung:

gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
mit Heizkörpern (gr.tls. urspr. / in Teilber. erneuert)

Heizkessel:

Fabrikat: Buderus Logamax Plus GB 162
Herstell.jahr: 2011 lt. vorgelegter Rechnung

Anm.: Ein urspr. Öltank ist vor dem Haus noch im Erdreich
vorhanden lt. Eigent.auskunft.

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:
Heizungsanlage – zentralen Speicher
Fabrikat: Buderus Logalux SU
Herstell.jahr: 2011 lt. vorgelegter Rechnung

Wasser- und Abwasserleitungen:

vmtl. gr.tls. aus der Bauzeit / geringfügig erneuert

Sanitäre Einrichtungen:

2 x Bad (KG):

WC
Waschbecken
Dusche

(mittl. bis einf. Ausstattung und Qualität)

Dusche (allg. KG):

Waschbecken
Dusche (tiefe Sitzdusche o.ä.)

(mittl. Ausstattung und Qualität)

WC (allg. KG):

WC
Waschbecken

(einf. Ausstattung und Qualität)

WC (EG links):

WC
Waschbecken

(mittl. Ausstattung und Qualität)

Bad (EG links):

Waschbecken
Dusche

(mittl. Ausstattung und Qualität / Dusche mit Abnutz.)

WC (EG rechts):

WC
Waschbecken

(mittl. Ausstattung und Qualität)

Bad (EG rechts):

Doppel-Waschbecken
Badewanne

(mittl. Ausstattung und Qualität)

WC (OG links):

WC
Waschbecken

(mittl. Ausstattung und Qualität)

Bad (OG links):

Waschbecken
Dusche

(gute Ausstattung und Qualität)

WC (OG rechts):

WC
Waschbecken

(mittl. bis einf. Ausstattung und Qualität)

Bad (OG rechts):

zwei Waschbecken
Badewanne

(mittl. Ausstattung und Qualität)

2 x WC (DG):

WC
Waschbecken

(einf. bis mittl. Ausstattung und Qualität)

2 x Bad (DG):

Waschbecken
Dusche

(einf. bis mittl. Ausstattung und Qualität)

Anm.:

Tlw. alters- u. nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen
in den Sanitärbereichen. Ggf. leichte Abweichungen
von dieser Beschreibung haben keinen Einfluss auf die
Wertermittlung.

Fußböden:

Keller:

Betonestrich, Fliesen, Klinkerplatten, Kleinmosaik

Flur:

häufiger PVC / tlw. Fliesen/Fertigparkett

Wohnr./Schlafr.:

häufiger PVC/Teppichb., tlw. Laminat/Fliesen/Fertigparkett

Sanitär. (Bad bzw. WC):

Fliesen, Kleinmosaik

Balkon:

Klinkerplatten

Anm.: Lt. Eigentümergegenstand soll es in Teilbereichen unter
PVC/Teppichböden angeblich Fertigparkett geben (gr.tls. aller-
dings nicht einsehbar / dem Sachverständigen insg. nicht exakt
bekannt, wofür auch keine Haftung übernommen werden kann)

Anm.:

Ggf. leichte Abweichungen von dieser Beschreibung haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz mit Tapeten bzw. Anstrich /
Treppenhaus mit Reibeputz o.ä. / tlw. Isolierpl. in Teilber.

Kochzeile:

tlw. im Bereich der Arbeitsfläche Fliesenspiegel /
tlw. Platte / tlw. Zeile im Ber. Bad

Qualität und Ausstattung:

2 x KG: einf. bis mittel

EG li.: mittel / gut

EG re.: mittel

OG li.: mittel / gut

OG re.: mittel

DG: einf. bis mittel

Sanitär./WC:

tlw. kleiner Fliesenspiegel / darüber Putzfl.

Qualität und Ausstattung:

KG (allg.): mittel

EG li.: gut

EG re.: einf. bis mittel

OG li.: einf. bis mittel

OG re.: einf. bis mittel

DG : einf. bis mittel

Sanitär./Bad:

tlw. rundum Fliesenspiegel / unterschiedlich hoch

Qualität und Ausstattung:

KG : einf. bis mittel

EG li.: gut

EG re.: mittel

OG li.: gut

OG re.: mittel

DG : einf. bis mittel

Anm.:

Ggf. leichte Abweichungen von dieser Beschreibung haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenputz
bzw. Leichtbauplatten o.ä.
mit Tapeten bzw. Anstrich

tlw. auch Ausstattung mit:

tlw. Holzverkleidung / geringfügig Styroporpl.

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

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

1 große Dachgaube / 1 kleine Dachgaube

Kelleraußentreppe (mit Abnutz.erschein. / Feuchtesch.)

Eingangsvordach (mit Abnutz.erschein. / Feuchtesch.)

2 Balkone (mit versch. Schadstellen im Randbereich)

Überdachung über dem hinterer Terrassenfreisitz als
Leichtmetallkonstr. mit aufstellbaren PVC-Doppelsteg-
platten-Lamellen (Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft)

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

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes
- und den nachstehenden Bauschäden und Baumängeln -
im Wesentlichen mittlerer durchschnittlicher
baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

mittlerer bis in Teilen einf. Ausstattungsstandard /
Modernisierungen nur in mittlerem Umfang /
viele Ausstattungen sind noch aus der Bauzeit

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:

rel. zweckmäßig,
im EG li. / OG li. etwas ungünstigere Flure im Winkel

Belichtung und Besonnung:

gut bis befriedigend

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde lediglich ein älterer Energieausweis
aus 2008 vorgelegt.

**Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /**

Bauschäden / Baumängel:

z.T. Anmerkungen direkt im Text /
insg. normale alters- und nutzungsbedingte Abnutzungs-
erscheinungen

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen
erforderlich, die nicht alle im Detail aufgelistet werden

zwei Balkone mit Feuchteschäden im Randbereich –
Betonschäden mit tlw. korrodierter freiliegender Bewehrung /
Eingangsvordach (mit Abnutz.erschein. / Feuchteschaden)

Fassade Teilber. mit Abnutz., Haarrissbild. /
Haussockel - Kellersockel im Bereich Kelleraußentreppe
mit Putz-/Feuchteschäden / Sockelbereiche nachzubessern

partielle Haarrissbild. im Wand-/Deckenbereich im KG

im Bereich von urspr. Installationen aus der Bauzeit ist
mittelfristig mit Reparaturstau zu rechnen - Sicherheits-
abschlag erforderlich und erforderl. Teilsanierungsmaßn.

tlw. alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen
in den Sanitärbereichen

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
wirtschaftl. Wertminderung:

Die beiden KG-App. wurden so nicht genehmigt.
Die reinen DG-Zimmer entsprechen zwar im Wesentlichen
der Genehmigung, nicht aber deren massive Einzelzimmer-
vermietung mit zusätzlich eingebauten Single-Küchen-
Elementen o.ä..

Für diese massive Nutzung gibt es keine Genehmigung,
keinen Nachweis für erforderliche Pkw-Stellplätze und
keinen ausreichenden Brandschutz.

In der Bewertung kann für das KG nur von einer besseren
Kellernutzung, und für das DG eher nur von einer
reduzierten Wohnnutzung ausgegangen werden.

Ggf. sind mittelfristig gewisse Rückbauten erforderlich.

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte
Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann
nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher
Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie
fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten,
Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung,
bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt,
sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Waschbetonplatten

hintere Terrassenbefestigung mit Waschbetonplatten

Einfriedung tlw. durch
Gebäude / Mauer / Maschendrahtzaun / tlw. str.seits keine
Einfriedung / mit seidl. Hofter in Stahlkonstr. (tlw. korrodiert)

einf. Hofbefestigung vor dem Haus als Kies-Rasenfläche für
ungefähr 6 Pkw-Stellplätze (nicht markiert) lt. Eigent.ausk.

einf. Mülltonnenstandplatz / Fahrradabstellplatz

Sonstige Anlagen:

Rasenfläche mit Strauch- und Baumbewuchs im
Gartenbereich

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

55122 Mainz, Am Gonsenheimer Spieß 89

zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gonsenheim	8131	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gonsenheim	13	734	590 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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

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

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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 **1.115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²
Lage	=	gr. Bodenrichtwertzone mit auch ruhigeren Lagen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	590 m²
Lage	=	südlich Straße „An der Allee“ angrenzend mit gewissem Verkehrsaufkommen in Richtung Universität / Saarstraße

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023 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)	= 1.115,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.12.2023	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.248,80 €/m²	
Fläche (m²)	500	590	× 0,99	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	

Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Lage	gr. BRW-Zone mit auch ruhigeren Lagen	südl. an Str. "An der Allee" gelegen mit gewissem Verkehrsaufkommen	×	0,97	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.199,22 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.199,22 €/m²	
Fläche		×	590 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	707.539,80 €	
			<u>rd. 708.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.12.2023 insgesamt **708.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	11.12.2023	260,80
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,12**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	590,00	0,98
Vergleichsobjekt	500,00	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,99**

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete mit Ansatz f. Leerstand bzw.priv.Nutzung		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus		ausgeb. Kellerr. privat genutzt	-		-	200,00	2400,00
		EG re.	88,99		-	650,00	7.800,00
		EG li.	63,21		-	600,00	7.200,00
		OG re.	88,99		-	1.023,39	12.280,68
		OG li.	63,21		-	860,00	10.320,00
		DG	133,21		-	1.785,00	21.420,00
Pkw-Stellplätze in Mieten enthalt.			-		-	0,00	0,00
Summe			437,61	-		5.318,39	63.820,68

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus		ausgeb. Kellerr. privat genutzt mit geringem Ansatz	-		-	200,00	2.400,00
		EG re.	88,99		11,50	1.023,39	12.280,68
		EG li.	63,21		13,00	821,73	9.860,76
		OG re.	88,99		11,50	1.023,39	12.280,68
		OG li.	63,21		13,00	821,73	9.860,76
		DG mit Fluren	133,21		9,00	1.198,89	14.386,68
Pkw-Stellplätze in Mieten enthalt.			-		-	0,00	0,00
Summe			437,61	-		5.089,13	61.069,56

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

Wichtige Anmerkungen:

Die 2 KG-Einzelzimmer mit jeweils Kochgel./Bad wurden so nicht genehmigt, sondern lediglich als Kellerräume. Diese sind lt. Eigentümergegenstand auch nicht vermietet, sondern privat genutzt.

Die reinen DG-Zimmer entsprechen zwar im Wesentlichen der Genehmigung, nicht aber deren massive Einzelzimmervermietung mit zusätzlich eingebauten Single-Küchenelementen o.ä. .

Für diese massive Nutzung gibt es keine Genehmigung, keinen Nachweis für erforderliche Pkw-Stellplätze und keinen ausreichenden Brandschutz.

In der Bewertung kann für das KG nur von einer besseren Kellernutzung, und für das DG eher nur von einer reduzierten Wohnnutzung ausgegangen werden. Ggf. sind mittelfristig gewisse Rückbauten erforderlich.

Der qualifizierte Mainzer Mietspiegel 2023 gibt folgende Mietwerte an:

bei Baujahr 1961 – 1977 (hier ca. 1972-1974):

Whg.größe	Medianwert	2/3 Spanne von / bis
qm	€/qm	€/qm
bis 40 qm	11,78	9,28 – 13,66
40-60 qm	10,18	7,72 – 12,98
60-80 qm	8,75	6,98 – 10,69
80 u.mehr qm	8,82	7,27 – 11,00

Der aktuelle IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 gibt für Mainz bei Wohnungsmieten von Bestandwohnungen mit einfachem bis mittlerem bis gutem Wohnwert i.M. 7,20 €/qm bis 11,50 €/qm bis 12,35 €/qm an, allerdings ohne weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen.

Folgende Mietwerte werden aus Sachverständigensicht für den möblierten Wohnraum angenommen:

EG li./OG li. mit jeweils 63,21 qm ausgehend von i.M. 11,00 €/qm zzgl. Möbl.zuschlag = **13,00 €/qm**

EG re./OG re. mit jeweils 88,99 qm ausgehend von i.M. 9,50 €/qm zzgl. Möbl.zuschlag = **11,50 €/qm**

DG mit 133,21 qm ausgehend von i.M. 9,00 €/qm zzgl. Möbl.zuschlag = 11,00 €/qm abzgl.

wirtschaftlicher Wertminderung, da es für die massive Einzelzimmervermietung im DG keine Genehmigung gibt / kein Nachweis für erforderliche Pkw-Stellplätze und keinen ausreichenden Brandschutz. Für das DG wird daher in der Bewertung von einer reduzierten Wohnnutzung als eine Einheit ausgegangen.

Ggf. sind mittelfristig gewisse Rückbauten erforderlich.

Mietwert 11,00 €/qm abzgl. 2,00 €/qm wirtsch. Wertminderung = **9,00 €/qm**

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	61.069,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.713,60 €
jährlicher Reinertrag	= 52.355,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 708.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 10.620,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 41.735,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,016
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.002.330,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 708.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.710.330,82 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 1.710.330,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 75.000,00 €
Ertragswert	= 1.635.330,82 €
	rd. 1.640.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit EG re. :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,30	1.183,57
Mietausfallwagnis	2,00	----	245,61
Summe			1.773,18 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit EG li. :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,30	840,69
Mietausfallwagnis	2,00	----	197,22
Summe			1.381,91 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit OG re. :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,30	1.183,57
Mietausfallwagnis	2,00	----	245,61
Summe			1.773,18 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit OG li. :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,30	840,69
Mietausfallwagnis	2,00	----	197,22
Summe			1.381,91 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,30	1.771,69
Mietausfallwagnis	2,00	----	287,73
Summe			2.403,42 (ca. 17 % des Rohertrags)

Bewirtschaftungskosten insgesamt (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **8.713,60 €**

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

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

bestimmt.

Liegenschaftszinssatz:

Laut Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Mainz liegt der Liegenschaftszinssatz ermittelt aus zahlreichen Verkäufen von Mehrfamilienhäusern nach Kappung von jeweils 20 % der Minimum- / Maximumwerte bei einem Mittelwert von rd. 1,56 mit einer Standardabweichung von 0,61. Der Liegenschaftszinssatz wird daher mit 1,50 % angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

GND = 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

GND = 80 Jahre

Baujahr:

Mehrfamilienhaus: ca. 1972-1974 (im Mittel ca. 1973)

viele Ausstattungen sind noch aus der Bauzeit /

Modernisierungen nur in geringem Umfang

Alter = 50 Jahre

RND = 30 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / Baumängel • insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheitsab- -75.000,00 € • schlag für gr.tls. urspr. Installationen mit mittelfrist- • igem Reparaturstau und ggf.erforderliche Teilsanier- • ungsmaßnahmen ca. 437,61 qm x ca. 170 €/qm = • 74.394 € = rd. 75.000 € / Ansatz auch wegen des • Verhältnisses des mittleren bis einf. Standards zu • den rel. hohen Mieten	-75.000,00 €
Summe	-75.000,00 €

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

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	929,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	770,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	715.330,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.275.433,39 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.275.433,39 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 30 Jahre 62,50 % 0,375
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	478.287,52 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	28.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	506.287,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		506.287,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	521.287,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	708.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.229.287,52 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.536.609,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	75.000,00 €
Sachwert	=	1.461.609,40 €
	rd.	1.460.000,00 €

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: Mehrfamilienwohnhaus

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 %		0,7	0,2	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	55,7 %	39,5 %	4,8 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	55,7	401,04

3	825,00	39,5	325,88
4	985,00	4,8	47,28
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 774,20 gewogener Standard = 2,5			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.
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 774,20 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- rd. 20 % Zuschlag für die Mehrausbauten in den Geschossen gegenüber dem NHK-Ausgangswert $\times 1,20$

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 929,04 €/m² BGF
rd. **929,00 €/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: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zeitwerte :	
große Dachgaube	12.000,00 €
kleine Dachgaube	4.000,00 €
Kelleraußentreppe	1.000,00 €
Eingangsvordach	500,00 €
zwei Balkone	8.000,00 €
Terrassenüberdachung	2.500,00 €
Summe	28.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

GND = 80 Jahre

Baujahr:

Mehrfamilienhaus: ca. 1972-1974 (im Mittel ca. 1973)

viele Ausstattungen sind noch aus der Bauzeit /

Modernisierungen nur in geringem Umfang

Alter = 50 Jahre

RND = 30 Jahre

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der **Sachwertfaktor für Mehrfamilienhäuser** aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 liegt lt. Tabelle ab einem vorläufigen Sachwert von 1.050.000 € Tabellenwert und hohem Bodenwertniveau für das Marktsegment 6 (= Stadt Mainz) bei ca. 1,28. Aufgrund des rückläufigen Marktes wird der **Sachwertfaktor mit 1,25** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / Baumängel	-75.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheitsab- • schlag für gr.tls. urspr. Installationen mit mittelfrist- • igem Reparaturstau und ggf.erforderliche Teilsanier- • ungsmaßnahmen ca. 437,61 qm x ca. 170 €/qm = • 74.394 € = rd. 75.000 € / Ansatz auch wegen des • Verhältnisses des mittleren bis einf. Standards zu • den rel. hohen Mieten 	-75.000,00 €
Summe	-75.000,00 €

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ 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:

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **1.640.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **1.460.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.460.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 1.640.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 1.590.000,00 \text{ €}$.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

55122 Mainz, Am Gonsenheimer Spieß 89

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gonsenheim	8131	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gonsenheim	13	734

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023 mit rd.

1.590.000 €

in Worten: eine Million fünfhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

Erbbaurecht

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

Anlagen zum Objekt:

für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

55122 Mainz, Am Gonsenheimer Spieß 89

zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2023

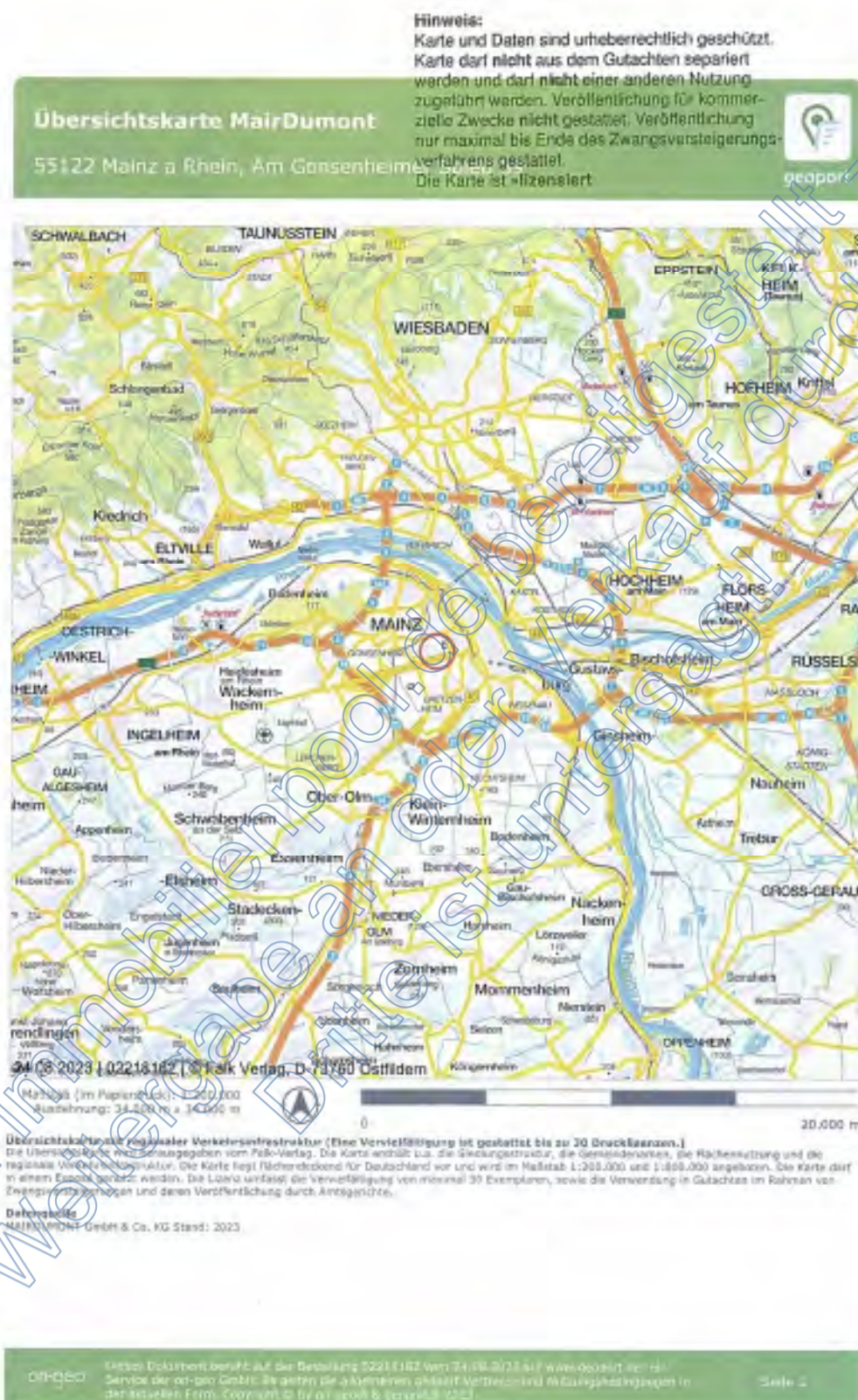
- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

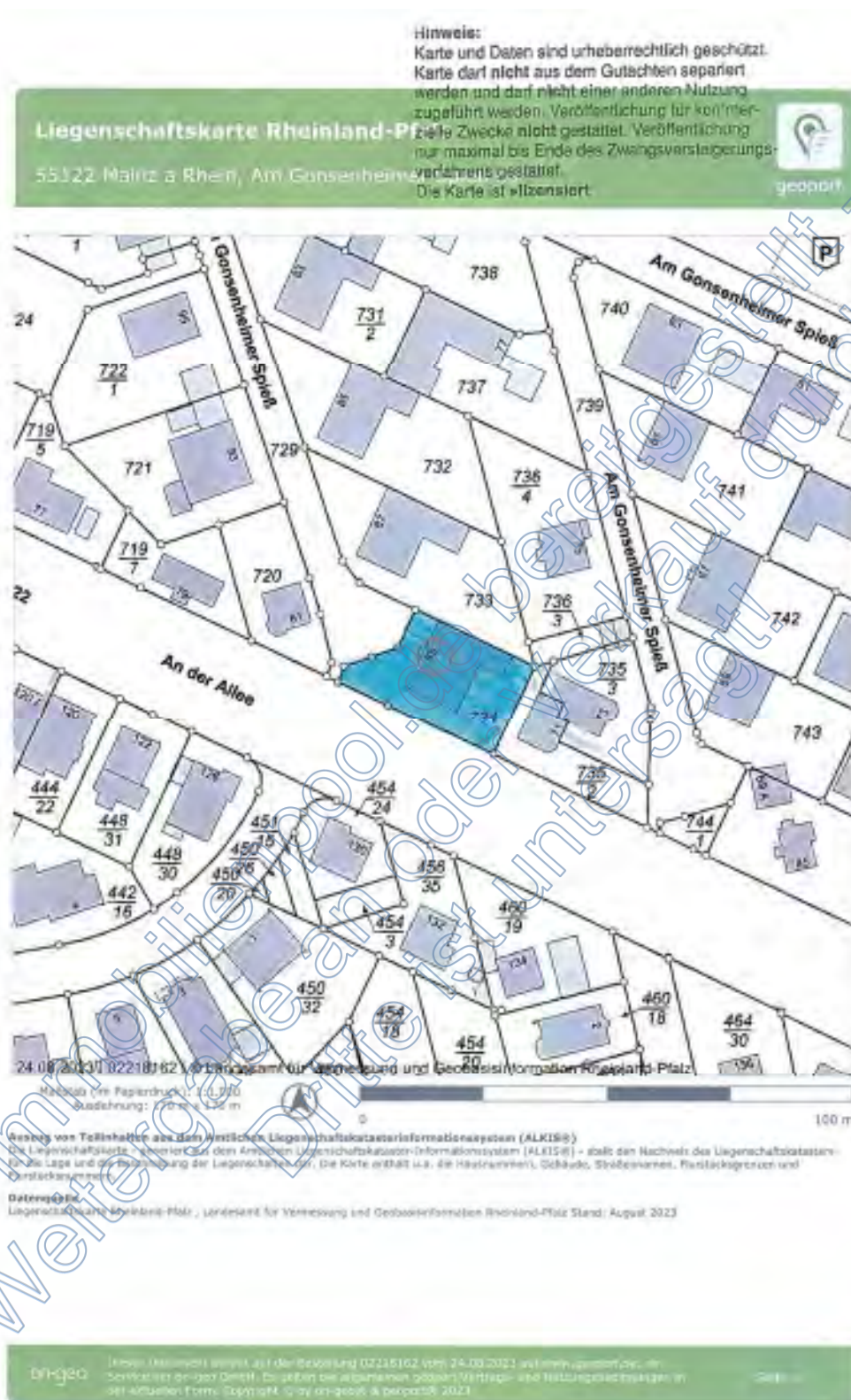
Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

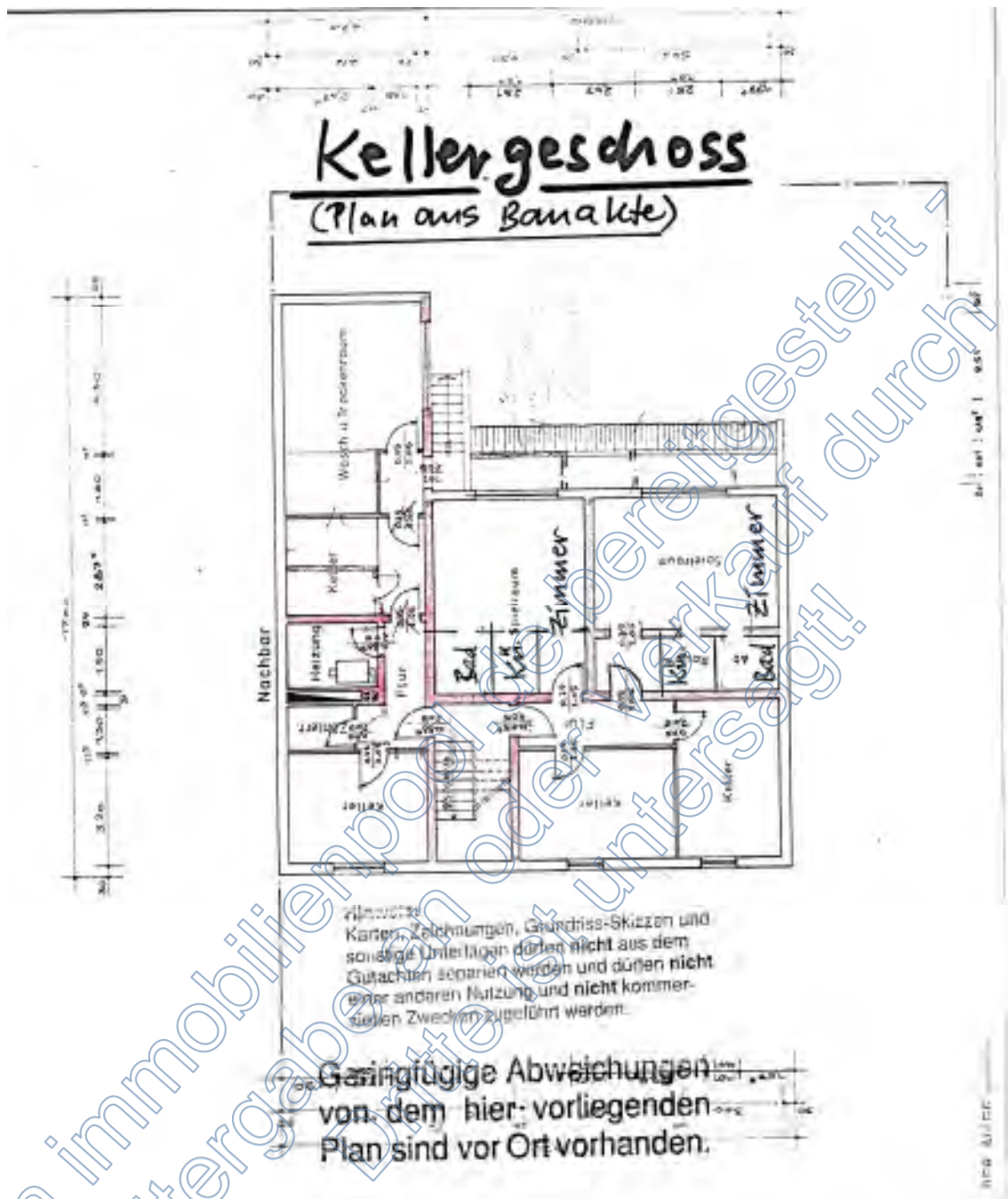
Die Karten sind lizenziert.

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.

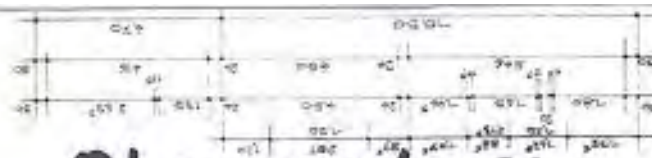






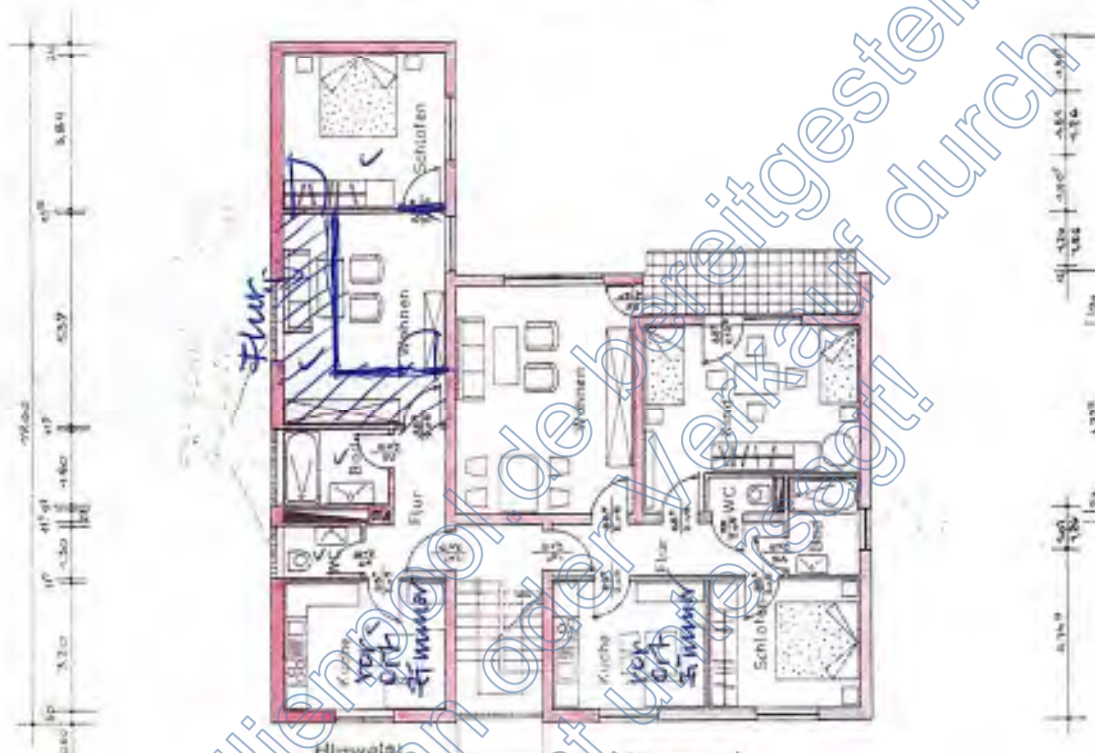


Geringfügige Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.



Obergeschoss

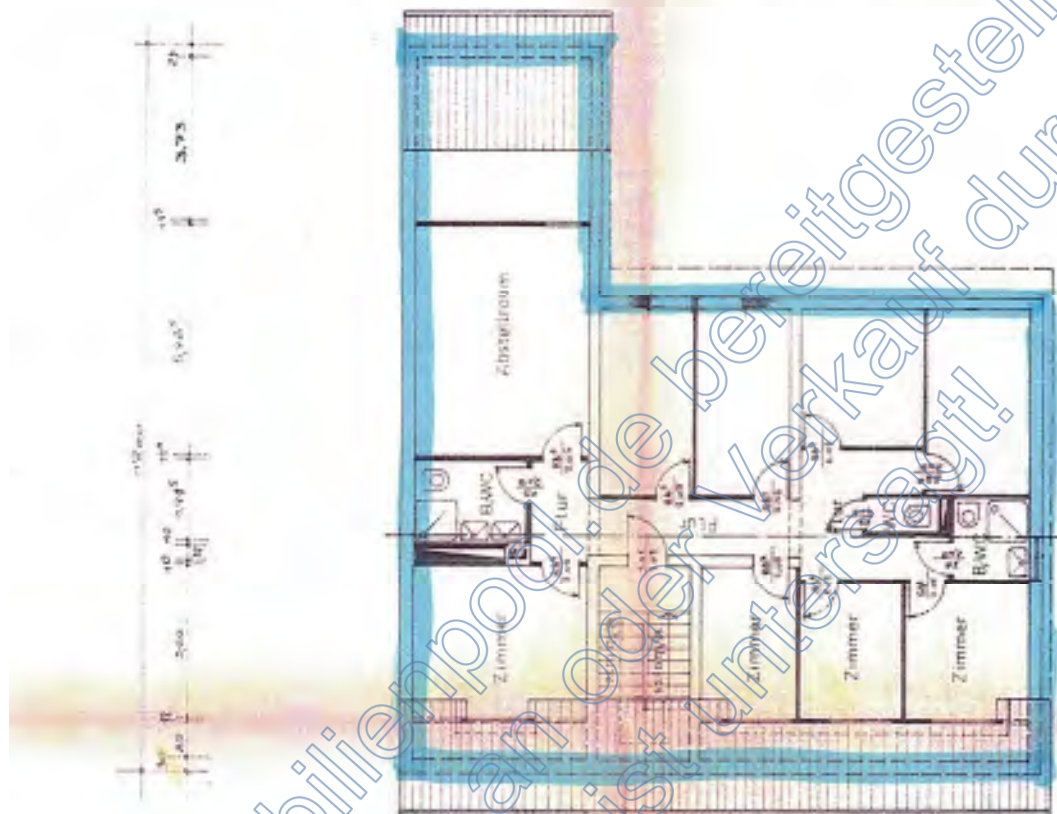
(Plan aus Bauplänen)



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

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

Dachgeschoss (Plan aus Baupläne)

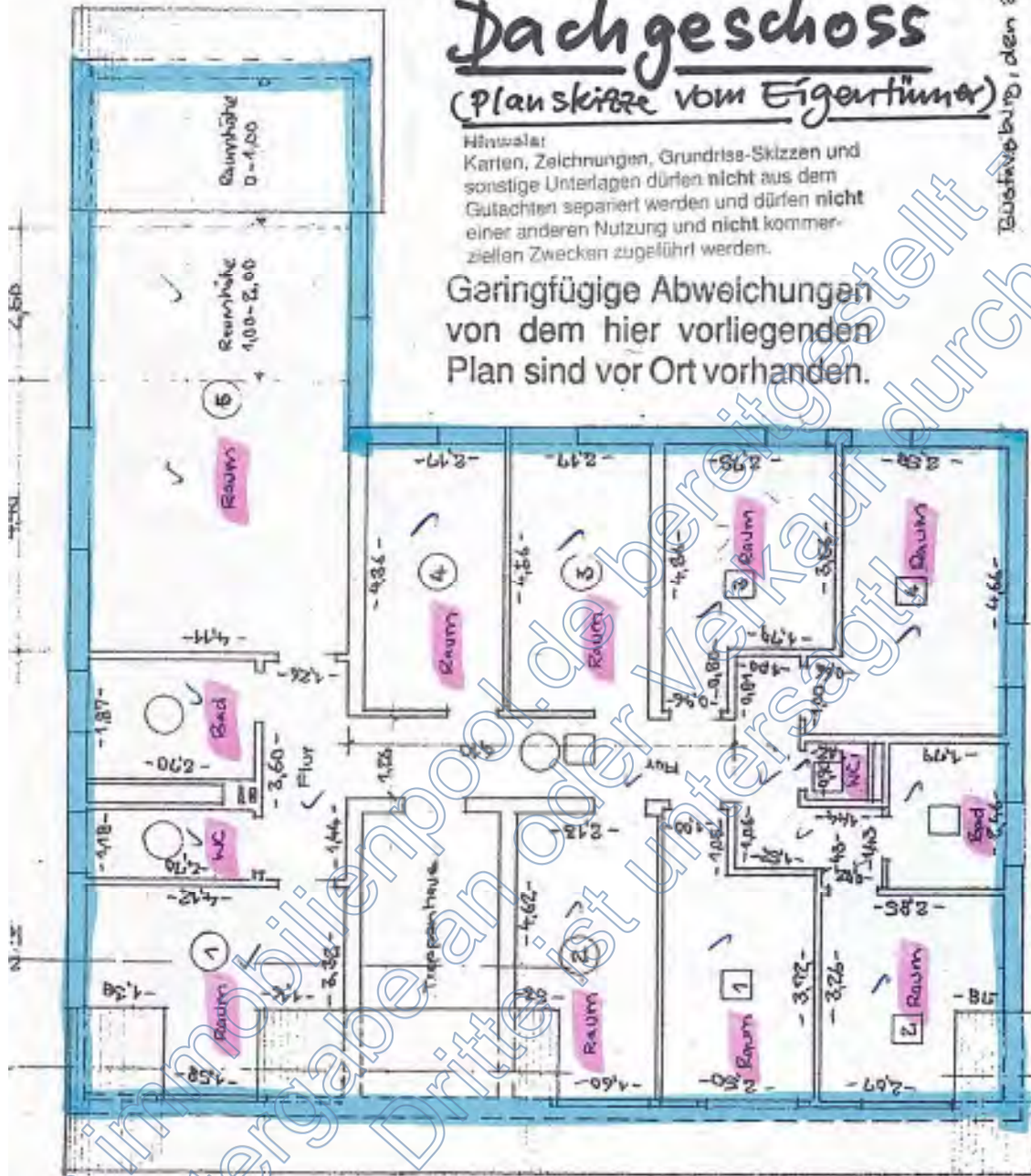


Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

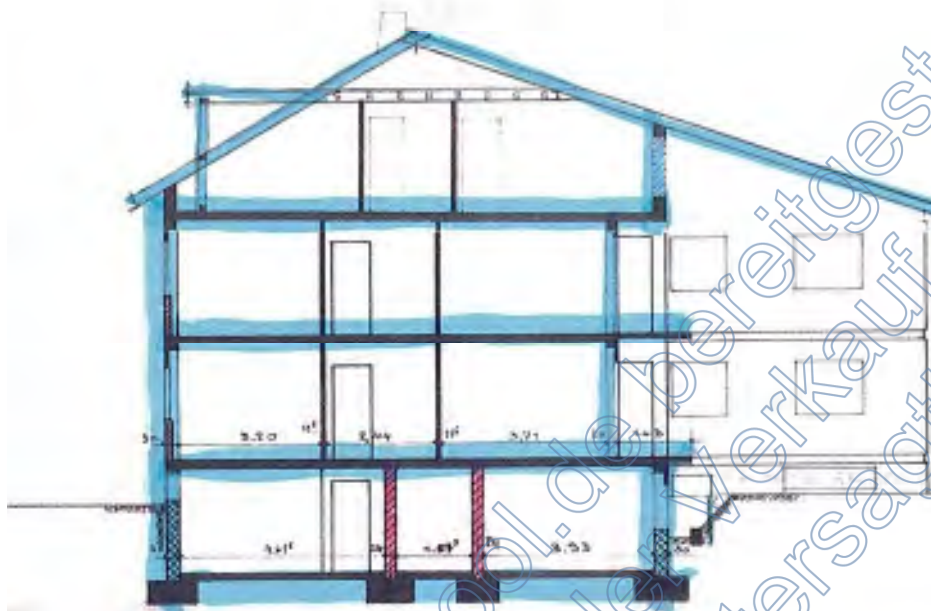
Geringfügige Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden:

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

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



Schnitt (Plan aus Bauakte)



SCHNITT C-C

Hinweise:

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

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

zu den



Zugangsansicht Mehrfamilienwohnhaus



Hauszugang



Seitenansicht



Rückansicht / Mehrfamilienhaus



Rückansicht



hinterer Gartenbereich / überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



PKW-Stellplätze mit einf. Kies / Rasen



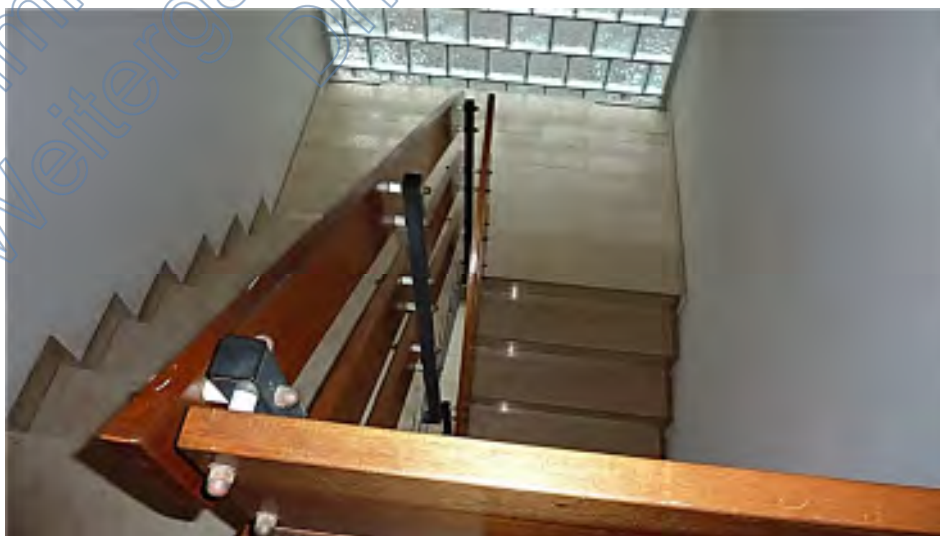
PKW-Stellplätze mit einf. Kies / Rasen



einf. Mülltonnenstandplatz / Fahrradstandplatz



Treppenhaus



Treppenhaus



Seitenfassade – Ausschnitt mit gewissen Abnutz.ersch.



Fenster der Kellerzimmer / Balkonkante mit Schadstellen



Haussockel partiell mit Schadstellen / Feuchteschaden



Balkon mit Feuchteschäden / Betonschäden im Randbereich



Balkon mit Schadstellen im Randbereich



einf. Vordach mit Abnutz.ersch. / Feuchteschaden



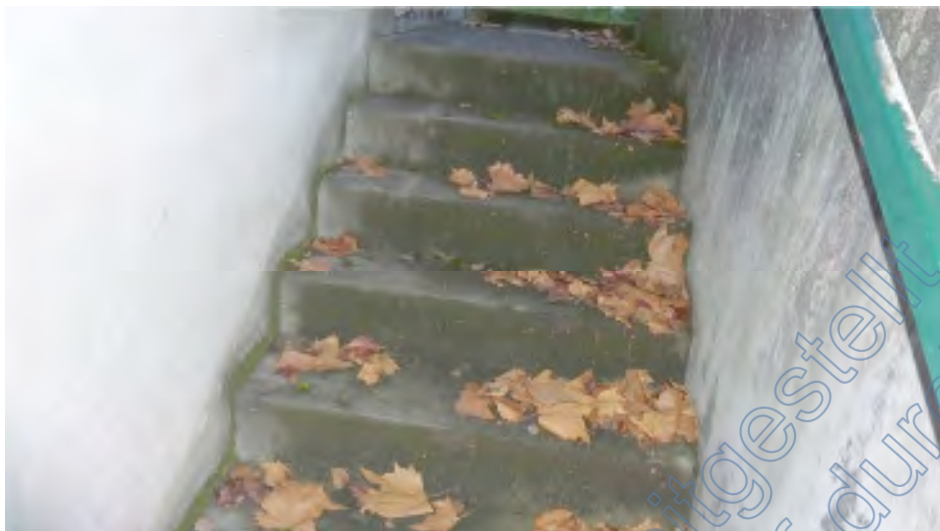
Dachbereich mit Betondachziegeln und vermoosten Stellen



Spitzboden / Dachbereich



Kellerraum



Kelleraußentreppe mit Abnutz.ersch. / Feuchteschäden



Balkon mit Feuchteschäden / Betonschäden
mit tlw. freiliegender korrodierter Bewehrung



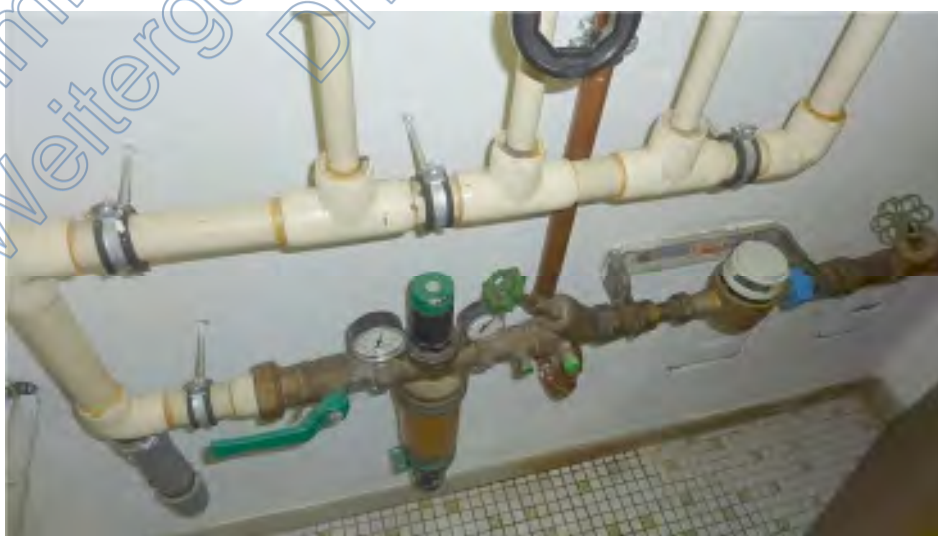
Heizraum im KG



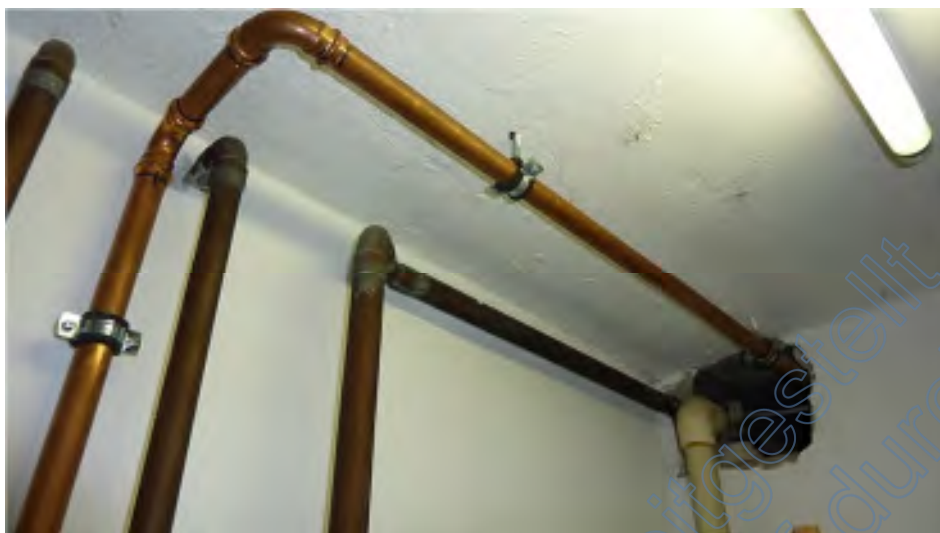
Dusche im allg. KG



WC im allg. KG



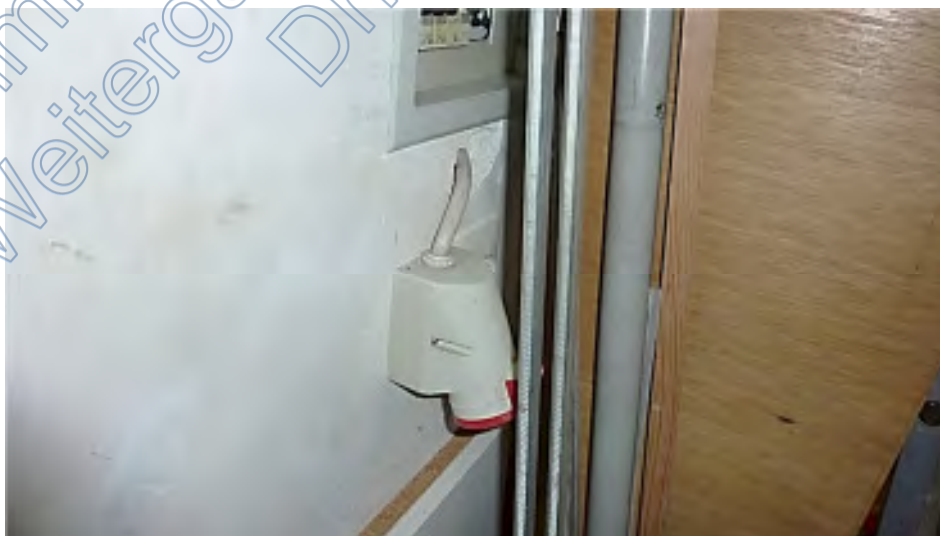
Hausanschlüsse im KG



Leitungen im KG (partiell)



Elektrosicherungen / Elektrozähler im KG



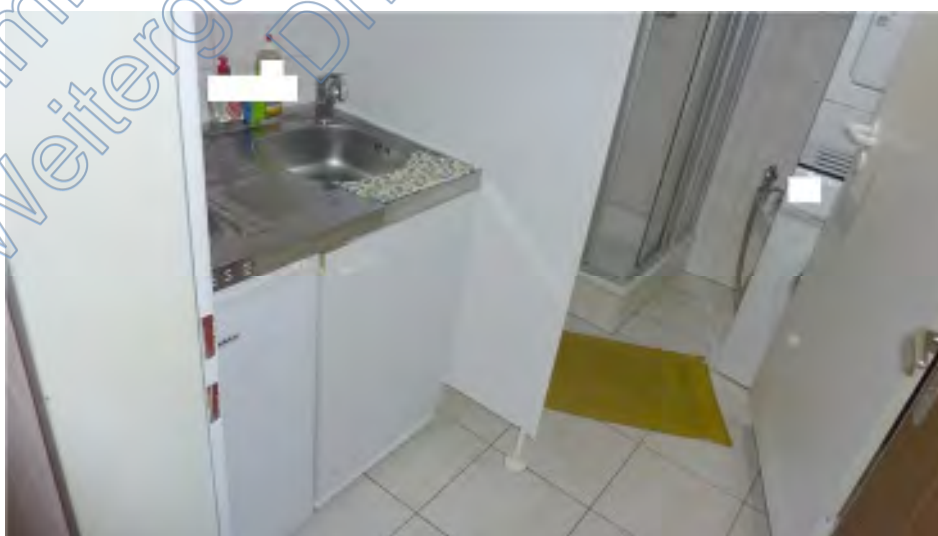
Starkstromanschluss im KG



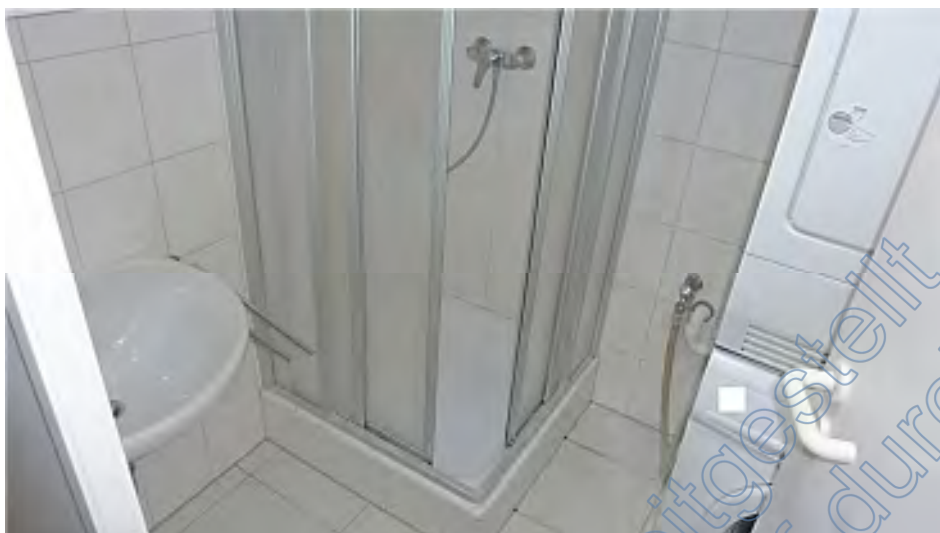
Bad im KG



Kochecke im KG



kleines Küchenelement / anschließend Bad



Bad



Küche im 1.OG



Bad im 1.OG



WC im 1.OG



Balkon im EG



Single-Küche im EG



Elektro-Zwischenzähler



Single-Küche im EG



WC



Bad



kleiner Küchenbereich



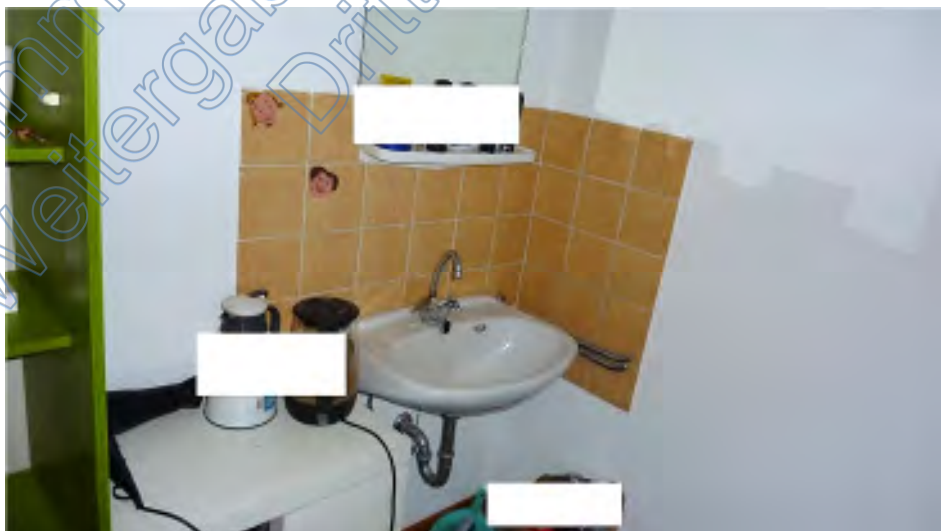
Bad



Bad



WC



Waschbecken-Ecke im DG



Bad im DG



WC im DG



Single-Küche / Waschbecken-Ecke im DG



Single-Küche



WC im DG



kleiner Küchenbereich / anschließ. Bad im DG



Elektrozwischenzähler



Elektroverteilung



Elektroverteilung