

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Mainz AZ: 260 K 22/25

24.11.2025



Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung
im Untergeschoss

Verkehrswert: 218.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 1392,141/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit
Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Laubenheim [Mainz] Blatt
4246, Gemarkung Laubenheim, Flur 2, Flurstück 359/5,
Gebäude- und Freifläche, Größe 4.357 m²

Henry-Moisand-Straße 16, 16 A, 18, 18 A, 20, 20 A, Bur-
gunderweg 4, 4 A, 6, 6 A, 8, 8 A, 10, 10 A, 12 B, 12 C in
55130 Mainz

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
nebst Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.09.2025

Ausfertigung 2 (3)

Dieses Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt;
hiervon ist ein Exemplar für die Unterlagen des Sachver-
ständigen.

1

KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mainz
 AZ: 260 K 22/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
 11.09.2025
 (Tag der Ortsbesichtigung)



Nur Außenbesichtigung

Wertermittlungsobjekt:	1392,141/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Henry-Moisand-Straße 16 - 20 A, Burgunderweg 4 - 12 C, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung und Kellerraum im KG Nr. 17 (gem. Aufteilungsplan)
Adresse (Sondereigentum):	Henry-Moisand-Straße 20 in 55130 Mainz
Sondernutzungsrechte:	Pkw-Einstellplatz in der Duplex-Parker-Garage Nr. 17 unten
Lagequalität:	Mainz-Laubenheim, gute Wohnlagequalität
Detailangaben:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Terrasse im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1984, Wohnfläche 52,31 m², Keller-raum, Gartenmitbenutzung, Zentralheizung
Vermietungssituation:	Vermietet (Annahme des SV); Angaben liegen nicht vor.
Hausverwaltung nach WEG:	
Hausgeldvorschuss:	319,00 €/Monat (Wirtschaftsjahr 2025)
Vorläufiger Ertragswert (ohne Stellplatznutzung) rd.:	217.700,00 €
Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung):	15.000,00 €
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	218.000,00 €
Verkehrswert:	218.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Sondereigentum Wohnung Nr. 17	16
3.5	Hausverwaltung	17
3.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Definition und Erläuterung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Ertragswertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnis	29
4.5	Verkehrswert	29
5	ANHANG	31
5.1	Verzeichnis des Anhangs	31
5.2	Luftbild / Hybrid	32
5.3	Grundrisse	33
5.4	Wohnfläche	36
5.5	Gebäudeschnitt	37
5.6	Energieausweis	38
5.7	Auszüge aus der Teilungserklärung	39
5.8	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	42
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	43
5.10	Rechtsgrundlagen	44
6	FOTOS	45

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 260 K 22/25

Auftrag: Vom 24.07.2025

Beschluss: Vom 24.07.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXXXXXXXXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXXXXXXXXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Laubenheim [Mainz]
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
1392,141/ 100.000	an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17	4246 BV1

an Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²
Laubenheim [Mainz]	Flur 2 Nr. 359/5	Gebäude- und Freifläche Henry-Moisand-Straße 16, 16 A, 18, 18 A, 20, 20 A, Burgunder- weg 4, 4 A, 6, 6 A, 8, 8 A, 10, 10 A, 12 B, 12 C	4.357

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [2] Teilungsvertrag vom 12.03.1985 (UR-Nr. 135/1985); Grundbuchamt Mainz
- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Mainz, Bauamt
- [4] Schriftliche Auskunft aus dem Verdachtsflächenkataster der

- Stadt Mainz, Grün- und Umweltamt
- [5] Denkmalschutz-Auskunft; Geoinformationssystem der Stadt Mainz; online-Abfrage
 - [6] Auskunft zur Bauleitplanung; Geoinformationssystem der Stadt Mainz; online-Abfrage
 - [7] Auszug aus dem Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Laubenheim - Mainz - Blatt 4246
 - [8] Unterlagen der Hausverwaltung (Energieausweis, Protokoll der Eigentümerversammlung 2025, Jahresabrechnung 2024, Teilungsurkunde, Wirtschaftsplan 2025)
 - [9] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 11.09.2025

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 11.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt gebeten. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches-Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis der Stadt Mainz sind für das Bewertungsgrundstück derzeit keine Belastungen bzw. Begünstigungen eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungspläne: Das betreffende Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Enggäßchen - Kalkofen L36“; rechtskräftig seit 19.04.1991.

Festsetzungen u.a.:
 Allgemeines Wohngebiet
 2 Vollgeschoss
 GRZ: 0,4, GFZ: 0,8
 Offene Bauweise
 Satteldächer und Walmdächer

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle 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 Denkmaleigenschaft

Denkmalschutz gem. DSchG:

Gemäß online-Abfrage im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Mainz ist das betreffende Anwesen nicht als Kulturdenkmal oder als Bestandteil einer baulichen Gesamtanlage oder Denkmalzone eingetragen.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle 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.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Laubenheim -Mainz-
 Blatt 4246
 - Wohnungsgrundbuch -

Letzte Änderung vom 10.06.2025; Ausdruck vom 14.10.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Miteigentumsanteil von 1.392,141 / 100.000 an Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17 ; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 4230 bis Blatt 4283) ; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.03.1985 ; übertragen aus Blatt 3561; eingetragen am 24.10.1986. ...

zu Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Das Grundstück wird gemäß Fortführungsmitteilung B Nr. 136/83 auf das Liegenschaftskataster zurückgeführt als:

Gemarkung Laubenheim – Mainz-
 Flur 2, Flurstück 359/5, Gebäude- und Freifläche
 Henry-Moisand-Straße 16, 16 A, 18, 18 A, 20, 20 A, Burgunderweg
 4, 4 A, 6, 6 A, 8, 8 A, 10, 10 A, 12 B, 12 C
 Größe 4357 m²

....

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

XXXXXXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 22/25); eingetragen am 10.06.2025. ...

Nicht eingetragene Rechte / 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.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Belastbare Angaben bzw. Unterlagen zur Vermietungssituation sowie zur Höhe der generierten Mieteinnahmen liegen nicht vor. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich Hinweise auf eine Vermietung.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

2.4.2.4 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Rheinland-Pfalz (Mainz)
Ort:	Mainz
Gemarkungsfläche	9.774 ha (linksrheinisch), 2.269 ha (rechtsrheinisch)
Höhenlage:	89 m ü. NHN
Einwohnerzahl:	222.378 (Stand 30.06.2025) ¹

Mainz, Landeshauptstadt und größte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz liegt am westlichen Ufer des Rheins, der die östliche Stadtgrenze bildet. Auf der rechtsrheinischen Seite grenzt im Norden unmittelbar die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden an. Im Süden und Westen wird Mainz vom Rand der rheinhessischen Hochfläche begrenzt. Nächstgelegene Großstädte sind neben Wiesbaden Frankfurt a. M. in ca. 50 km nord-östlich und Darmstadt in ca. 40 km im südöstlich. Das Stadtgebiet gliedert sich in 15 Stadtteile.

Mainz verfügt über alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen des kulturellen, gewerblichen und Dienstleistungssektors. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, alle Schularten, Universitäten und Hochschulen.

Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mainz (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung (grob schematische Lage Bewertungsobjekt) durch d. SV (blauer Pfeil)

¹ Quelle <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/statistik-aktuell.php> (Einwohner gesamt mit Hauptwohnsitz)

Es bestehen hervorragende Anbindungen an das Autobahnnetz - A60, A643 und A63, das gut ausgebaute Schienennetz mit Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, die Rheinlage für den Schiffsverkehr und die nahegelegenen Flughäfen Frankfurt am Main und Hahn. Die Domstadt und deutsche Weinhauptstadt Mainz ist bekannt für ihre lange in die Römerzeit zurückreichende Geschichte und den Erfinder des Buchdrucks Johannes Gutenberg. Sie ist ein wichtiger Medienstandort, Zentrum des rheinischen Karnevals und ein bedeutender Wohn- und Arbeitsstandort. In den Gewerbeflächen haben sich kleine und mittelständische Unternehmen, eine Vielzahl an Familienunternehmen und einige Weltmarktführende aus den Branchen Handel, Handwerk, Logistik, Pharmakologie, Forschung und Entwicklung, Dienstleistung sowie insbesondere produzierendes Gewerbe angesiedelt.

Die Kommune wird dem Demografietyt 7 zugeordnet, zu dem überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung zählen, die viele Hochqualifizierte an Wohn- und Arbeitsort, einen hohen Anteil von Einpersonen-Haushalten und hohe Soziallasten aufweisen.²

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockerten Wohngebiet mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung im Südwesten von Laubenheim. Der 1969 eingemeindete Stadtteil war ursprünglich Weinort mit fränkischen Wurzeln und zeichnet sich durch seine direkte Lage am Rhein, gute Verkehrsanbindungen (B9, nahegelegener Autobahnanschluss, Haltepunkt an der Bahnstrecke Main-Mannheim, S-Bahn- und Buslinien) sowie eine Mischung aus ländlicher Prägung und städtischer Infrastruktur mit solider Nahversorgung aus. Bushaltestellen, Supermarkt und die Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die innerörtliche Lagequalität ist als gute Wohnlage zu bewerten.

Abb. 2: Innerörtliche Lage in Laubenheim; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung durch d. SV

² Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden**3.2.1 Gestalt, Form etc.**

Topografie:	Mäßige bis steile Hanglage
Grundstücksform	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche gesamt rd.:	4.357 m ² (gemäß Grundbuch)
Durchschnittliche Länge ca.:	70 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	62 m
Lagebesonderheit:	Durchgangsgrundstück zwischen der Henry-Moisand-Straße und dem Burgunderweg
Bebauung:	Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der Zugang und die Zufahrt zu den Wohngebäuden erfolgt über die Straßen Henry-Moisand-Straße und Burgunderweg. Der Sachverständige geht davon aus, dass auch die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über diese Straßen erfolgt.
Straßen:	Die Henry-Moisand-Straße und der Burgunderweg sind Anliegerstraßen verkehrsberuhigte Bereiche. Der Straßenbelag besteht aus Betonverbundpflaster, Bürgersteige sind nicht vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum stehen in begrenztem Umfang ausgewiesene Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Z. T. untereinander angebaute Wohngebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist 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 Auskunft der Stadtverwaltung Mainz, Grün- und Umweltamt, ergab die Prüfung im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz für das betreffende Grundstück Flst. 359/5 keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen. Es liegen keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz vor.

Ergänzende Hinweise der Behörde: Es kann damit gerechnet wer-

den, dass aufgefüllte Böden im Untergrund des Grundstücks schadstoffbelastet sein können und daher ggf. erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung etc.:

Laubenheim liegt westlich des Rheins. Eine direkte Gewässerangrenzung besteht nicht. Gemäß Hochwassermanagementabfrage³ besteht im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Hochwasser- bzw. Überflutungsrisiko.

Datengrundlage: Daten aus der GeoDatenArchitektur Wasser, Rheinland-Pfalz

3.2.5 Umgebungslärm

Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen (Straßenlärm LDEN⁴, LNight⁵), Schienenwege (Straßenbahn), Großflughäfen:

Für das Bewertungsobjekt liegen dem Unterzeichner keine Lärmerfassungen oder Messwerte vor. Eine quantitative Beurteilung der Geräuschsituation ist daher nicht möglich. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine besonderen Lärmbelastungen über das ortsübliche Maß hinaus bestehen.

Datengrundlage: Daten aus der Lärmkartierung 2022 der Stadt Mainz⁶

Hauptverkehrsstrecke Eisenbahn:

Lärmbelastungen durch Bahnverkehr bestehen nicht.

Datengrundlage: Daten aus dem Geoportal des Eisenbahn-Bundesamtes (GeoPortal.EBA)⁷; Quelle: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁸:

PSI-Sentinel mittlere Geschwindigkeit 2019-2023: - 0,4 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

³ <https://hochwassermanagement.rlp.de/>

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindex LNight beschreibt die Belastung in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr.

⁶ <https://www.mainz.de/leben-und-arbeit/umwelt/laermminderungsplanung.php>

⁷ <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>

⁸ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlagen**3.3.1 Vorbemerkungen**

Auf dem Grundstück Flst. 359/5, Henry-Moisand-Straße / Burgunderweg wurden insgesamt 16, z.T. untereinander angebaute Mehrfamilienhäuser mit integrierten Garagen (Duplexparker) errichtet. Die Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Gemäß Teilungsvertrag vom 12.03.1985 wurde die Wohnanlage („Residenz Am Weinberg II“) in 54 Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum (Wohnungen nebst Kellern) und Teileigentum aufgeteilt.

Gemäß § 1 des vorliegenden Vertrags befindet sich das Sondereigentum Nr. 17 im Untergeschoss (in den vorhandenen Objektunterlagen als Kellergeschoss bezeichnet) der Gebäudeeinheit e) bzw. Haus 12, Henry-Moisand-Straße 20. Die einzelnen Gebäudeeinheiten (a bis p) bilden jeweils selbständige Untergemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Ortstermin am 22.05.2025 keine Innenbesichtigung des betreffenden Gebäudes sowie des Sondereigentums Nr. 17 möglich war. Unsicherheiten hinsichtlich der Ausstattung und des baulichen Zustands werden durch einen Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Die folgenden Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Baubeschreibung, Planunterlagen etc.) sowie der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 11.09.2025. Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; die keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten darstellen (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser), jeweils bestehend aus Keller-/Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) mit integrierten Garagen, Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1984
Hinweis zur Baujahresangabe:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u.a. um Angabe des Baujahres ersucht. Angaben zum Baujahr wurden nicht erteilt. In der vorliegenden Bauakte befindet sich u.a. die Fertigstellungsanzeige von 07/1984. Auf dieser Grundlage wird in der vorliegenden Wertermittlung das Baujahr 1984 angehalten. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Nutzung:	Wohnnutzungen (insgesamt 54 Wohneinheiten) 24 Wohneinheiten im Gebäudekomplex Henry-Moisand-Straße 16-20 a; hiervon vier Wohneinheiten in den jeweiligen Untereinheiten sowie 24 Pkw-Einstellplätze in den Doppelparker-Garagen im EG
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkone, Dachterrassen, Satteldächer mit Dachgauben

3.3.3 Konstruktion, Ausführung

(gemäß vorliegender Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Tragende Außenwände:	KG-DG: Bims- bzw. Kalksandstützmauerwerk im KG zusätzlich Abdichtung aus Zementputz mit Bitumenanstrich
Nicht tragende Außenwände:	KG: Bimshohlblock bzw. Schwerbetonsteine Abdichtung aus Horizontalpappe an Fuß und Kopf EG-DG: Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände/Wohnungstrennwände:	Kalksandvollsteinmauerwerk
Brandwände:	Poroton-Mauerwerk 24 cm (äußere Brandwände) Kalksandvollstein-Mauerwerk 24 cm (innere Brandwände)
Geschossdecken:	Stahlbetondecke oder Filigrandecken
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststein- oder Marmorbelag Metallgeländer mit Kunststoffhandläufen Zum nicht ausgebauten Dachraum: Einschub- bzw. Scherentreppen
Dach:	Pfettendach-Holzkonstruktion mit Betondachpfannen-Eindeckung
Balkone:	Stahlbetonkonstruktion in Sichtbetonqualität, Betonbrüstungen mit Stahlprofilen
Eingangsbereiche:	Zurückversetzte Hauseingänge, Podeste/Treppen mit Waschbetonbelag, Klingel- mit Gegensprech- und Briefkastenanlagen
Treppenhaus:	Wände und Decken verputzt und gestrichen
Garagen:	Schwingtore und Sektionaltore Gemäß den vorliegenden Plänen handelt es sich um Duplexparker-Garagen mit jeweils 2 Einstellplätzen. Sonstige Unterlagen/Angaben liegen nicht vor.

3.3.4 Fenster und Türen

(gemäß vorliegender Baubeschreibung)

Fenster:	Fenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Hauseingangstüren:	Türen mit Lichtausschnitt (Drahtglas), z.T. verglaste Seitenteile
Wohnungseingangstüren:	Holzwerkstofftüren
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen

3.3.5 Haustechnische Installationen

(gemäß vorliegender Baubeschreibung)

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)

Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung; Angaben zu Fabrikat, Baujahr etc. liegen nicht vor.
Heizkörper:	Der Heizraum für die Untergemeinschaft e) (gem. § 1 des Teilungsvertrags) befindet sich im Haus Henry-Moisand-Straße 18. Angaben liegen nicht vor.
Warmwassererzeugung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.6 Energieausweis

Nach Anforderung bei der Hausverwaltung erhielt der Unterzeichner einen Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude gem. den §§ 16 Energieeinsparverordnung (EnEV)⁹, der sich jedoch auf das Gebäude Burgrunderweg 4-12b bezieht und auszugsweise und nachrichtlich im Anhang dieses Gutachtens abgebildet wird.

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachgauben, Balkone, Dachterrassen, Vordächer
Besondere technische Anlagen:	Nicht erkennbar.

3.3.8 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenräume (Gem. KG-Grundrissplan)
----------------------------------	---

3.3.9 Wertbeeinflussende Modernisierungen 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).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Angaben liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf durchgeführt wurden.

3.3.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.)), befestigte Zufahrts- und Zugangsflächen (Betonpflaster), befestigte Pkw-
-----------------------------	--

⁹ 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“

Stellplatzflächen (Rasengittersteine) Mülltonnenstandplätze, Einfriedungen (Zäune, Betonpflanzsteine etc.)

Sonstige Anlagen u.a.:

Gartenanlage

3.4 Sondereigentum Wohnung Nr. 17

3.4.1 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ: Zwei-Zimmer-Wohnung

Abgeschlossenheit: Die Wohnung ist in sich abgeschlossen. (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.07.1984 liegt vor)

Lage im Gebäude: Im Untergeschoss der Gebäudeeinheit e / Henry-Moisand-Str. 20 gelegen.

Räumliche Aufteilung: Wohnen/Essen, Schlafraum, Küche, Bad, Flur, Terrasse

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrissgestaltung

Lichte Raumhöhe: Ausreichend.

Belichtung/Belüftung: Überwiegend ausreichend, Küche und Bad sind innenliegende Räume ohne natürliche Belichtung/Belüftung.

3.4.2 Ausstattung

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt (s. auch 3.3.1).

3.4.3 Wohnfläche

Für das zu bewertende Sondereigentum liegt dem Unterzeichner keine Wohnflächenberechnung vor. Es liegt jedoch eine Wohnflächenberechnung des baugleichen Gebäudes „d“ vor.

Demnach kann für die Wohnung Nr. 17 im Untergeschoss des Hauses „e“ eine Wohnfläche von 52,31 m² angehalten werden (s. Anhang). Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Fläche wird ausdrücklich nicht übernommen.

3.4.4 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:

Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.4.5 Sondernutzungsrechte

Gemäß § 18 des Teilungsvertrags steht den Eigentümern der Wohnanlage die ausschließliche Nutzung je eines oder mehrerer Pkw-Abstellplätze (Einzel- und Doppelparker oder Abstellplätze im Freien) zu. Dem

Sondereigentum Nr. 17 ist laut Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung das Sondernutzungsrecht an dem Doppelparker „Nr. 17 unten“ zugeordnet. Dieser befindet sich im Erdgeschoss von Haus 12, Henry-Moisand-Str. 20. Das Sondernutzungsrecht ist im Grundbuch nicht vermerkt.

Hinweis: Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren die Garagen nicht einsehbar. Ein schadensfreier Zustand der Garage bzw. der Doppelparker-Stellplätze wird ohne Weiteres unterstellt (s. auch 3.3.1).

3.4.6 Nutzung von Gartenflächen

Gemäß § 19 des Teilungsvertrags stehen die Gartenflächen im gemeinschaftlichen Eigentum. Die Eigentümer der einzelnen Untergemeinschaften (a bis p) sind berechtigt, Teile der Grünfläche unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen. Im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme des SV waren z.T. räumlich Abgrenzungen der Gartenflächen erkennbar.

3.4.7 Modernisierungen

Modernisierungen des Sondereigentums:

Angaben liegen nicht vor.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Hausgeldvorschuss inkl. Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2025:

319,00 €/Monat für den Miteigentumsanteil non 1.392,141/100.000

Erhaltungsrücklage gesamt:

125.205,63 € (zum 31.12.2024)

Erhaltungsrücklage TG gesamt:

6.056,86 € (zum 31.12.2024)

Sonderumlage:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung sind geplante Modernisierungen und Sonderumlagen nicht bekannt.

3.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.3.1 Bauschäden 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 gesundheits-schädigende 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 Wertermitt-

lungsstichtag 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 Instandhaltungsschaden 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.

**Wertbeeinflussende
Bauschäden, Besonderheiten etc.:**

Gemeinschaftseigentum:

Augenscheinlich nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

Sondereigentum:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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 unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Kaufpreise für vergleichbares Wohnungseigentum liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert der Eigentumswohnung in vorliegender Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertermittlung**4.3.1 Ertragswertmodell**

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

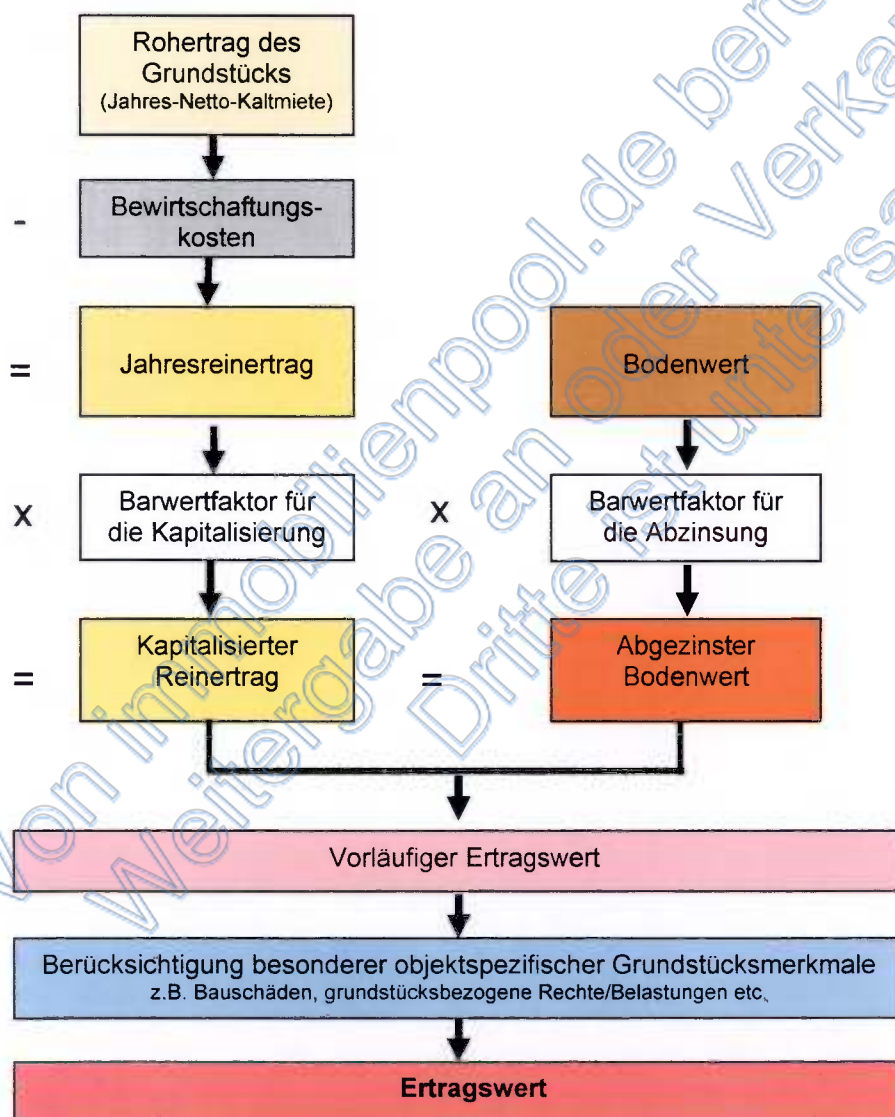


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen.

Abweichungen einzelner Grundstücke in wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. bewirken entsprechende Abweichungen ihrer Bodenwerte vom Bodenrichtwert.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **1.200,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 1.200,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.09.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.200,00 €/m ²	

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Werterhöhungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Zone	1155	1155		
Nutzungsart	Wohngebiet	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise	× 1,00	E3
Geschosszahl	2	2	× 1,00	E3
Grundstücksfläche	500 m ²	4.357 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.200,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich der Nutzungsart, der Bauweise und der Geschosszahl dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit 500 m² definiert. Es handelt sich hierbei um eine richtwertzonenübliche Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Fläche von 4.357 m² eine deutlich größere Grundstücksfläche und eine abweichende Nutzungsart (Geschosswohnungsbau) auf. Eine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße ist in vorliegender Wertermittlung nicht sachgerecht.

Das betreffende Grundstück weist keine wertbeeinflussenden Merkmale/Besonderheiten auf, die eine Anpassung erforderlich machen, so dass der zonale Bodenrichtwert in voller Höhe angesetzt wird.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.200,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.200,00 €/m ²	
Fläche	× 4.357,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 1.589.520,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 5.228.400,00 €	
1.392,141/100.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.	= 72.787,00 €	

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswert- ermittlung

4.3.3.1 Vermietbare Fläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird (gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung) eine vermietbare Fläche von 52,31 m² für die Wohnung Nr. 17 nebst Kellerraum zugrunde gelegt.

4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Wohnung Nr. 17 vermietet ist. (Miet-)Vertragliche Vereinbarungen, Angaben zur Miethöhe o.ä. liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass sich die Nettokaltmiete für die Wohnung Nr. 17 im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegt.

Für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz liegt ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB, in Kraft getreten zum 09.04.2025, vor. Bei Neuvermietungen kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“). Die Landeshauptstadt Mainz ist in der entsprechenden Verordnung des Landes Rheinland-Pfalz, die bis zum 07.10.2025 gilt, aufgeführt. Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden¹⁰.

Gemäß Einordnung in die Mietspiegeltabelle beträgt der Medianwert 12,31 €/m² für Wohnungen in guter Lage, Baujahr 1978-1994, 40-60 m² Wohnfläche¹¹. Die Mietpreis-Spanne beträgt 10,06 bis 14,89 €/m². Als wohnwerterhöhend ist die Terrasse mit Mitbenutzung der zugeordneten Gartenanlage, als wohnwertmindernd die Lage im Untergeschoss und die innenliegenden Räume (Bad und Küche) bewertet.

Mietrecherchen bei Immobilienportalen und die Datengrundlage der Mietdatenbank des Sachverständigen ergeben bei (wertermittlungs-)stichtagsnahen Neuvermietungen (Netto-Kalt-Mieten) von Zwei-Zimmer-Wohnungen in Laubenheim eine durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 12,60 € und 14,40 € pro m². In beliebten Lagen werden auch deutlich höhere Kaltmieten erzielt.

¹⁰ Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025

¹¹ Vgl. S. 9 und 11; Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025. Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde auf wissenschaftlicher Basis erstellt und ist Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels. Sie ist Resultat statistischer Analysen und sachkundiger Expertise.

Unter besonderer Würdigung der Wohnungs-Marktlage (starke Nachfrage bei steigenden Mietpreisen), der guten Wohnlagequalität, der Gebäude- und Wohnungsart, der Geschosslage und Wohnfläche sowie der unterstellten Ausstattung und (u.a. energetischen) Beschaffenheit wird in der vorliegenden Wertermittlung zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.09.2025 eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von 645,00 €/Monat (entspricht rd. 12,33 €/m²) angehalten. Dies entspricht einem Jahresrohertrag von 7.740,00 €.

4.3.3.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die Ermittlung der baulichen Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinsatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich auf das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind sowie das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 429,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten 14,00 €/m² x 52,31 m² Wohnfläche: 732,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis rd. 2 Prozent des jährlichen Rohertrags: 155,00 €/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für die Wohnung sind insgesamt mit rd. 1.316,00 €/Jahr anzusetzen. (Dies entspricht rd. 17 % Anteil am Rohertrag.)

4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Demnach sind für Mehrfamilienhäuser 80 Jahre als Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen.

4.3.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen der baulichen Anlagen sind nicht bekannt und augenscheinlich nicht erkennbar. Der Unterzeichner unterstellt in vorliegender Wertermittlung erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt am Wertermittlungsstichtag 41 Jahre. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 40 Jahre angehalten.

4.3.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) der Gutachterausschüsse bedingt eine modellkonforme Wertermittlung. Es sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

Der derzeit aktuelle Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Stadt Mainz¹² enthält u.a. eine Übersicht von Liegenschaftszinssätzen unterschiedlicher Objektarten (s. S. 90). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum 40 bis < 60 m² Wohnfläche im Weiterverkauf wurde mit 1,10 % ermittelt. Die Standardabweichung beträgt 0,56.

¹² Grundstücksmarktbericht Mainz 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023)

Bei der Betrachtung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf wird für Laubenheim ein gekappter Mittelwert¹³ von 1,66 % dargestellt.

Im Jahr 2024 wurden dem örtlichen Gutachterausschuss im Stadtgebiet Mainz 917 Kauffälle mit Wohnungs- und Teileigentum im Weiterverkauf bekannt gegeben. Damit erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr um 64 Kauffälle. Die Kaufpreisspanne (20%-Kappung) für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf im Jahr 2014 betrug 115.000 – 335.000 €. Im Vorjahr 2023 betrug die ermittelte Preisspanne 130.000 – 357.000 €.

Unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage des Gutachterausschusses wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert und mit 1,80 % angesetzt. Bei der Abweichung des vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssatz-Mittelwert finden neben der guten Wohnlagequalität und durchschnittlichen Restnutzungsdauer insbesondere die ungünstige Geschosslage Berücksichtigung.

Plausibilisierung

Der mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ermittelte vorläufige Ertragswert beträgt rd. 217.700,00 €, was einem Wohnflächenpreis von rd. 4.160,00 €/m² entspricht. Im Stadtteil Laubenheim lagen im Betrachtungszeitraum 2023 31 Kauffälle (ohne Toplagen und Appartements) vor. Der mittlere Kaufpreis betrug 4.000 €/m².

4.3.3.8 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren 28,34.

4.3.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nicht erkennbar.

4.3.3.10 Sondernutzungsrecht Pkw-Einstellplatz

Für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz im Doppelparker wurde auf die aktuellen Datengrundlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Mainz (Grundstücksmarktbericht und Kaufpreissammlungen) sowie auf ergänzende Auswertungen durch den Unterzeichner zurückgegriffen. Im Rahmen dieser Analyse ergibt sich ein marktüblicher Wertansatz von rd. 15.000 € für vergleichbare Einstellplätze im Stadtgebiet Mainz.

4.3.3.11 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 15.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

¹³ Extremwerte bleiben durch Kappung von jeweils 20 % der niedrigsten und höchsten Werte unberücksichtigt.

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Einheit	Wohnfläche (m²) rd.	Miete netto-kalt monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnung Nr. 17*	52,31	12,33	645,00
Summe				645,00
				7.740,00

*Nebenflächen (Keller) sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag		7.740,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	1.316,00 €
jährlicher Reinertrag		6.424,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)	1,80%	x	72.787,00	1.310,17 €
---	-------	---	-----------	------------

Ertrag der baulichen Anlagen	5.113,83 €
-------------------------------------	-------------------

Vervielfältiger	28,34
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 1,80%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 40 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	144.926,06 €
--	---------------------

Bodenwertanteil	+	72.787,00 €
------------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert*	217.713,06 €
---------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
--	----------	---------------

Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung)	-	15.000,00 €
---	----------	--------------------

Sondernutzungsrecht Pkw-Einstellplatz	+	15.000,00 €
--	----------	--------------------

Ertragswert	217.713,06 €
--------------------	---------------------

Ertragswert rd.	218.000,00 €
------------------------	---------------------

*Nachrichtlich: dies entspricht rd. 4.160,00 €/m² Wohnfläche
Ertragsfaktor: 28,13

4.4 Verfahrensergebnis**4.4.1 Vorbemerkungen**

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. 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 Ergebnisse des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 1392,141/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück, Henry-Moisand-Straße 16, 16 A, 18, 18 A, 20, 20 A, Burgunderweg 4, 4 A, 6, 6 A, 8, 8 A, 10, 10 A, 12 B, 12 C in 55130 Mainz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17 im KG (Henry-Moisand-Straße 20) wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.09.2025 mit rd. 218.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des **1392,141/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück**

eingetragen im Grundbuch von Laubenheim [Mainz] Blatt 4246,
Gemarkung Laubenheim, Flur 2, Flurstück 359/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 4.357 m²

**Henry-Moisand-Straße 16, 16 A, 18, 18 A, 20, 20 A,
Burgunderweg 4, 4 A, 6, 6 A, 8, 8 A, 10, 10 A, 12 B, 12 C in 55130 Mainz**

**verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.09.2025 mit

218.000,00 €

in Worten: **zweihundertachtzehntausend 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.

24.11.2025



Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Wohnflächenberechnung
- 5.5 Gebäudeschnitt
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.8 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

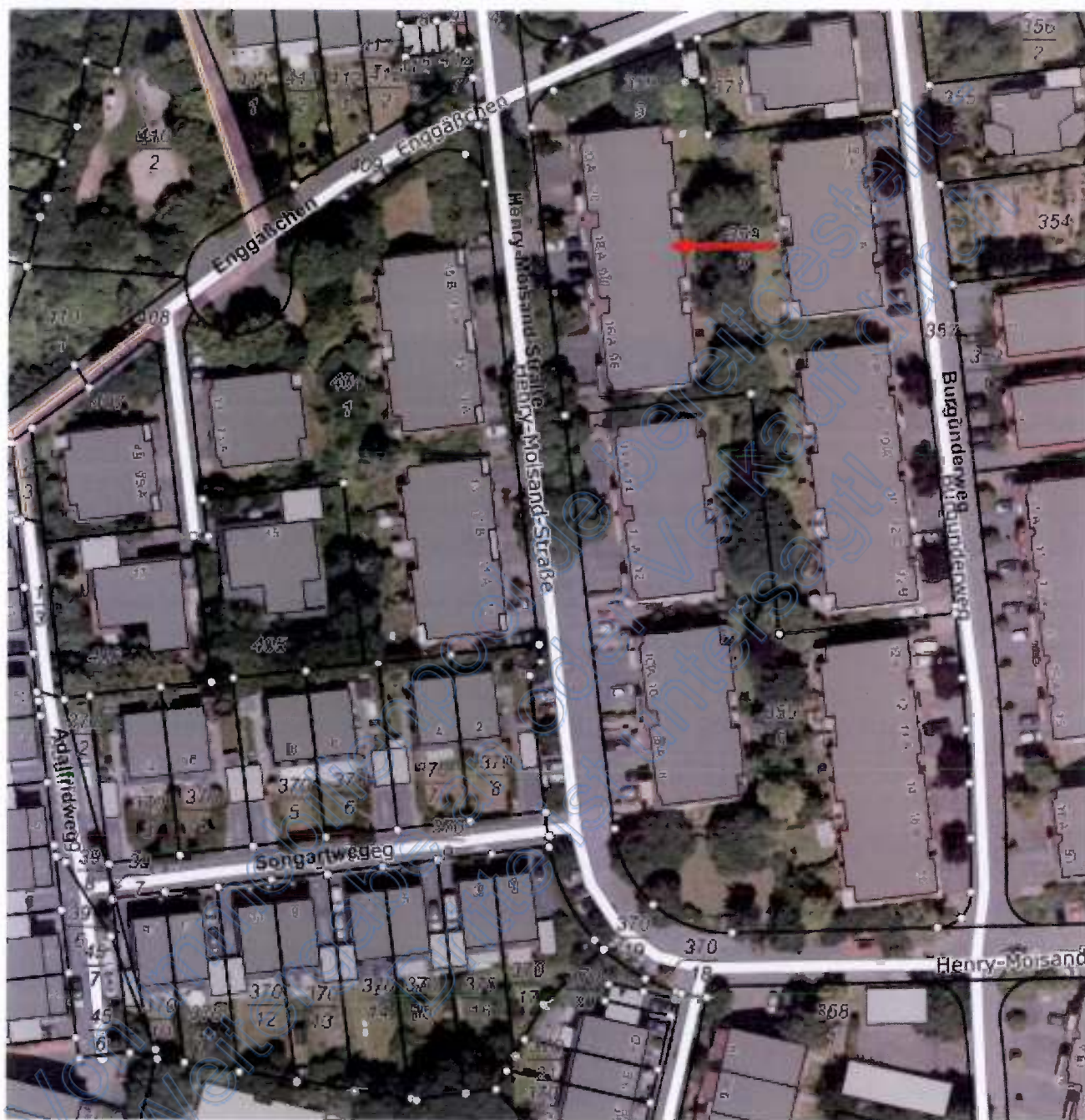


Abb. 4: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025); <http://www.lvermgeo.rlp.de> ;
Rotmarkierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage der Wohnung Nr. 17 (Sondereigentum)

5.3 Grundrisse

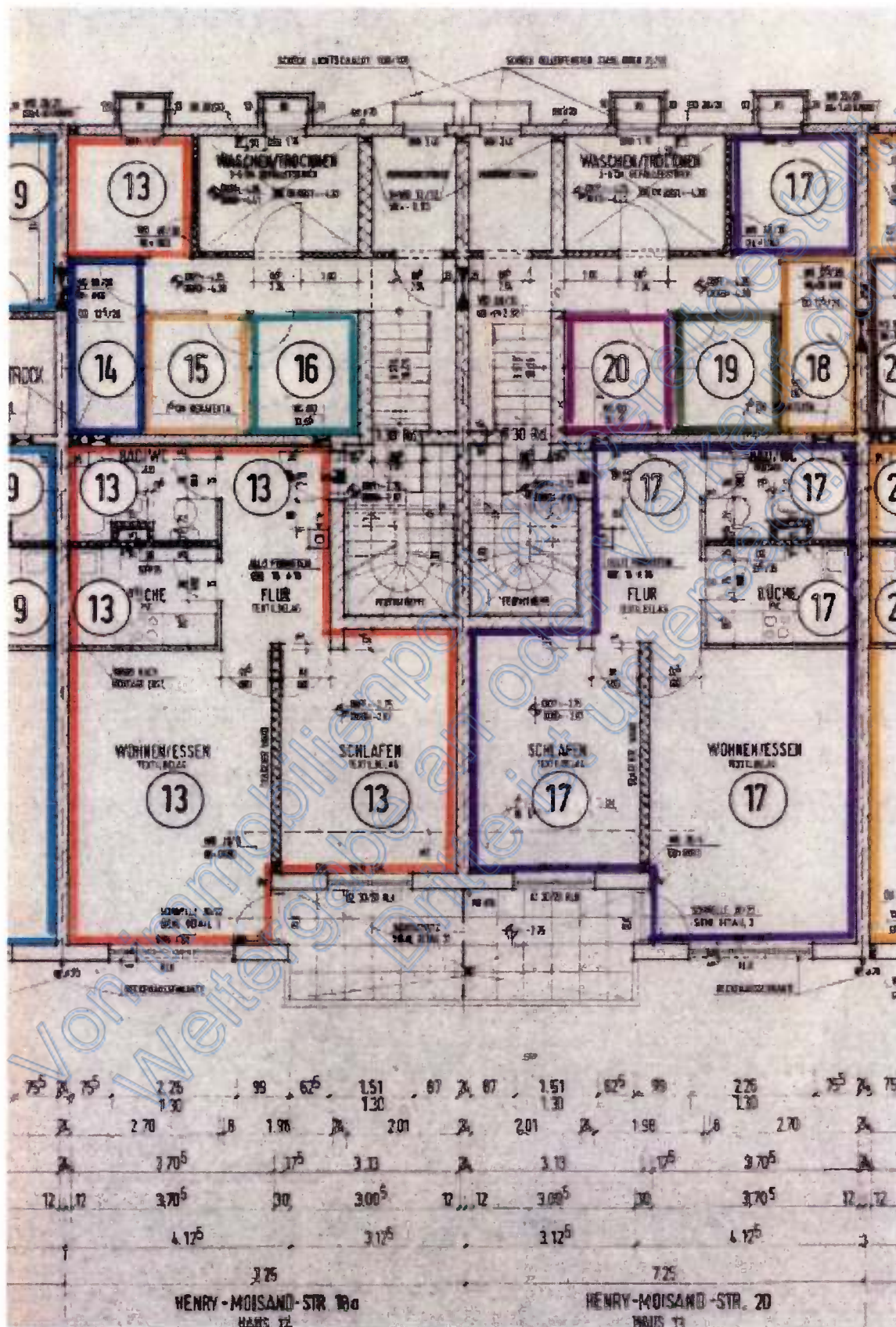


Abb. 5: Grundriss Kellergeschoss, Haus 12, 13, Henry-Moisand-Str. 18 a, 20; Quelle: Bauakte

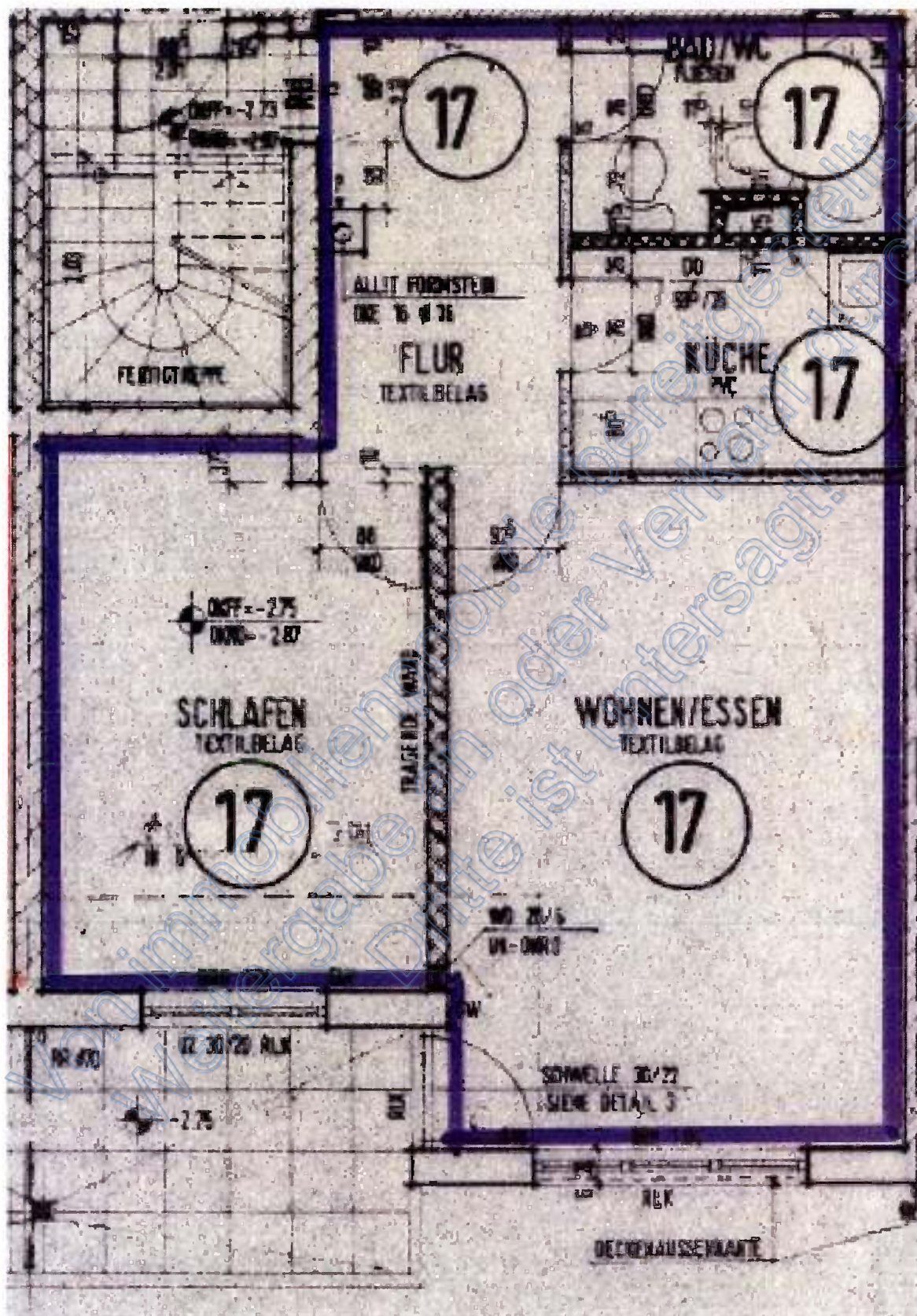


Abb. 6: Auszug Grundriss Kellergeschoss, Haus 13, Henry-Moisand-Str. 20; Wohnung Nr. 17; Quelle: Bauakte

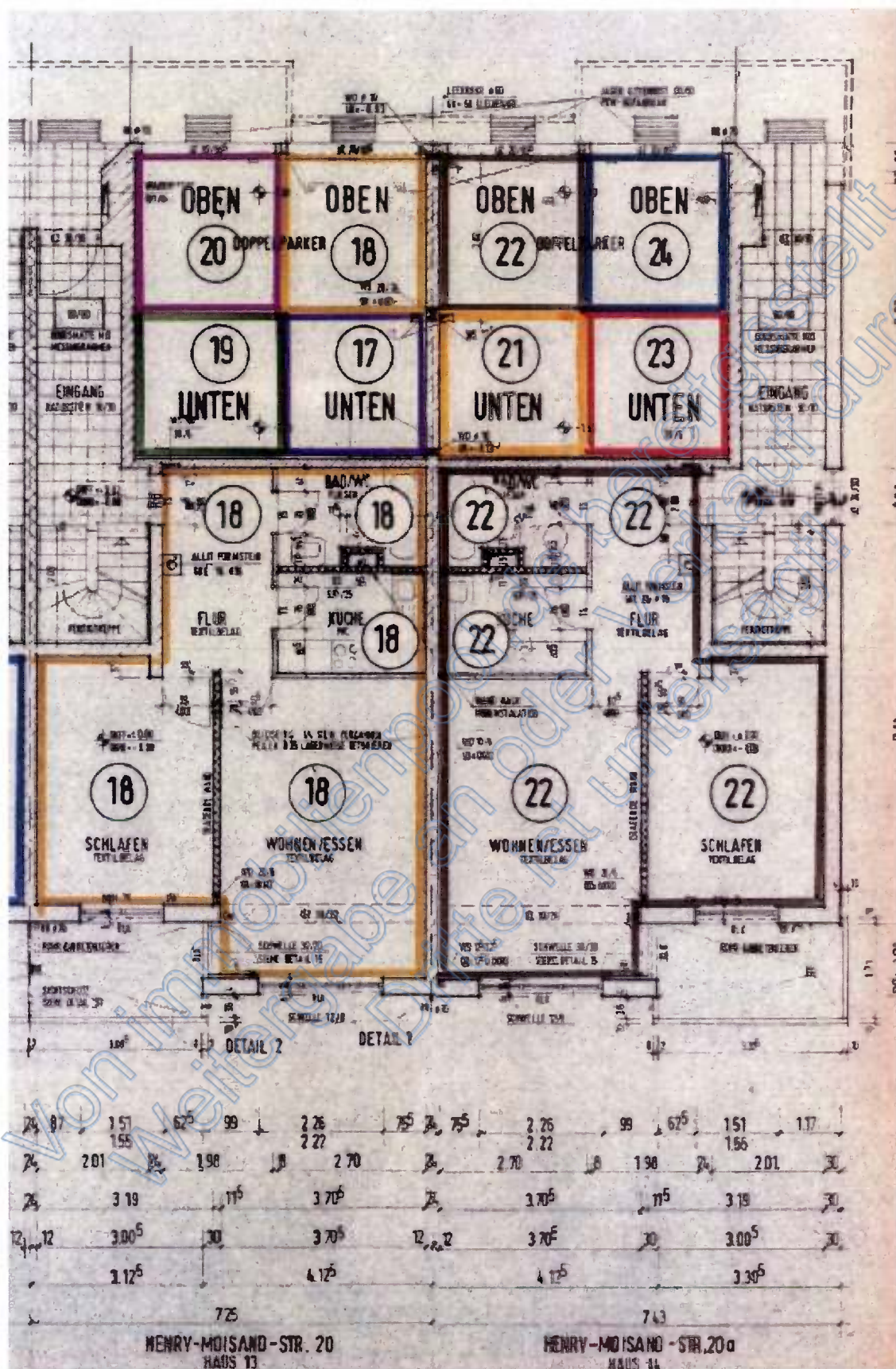


Abb. 7: Auszug Grundriss Erdgeschoss Haus 13 und 14, Henry-Moisand-Str. 20, 20 a; Quelle: Bauakte

5.4 Wohnfläche

- Blatt D 1 -

Bauvorhaben

Mainz - Laubenheim
Enggässchen

T BAUAUSSCHNITT

Haustyp D

Wohnung KG

Wohnen/ Essen	3,73 x 5,38	=	20,07
------------------	-------------	---	-------

Schlafen	3,12 x 4,445	=	13,44
	-1,14 x 0,375		

Küche	2,73 x 1,745	=	4,76
-------	--------------	---	------

Bad	2,73 x 1,745	=	4,30
	-1,30 x 0,35		

Flur	1,87 x 3,62	=	6,63
	-0,375 x 0,375		

Terrasse	3,11 x 2,00 x 0,5	=	3,11
----------	-------------------	---	------

Wohnung KG	=	52,31	=	52,31 m ²
------------	---	-------	---	----------------------

Abb. 8: Wohnflächenberechnung; Quelle: Bauakte

Abb. 9: Gebäudeschnitt; Quelle: Bauakte

5.6 Energieausweis

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

5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung

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

Abb. 11: Auszug aus der Teilungsurkunde; Teilungsverzeichnis; Quelle: Grundbuchamt Mainz

Abb. 12: Auszug aus der Teilungsurkunde; Teilungsverzeichnis; Quelle: Grundbuchamt Mainz

§ 18

SONDERNUTZUNGSRECHTE

Abb. 13: Auszug aus der Teilungsurkunde; § 18 Sondernutzungsrechte; Quelle: Grundbuchamt Mainz

- 27 -

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

5.8 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.

5.9 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. Rohrfraß 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.

5.10 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)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- 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 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023).

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025.

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Wohngebäude Henry-Moisand-Straße 16, 18 A, 20, 20A;
Ansicht von Südwesten, Straßenansicht



Foto 2 des SV: Wohngebäude Henry-Moisand-Straße 16, 18 A, 20, 20 A;
Ansicht von Nordwesten



Foto 3 des SV: Wohngebäude Henry-Moisand-Straße 16 – 20 A; Ansicht von Nordosten; Detail: Lage des Sondereigentum Wohnung Nr. 17; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 4 des SV: Gebäudeeingänge, Henry-Moisand-Straße 18 A, 20



Foto 5 des SV: Garagen



Foto 6 des SV: Straßenansicht, Nachbarschaftsbebauung