

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!**

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

5. August 2024
Aktenzeichen: 2024-03-1002

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Bürogebäude mit Werkstatt-/Lagerflächen bebaute Grundstück in 55129 Mainz, Rheinhausenstraße 19.



Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: **260 K 25/23**

Wertermittlungsstichtag: 27. Juni 2024

Qualitätsstichtag: 27. Juni 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27. Juni 2024

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinsstraße 13
55116 Mainz
T 06131 240409-0
F 06131 240409-9
info@deisen.com
www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr. DE269156235

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01
BIC DEUTDE33HAN



Von der IHK für Rheinhausen öffentlich be-
stellt und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten



Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller
Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	7
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	9
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
2.4	Baubeschreibung	12
3	Wertermittlung	15
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.2	Bodenwertermittlung	16
3.3	Ertragswertermittlung	18
4	Verkehrswert	23
4.1	Plausibilisierung	23
5	Anlagenverzeichnis	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 20. März 2024 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 21. März 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag: 27. Juni 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätstichtag: 27. Juni 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.

Ortsbesichtigung: Tag der Ortsbesichtigung:
27. Juni 2024

Dauer der Ortsbesichtigung:

Der Ortstermin hat um ca. 9:45 Uhr begonnen und wurde um ca. 10:30 Uhr beendet.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Dieses konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Für die gegebenenfalls nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmende am Ortstermin: siehe gesondertes Anschreiben

Verantwortlicher Sachverständiger:

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS

- Von der IHK für Rheinhausen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- RICS Registered Valuer
- BAFIN-Registriert

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.)

- Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Protokollierung der Ortsbesichtigung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den verantwortlichen Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude mit Werkstatt-/Lagerflächen

Objektadresse:

55129 Mainz, Rheinhessenstraße 19

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Hechtsheim, Blatt 8440

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
2	Hechtsheim	18	96/16	722

Zubehör:

Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen über die Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag basieren ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen. Diese wurden nur hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und im Übrigen ungeprüft als Tatsachen in diesem Gutachten berücksichtigt.

Wenn die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

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 wesentlich werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich soweit (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Der Sachverständige kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen übernehmen. Es wird empfohlen, vor einer finanziellen Entscheidung bezüglich des bewerteten Objekts schriftliche Bestätigungen von den entsprechenden Behörden oder Institutionen einzuholen.

Sich aus der Nutzung ergebende Betriebseinrichtungen und Inventar können vorhanden sein, werden jedoch nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Etwaige Kosten für Rück- oder Umbauten im Falle einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Teil dieser Marktwertbewertung.

Es wird vorausgesetzt, dass vorhandene mietvertragliche Vereinbarungen zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und von keiner Partei angefochten werden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, insbesondere die vereinbarte Miete regelmäßig zahlt und das Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen beziehungsweise vollständig angegeben wurden.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 2. April 2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 2. April 2024
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 16. April 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 28. März 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 28. März 2024
- Baubeschreibung mit Datum vom 24. Oktober 1991
- Bauzeichnungen (Grundrisse mit Angabe der Nutzflächen, Ansichten, Schnitte)
- Mietvertrag mit Datum vom 28. März 2023
- diverse Auskünfte der Eigentümerin (zum Beispiel Baujahr(e), Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Mietspiegel der Stadt Mainz 2023
- Auswertung von Angebotsmieten des Immobilienportals Immobilienscout24 (Auswertungszeitraum Januar 2021 bis März 2024)
- IVD-Preisspiegel 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmende haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmende haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggebende oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmenden zur Erfüllung des Auftrags beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmende nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfenden, eines gesetzlich Vertretenden und Betriebsangehörigen des Auftragnehmenden für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmenden möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmenden abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) 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.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Mainz (ca. 225.000 Einwohner); Hechtsheim (ca. 15.700 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	<p>Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 2,5 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet.</p> <p>Die Arbeitslosenquote in der Stadt beträgt im Mai 2024 5,3 % (Rheinland-Pfalz 5,2 %, Deutschland 5,8 %).</p> <p>Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt liegt 2023 bei 105,7 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.</p> <p>Die Marktsituation am Wertermittlungstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein geringes Angebot gegenübersteht (Verkäufermarkt).</p>
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 40 km entfernt); Wiesbaden (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraße:</u> B 9 (ca. 5,2 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrten:</u> A 60 (ca. 1,6 km entfernt); A 63 (ca. 4 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Mainz (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt)</p>
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet Hechtsheim. Es liegt direkt an der Rheinhessenstraße und in der Nähe der Autobahn A 60 mit den Anschlussstellen „Hechtsheim/West“ und „Hechtsheim/Ost“. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt circa 1,5 km.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Nahversorgungseinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): (vergleiche Anlage 2)	Straßenbahnhaltestelle (circa 100 m entfernt); Bushaltestelle (circa 100 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend gewerbliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Lärmimmissionen (zum Beispiel Straßenverkehr); sonstige (wesentliche) wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung:

Die groß- und kleinräumige Lage sowie das wirtschaftliche Umfeld haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Auf Basis der beschriebenen Merkmale wird die Lage als eine mittlere Gewerbelage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 13 m (zur Rheinhessenstraße)

mittlere Tiefe:
ca. 51 m

Bemerkung:
unregelmäßige Grundstücksform

Topografie:

eben

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Rheinhessenstraße.

Straßenart:

(mehrspurige, stark befahrene) Durchgangsstraße;
in Teilbereichen klassifizierte Straße (Landstraße)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehweg einseitig vorhanden;
Mittelstreifen mit Straßenbahntrasse

Parkmöglichkeiten:

Keine Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:**

Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Internetanschluss (Glasfaser)

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:**

mehrseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen;
teilweise eingefriedet durch Mauer und Zaun

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten, die aus früheren oder aktuellen Nutzungen resultieren könnten, untersucht. Es wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist.

Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)“ im Wesentlichen folgende Festsetzung:

GE = Gewerbegebiet

Der genannte Bebauungsplan entspricht einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB. Zur abschließenden planungsrechtlichen Bewertung sind zusätzlich die Bestimmungen des § 34 BauGB heranzuziehen.

Planungsrelevante Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen formell und materiell den rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Lasten und Beschränkungen: (Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

lfd.-Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 25/23); eingetragen am 20.07.2023“

Hinweis

Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden: (Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Es wurden keine zusätzlichen Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen enthält:

Baulastenblatt Nr. 1077:

lfd.-Nr. 1:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verzichtet auf die im Bebauungsplan zulässige geschlossene Bauweise auf dem Geländestreifen von 3,00 Breite entlang der Grundstücksgrenze Nr. 96/17 beginnend in einem Abstand von 7,00 m von der Flurstücksgrenze 96/7 in einer Länge von 39,00 m.“

Hinweis

Nach den vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich bei dem Flurstück 96/7 um das heutige Flurstück 96/19.

lfd.-Nr. 2:

„Der oder die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 96/16 und 96/10 in Flur 18 der Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Rheinhessenstr. 19 sind verpflichtet, ihre Grundstücke für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefaßt zu belassen. Die Grundstücke werden baurechtlich künftig so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.“

Eine Baulast ist gemäß dem Bauordnungsrecht vieler deutscher Bundesländer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde. Diese Verpflichtung umfasst typischerweise die Verpflichtung, bestimmte, das Grundstück betreffende, Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Der Zweck einer Baulast besteht in der Regel darin, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauvorhaben zu schaffen, das ohne sie nicht genehmigungsfähig wäre.

Hinweis

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bezüglich der oben genannten Eintragungen liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen vor.

Die Wertbeeinflussung durch die vorhandenen Baulasten wird durch die in der nachfolgenden Wertermittlung herangezogenen Daten hinreichend berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist nach den Erkenntnissen des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Entwicklungszustand:

Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Absatz 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt vermietet. Mit dem bereits vorhandenen Mieter wurde zum 1. Mai 2023 ein neues Mietverhältnis geschlossen. Dieses läuft auf die Dauer von 60 Monaten und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt zum Wertermittlungsstichtag 4.319,70 €.

2.4 Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Gebäude bebaut, welches einen Bürobereich und eine Werkstatt mit Lagerflächen umfasst. Im vorderen Bereich des Grundstücks befinden sich drei Außenstellplätze. Eine gepflasterte Durchfahrt führt zum rückwärtigen Teil des Grundstücks mit einer teilweisen überdachten Hoffläche, die zum Lagern und Parken genutzt werden kann.

Gebäudeart:	Büro- und Werkstattgebäude; nicht unterkellert; eingeschossig; eingezogene Zwischenebene im Werkstatt-/Lagerbereich; Flachdach (Bürobereich); flachgeneigtes Pultdach (Werkstatt-/Lagerbereich)
Baujahr:	circa 1962 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Basierend auf den erhaltenen Informationen und den Erhebungen während des Ortstermins wurden im Wesentlichen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• ca. 2000: tlw. Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung des Dachs• ca. 1992: tlw. Modernisierung der Fenster und Außentüren• ca. 1992 bis 1994: tlw. Modernisierung der Leitungssysteme (zum Beispiel Wasser, Gas, Strom und Glasfaser)• ca. 1992: tlw. Modernisierung der Heizungsanlage• ca. 1992: tlw. Modernisierung der WCs• ca. 1992-1994: tlw. Modernisierung des Innenausbaus (zum Beispiel Decken, Wände, Fußböden)
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	überwiegend Putz mit Anstrich
Raumaufteilung: (vergleiche Anlage 6)	<u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Empfang, Sekretariat, Chefzimmer, Besprechungsraum, Maschinenraum, Flur, zwei Büroräume, Techniker, Meisterbüro, Flur, Archiv, Aufenthaltsraum, WC-Damen, WC-Herren, Werkstatt, Kommissionslager, Chrom-Sanitär-Lager, Fittings-Lager, Schweißwerkstatt, Aufenthaltsraum, Waschraum <u>Zwischenebene:</u> Fittings-Lager, Lager
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung entspricht den aktuellen Anforderungen an die vorhandene Nutzung.
Raumhöhen:	üblich
Nutzfläche: (vergleiche Anlage 7)	Die Nutzfläche beträgt rund 356 m². Die Angaben zur Nutzfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (Grundriss) entnommen, plausibilisiert, modifiziert und ansonsten ungeprüft dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.
	Hinweis Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
- Dach (Bürobereich): Stahlbetonkonstruktion als Flachdach mit Eindeckung aus Bitumendachbahnen, Dachflächen gedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- Dach (Werkstatt- und Lagerbereich): Stahlkonstruktion als Pultdach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten
- Innenwände: teilweise Mauerwerk, teilweise Holz-Glastrennwände
- Geschossdecken: Stahlbetondecke, untergehängte Decke, Gitterrostdecke
- Treppe zur eingezogenen Zwischenebene: Stahlkonstruktion
- besondere Bauteile: keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:

- Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, im Bürobereich teilweise Deckeneinbauleuchten mit LED-Lampen und Kabelführung in Wandkanälen
- Wärmeerzeugung: Gaszentralheizung
- Wärmeverteilung: über Fußbodenheizung und Flachheizkörper, Heizungsleitungen teilweise auf Putz
- Klimatisierung: teilweise Klimasplitgeräte im Bürobereich
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
- Sonstiges: Videoanlage

Ausstattungsmerkmale:

Bürobereich:

- Fußböden: Fliesen
- Wände: Putz/Tapeten, in den WCs Putz/Fliesen
- Decken: Putz/Anstrich oder Tapete und Deckenkassetten
- Fenster: überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Büroeingangstür: als Kunststofftür mit Lichtausschnitt
- Innentüren: überwiegend Holztüren und Holzzargen
- WCs: durchschnittliche, der Nutzung entsprechende Ausstattung
- besondere (Betriebs)Einrichtungen: Einbauküche (nicht in Wertermittlung enthalten)

Werkstatt-/Lagerbereich:

- Fußböden: divers (zum Beispiel Fliesen, Estrich und Gitterboden/-rost)
- Wände: Putz/Anstrich oder Tapete, Putz/Fliesen im Waschraum
- Decken: Putz/Anstrich oder Paneel (Mineralfaserplatten)
- Fenster: überwiegend Fenster aus Holz mit Einfachverglasung und Fenster mit Glasbausteinen
- Eingangstür: als Aluminiumtür mit Fenster
- Innentüren: überwiegend Stahltüren und Stahlzargen
- Waschraum: durchschnittliche, der Nutzung entsprechende Ausstattung, Waschmaschinenanschluss
- besondere (Betriebs)Einrichtungen: keine wesentlich wertbeeinflussende erkennbar

bauliche Außenanlagen und
sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis
an das öffentliche Netz, gepflasterte Durchfahrt, gepflasterter und
(teilweise) überdachter Hinterhof, drei Außenstellplätze,
Einfriedung (Mauer, Zaun)

Bauschäden, Baumängel,
Instandhaltungsstau:

Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden
bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und Baumängel
erkannt:

- bereichsweise Feuchtigkeitsschäden im Lager im Bereich der
Decke
- bereichsweise schadhafte Wandfliesen im Herren-WC

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:
ausreichender Zustand

Unterhaltungszustand:
ausreichender Zustand;
es besteht ein Unterhaltungsstau

Modernisierungsgrad:
mittlerer Modernisierungsgrad

optischer Eindruck:
Die baulichen Anlagen machen optisch einen vernachlässigten
Eindruck.

Drittverwendungsfähigkeit:
Die Nutzbarkeit durch Dritte (Verwendungsmöglichkeit der
Immobilie zum gleichen Zweck) wird als normal beurteilt.

Verwertbarkeit:
Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als
durchschnittlich beurteilt.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil im Allgemeinen für derartige Objekte eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise beziehungsweise ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Sachwertobjekt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall zudem nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart zu, deshalb ist es als Ertragswertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

3.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **235 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Bauweise	=	offen

3.2.2.2 Bodenwertermittlung

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

Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	235,00 €/m²
---	---	--------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	27.06.2024	x 1,03

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Rheinhessenstraße	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	x	1,00
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	3	1	x	0,90
Bauweise	offen	offen	x	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 217,85 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 217,85 €/m²
Fläche	x 722,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 157.284,09 € rd. 157.000,00 €

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

Auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 3 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,03).

Lage

Das Bewertungsgrundstück entspricht mit seinen wesentlichen Lagemerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück. Eine Lageanpassung wird für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Entwicklungszustand

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Anzahl der Vollgeschosse

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) niedrigere Anzahl der Vollgeschosse und dahingehende geringere bauliche Ausnutzbarkeit wird mit einem marktgerechten Abschlag in Höhe von 10 % angemessen berücksichtigt (Anpassungsfaktor 0,90).

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen 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 (beziehungsweise 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im (hier angewendeten) vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	37.047,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	6.081,09 €
jährlicher Reinertrag	=	30.965,91 €
Kapitalisierungsfaktor	x	13,590
Barwert des Reinertrags	=	420.836,82 €
abgezinster Bodenwert (0,456 x 157.000 €)	+	71.652,75 €
vorläufigen Ertragswert	=	492.489,57 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	492.489,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	17.000,00 €
Ertragswert	=	509.489,57 €
rd.		509.000,00 €

3.3.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Gewerbeimmobilien ergeben sich für Büroflächen im Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts folgende (Spannen)Angaben:

7,65 €/m² bis 21,36 €/m² (Median: 11,42 €/m²)

Gemäß dem herangezogenen IVD-Preisspiegel ergeben sich für Büroflächen in Mainz folgende Angaben:

Nutzwert	durchschnittliche Miete
einfacher Nutzwert	7,80 €/m²
mittlerer Nutzwert	10,00 €/m²
guter Nutzwert	14,50 €/m²

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Gewerbeimmobilien ergeben sich für Hallen- und Produktionsflächen im Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts folgende (Spannen)Angaben:

3,70 €/m² bis 9,87 €/m² (Median: 6,93 €/m²)

Der Sachverständige hat ein am örtlichen (Teil)Markt tätiges Maklerunternehmen hinsichtlich seiner Einschätzung zur marktüblich erzielbaren Miete für vergleichbare Objekte befragt. Demnach wird die marktüblich erzielbare Miete pro m² beziehungsweise pro Stück, in Abhängigkeit der Nutzung, wie folgt eingeschätzt:

Nutzung	durchschnittliche Miete
Büro	9,50 €/m²
Werkstatt-/Lagerbereich	6,00 €/m²
Außen-Stellplätze	50,00 €/Stk.

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungsstichtag, so wie sie der Anlage 8 zu entnehmen ist, geschätzt und angesetzt.

Der Mietanteil für die Außenflächen ist in der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete bereits hinreichend berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	in % vom RoE	Kostenanteil in €/m² NF	in €/Stück	Bezugsgröße in Stück, m², €	Kostenanteil in €/Jahr
Verwaltungskosten					
alle Nutzungsarten	3,00%			37.047,00	1.111,41
					(rd. 0,26 €/m² NF)
Instandhaltungskosten					
Büro			13,80	181,00	2.497,80
Werkstatt/Lager			5,40	175,00	945,00
Außen-SP			15,00	3	45,00
Summe Instandhaltungskosten					3.487,80
Mietausfallwagnis					
alle Nutzungsarten	4,00%			37.047,00	1.481,88
Summe					6.081,09
entspricht vom Jahresrohertrag					16,41%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich in Abhängigkeit der Objektart ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,82 % (Standardabweichung $\pm 1,47$; Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle = 14).

Insbesondere die Vermietungssituation (Gestaltung der mietvertraglichen Vereinbarungen), die sonstigen Objekteigenschaften (zum Beispiel der Zustand und die Gebäudekonzeption) und die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 4,00 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für die hier zu bewertende Objektart mit 50 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Der Büro- und der Werkstatt-/Lagerbereich sind baulich miteinander verbunden und teilen ein gemeinsames wirtschaftliches Schicksal. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baualters, des baulichen Zustands und des Modernisierungsgrads mit rund 20 Jahren geschätzt.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. 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.

A. Wertbeeinflussung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden/Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Die Angaben in dieser Wertermittlung sind allein aufgrund einer Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt. Der Ansatz der geschätzten Wertminderung entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, sondern berücksichtigt vielmehr die diesbezüglichen (durchschnittlichen) Auswirkungen auf die Preisfindung eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers. Die Höhe der Wertminderung wird unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz und in Korrelation zu den übrigen Wertermittlungsansätzen angesetzt.

Auf dieser Grundlage wird die Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten pauschal mit 10.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 2 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

B. Wertbeeinflussung durch besondere Ertragsverhältnisse

Im vorliegenden Fall weicht die tatsächliche Netto-Kaltmiete von der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wurde zunächst auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmiete durchgeführt (vergleiche § 27 Absatz 1 ImmoWertV). Die Wertbeeinflussung wird auf der Grundlage des wirtschaftlichen Vorteils als Barwert der Mehrmiete ermittelt. Dieser ergibt sich durch Multiplikation des Mehrertrags mit dem entsprechenden Barwertfaktor, welcher vom Kapitalisierungszinssatz und der Restlaufzeit der Mietverträge abhängig ist. Um das höhere Ausfallrisiko bei der Kapitalisierung von Mehrmieten zu berücksichtigen, wird der Liegenschaftszinssatz um einen Prozentpunkt erhöht und als Kapitalisierungszinssatz für die Barwertermittlung verwendet. Unter Berücksichtigung der Unsicherheiten in Bezug auf die langfristige Realisierbarkeit der Mehrmiete wird diese im vorliegenden Fall nur für einen Zeitraum von zwei Jahren berücksichtigt. Die Ermittlung des Barwerts der Mehrmiete wird wie folgt ermittelt und in Ansatz gebracht:

tatsächliche jährliche Miete		51.836,40 €
marktüblich erzielbare jährliche Miete	-	37.047,00 €
jährlicher Mehrertrag	=	14.789,40 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
bei 5,00 % Kapitalisierungszinssatz	x	1,859
und 2 Jahr Laufzeit Mehrmiete		
Barwert der Mehrerträge	=	27.493,49 €
	rd.	27.000,00 €

C. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängeln, Bauschäden und unterlassener Instandhaltung	- 10.000 €
besondere Ertragsverhältnisse	27.000 €
Summe	17.000 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (gute Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 509.000 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Bürogebäude mit Werkstatt-/Lagerflächen bebaute Grundstück in 55129 Mainz, Rheinhessenstraße 19, wird zum Wertermittlungsstichtag 27. Juni 2024 auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts mit rund

509.000 €

in Worten: fünfhundertneuntausend Euro

geschätzt.

4.1 Plausibilisierung

Der Verkehrswert entspricht dem rund 13,70-fachen des Jahresrohertrags. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Verkehrswert dem rund 13,30-fachen des Jahresrohertrags.

Gemäß den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen die durchschnittlichen Ertragsfaktoren für Gewerbeobjekte bei dem 15,53-fachen des Jahresrohertrags mit einer Standardabweichung von 2,23. Somit ergibt sich eine übliche Spanne der Ertragsfaktoren von 13,30 bis 17,76.

Der ermittelte Verkehrswert liegt im unteren Bereich der oben genannten Spanne und wird auf dieser Basis unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt am Wertermittlungsstichtag und der individuellen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts für plausibel erachtet.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainz, den 5. August 2024


Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

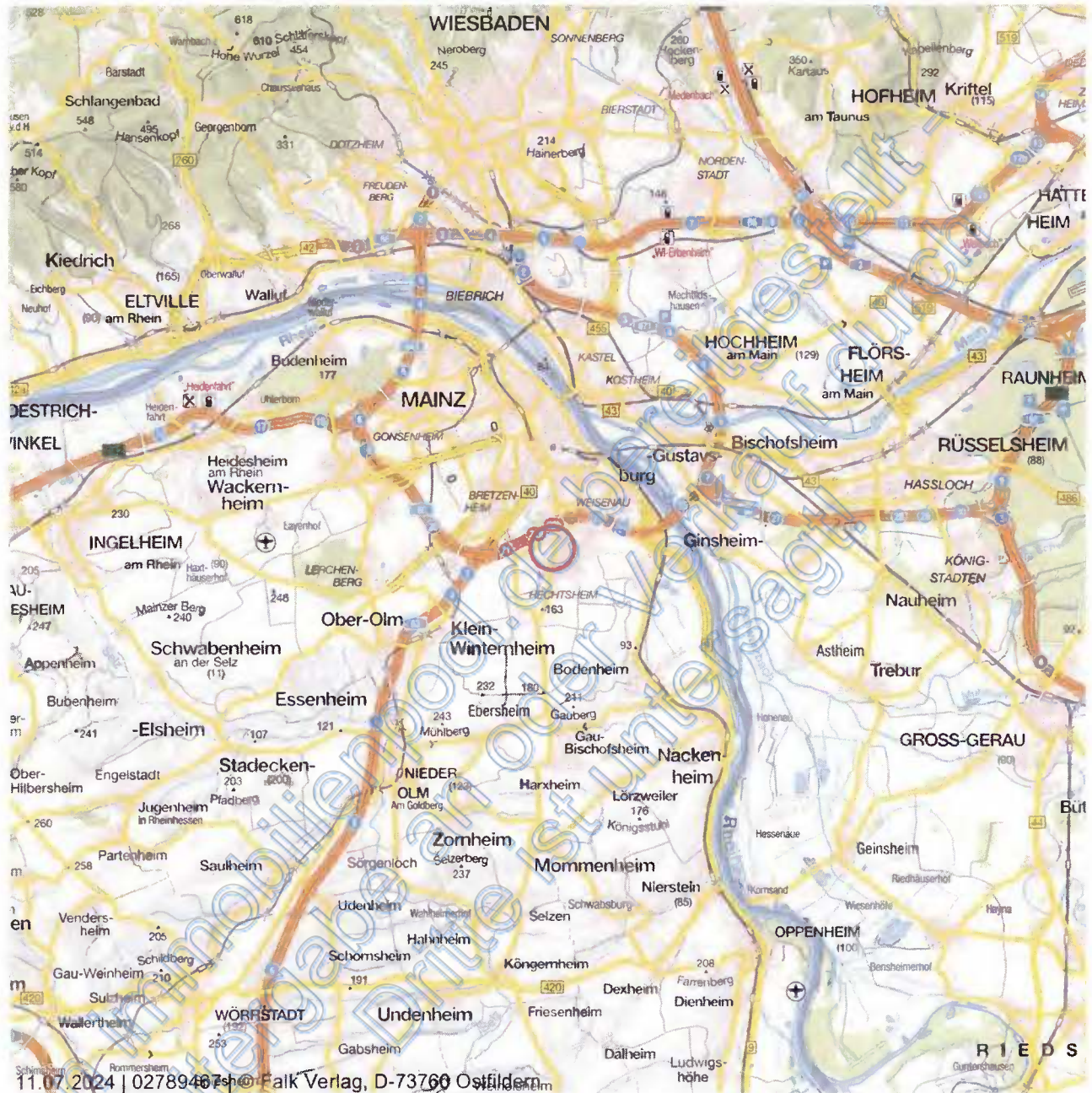
BAFIN-Registriert

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	25
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	26
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	27
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	28
Anlage 5:	Fotos.....	29
Anlage 6:	Bauzeichnungen.....	36
Anlage 7:	Berechnung der Nutzfläche.....	38
Anlage 8:	Mieterliste mit Ermittlung der marktüblichen Erträge und der Ertragsbesonderheiten	39

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



11.07.2024 | 027894674 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

lizenziert über: www.geoport.de

[illegible]

Seite 26 von 39

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

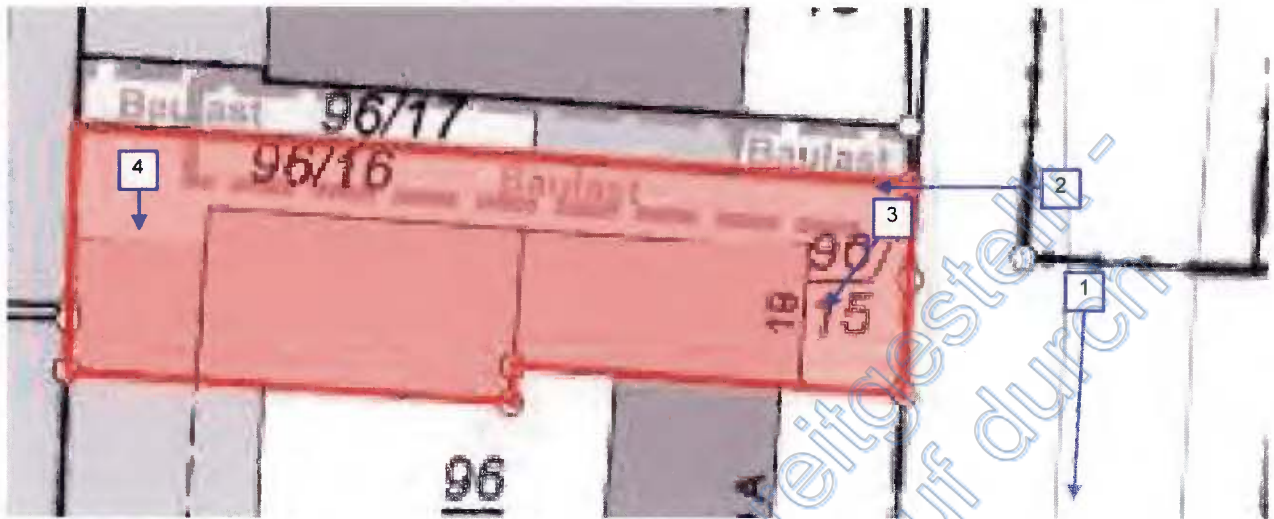
Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe

Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe (Ausschnittskopie)

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick in die Straße des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 2: Blick auf das Bewertungsobjekt aus östlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf die Außenstellplätze



Bild 4: Blick auf die überdachte Außenfläche

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick in einen Aufenthaltsraum



Bild 6: Blick in die Schweißwerkstatt

Anlage 5: Fotos



Bild 7: Blick in die Werkstatt



Bild 8: Blick in das Fittings-Lager mit Zugang zur Zwischenebene

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Blick in die Lagerräume der Zwischenebene



Bild 10: Blick in ein WC

Anlage 5: Fotos



Bild 11: Blick in den Empfangsraum



Bild 12: Blick in ein Büro

Anlage 5: Fotos

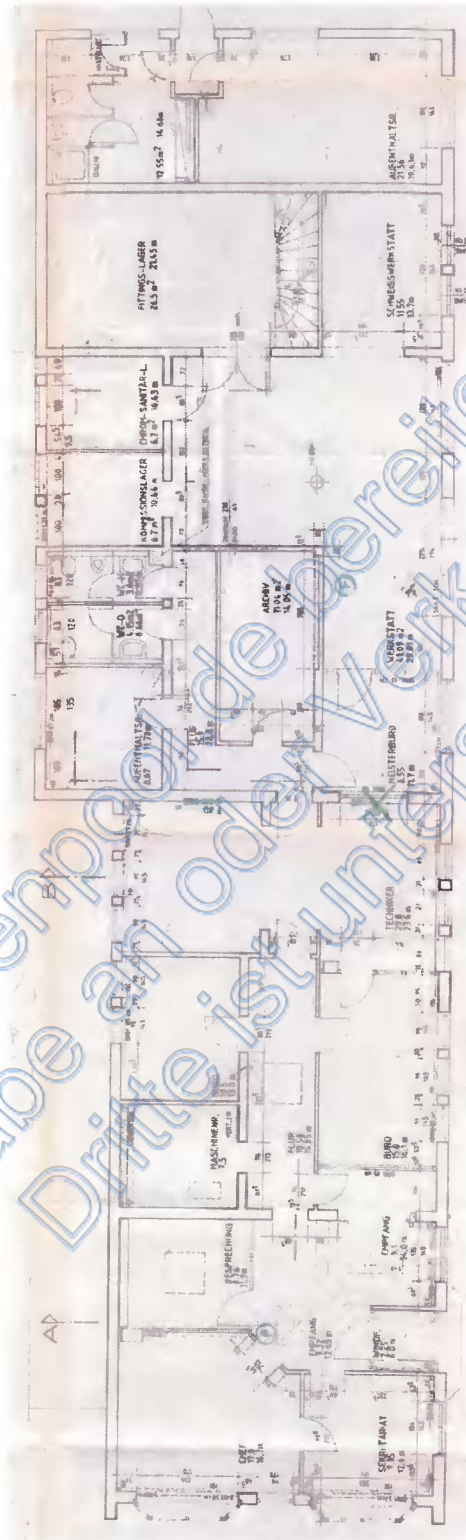


Bild 13: Blick auf den Feuchtigkeitsschaden im Werkstatt-/Lagerbereich



Bild 14: Blick auf bereichsweise schadhaften/fehlenden Deckenbelag im Werkstatt-/Lagerbereich

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Erdgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Bürogebäude mit Werkstatt-/Lagerflächen

Bürotrakt							
Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächen- faktor	Grund- fläche (m²)	Nutzflächen- faktor	Nutz- fläche (m²)
Chef	+				17,80	0,99	17,62
Sekretariat	+				9,85	0,99	9,75
Windfang	+				2,25	0,99	2,23
Empfang	+				9,32	0,99	9,23
Empfang	+				9,10	0,99	9,01
Besprechung	+				8,74	0,99	8,65
Flur	+				10,58	0,99	10,47
Maschinenraum	+				7,50	0,99	7,43
Büro	+				10,50	0,99	10,40
Büro	+				15,00	0,99	14,85
Techniker	+				29,80	0,99	29,50
Meisterbüro	+				8,55	0,99	8,46
Archiv	+				11,04	0,99	10,93
Flur	+				15,90	0,99	15,74
Aufenthaltsraum	+				8,67	0,99	8,58
WC-Damen	+				4,15	0,99	4,11
WC-Herren	+				3,60	0,99	3,56
Summe							180,53
						rd.	181,00

Werkstatt-/Lagerflächen							
Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächen- faktor	Grund- fläche (m²)	Nutzflächen- faktor	Nutz- fläche (m²)
Werkstatt	+				41,09	0,99	40,68
Kommissionslager	+				6,70	0,99	6,63
Chrom-Sanitär-Lager	+				6,70	0,99	6,63
Schweisswerkstatt	+				11,55	0,99	11,43
Fittings-Lager	+				26,50	0,99	26,24
Aufenthaltsraum	+				21,56	0,99	21,34
Waschraum	+				12,55	0,99	12,42
Zwischenebene	+				22,23	0,99	22,01
Zwischenebene	+				28,21	0,99	27,93
Summe							175,32
						rd.	175,00
Nutzfläche gesamt							355,85
							rd. 356,00

Erläuterung:

Die Angaben zur Nutzfläche wurden den vorliegenden Planzeichnungen entnommen, plausibilisiert, mittels einem Nutzflächenfaktor (Verhältnis Rohbaumaße/Fertigmaße) modifiziert und ansonsten ungeprüft dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Anlage 8: Mieterliste mit Ermittlung der marktüblichen Erträge und der Ertragsbesonderheiten

Nr.	Nutzung	Fläche in m ²	Anzahl in Stück	marktüblich erzielbare Erträge in €/m ² bzw. €/Stück	marktüblich erzielbare Erträge in €/Monat
1	Büro	181,00		9,75	1.764,75
2	Werkstatt/Lager	175,00		6,70	1.172,50
3	Außen-SP		3	50,00	150,00
Summen		356,00	3		3.087,25