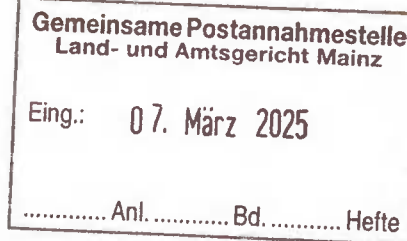


Kein Original  
Gutachten!

**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



DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

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

25. Februar 2025  
Aktenzeichen: 2024-07-1043

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 5 auf dem Grundstück in 55283 Nierstein, Daubhausstraße 28.

INHABER

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

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG  
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01  
BIC DEUTDE33



### Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 27/24

Wertermittlungsstichtag: 23. Januar 2025

Qualitätsstichtag: 23. Januar 2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23. Januar 2025

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.



Von der IHK für Rheinhessen öffentlich be-  
stelteter 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	WEG-spezifische Regelungen .....	12
2.5	Baubeschreibung .....	13
3	Wertermittlung .....	16
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
3.2	Vergleichswertermittlung .....	17
3.3	Bodenwertermittlung .....	23
3.4	Ertragswertermittlung .....	25
4	Verkehrswert .....	29
4.1	Plausibilisierung .....	29
5	Anlagenverzeichnis .....	31

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 22. Juli 2024 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 23. Juli 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.
Qualitätsstichtag:	23. Januar 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 23. Januar 2025  <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um circa 9:55 Uhr begonnen und wurde um circa 11:25 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung der Wohnungs- und Teileigentumsanlage durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht, lediglich das Treppenhaus und der Keller konnten von innen besichtigt werden.  Für die 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.  Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Sicherheitsabschlag) berücksichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS <ul style="list-style-type: none"><li>• Von der IHK für Rheinessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</li><li>• Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors</li><li>• RICS Registered Valuer</li><li>• BAFIN-Registriert</li></ul>

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:

Wohnungseigentum

Objektadresse:

55283 Nierstein, Daubhausstraße 28

Grundbuch-/Katasterangaben:

Wohnungsgrundbuch von Nierstein, Blatt 7950

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	Nierstein	15	336/10	809

Gegenstand der Bewertung:

102/1.000 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55283 Nierstein, Daubhausstraße 28, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst zwei Balkonen, im Aufteilungsplan mit der Kreiszahl 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, im Aufteilungsplan ebenfalls mit der Kreiszahl 5 bezeichnet.

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.

Sich aus der Nutzung ergebende Einrichtungen 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.

#### 1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

- Flurkartenauszug mit Datum vom 6. August 2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 7. August 2024
- Teilungserklärung (UR-Nr. 303/2020 des Notars Stefan Spreter mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 27. November 2020
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 19. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 9. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 7. August 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 20. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 8. August 2024
- Schreiben der Gläubigerin mit Datum vom 27. Januar 2025 mit angehängten Objektunterlagen (Exposé mit Plänen, Energieausweis)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohnflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe mit Datum vom 30. Januar 2025
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Mietspiegel der Stadt Mainz 2023
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten (Auswertung von Vergleichsmieten zum Stichtag: 1. Juli 2024; Auswertzeitraum 24 Monate)
- IVD-Preisspiegel 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen werden zum Bewertungsstichtag als gültig und korrekt angesehen.

## 1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer 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 Auftragnehmers 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 Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung 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 Auftragnehmers 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 Auftragnehmer 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 Auftragnehmer 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

Landkreis: Mainz-Bingen

Ort und Einwohnerzahl: Nierstein (circa 8.600 Einwohner)

wirtschaftliche / demografische  
Rahmendaten:

Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Verbandsgemeinde beträgt + 1,1 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 8 (Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen) zugeordnet.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im Dezember 2024 5,0 % (Rheinland-Pfalz 5,3 %, Deutschland 6,0 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2024 bei 113,7 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenübersteht (ausgeglichener Markt).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vergleiche Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Frankfurt am Main (circa 50 km entfernt);  
Wiesbaden (circa 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Mainz (circa 18 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 420 (circa 200 m entfernt);  
B 9 (circa 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 60 (circa 13 km entfernt)

Flughafen:  
Flughafen Frankfurt am Main (circa 40 km entfernt)

innerörtliche Lage:  
(vergleiche Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Nierstein. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt circa 1 km.

Versorgungslage/soziale Infrastruktur:  
(vergleiche Anlage 2)

Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):  
(vergleiche Anlage 2)

Bahnhof Nierstein (ca. 1,1 km entfernt);  
Bushaltestelle (circa 400 m entfernt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der  
näheren Umgebung:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

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 Wohnlage eingestuft.

## 2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:  
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfronten:  
circa 23 m (zur Daubhausstraße);  
circa 15 m (zur Albert-Schweitzer-Straße)

Bemerkung:  
unregelmäßige Grundstücksform

Topografie:

im Bereich der Daubhausstraße von Nord nach Süd ansteigend;  
im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße von Ost nach West sowie  
von Süd nach Nord ansteigend

Erschließung:  
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar  
über die Daubhausstraße und die Albert-Schweitzer Straße.

Straßenart:

Daubhausstraße:  
Anliegerstraße

Albert-Schweitzer-Straße:  
Anliegerstraße (teilweise Sackgasse)

Straßenausbau:

Daubhausstraße:  
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden

Albert-Schweitzer-Straße:  
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege überwiegend beiderseitig vorhanden, im Bereich der  
Teileigentume/der Sackgasse sind keine Gehwege vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen;  
Überbau des Teileigentums Nr. 10 laut Aufteilungsplan auf das  
Nachbargrundstück (gemäß Liegenschaftskarte);  
eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken

### Hinweis

Im Hinblick auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum hat  
der Überbau keinen wesentlichen Werteeinfluss.

Darüber hinaus 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein (Bau)Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zulässig, sofern es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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 bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

lfd.-Nr. 1:

„*Auflassungsvormerkung für Muhammed Dogan, geb. am 30.08.2004. Gemäß Bewilligung vom 27.09.2023 (Urkunde 393/23, Notar [ ] in Wiesbaden) eingetragen am 26.10.2023.*“

lfd.-Nr. 2:

„*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 27/24); eingetragen am 18.06.2024.*“

**Hinweis**

Die der Eintragung mit der laufenden Nummer 1 zugrunde liegende Bewilligungsurkunde liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht vor.

Die genannten Eintragungen insgesamt bleiben 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 sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen 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 keine Eintragung enthält.

Denkmalschutz:

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde folgendes mitgeteilt:

„*Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße sowie einmalige Beiträge für Kanalisation (KAG) stehen derzeit keine aus.*“

„*Künftige Straßenausbaumaßnahmen werden über den wiederkehrenden Beitrag abgerechnet, sodass in Zukunft mit einer Beitragserhebung gerechnet werden kann. Der Zeitpunkt und die Beitragshöhe sind aktuell jedoch nicht benennbar.*“

Diesem Umstand wird im vorliegenden Fall kein wesentlicher Werteeinfluss beigemessen.

Entwicklungszustand:

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

Nutzung und Vermietungssituation:

Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins ist das zu bewertende Wohnungseigentum zum Wertermittlungsstichtag vermutlich leerstehend.

## 2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können durch besondere Gebrauchsregelungen einem Wohnungs- oder Teileigentümer zur alleinigen Benutzung überlassen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinsichtlich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums folgende Sondernutzungsrechte beziehungsweise bekannt:

- Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Kreiszahl 5 bezeichnet

Wesentliche Abweichungen:

Es sind Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt erkennbar.

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Abschnitt 3.3.4.

Erhaltungsrücklage:

Es liegen keine Informationen über eine Erhaltungsrücklage beziehungsweise die Höhe dieser Erhaltungsrücklage vor. Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins ist anzunehmen, dass keine Erhaltungsrücklage gebildet wird.

Die Wertbeeinflussung durch die fehlende Erhaltungsrücklage wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante oder wertrelevante Abweichungen ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung diesbezüglich gegebenenfalls zu überarbeiten.

Höhe des Wohngeldes:

nicht bekannt

Sonderumlagen:

Es liegen keine Informationen bezüglich möglicher Sonderumlagen vor.

## 2.5 Baubeschreibung

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; unterkellert; dreigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	circa 1971 (gemäß Angaben der Gläubigerin und des Energieausweises)
Modernisierungen:	Seit dem Ursprungsbaujahr wurden augenscheinlich verschiedene Modernisierungen (zum Beispiel Fenster, Außentüren, Heizung) durchgeführt. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen sind nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt; <ul style="list-style-type: none"><li>• Primärenergieverbrauch: 145 kWh / (m<sup>2</sup> * a)</li><li>• Endenergieverbrauch: 132 kWh / (m<sup>2</sup> * a)</li></ul>
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	Putz mit Anstrich
Lage des Sondereigentums:	Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss links.
Raumaufteilung der Wohnung: (vergleiche Anlage 6)	Flur, Bad, WC, Kochen/Essen, Abstellraum, Wohnen, Schlafen, zwei Balkone
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wohnfläche: (vergleiche Anlage 7)	Die Wohnfläche beträgt rund 73,9 m <sup>2</sup> . Die Berechnung der Wohnfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundflächen der Balkone wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.
Gebäudekonstruktion:	<b>Hinweis</b> Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden. <ul style="list-style-type: none"><li>• Konstruktionsart: Massivbau</li><li>• Kelleraußenwände: Stahlbeton</li><li>• Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung</li><li>• Dach: Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech gestrichen</li><li>• Kellerdecke: Stahlbetondecke</li><li>• Geschosstreppen: Stahlbeton mit Terrazzobelag</li><li>• besondere Bauteile: keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar</li></ul>

**Ausstattungsmerkmale:**

Keller:

- Fußböden: Estrich
- Wände: divers (Putz/Anstrich, Putz, unverputzt)
- Decken: Putz/Anstrich und Putz
- Fenster: Stahlkellerfenster
- Innentüren: überwiegend Stahltüren und Stahlzargen

Da eine Innenbesichtigung des Sondereigentums nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.

**Nebengebäude:**

Auf dem Grundstück befinden sich fünf Teileigentume (Garagen). Die Garagen sind als Reihenanlage errichtet und bestehen aus aneinandergebauten Fertiggaragen mit Stahlschwingtoren und Flachdächern. Vor den Garagen befindet sich eine asphaltierte, leicht ansteigende Zufahrt.

**bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Wegebefestigung, befestigte Zufahrten zu den Garagen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Schaukel (Metallkonstruktion), Standplatz für Mülltonnen, Bäume, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen machen einen eher ungepflegten Eindruck.

**Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungstau:**

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als mäßig beurteilt.

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

- bereichsweise Feuchtigkeitsschäden an Balkonunterseiten und an der Eingangsüberdachung
- bereichsweise undichte Dachrinne
- bereichsweise Feuchtigkeiterscheinung an Außenwänden
- bereichsweise schadhafter Putz im Bereich der Eingangstür

Die Wertbeeinflussung durch die vorhandenen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

**Allgemeinbeurteilung:**

baulicher Zustand:

ausreichender Zustand (soweit erkennbar)

Unterhaltungszustand:

ausreichender Zustand (soweit erkennbar);  
es besteht ein Unterhaltungstau

Modernisierungsgrad:

kleinere Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen vernachlässigten Eindruck.

Verwertbarkeit:

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

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

### 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 möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise vorliegt.

##### Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Eigennutzungsobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch 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 bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. 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. Zudem ist die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich zur Ergebnisstützung hilfreich.

## 3.2 Vergleichswertermittlung

### 3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24, 25 und 26 ImmoWertV beschrieben. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung der Vergleichspreise. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das beschriebene Modell gilt entsprechend auch für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum.

### 3.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

#### 3.2.2.1 Vergleichskaufpreise

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses. Bei der Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Selektionskriterien	
Objektart:	Wohnungseigentum
Teilmarkt:	Weiterverkauf
Vertragsdatum:	ab 2018 bis zum Wertermittlungstichtag
Lage:	Nierstein / im Umkreis bis etwa 1,2 km um das Bewertungsobjekt
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude:	5 bis 10
Baujahr:	1960 bis 1985
Wohnfläche:	70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung:	einfach bis mittel
Vermietungssituation:	vermietet / unvermietet

#### 3.2.2.2 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung können 8 geeignete Vergleichskaufpreise entnommen werden. Diese werden nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst.

Für den Fall, dass in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte Kaufpreisanteile für Stellplätze oder Inventar enthalten sind, werden die Vergleichskaufpreise um diese Stellplatz-/Inventaranteile bereinigt.

**Tabelle 1:** Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 1 bis 4

<b>Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Inventaranteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichskaufpreis [€]		140.000	169.000	60.000	225.000
Stellplatzanteil [€]		0	0	0	0
Anteil für Inventar [€]		0	5.000	12.000	0
ber. Vergleichskaufpreis [€]		140.000	164.000	48.000	225.000
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	73,9	75	89	75	86
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.867	1.843	640	2.616
<b>Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Kaufdatum/Stichtag	23.01.2025	08.04.2019	16.08.2019	29.06.2020	23.10.2020
zeitliche Anpassung		1,20	1,16	1,06	1,02
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.240	2.138	678	2.669
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	73,9	75	89	75	86
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 0,99	x 1,00	x 0,99
Wohnlage	Daubhausstr.	Saarstr.	Wörrstädter Str.	Saarstr.	Wörrstädter Str.
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,05	x 1,00	x 1,05
Geschosslage	2. OG	1. OG	1. OG	EG	EG
Anpassungsfaktor		x 1,01	x 1,01	x 1,03	x 1,03
Anzahl Wohneinheiten	9	6	6	6	6
Anpassungsfaktor		x 0,99	x 0,99	x 0,99	x 0,99
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 0,93	x 0,93
relativer Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.240	2.222	643	2.631

**Tabelle 2:** Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 5 bis 8

<b>Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Inventaranteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichskaufpreis [€]		105.000	175.000	149.000	190.000
Stellplatzanteil [€]		5.000	0	6.000	0
Anteil für Inventar [€]		0	0	0	0
ber. Vergleichskaufpreis [€]		100.000	175.000	143.000	190.000
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	73,9	72	71	72	71
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.389	2.465	1.986	2.676
<b>Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Kaufdatum/Stichtag	23.01.2025	22.01.2021	25.03.2021	05.08.2022	13.12.2022
zeitliche Anpassung		0,99	0,97	0,90	0,92
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.375	2.391	1.788	2.462
<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	73,9	72	71	72	71
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Wohnlage	Daubhausstr.	Wörrstädter Str.	Wörrstädter Str.	Wörrstädter Str.	Wörrstädter Str.
Anpassungsfaktor		x 1,05	x 1,05	x 1,05	x 1,05
Geschosslage	2. OG	EG	DG (2. OG)	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		x 1,03	x 1,00	x 1,03	x 1,01
Anzahl Wohneinheiten	9	6	6	6	6
Anpassungsfaktor		x 0,99	x 0,99	x 0,99	x 0,99
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
relativer Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.472	2.485	1.914	2.585

### 3.2.2.3 Vergleichswert

Aus der Summe aller Vergleichspreise wurde zunächst der Mittelwert gebildet. Auf diesen wird zwecks Ausschlusses von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium  $\pm 30\%$  gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach rund 1.417 €/m<sup>2</sup> bis 2.631 €/m<sup>2</sup>.

Zwei Vergleichspreise (Nrn. 3 und 4) unterschreiten/überschreiten beziehungsweise entsprechen diesen Ausschlussgrenzen und werden daher aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen. Damit ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

#### Ermittlung des Vergleichswerts

Summe der relativen Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	12.918 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	6
Mittelwert der relativer Vergleichspreise	= 2.153 €/m <sup>2</sup>
zusätzliche/ergänzende Anpassung	x 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 2.153 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x 73,90 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 159.107 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 159.107 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 39.200 €
Vergleichswert	= 119.907 €
	<b>rd. 120.000 €</b>

### 3.2.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### Stellplatz-/Inventaranteil

In den angegebenen Kaufpreisen sind teilweise Preis- beziehungsweise Wertanteile für den Miterwerb von Pkw-Stellplätzen oder Inventar enthalten. Daher ist zunächst eine Bereinigung der Vergleichskaufpreise um die enthaltenen Stellplatz-/Inventaranteile erforderlich. Die Bereinigung erfolgt auf der Grundlage von entsprechenden Angaben des Gutachterausschusses.

#### Stichtag

Indexreihen werden verwendet, um Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Zeitverlauf zu berücksichtigen (vergleiche § 18 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Indexreihen abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Die zeitliche Anpassung zwischen dem Kaufvertragsdatum und dem Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zur Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Marktsegment 5.

#### Lage

Die Umrechnung oder Anpassung von Richtwerten oder Vergleichskaufpreisen an Bewertungsobjekte mit abweichender Lage erfolgt durch sachverständige Schätzung. Es gibt keine allgemeinen Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von Lageunterschieden.

Grundsätzlich gilt: Wenn zwischen zwei gleichartig bebauten Grundstücken Lageunterschiede bestehen (zum Beispiel erkennbar an Unterschieden zwischen Bodenrichtwerten), sind auch Mietwertunterschiede anzunehmen. Der Richtwert oder relative Vergleichskaufpreis steht somit in einem funktionalen Zusammenhang zum relativen Mietwert. Mietwertunterschiede sind ein geeigneter Vergleichsmaßstab, da sie sowohl den Bodenwert als auch den Gebäudewert berücksichtigen.

Deshalb erfolgt die Anpassung der Lage der Vergleichsobjekte an die Lage des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an die geschätzten Mietwertunterschiede.

### **Geschosslage**

Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentümern mit unterschiedlicher Geschosslage gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vergleiche § 19 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Deshalb erfolgt die Anpassung der Geschosslage der Vergleichsobjekte an die Geschosslage des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (vergleiche Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.33).

### **Wohnfläche**

Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Wohnungsgröße gehören zu sonstigen den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vergleiche § 19 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Deshalb erfolgt die Anpassung der Wohnungsgröße der Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 204 ff).

### **Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnanlage beeinflusst den Wert von Wohnungseigentum maßgeblich. Kleine Mehrfamilienhäuser mit nur 3 bis 4 Wohneinheiten bieten eine „familiäre“ Atmosphäre, die von vielen als attraktiv empfunden wird. Bei 5 bis 9 Wohneinheiten in einer Wohnanlage ist in der Regel ebenfalls noch gewährleistet, dass sich die Eigentümer untereinander kennen, was die Wohnqualität steigern kann. Mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten wird das Wohnen tendenziell anonym, und in der Regel sinken die Preise für Wohnungseigentum.

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Deshalb erfolgt die Anpassung der Anzahl der Wohneinheiten der Vergleichsobjekte an die Anzahl der Wohneinheiten des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 205 ff).

### **Vermietungssituation**

In der Regel wird für unvermietetes Wohnungseigentum ein höherer Kaufpreis erzielt als für vermietetes Wohnungseigentum. Diese Vermietungsabschläge variieren je nach Lage und vorrangiger Nutzung des Wohnungseigentums (Eigen- oder Fremdnutzung, ländliche Region oder Ballungsgebiet).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte für Vermietungsabschläge liegen für Wohnungseigentum bei -5 % bis -15 %.

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Der zuständige Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz hat das Ergebnis seiner Untersuchungen veröffentlicht, wonach für vermietete Objekte geringere Preise gezahlt werden als für unvermietete. Im Durchschnitt lag die Differenz bei rund 7 % (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 207).

Um nun die Vermietungssituation der Vergleichsobjekte an die Vermietungssituation des Bewertungsobjekts anzupassen, wird ein marktüblicher Abschlag in Höhe von 7 % geschätzt und in Ansatz gebracht (Anpassungsfaktor 0,93).

### **Zusätzliche / Ergänzende Anpassung**

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen sind im Mittelwert der relativen Vergleichspreise ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche / ergänzende Anpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts 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 bestehender Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal und in dem am Tag der Besichtigung erkennbaren Umfang berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Bauzustands nur überschlägig abschätzen kann, da die Untersuchung zerstörungsfrei und rein visuell erfolgte und keine detaillierte Begutachtung der Bauschäden vorgenommen wurde. Für eine solche ist die Beauftragung eines speziellen Bauschaden-Sachverständigen erforderlich. Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf einer Sichtprüfung beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenberechnung. Die geschätzte Wertminderung spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern berücksichtigt vielmehr die 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.

Die Wertbeeinflussung (Wertminderung) aufgrund von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten wird auf dieser Grundlage pauschal mit rund 4.500 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 2,8 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

#### B. Wertbeeinflussung wegen fehlender Erhaltungsrücklage

Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist eine solche Erhaltungsrücklage nicht vorhanden. Auf dieser Grundlage wird die Wertminderung wegen der nicht vorhandenen Erhaltungsrücklage überschlägig mit rund 2.900 € (ca.  $14\text{€}/\text{m}^2$  übliche Instandhaltungskosten  $\times$  0,70 anteilige Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums  $\times$  73,9  $\text{m}^2$  Wohnfläche  $\times$  4 Jahre) geschätzt und in Ansatz gebracht.

#### C. Wertbeeinflussung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Raumausstattung, des Ausbauszustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 31.800 € (entspricht rund 20 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

#### D. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängeln, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung	- 4.500 €
fehlende Erhaltungsrücklage	- 2.900 €
Sicherheitsabschlag	- 31.800 €
Summe	- <b>39.200 €</b>

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### 3.3.1 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).

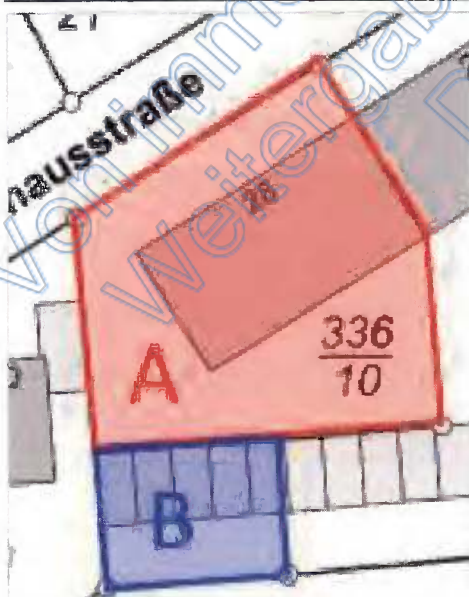
#### 3.3.2 Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird ausschließlich aus Bewertungsgründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (zum Beispiel veräußert) werden können beziehungsweise sollen.

Die Flächen der Bewertungsteilbereiche wurden mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung	Fläche
Bewertungsteilbereich A	Mehrfamilienhaus	652 m <sup>2</sup>
Bewertungsteilbereich B	Garagen	157 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		809 m <sup>2</sup>

Darstellung der Bewertungsteilbereiche<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe – bearbeitete Ausschnittskopie

### 3.3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ausschließlich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A benötigt beziehungsweise herangezogen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **465 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	450 m <sup>2</sup>

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 5 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,05).

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück beziehungsweise den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtzone. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A mit einer (anteiligen) Fläche von 652 m<sup>2</sup> wie folgt:

beitragsfreier Bodenrichtwert	=	465,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Stichtag	x	1,05
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	488,25 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	652,00 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	318.339,00 €
<b>rd.</b>		<b>318.000,00 €</b>

### 3.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Bewertungsteilbereichs A

Der anteilige Bodenwert wird nicht entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil, sondern anhand des reellwertigen Anteils ermittelt. Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des zu bewertenden Wohnungseigentums wird der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A anhand des Verhältnisses der Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums zur Gesamtwohnfläche<sup>2</sup> des Mehrfamilienhauses ermittelt. Diese Vorgehensweise berücksichtigt die tatsächliche Nutzung des zu bewertenden Wohnungseigentums.

Gesamtbodenwert	=	318.000,00 €
Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums	x	73,9 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	/	657 m <sup>2</sup>
anteiliger Bodenwert	=	35.768,95 €
<b>rd.</b>		<b>35.800,00 €</b>

<sup>2</sup> Die Berechnung der Gesamtwohnfläche wurde überschlägig, für diese Wertermittlung jedoch hinreichend genau, anhand der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt beziehungsweise diesen Unterlagen entnommen, plausibilisiert und modifiziert. Die Grundflächen der Balkone wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) auf die Gesamtwohnfläche angerechnet.

### 3.4 Ertragswertermittlung

#### 3.4.1 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 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 Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 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).

#### 3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	7.980,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.623,20 €
jährlicher Reinertrag	=	6.356,80 €
Kapitalisierungsfaktor	x	20,857
Barwert des Reinertrags	=	132.583,78 €
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	+	18.258,00 €
vorläufigen Ertragswert	=	150.841,78 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	150.841,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	39.200,00 €
Ertragswert	=	111.641,78 €
<b>rd.</b>		<b>112.000,00 €</b>

### 3.4.3 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 Vergleichsmieten ergibt sich für Wohnungen in Abhängigkeit der Baujahresklasse "1940 bis 1979", des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene" und einer Größe von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> eine Spanne von: 8,28 €/m<sup>2</sup> bis 9,63 €/m<sup>2</sup>.

Für Wohnungen derselben Baujahresklasse und Größe, jedoch im Auswertungsgebiet auf Kreisebene, ergibt sich gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten eine Spanne von: 5,34 €/m<sup>2</sup> bis 12,75 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß dem herangezogenen IVD-Preisspiegel ergeben sich für Wohnungen in Nierstein (Wohnungen zur Miete - Bestand) folgende Angaben:

Wohnwert	durchschnittliche Miete
einfacher Wohnwert	8,50 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnwert	10,00 €/m <sup>2</sup>
guter Wohnwert	11,50 €/m <sup>2</sup>
sehr guter Wohnwert	11,80 €/m <sup>2</sup>

In dem herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht sind für die hier zu bewertende Objektart Angaben zu marktüblichen Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Lage (bzw. des Bodenwertniveaus) wie folgt veröffentlicht:

Wohnfläche	Bodenwertniveau	durchschnittliche Miete
50 m <sup>2</sup>	Ø 300 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup>	Ø 300 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungsstichtag mit monatlich rund 665 € (entsprechend rund 9,00 €/m<sup>2</sup>) geschätzt. Dabei ist der Mietanteil für den Kellerraum in der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete bereits hinreichend berücksichtigt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (665 € x 12 =) 7.980 €.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn entspricht und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

#### 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	Kostenanteil			Bezugsgröße [Stück, m², €]	Kostenanteil [€/Jahr]
	[% vom RoE]	[/m² WF]	[/Stück]		
<b>Verwaltungskosten</b>					
Wohnen			429,00	1	429,00
<b>Instandhaltungskosten</b>					
Wohnen		14,00		73,90	1.034,60
<b>Mietausfallwagnis</b>					
Wohnen	2,00%			7.980,00	159,60
Summe					<b>1.623,20</b>
entspricht vom Jahresrohertrag					<b>20,34%</b>

### 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 Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach lässt sich in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße, der relativen Restnutzungsdauer, der Vermietungssituation und des Marktsegments zum Wertermittlungsstichtag ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,35 % ableiten. Dieser wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

### 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 80 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.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen erfolgt auf der Grundlage des in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebenen Modells. Die Modernisierungspunktzahl kann danach durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall werden auf der Basis einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads ("kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung") circa 3 Modernisierungspunkte angehalten.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage unter Nutzung der folgenden Formel:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der nachfolgenden (auszugsweise dargestellten) Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten relativen Alter anwendbar.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %

Bei einem Gebäudealter von 54 Jahren (2025 - 1971) und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich im vorliegenden Fall ein relatives Alter von rund 68 % (Alter / GND x 100). In Abhängigkeit von der Modernisierungspunktzahl und dem relativen Alter ist die Formel daher anwendbar. Auf dieser Grundlage ergibt sich die Restnutzungsdauer mit 29 Jahren.

### 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 Vergleichsverfahren 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.

anteiliger Bodenwert	=	35.800,00 €
Abzinsungsfaktor	x	0,510
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	=	18.258,00 €

### 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

Vergleiche Erläuterungen in der Vergleichswertermittlung.

#### 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). Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen, geeignete Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls guter Qualität (geeignete Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 120.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 112.000 € und stützt den ermittelten Vergleichswert gut.

Der **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum Nr. 5 auf dem Grundstück in 55283 Nierstein, Daubhausstraße 28., wird zum Wertermittlungsstichtag 23. Januar 2025 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichs- und Ertragswerts mit rund

**116.000 €**

**in Worten: einhundertsechszehntausend Euro**

geschätzt.

#### 4.1 Plausibilisierung

Gemäß dem herangezogenen IVD-Preisspiegel ergeben sich für Eigentumswohnungen (Bestand) in Nierstein folgende Angaben:

Wohnwert	Verkaufspreise in €/m <sup>2</sup>
einfacher Wohnwert	1.600 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnwert	2.100 €/m <sup>2</sup>
guter Wohnwert	2.600 €/m <sup>2</sup>
sehr guter Wohnwert	2.900 €/m <sup>2</sup>

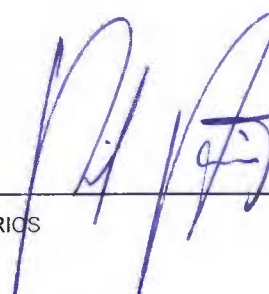
Der Verkehrswert entspricht rund 1.570 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Verkehrswert rund 2.097 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, entspricht in etwa den durchschnittlichen Verkaufspreisen für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert.

Auf dieser Basis sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der individuellen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts wird der ermittelte Verkehrswert für plausibel erachtet.

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

Mainz, den 25. Februar 2025



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

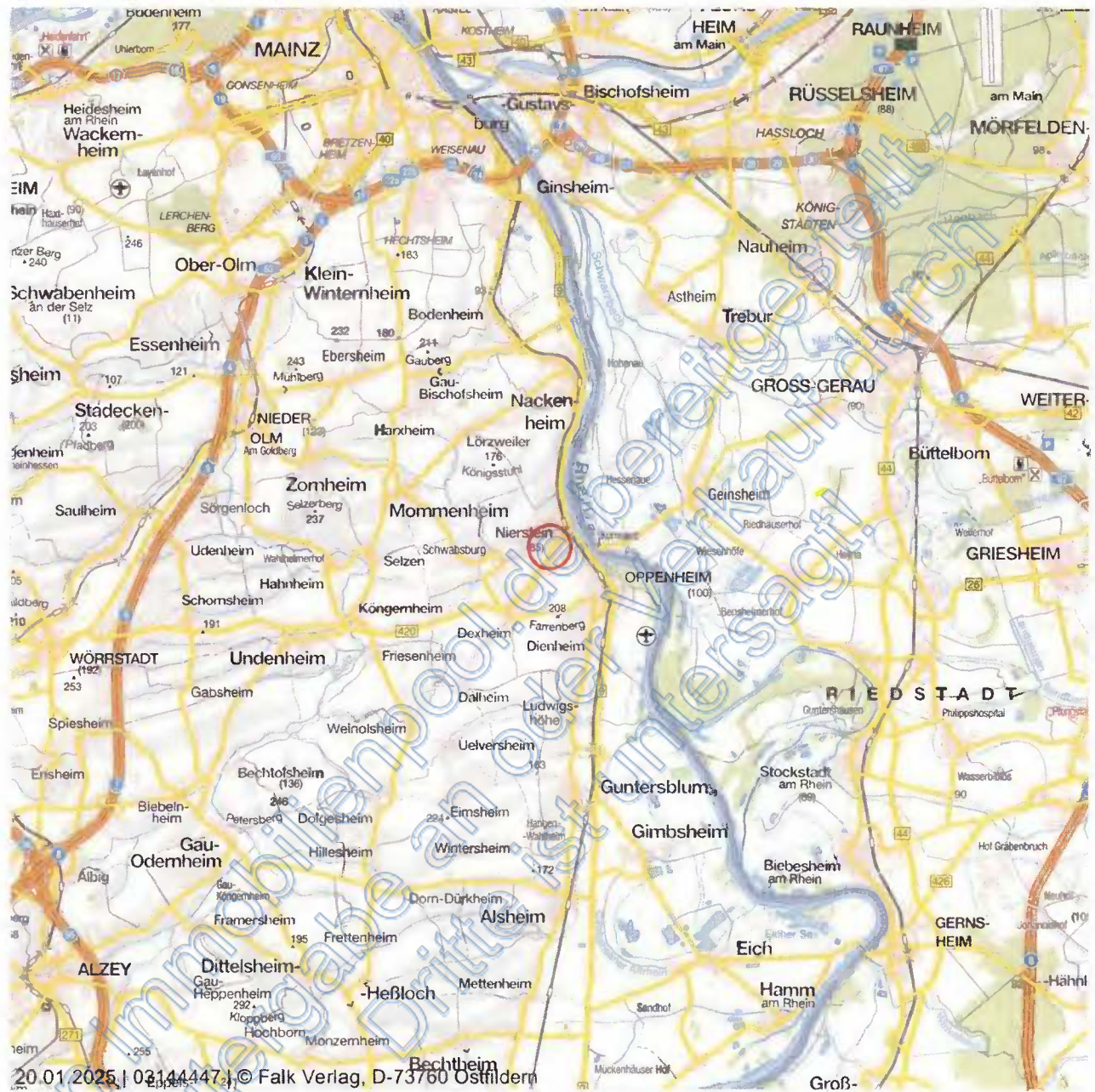
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	32
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	33
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks.....	34
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen) .....	35
Anlage 5:	Fotos.....	36
Anlage 6:	Bauzeichnungen.....	41
Anlage 7:	Berechnung der Wohnfläche.....	44

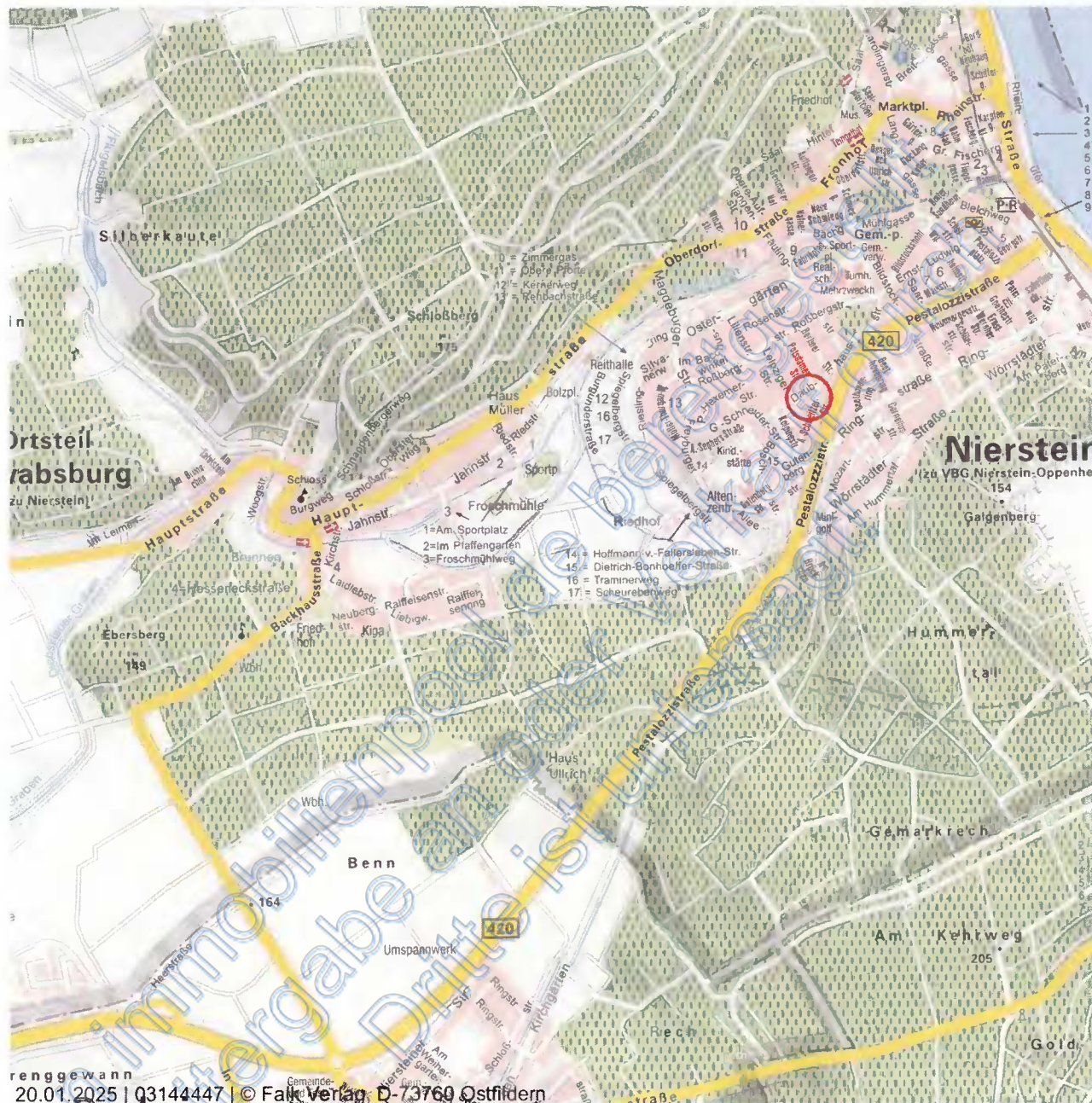
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

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



lizenzieren über: [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**



lizenzieren über: [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

**Anlage 5: Fotos**



Bild 1: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus südlicher Richtung

**Anlage 5: Fotos**



Bild 3: Blick auf den Garten aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Blick auf die Garagen aus südlicher Richtung

**Anlage 5: Fotos**



Bild 5: Blick in einen Kellerflur



Bild 6: Blick in den Heizungsraum

**Anlage 5: Fotos**



Bild 7: Blick auf Feuchtigkeitserscheinungen an den Unterseiten der Balkone



Bild 8: Blick auf Feuchtigkeitserscheinungen und Putzabplatzungen an der Außenwand

**Anlage 5: Fotos**

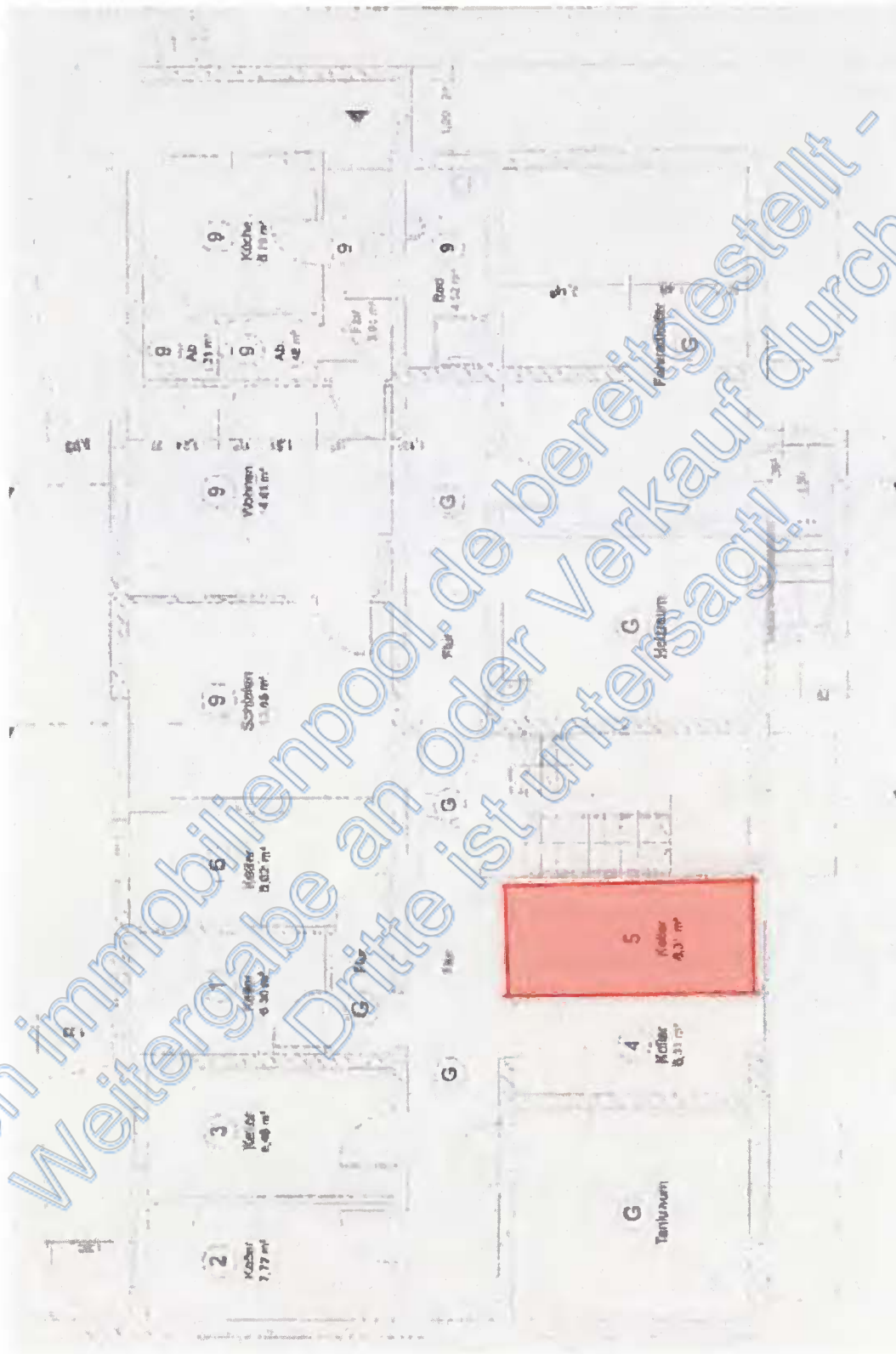


Bild 9: Blick auf Feuchtigkeitserscheinungen der Eingangsüberdachung



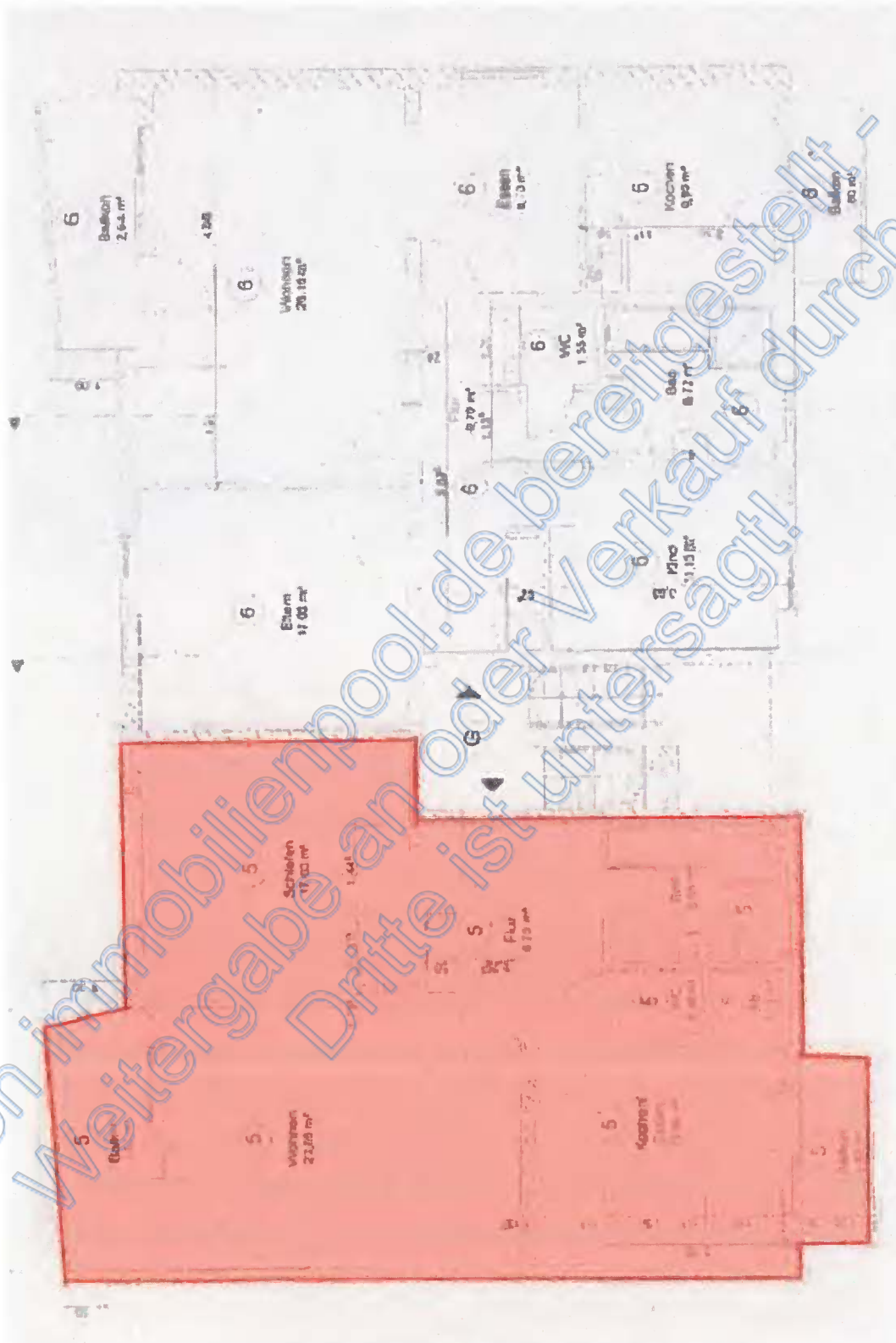
Bild 10: Blick auf schadhafte Putz im Bereich der Eingangstür

Anlage 6: Bauzeichnungen



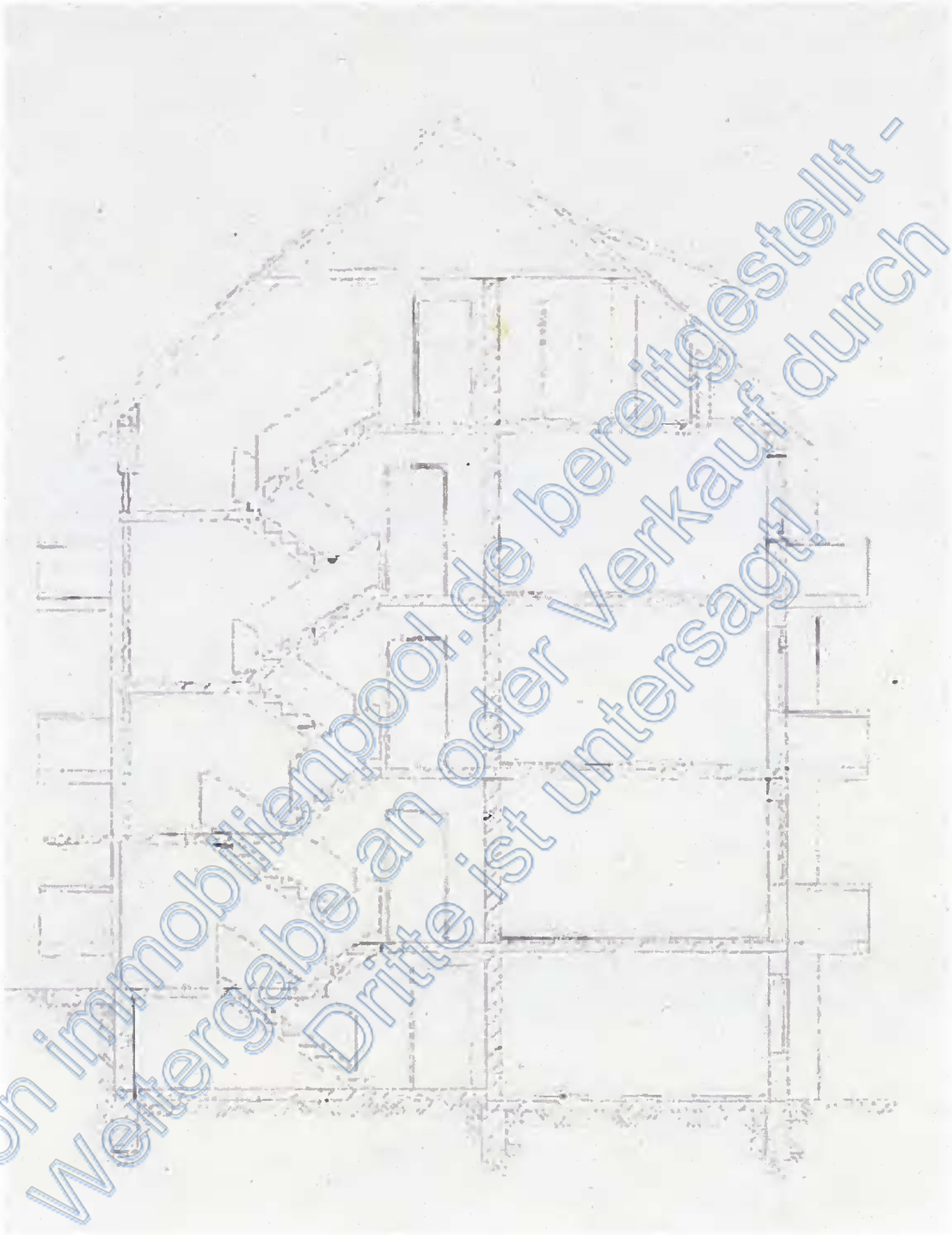
Grundriss Kellergeschoss  
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums  
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

**Anlage 6: Bauzeichnungen**



Schnitt

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

**Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche**

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Daubhausstraße 28, 55283 Nierstein  
**Mieteinheit:** Wohnung Nr. 5

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

ifd Nr	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Balkon 1	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)						1,80	0,25	0,45	0,45
2	Balkon 2	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)						3,02	0,25	0,76	0,76
3	Flur	2	+							8,66	1,00	8,66	8,66
4	Schlafen	3	+		1,00	4,010	0,015	4,385	0,015	17,46	1,00	17,46	17,46
5	WC	4	+		1,00	1,010	0,015	1,510	0,015	1,49	1,00	1,49	1,49
6	Wohnen	5	+							23,62	1,00	23,62	23,62
7	Kochen/Essen	6	+		1,00	4,010	0,015	3,570	0,015	14,20	1,00	14,20	14,20
8	Abstellraum (innenlegend)	7	+		1,00	1,010	0,015	1,135	0,015	1,11	1,00	1,11	1,11
9	Bad	8	+		1,00	2,260	0,015	2,760	0,015	6,16	1,00	6,16	6,16
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>73,91</b>	<b>m²</b>

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