

Kein Original
Gutachten!

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

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Mainz; AZ: 260 K 32/25

25.02.2026



Dreifamilienwohnhaus

Verkehrswert: 295.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Weisenau, Blatt 2697
Flur 1, Flurstück 725, Hof- und Gebäudefläche, Größe 175 m²

Blussusstraße 26 (ehem. Römerstraße 26) in 55130 Mainz

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026**

Ausfertigung 1 (2)

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt; hiervon ist ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 32/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
13.01.2026 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Blussusstraße 26 (Römerstraße 26) in 55130 Mainz
Lage:	Mainz-Weisenau, Ortskern, mittlere Wohnlagequalität
Grundstücksgröße:	175 m ²
Detailangaben:	Zweiseitig angebautes Wohnhaus in Massivbauweise, Ursprungsbau- jahr 1900-1925, sieben Zimmer, drei Bäder, Wohnfläche rd. 160 m ² (grob überschlägig, ohne Gewähr) Innenhof/Garten, überwiegend Isolierverglasung, Gaseinzelöfen
Pkw-Stellplätze:	Auf dem Grundstück nicht vorhanden.
Vermietungssituation:	Wohnungen in EG und DG vermietet, Wohnung OG leerstehend.
Objektzustand:	Noch ausreichender Gesamtzustand des Gebäudes; es besteht In- standhaltungsschub und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen; Keller mit baujahres-/bauartbedingten Feuchteschäden
Abschlag wg. Bauschäden etc.:	6.000,00 €
Sicherheitsabschlag:	5.000,00 € (da in Teilbereichen keine Innenbesichtigung möglich)
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	295.000,00 €
Verkehrswert:	295.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Definition und Erläuterung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Ertragswertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnis	30
4.5	Verkehrswert	30
5	ANHANG	32
5.1	Verzeichnis des Anhangs	32
5.2	Luftbild / Hybrid	33
5.3	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	34
5.4	Rechtsgrundlagen	35
6	FOTOS	36

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 260 K 32/25

Auftrag: Vom 02.10.2025
Beschluss: Vom 30.09.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX

- Antragsteller/Antragsgegner -

gegen

XXXXX

- Antragsgegner/Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

XXXX

...

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Weisenau
in Erbengemeinschaft an

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
Weisenau	Flur 1 Nr. 725	Hof- und Gebäudefläche In der Frucht, Römerstraße 26	175	2697 BV1

Hinweis:

In vorliegender Wertermittlung ist im Grundbuch noch der Straßenna-
me „in der Frucht, Römerstraße 26“ vermerkt.

Die offizielle Umbenennung in Blussusstraße erfolgte im Zuge der
Nachkriegs-Straßenumbenennungen im Jahr 1951, um lokale histori-
sche Bezüge stärker hervorzuheben.

2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts:
- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- Unterlagen des Antragstellers / Antragsgegners:
- [2] Zwei Wohnungs-Einheitsmietverträge aus dem Jahr 2019
 - [3] Bescheid über den Grundsteuerwert vom 26.05.2023, Finanzamt Mainz
 - [4] Bescheid über den Grundsteuermessbetrag vom 26.05.2023, Finanzamt Mainz
 - [5] Schriftliche Auskünfte zu Baujahr und Modernisierungen
 - [6] Schriftliche Auskünfte zu Heizungsart u. Warmwasserbereitung

Unterlagen des Antragsgegners /
Antragstellers:

Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [7] Auszug aus den Geobasisinformationen, Liegenschaftskarte; Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
- [8] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Wirtschaftsbetrieb Mainz
- [9] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Mainz, interaktiver Stadtplan, Online-Abfrage
- [10] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Mainz, interaktiver Stadtplan, Online-Abfrage
- [11] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadtverwaltung Mainz, Bauaufsicht
- [12] Schriftliche Auskunft aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz; Stadtverwaltung Mainz, Grün- und Umweltamt
- [13] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem; Online-Abfrage; <https://www.mainz.de/geoinformationen/planen-bauen-wohnen/bodenrichtwerte.php>
- [14] Ausdruck aus dem Grundbuch von Weisenau Blatt 2697; Amtsgericht Mainz, Grundbuchamt
- [15] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:

13.01.2026

Anwesende:

Herr XXXX
Herr XXXX
Frau XXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

13.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis:

Der Unterzeichner hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Außen- und Innenraum-Fotos der besichtigten Bereiche des Anwesens angefertigt. Die im Dachgeschoss wohnenden Mieter haben der Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht zugestimmt. Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Dachgeschosswohnung abgebildet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Auf dem Bewertungsgrundstück sind gem. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mainz derzeit keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Mainz eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Baurechtliche Beurteilungen von Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist die bauliche Nutzung des Gebietes, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Der Unterzeichner hat beim Bauamt der Stadt Mainz Einsicht in die Bauakte beantragt. Gemäß schriftlicher Auskunft existieren für das Objekt „Römerstraße 26 / Blussusstraße 26“ keinerlei Unterlagen bei der zuständigen Behörde. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Sonstige behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:

Gemäß Abfrage im interaktiven Stadtplan der Stadt Mainz ist das Bewertungsgrundstück weder als Kulturdenkmal noch als archäologisches Denkmal geführt.

Hinweis:

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

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Wirtschaftsbetriebs Mainz wird das betreffende Grundstück durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen. Die Erschließungsbeiträge für die erste Einrichtung der Erschließungsanlage sowie der einmalige Beitrag für die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung sind abgegolten.

Die Erhebung landesrechtlicher Beiträge für öffentliche Verkehrsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz wird durch diese Auskunft nicht berührt.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.6 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung gem. § 17
WoBindG:

Eine Wohnpreisbindung ist nicht bekannt.

2.4.1.7 Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten, Bodenveränderungen etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mainz ergab die Prüfung des Bewertungsgrundstücks keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen. Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz liegen keine Eintragungen vor.

Ergänzende Hinweise der Behörde: Es kann damit gerechnet werden, dass aufgefüllte Böden im Untergrund des Grundstücks schadstoffbelastet sein können und daher ggf. erhöhte Entsorgungskosten anfallen können.

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

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Weisenau Blatt 2697 Letzte Änderung vom 21.08.2025 . Ausdruck vom 27.10.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Weisenau, Flur 1, Flurstück 725, Hof- und Gebäudefläche, in der Frücht, Römerstraße 26, Größe 175 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

XXXXX, geb. XXXX, XXXX

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 32/25); eingetragen am 21.08.2025. ...

Anmerkung:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss des Anwesens sind vermietet. Die im Obergeschoss gelegene Wohnung ist unbewohnt/leerstehend.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Rheinland-Pfalz (Mainz)
Ort:	Mainz
Einwohnerzahl:	225.408 (Stand 09/2025) ¹
Gemarkungsfläche rd.:	97,74 km ²
Durchschnittliche Höhe:	89 m ü. NHN

Mainz, Landeshauptstadt und größte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz, liegt am westlichen Ufer des Rheins, der die östliche Stadtgrenze bildet. Auf der rechtsrheinischen Seite grenzt im Norden unmittelbar die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden an. Im Süden und Westen wird Mainz vom Rand der rheinhessischen Hochfläche begrenzt. Nächstgelegene Großstädte sind neben Wiesbaden Frankfurt a. M. ca. 50 km nordöstlich und Darmstadt ca. 40 km südöstlich. Das Stadtgebiet gliedert sich in 15 Stadtteile. Mainz wird dem Demografietyt 7 zugeordnet, zu dem überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung zählen, die viele Hochqualifizierte an Wohn- und Arbeitsort, einen hohen Anteil von Einpersonnen-Haushalten und hohe Soziallasten aufweisen.²

Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mainz (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Markierung (blau) d.d. SV

¹ Quelle: <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/statistik-aktuell.php>

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

Es bestehen hervorragende Anbindungen an das Autobahnnetz (A60, A643 und A63) und das Nah- und Fernverkehrsnetz der Bahn, u. a. zu den nahegelegenen Flughäfen Frankfurt am Main und Hahn. Der Rhein bietet einen Container- und mehrere Freizeithafen. Mainz verfügt über alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen des kulturellen, gewerblichen und Dienstleistungssektors. Sie ist ein wichtiger Medienstandort, Zentrum des rheinischen Karnevals und ein bedeutender Wohn- und Arbeitsstandort. In den Gewerbeflächen sind kleine und mittelständische Unternehmen, eine Vielzahl an Familienunternehmen und einige Weltmarktführende aus den Branchen Handel, Handwerk, Logistik, Pharmakologie, Forschung und Entwicklung, Dienstleistung sowie insbesondere produzierendes Gewerbe angesiedelt. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, alle Schularten, Universitäten und Hochschulen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich in zentraler Lage in Weisenau (16.180 Einwohner*innen³), in einer Entfernung von ca. 3,5 km zur Mainzer Innenstadt. Der Stadtbezirk wird von Mainz-Oberstadt, Hechtsheim und Laubenheim umschlossen und grenzt im Nordosten an den Rhein. Er weist in Teilbereichen noch den Charakter eines ehemals eigenständigen Dorfes auf, das im Zuge der Stadtentwicklung in die Stadt Mainz eingegliedert wurde. Insgesamt handelt es sich um eine etablierte Wohnlage mit gewachsenen Strukturen. Teilweise sind auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere in untergeordnetem Umfang und überwiegend gebietsverträglich, vorhanden. Die infrastrukturelle Versorgung ist als gut zu bezeichnen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind im Stadtbezirk selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz ist gegeben. Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus geschlossener zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.⁴

Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

³ <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/statistik-aktuell.php>; Stand 31.10.2025

⁴ <https://www.mainz.de/geoinformationen/planen-bauen-wohnen/wohnlagen.php>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	175 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	9 m
Grundstückstiefe rd.:	20 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus) bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Blussusstraße ⁵ . Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Blussusstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Blussusstraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Anlieger- und Einbahnstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Ein gepflasterter Gehweg ist einseitig vorhanden. Kfz-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitig (Norden und Süden) angebautes Wohnhaus; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung etc.:	Weisenau liegt westlich des Rheins. Eine Gewässerangrenzung besteht im Bereich des Bewertungsobjekts nicht. Gemäß Hochwassermanagementabfrage ⁶ besteht für das Grundstück kein Hochwasser- bzw. Überflutungsrisiko.
--------------------------	---

⁵ Blussus (geb. Ende des 1. Jh. v. Chr., gest. Mitte des 1. Jh. n. Chr. in Weisenau), keltischer Schiffer bzw. Schiffsbesitzer. Benannt nach seinem Grabstein, der 1848 bei der heutigen Jugendherberge in Weisenau gefunden wurde und sich heute im Landesmuseum Mainz befindet. Zuvor war die Straße als Römerstraße bekannt, was auf die Funde aus der römischen Epoche (insbesondere Gräber aus dem 1. Jahrhundert n. Chr.) zurückging.

⁶ <https://hochwassermanagement.rlp.de/>; Hochwasser-Gefahrenkarte HQ 100 Rhein der Stadt Mainz

3.2.4 Umgebungslärm

Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen (Straßenlärm LDEN⁷, LNight⁸), Schienenwege (Straßenbahn), Großflughäfen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich einer Hauptverkehrsstraße. Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen keine Hinweise auf relevante Lärmimmissionen durch Straßen-, Schienen- oder Industriequellen. Insgesamt ist daher von einer geringen Lärmbelastung am Standort auszugehen.

Datengrundlage: Daten aus der Lärmkartierung 2022 der Stadt Mainz⁹

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen¹⁰:

PSI-Sentinel 2019 - 2023: mittlere Geschwindigkeit: - 0,2 mm/Jahr

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

⁷ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁸ Der Lärmindex LNight beschreibt die Belastung in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr.

⁹ <https://www.mainz.de/leben-und-arbeit/umwelt/laermminderungsplanung.php>

¹⁰ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen**3.3.1 Vorbemerkungen**

Für das zu bewertende Anwesen liegen bei der zuständigen Behörde keine Unterlagen vor. Die folgenden Beschreibungen beruhen daher auf der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung und den Auskünften der Antragsteller/Antragsgegner. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung im Erdgeschoss bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war. Ein schadensfreier Zustand in den nicht besichtigten Bereichen wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dienen (s. auch Anhang). So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude**3.3.2.1 Generelle Angaben**

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1900 - 1925
Hinweis zum Baujahr:	Gemäß Angabe des Antragstellers/Antragsgegners sei das Baujahr des Wohnhauses in dem ihm vorliegenden Kaufvertrag mit „unbekannt, jedoch vor 1925“ angegeben. Unterlagen zum Baujahr des Bewertungsobjekts lagen nicht vor. Eine schriftliche Bestätigung oder sonstige Nachweise konnten nicht eingesehen werden. Unter Berücksichtigung der Bauweise, der verwendeten Materialien sowie der Einordnung in die umliegende, den Ortskern prägende Bebauung, die überwiegend um die Zeit um 1900 entstand, wird das Baujahr sachverständig auf den Zeitraum zwischen 1900 und 1925 geschätzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung (drei Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Sandsteinsockel, Fenstergewände, Mansard- bzw. Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Außenwände:	KG: Bruchstein-Mauerwerk, EG-OG: Mauerwerk

Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Über KG: massive Decke (Beton) Über EG, OG: Holzbalkendecken
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	EG-KG: Massivtreppe EG-DG: Holztreppe, Holzgeländer
Treppenhaus:	Treppenhauseingang zum Garten/Gebäuerückseite Massive Treppe mit Fliesenbelag, schmiedeeisernes Tor Bodenbelag: Fliesen, Wände: Fliesen/Raufasertapete gestrichen Treppenhaus-WC
Gebäudeeingangsbereich:	Leicht zurückgesetzter Hauseingang, Eingangspodest mit Fliesenbelag

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolier-Verglasung, z.T. Kunststofffenster, z.T. Glasbausteinfenster (OG), überwiegend Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Holztür mit Briefkastenschlitz, Holzzarge, Oberlicht
Wohnungseingangstüren:	Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, Holzzargen
Innentüren:	Überwiegend Holztüren in Holzwerkstoffzargen, z.T. Falttüren (OG)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Überwiegend einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Überwiegend einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Einzelöfen, z.T. zusätzlich Elektro-einzelöfen, Handtuchheizkörper (OG)
Warmwasserbereitung:	EG, DG: Gas-Durchlauferhitzer OG: Elektrodurchlauferhitzer

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹¹ keinen Energieausweis vor.

¹¹ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Räumlichkeiten

Im Wohngebäude befinden sich drei voneinander abgetrennte Wohneinheiten (Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen). Grundrisspläne liegen nicht vor. Die Beschreibung der nicht besichtigten/nicht zugänglichen Erdgeschosswohnung basiert auf den Angaben der Antragsteller/Antragsgegner am Ortstermin.

Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	2-Zimmer-Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur
Obergeschoss:	2- bis 3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Wohn- und Esszimmer (offener Durchgang) Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss:	3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, Flur mit Treppenraum/Treppe zum Spitzboden (2. Ebene)
Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungs-/Hausanschlussraum
Grundrissgestaltung:	Überwiegend baujahresbezogene Grundrissgestaltung, in OG und DG sind die Bäder gefangene Räume (von den Küchen zugänglich)
Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend.

Ausstattung

Bodenbeläge:	Laminat, Holzdielen, Fliesen, PVC Im KG: Estrich
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Tapete, Fliesen, Fliesenspiegel, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte Bad EG:	Waschbecken, Badewanne, WC mit Aufbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad OG:	Waschbecken, Dusche, WC mit Aufbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad DG:	Waschbecken, Dusche, WC mit Aufbauspülkasten
Sanitärobjekte Treppenhaus-WC:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. In den vorliegenden Mietverträgen ist die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung mit ca. 50 m² und die Wohnfläche der Dachgeschosswohnung mit ca. 55 m² angegeben. Auf Grundlage der überschlägigen Überprüfung durch Maßentnahme aus der Liegenschaftskarte werden diese Flächenansätze als plausibel erachtet und der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Unterzeichner schätzt die Wohnfläche der Obergeschosswohnung auf Basis der vorgenannten Unterlagen überschlägig auf ca. 55 m². Abweichungen, sowohl in geringerem als auch in größerem Umfang, können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angesetzten Wohnflächen wird nicht übernommen.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Terrassen-/Sitzplatz-Überdachungen (Kunststoffwellplatten)

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Nicht erkennbar.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Kücheneinrichtungen älteren Baujahres sind vorhanden.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung wird nicht im Verkehrswert berücksichtigt.¹²

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Gemäß den vorliegenden Auskünften der Antragsgegner erfolgten zuletzt im Jahr 1977 Modernisierungen (u.a. Einbau von Bädern, Fenstererneuerungen, Erneuerung der Dacheindeckung). Der Unterzeichner geht davon aus, dass im Zuge der Instandhaltung geringe Modernisierungsmaßnahmen im Zeitverlauf erfolgten.

3.3.3 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Wege und Plätze (Fliesen, Waschbetonplatten), Einfriedungen, Gartenschuppen (massive Konstruktion mit Wellplatteneindeckung), etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

¹² Vgl. OLG Zweibrücken Rpfleger 1993, 169, 170; OLG Koblenz ZMR 1993, 66, 68

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Es ist festzustellen, dass sich die bauliche Anlage in einem überwiegend baujahresentsprechenden Zustand mit entsprechenden Modernisierungen im Zeitverlauf befindet. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben. Es besteht Modernisierungsbedarf in Teilbereichen (u.a. Bäder, Raumbereiche, Leitungsanlagen). Insbesondere der energetische Zustand des Gebäudes ist unterdurchschnittlich. Diese Besonderheiten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden, Instandhaltungszustand etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungszustand etc. nach den am Wertermitt-

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

3.4.3.2 Bauschäden etc.

Wertbeeinflussende Bauschäden,
Instandhaltungsstau etc.:

- Z.T. Fassade schadhaft (Putzabplatzungen, Sockelschäden, fehlender Putz)
- Z.T. Fliesenschäden Außentreppe

Die Kelleraußenwände weisen in Teilbereichen baujahrestypische, bauartbedingte Feuchteschäden auf. Diese Besonderheiten sind typische Beschaffenheitsmerkmale der Baujahresklasse. In vorliegendem Gutachten erfolgt hinsichtlich der Feuchteschäden kein Wertabschlag.



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade (Gebäuderückseite) schadhaft



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Außentreppenbelag schadhaft (Fliesenschäden)

Abb. 5: Foto des SV; Feuchteschäden in Wandbereichen KG

3.4.3.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Dreifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Renditeobjekt, bei dem für die Wertbildung die nachhaltige Erzielung von Mieteinnahmen im Vordergrund steht. Der Verkehrswert orientiert sich aus Sicht der Marktteilnehmer daher vorrangig an der Ertragsfähigkeit des Grundstücks. Gemäß § 17 ImmoWertV ist in diesem Fall das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden, da dieses die marktüblichen Wertverhältnisse zutreffend abbildet.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

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

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

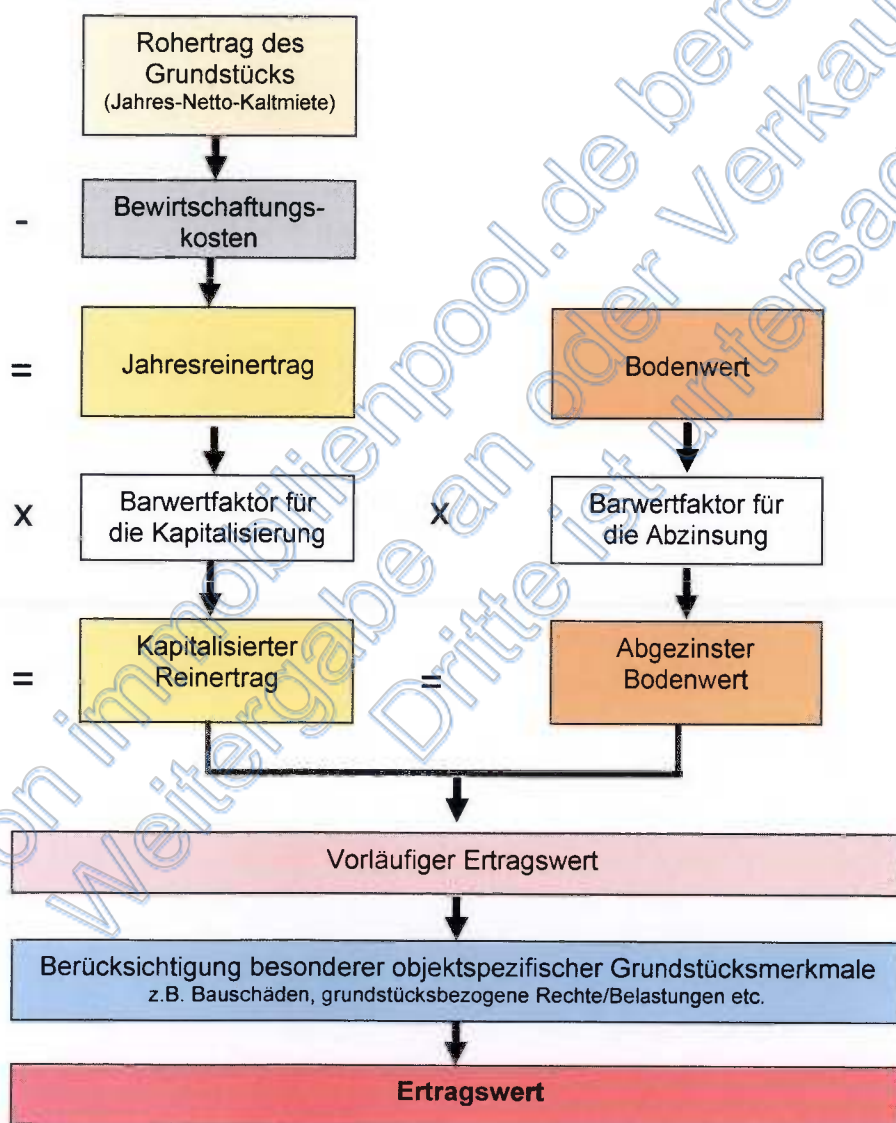


Abb. 6: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

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

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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

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

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **710,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	710,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	710,00 €/m ²	

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.01.2026	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	710,00 €/m ²

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertzone Nr.	1074	1074		
Nutzungsart	Mischgebiet	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Bauweise:	geschlossen	geschlossen	× 1,00	E3
Geschosszahl:	2	2	× 1,00	E3
Grundstücksfläche:	200 m ²	175 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 710,00 €/m²	

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

E4: Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit 200 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Fläche von 175 m² eine vergleichbare Größe auf, so dass der zonale Bodenrichtwert in voller Höhe angehalten wird.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 710,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 710,00 €/m ²	
Fläche	× 175,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 124.250,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freien Bodenwert rd.	= 124.250,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Blussusstraße 26 in Mainz-Weisenau mit 124.250,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswert- ermittlung

4.3.3.1 Vermietbare Fläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vermietbare Wohnfläche von rd. 160 m² für das Anwesen zugrunde gelegt.

4.3.3.2 Rohertrag

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

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

Mietverträge

Dem Unterzeichner wurden Einheitswohnraum-Mietverträge vorgelegt. Diese datieren auf 01.04.2019 (EG-Wohnung) und 01.12.2019 (DG-Wohnung). Die vereinbarten Netto-Kaltmieten betragen gemäß Mietverträgen 300,00 €/Monat für die EG-Wohnung und 400,00 €/Monat für die DG-Wohnung.

Angaben zur Miethöhe zum Wertermittlungsstichtag bzw. zu im Zeitverlauf erfolgten Anpassungen liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass sich die Nettokaltmiete für die Wohnungen des Anwesens im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegt.

Für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz liegt ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB, in Kraft getreten zum 09.04.2025, vor. Bei Neuvermietungen kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“). Die aktuelle Mietpreisbegrenzungsverordnung für Mainz trat am 8. Oktober 2025 in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2029. Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden¹³.

Gemäß Einordnung in die Mietspiegeltabelle 2025 beträgt der Medianwert 10,54 €/m² für Wohnungen in Gebäuden der Baujahresklasse „bis 1949“ und Wohnungsgrößen „40-60 m²“. Die 2/3 Spannweite beträgt 7,06 bis 12,89 €/m². Dieser Wert gilt für Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung und üblicher Heiz- und Sanitärausstattung. Die zu bewertenden Wohnungen weichen hiervon in mehreren Punkten negativ ab. Insbesondere weisen die zu bewertenden Wohnungen gegenüber einer durchschnittlichen Mietspiegelwohnung folgende wertmindernde Merkmale auf:

¹³ Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025

- Baujahr des Gebäudes 1900 - 1925 bei überwiegendem Modernisierungsstand von 1977
- nicht zeitgemäße Sanitärausstattung
- baujahrestypischer, teilweise funktional eingeschränkter Grundriss mit ungünstiger Lage der Sanitärräume (teilweise nur über die Küchen zugänglich)
- Beheizung über Gas-Einzelöfen statt Zentralheizung (geringerer Wohnkomfort mit höherem Bedienungsaufwand und geringerer Energieeffizienz)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer (höhere Stromkosten)
- Keine Balkone

Unter Berücksichtigung dieser objektspezifischen Eigenschaften erscheint ein Abschlag von rd. 15 % gegenüber dem Medianwert sachgerecht. Hieraus ergibt sich eine nachhaltig erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 8,95 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert wird für die Ermittlung des Rohertrags angesetzt.

Monatlicher Rohertrag: 160 m² x 8,95 €/m² = 1.432,00 €

Jährlicher Rohertrag: 1.432,00 € x 12 = 17.184,00 €

4.3.3.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Verwaltungskosten 367,00 € je Eigentumswohnung: $3 \times 367,00 \text{ €} = 1.101,00 \text{ €/Jahr}$
 Instandhaltungskosten 14,40 €/m² Wohnfläche: $14,40 \text{ €/m}^2 \times \text{rd. } 160,00 \text{ m}^2 = 2.304,00 \text{ €/Jahr}$
 Mietausfallwagnis rd. 2 Prozent des jährlichen Rohertrags: $17.184,00 \text{ €} \times 2 \% = 344,00 \text{ €/Jahr}$

Die Bewirtschaftungskosten für das Mehrfamilienhaus sind insgesamt mit rd. 3.749,00 €/Jahr anzusetzen.
 (Dies entspricht rd. 22 % Anteil am Rohertrag.)

4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

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

4.3.3.6 Restnutzungsdauer

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

Die ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenden Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen.

Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen der baulichen Anlagen wurden gemäß Angabe der Antragsteller/Antragsgegner seit 1977 nicht durchgeführt und sind augenscheinlich auch nicht erkennbar. Der Unterzeichner unterstellt in vorliegender Wertermittlung wertermittlungstheoretisch einen geringfügigen Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung (ca. 3 Punkte).

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 7: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁴

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des ursprünglichen Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr „1900-1925“ demnach über 100 Jahre bzw. > 80 Jahre.

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird: $RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$. Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 18 Jahren (rd. 23 %) ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 62 Jahre.

4.3.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

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

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

Der derzeit aktuelle Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Stadt Mainz¹⁵ enthält u.a. eine Übersicht von Liegenschaftszinssätzen unterschiedlicher Objektarten (s. S. 94). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (Mittelwert nach Kappung von jeweils 20 % der Minimum- / Maximumwerte) für Mehrfamilienhäuser wurde mit 2,67 % ermittelt. Die Standardabweichung beträgt 0,70. Die Ergebnisse beziehen sich auf Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2023 und 2024.

Unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage des Gutachterausschusses wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert und mit 1,50 % angesetzt. Bei der Abweichung des vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssatz-Mittelwert finden neben der durchschnittlichen Wohnlagequalität, der Gesamtwohnfläche, dem Mietansatz (Netto-Kalt-Miete) und der geringen Restnutzungsdauer von rd. 23 % auch die beschriebenen objektspezifischen Besonderheiten (s. 3.4.2) Berücksichtigung.

4.3.3.8 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren 15,67.

4.3.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Instandhaltungszustand etc.

Wie unter 3.4.3 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Mainz 2025 (Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024)

können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsge-
mäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher
hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heu-
tiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirt-
schaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden
um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgeben-
den Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall
bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude älterer Baujahresklasse (Baujahr ca. 1925 oder
früher), dessen Außen- und/oder Kellerwände in Bruchsteinmauerwerk errichtet wurden. Eine nach heutigen
Maßstäben ausgeführte Bauwerksabdichtung gegen Bodenfeuchte und/oder nicht drückendes Wasser ist
bauzeittypisch nicht vorhanden. Dieser Umstand stellt kein außergewöhnliches Schadens- oder Mangel-
merkmal dar, sondern ist als bauzeittypische und für diese Baualtersklasse übliche Beschaffenheit zu beur-
teilen. Vergleichbare Objekte dieser Baujahresklasse weisen regelmäßig eine gleichartige konstruktive Aus-
führung auf. Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und der Erwartungen der
maßgeblichen Käuferkreise wird diese Beschaffenheit als alters- und bauzeittypischer Zustand angesehen
und im Rahmen der marktüblichen Preisbildung grundsätzlich bereits berücksichtigt. Ein gesonderter
Wertabschlag aufgrund dieser bauzeittypischen konstruktiven Gegebenheiten war daher nicht vorzunehmen,
da keine vom üblichen Standard dieser Baualtersklasse abweichende, wertmindernde Besonderheit vorliegt.

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen	
z.T. Reparatur Fassade	4.000,00
z.T. Reparatur Fliesenschäden	1.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	5.000,00
Baunebenkosten (20%)	1.000,00
Zwischensumme 2	6.000,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	6.000,00
Summe rd.	6.000,00

4.3.3.10 Sicherheitsabschlag

Die Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht besichtigt wer-
den. Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich der tatsächlich vorhandenen Ausstattung und Zustands-
qualität der Wohnung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 5.000,00 € an dem
ermittelten vorläufigen Ertragswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig
sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicher-
heits-)Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Einheit	Wohnfläche	Miete netto-kalt		
		(m²) rd.	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnfläche	160,00	8,95	1.432,00	17.184,00
Summe				1.432,00	17.184,00

*Nebenflächen (Keller, Speicher) sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag		17.184,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	3.749,00 €
jährlicher Reinertrag		13.435,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)	1,50%	x	124.250,00	1.863,75 €
---	-------	---	------------	------------

Ertrag der baulichen Anlagen	11.571,25 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	15,67
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von
bei einer Restnutzungsdauer (n) von

1,50%
18 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	181.321,49 €
--	---------------------

Bodenwertanteil	+	124.250,00 €
------------------------	----------	---------------------

vorläufiger Ertragswert*	305.571,49 €
---------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten Bauschäden, Instandhaltungstau etc.	-	6.000,00 €
--	---	------------

Sicherheitsabschlag	-	5.000,00 €
---------------------	---	------------

Ertragswert	294.571,49 €
--------------------	---------------------

Ertragswert rd.	295.000,00 €
------------------------	---------------------

*Nachrichtlich: dies entspricht rd.
Ertragsfaktor:

1.910,00 €/m² Wohnfläche
17,78

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, Blussusstraße 26 in 55130 Mainz-Weisenau wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026 mit rd. 295.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Weisenau Nr. 2697 BV1
Flur 1, Flurstück 725, Gebäude- und Freifläche, Größe 175 m²

Blussusstraße 26 (Römerstraße 26) in 55130 Mainz

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.01.2026 mit**

295.000,00 €

in Worten: **zweihundertfünfundneunzigtausend Euro** geschätzt.

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

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

25.02.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger



Von Immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.4 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

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

5.3 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LBauO:** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

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

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Mainz 2025 (Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024).

6

FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordwesten, Gebäudeeingangsseite, Straßenansicht (Blussusstraße)



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten, Gebäuderückseite, überdachte Sitzplätze/Terrassen



Foto 3 des SV: Treppenhaus, Hauseingang

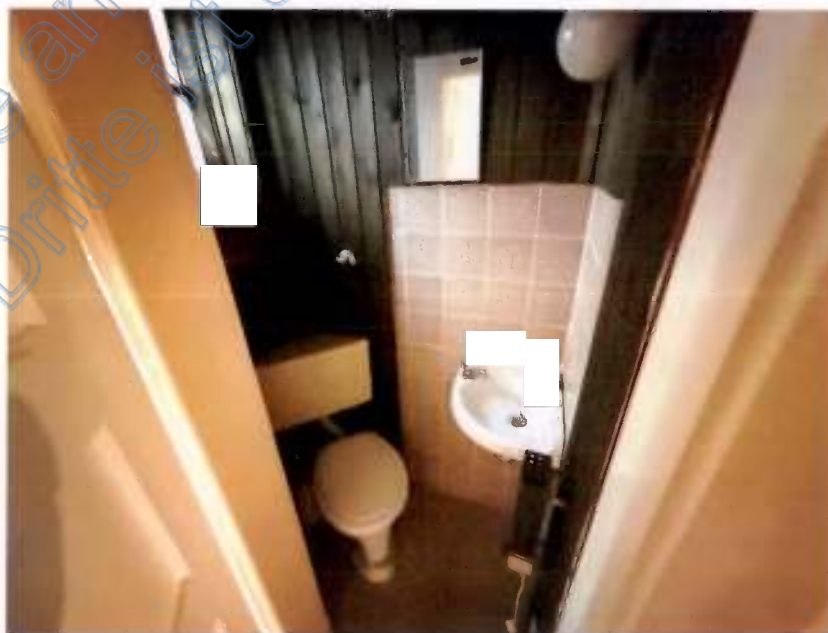


Foto 4 des SV: Treppenhaus-WC



Foto 5 des SV: Obergeschoss; Küche, Zugang Bad



Foto 6 des SV: Obergeschoss; Bad



Foto 7 des SV: Obergeschoss; Wohnen/Essen



Foto 8 des SV: Obergeschoss; Schlafen



Foto 9 des SV: Kellergeschoss, Lagerraum



Foto 10 des SV: Kellergeschoss, Technikraum



Foto 11 des SV: Spitzboden



Foto 12 des SV: Garten