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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Sachverständigenbüro Odekerken
Immobilien – Bewertung
Arnd Odekerken

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024
Bankkaufmann (IHK)

Adresse: Klosterstraße 15b
61462 Königstein im Taunus
Internet: www.sib-odekerken.de
E-Mail: ao@sib-odekerken.de
Telefon: 0170 51 58 717

Amtsgericht Mainz

Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

Datum: 09.02.2026
Az.: SIB-35-2026-0003-AO

Az. des Gerichts: 260 K 37/25

G U T A C H T E N

Im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Mainz, Blatt 23806 eingetragenen 80,1/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

55122 Mainz, Rektor-Forestier-Straße 6-14

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG im Aufteilungsplan mit Nr. A7 bezeichnet sowie dem Kellerraum A7



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 18.11.2025 ermittelt mit rd.

392.000 €.

(dreihundertzweiundneunzigtausend)

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen und als PDF-Version.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**13**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) (Quelle: Baubeschreibung aus den Unterlagen der Hausverwaltung)	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. A7 im 2. OG	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19

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

4.4 Bodenwertermittlung 20
4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 20
4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 21
4.5 Ertragswertermittlung 22
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 22
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 22
4.5.3 Ertragswertberechnung 25
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 26
4.6 Vergleichswertermittlung 30
4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 30
4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 30
4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche 32
4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 – 5) 32
4.6.5 Vergleichswert 33
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 34
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 34
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 34
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 34
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 34
4.8 Verkehrswert 35
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 37
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 37
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 38
5.3 Verwendete fachspezifische Software 38
6 Verzeichnis der Anlagen 39

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

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01. Januar 2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der **Modellkonformität** erforderlich ist."

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Wertermittlungsverfahren 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, begründet zu wählen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Rektor-Forestier-Straße 6-14 D-55122 Mainz
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Mainz Grundbuch von Mainz, Blatt 23806, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gonsenheim, Flur 16, Flurstück 735, Fläche 3.580 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 02.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 07.11.2025 fristgerecht eingeladen.
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	18.11.2025 von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Außen- und Innenbesichtigung

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

Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt vollständig von innen und außen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:	Herr/Fau xxx Arnd Odekerken (Sachverständiger)
Eigentümer:	xxx xxx xxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

– Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 21.01.2026
(siehe Anlage 1, Quelle: https://www.geoportal.rlp.de)

– Auszug aus der Umgebungskarte (Mirko- und Makro, Anlage 2)

– Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.01.2026 (Anlage 3)

– Grundbuchauszug vom 10.01.2026x

– Die Wohnungsakte der Hausverwaltung mit folgenden Inhalten:
  – Grundrisse (Anlage 4),
  – Teilungserklärung vom 04.07.2026
    Notar , UN: 295/2011
  – Baubeschreibung
  – Wohnflächenauflistung (Anlage 5)
  – WEG-Protokolle & Abrechnung
  – Energieausweis (Anlage 8)

– Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Anlage 7)

– Auskünfte aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop:
Liegenschaftszins (Seite 26)

- Auszug Baulastenverzeichnis vom 14.01.2026: Eintrag vorhanden (Feuerwehrzufahrt), siehe Abschnitt 2.5.1

– Auszug Altlastenkataster vom 02.02.2026: Eintrag vorhanden
(siehe Altlasten in Abschnitt 2.3 und Anlage 9)

– Online Abfrage Denkmalliste vom 21.01.2026: keine Eintragung
(Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz:
https://gdke.rlp.de)

– Abfrage ZÜRS-Hochwassergefährdung vom 24.01.2026: keine Hochwasser Gefährdung (Quelle: https://www.geoportal.de)

– Abfrage GeoPortal/GDV Starkregengefährdung vom 24.01.2026
mittlere Gefährdung (Quelle: https://www.dieversicherer.de)
(Anmerkung: nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss wird dieser Punkt in einer marktgerechten Höhe bereits in den Bodenrichtwerten berücksichtigt)

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

Gutachtenerstellung unter Verwendung von folgenden technischen Hilfsmitteln:	– Fotokamera (Modell: Apple iPhone 17 Pro Max) – Kompass (Modell: Apple iPhone 17 Pro Max) - Bosch Professional Laser-Entfernungsmesser GLM 150-27 C

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Verwalter oder Verwalterin nach WEG
Bis 31.12.2025
Ab 01.01.2026 übernehmen (alle Verwaltungsbeirat) kommissarisch die Verwaltung.

Mieter oder Pächter
Das Objekt wird eigengenutzt. Dem Sachverständigen ist nichts bekannt von Mietern bzw. Mietverträgen (Die Wohnung wird von dem Eigentümer bewohnt)

Wohnpreisbindung
Dem Makler ist keine öffentliche Förderung bekannt, gem. Grundbuch und mündlicher Nachfrage bei der Eigentümerin

Gewerbebetrieb
Dem Sachverständigen ist nichts bekannt von einem Gewerbe bzw. Gewerbeerlaubnis. Lt. Aussage der Eigentümerin im Ortstermin diente und dient die Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken.

Maschinen und Betriebseinrichtungen
Im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

Verdacht auf Hausschwamm
Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm außerhalb der Wohnung festgestellt werden.

Anmerkung: Da auftragsgemäß bei der Besichtigung keine Untersuchung von versteckten oder nicht unmittelbar sichtbaren Baumängeln und Bauschäden vorgenommen werden sollte, weise ich vorsichthalber darauf hin, dass sich meine Aussage nur auf offensichtliche Schäden und Mängel bezieht und keine sonstigen Informationen vorgetragen oder durch Unterlagen in Erfahrung gebracht wurden, die das Bestehen eines solchen Schadens/Mangels in Betracht gezogen hätten.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt werden (gem. Auskunft beim Bauamt Mainz vom 20.02.2025), Baulast siehe 2.5.1.

Energieausweis
Es wurde ein Energieausweis vorgelegt (siehe Anhang 8)

Altlasten
Gem. schriftlicher Auskunft vom 02.02.2026 beim Grün- und Umweltamt Abteilung 04 Umweltordnung liegt ein Eintrag vor (siehe Abschnitt 2.3 und Anlage 9)

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz	
Kreis:	Mainz	
Ort und Einwohnerzahl:	Mainz (ca. 227.000 Einwohner); Stadtteil Gonsenheim (ca. 25.000 Einwohner)	
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Wiesbaden	ca. 10,0 km
	Frankfurt am Main	ca. 48,0 km
	Mainz	ca. 4,7 km
	Ingelheim	ca. 14,0 km
	<u>Landeshauptstadt:</u>	
	Mainz	ca. 4,7 km
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B40	ca. 5,7 km
	B455	ca. 7,5 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u>	
	A3	ca. 20,0 km
	A60	ca. 3,5 km
	A63	ca. 10,0 km
	A66	ca. 6,5 km
	<u>Bahnhof:</u>	
	Hbf Mainz	ca. 4,7 km
	Hbf Frankfurt am Main	ca. 45,0 km
	<u>Flughafen:</u>	
	Frankfurt am Main	ca. 34,0 km
demographische Struktur	Geburtenrate:	9,9 (pro 1000 Einwohner)
	Sterbefälle:	9,2 (pro 1000 Einwohner)
	Familienwanderung:	-7,3 (pro 1000 Einwohner)
	Durchschnittsalter:	41,6 Jahre
	Bevölkerungsentwicklung:	10,9 %

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

Quelle: Demographiebericht vom 21.01.2026, Wegweiser Kommune

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Neubaugebiet gelegen Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt mittlere Wohnlage als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen überwiegend 5-geschossige Bauweise Wohnanlage
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

<u>Straßenfront:</u>
ca. 130 m

<u>mittlere Tiefe:</u>
ca. 28 m

<u>Grundstücksgröße:</u>
insgesamt 3580,00 m²

<u>Bemerkungen:</u>
rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	tlw. verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkbuchten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom Wasser Wärme aus öffentlicher Versorgung Fernsehkabelanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (Altlastenkataster) als Verdachtsfläche unter den Register-Nummern 315.00.000-0001K/000-00, 315.00.000-0001/003-00 und 315.00.000-0001/004-00 aufgeführt (siehe Anhang 9): - Potenzieller Altstandort „ehem. US-Lee-Barracks Mainz-Gonsenheim - Altstandort „Werkstatt Geb. 6115, US-Lee-Barracks Mainz-Gonsenheim - Verdachtsfläche „Parkplatz östlich Geb. 6115, US-Lee-Barracks Mainz-Gonsenheim Der Flächenstatus beruht auf dem Kenntnisstand der SGD Süd (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zum Zeitpunkt der Eintragung. Eine Mittelung der aktuellen Bewertung bedarf einer vertiefenden Aktenstudie durch die SGD Süd. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Verdachtsfläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen, zumal in den Jahren 2014-2016 umfangreiche Erdaushubarbeiten im Rahmen des Neubaus dieser 98 Eigentumswohnungsanlage inkl. Tiefgarage stattgefunden haben. Daher wird In dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 10.01.2026 eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Mainz, Blatt 23806, Eintragung, die aber keine Wertbeeinflussung haben:

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

- Zwangsversteigerungsvermerk,
- Zwangssicherungshypothek.

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

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2026 gibt es einen Eintrag im Baulastenverzeichnis: Baulasten-Nr.: 3977, Az.: 63 BL-2015-2307-4 mit folgendem Inhalt:

„Der oder die jeweiligen Eigentümer […] sind verpflichtet, die im beigefügten Lageplan grüngekennzeichnete Fläche als Feuerwehrzufahrt zugunsten […] Rektor-Forestier-Straße 6-14 zur Verfügung zu halten“

Diese Baulast fließt wertneutral in die Bewertung ein.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan G124, in Kraft getreten am 20.07.2001, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; IV = 0 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl); GFZ = 3,2 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise
Innenbereichssatzung:	Nicht vorhanden (gem. Online-Abfrage vom 24.01.2026 www.mainz.de))
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Nicht vorhanden (gem. Online-Abfrage vom 24.01.2026 www.mainz.de)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Nicht vorhanden (gem. Online-Abfrage vom 24.01.2026 www.mainz.de)
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch 8.01.2026 erkundet.

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, digital eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte), siehe auch Anlagen.

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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei dieser Wertermittlung keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- Baumängeln- oder Bauschäden, sowie deren mögliche Ursachen
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt 5-geschossig unterkellert Flachdach einseitig (links) angebaut
Baujahr:	2014 - 2016 (gem. Teilungserklärung und Energieausweis)
Modernisierung:	keine Modernisierungen vorhanden
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 91,03 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor Grundlage: Energieverbrauchs Primärenergieverbrauch: 84,9 kWh / (m² * a) Endenergieverbrauch: 65,3 kWh / (m² * a) Energieeffizienzklasse: B Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

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

Barrierefreiheit:	Der Zugang (Eingang ins Gebäude) ist überwiegend barrierefrei. Eine vollständige Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung konnte nicht festgestellt werden
Außenansicht:	insgesamt verputzt Struktur-Reibeputz Straßenseite verputzt, 2-farbig (Gelb, Flieder)

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

(Quelle: Baubeschreibung aus den Unterlagen der Hausverwaltung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton Stahlbeton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Wärmedämmung durch Wärmedämmverbundsystem (Thermohaut) Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Repräsentativ sehr gepflegt dem Baujahr entsprechend <u>Geschosstreppe</u>: Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Blechdeckung, Wellblech; Dachflächen gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Abflussrohre aus Kunststoff

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

Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung je Raum ein Lichtauslass je Raum zwei bis drei Steckdosen bessere Beleuchtungskörper Türöffner Gegensprechanlage Telefonanschluss Zählerschrank Kippsicherungen FI-Schutzschalter
Heizung:	Fernheizung Fußbodenheizung
Lüftung:	elektromechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachter und teil-umbauter Balkon
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Standplatz für Mülltonnen
Gehwegbefestigung in Beton - Verbundpflaster oder Betonplatten
Treppen aus Beton-Blockstufen
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Rasen eingesät und mit Büschen/Hecken
Die Müllsammelstellen erhalten eine Müllplatzeinhausung als Stahlkonstruktion mit Lochblechverkleidung bzw. Müllboxen auf eingegrünten freien Stellflächen.

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. A7 im 2. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG im Aufteilungsplan mit Nr. A7 bezeichnet dem Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt lt. den übergebenen Unterlagen 91,03 m² Eine stichprobenartige Überprüfung konnte mangels nicht genau lesbarer Grundrisszeichnung nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche erscheint dem Sachverständigen ebenfalls unter Hinzunahme und Auswertung des Miteigentumsanteils als plausibel.
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer (straßenseitig gelegen) 1 Küche (offener Zugang, innenliegend) 1 Diele (innenliegend) 1 Badezimmer (straßenseitig gelegen) 1 Gäste-Duschbad (innenliegend) 1 Balkon 1 Keller, 1 Abstellraum (innenliegend) Eine genaue m²-Größe der einzelnen Zimmer konnte aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht entnommen bzw. ermittelt werden. Diese speziellen m²-Angaben sind nicht relevant für die weitere Wertermittlung, da eine Wohnfläche angegeben wurde.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fertigparkett in allen Wohnräumen Fliesen in Bad und Gäste-WC und Küche
Wandbekleidungen:	Wandanstrich mit Dispersionsfarbe Fliesen, Oberkante Türrahmen
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	Holz-Aluminium-Fenster, 3-foch Verglasung und Dreh-Kippbeschlag Fenster von Bädern mit Strukturglas Fensterbänke innen: Naturstein Marmor Jura Fensterbänke außen: Aluminium
Türen:	Eingangstür: DS-Tür Zimmertüren: einfache Türen (Sperrholz)

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

Sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Badezimmer: 1 eingebaute Wanne 1 WC 1 Waschbecken Gäste-Duschbad: 1 Dusche 1 WC 1 Waschbecken
Elektro-Installationen	Ausreichende Anzahl an Steckdosen CAT-7 (EDV-Dose) in jedem Zimmer Video-Sprechanlage Elektrische Rollläden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist als alterstypisch gut zu bezeichnen. Leichte Abnutzungserscheinungen sind erkennbar mindern aber nicht den Wert der Wohnung.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Einbauküche guter Qualität Einzelspüle Speisekammer Elektroherd Backofen Dunstabzugshaube
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Dem zu bewertendem Wohnungseigentum sind per 31.12.204 rd. € 5.277,99 zuzuordnen (gem. telefonischer Auskunft bei der Hausverwaltung). Die Höhe der Instandhaltungsrücklage nimmt keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand

die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 80,100/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55122 Mainz, Rektor-Forestier-Straße 6-14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. A7 bezeichnet dem Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mainz	23806	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gonsenheim	16	735	3.580 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **920,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2024
Grundstücksfläche (f)	=	3.000 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Grundstücksfläche (f)	=	3.580 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 920,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.11.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 920,00 €/m²	
Fläche (m²)	3000	3.580	× 1,130	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 1.039,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 1.039,60 €/m²**	
Fläche	× 3.580 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.721.768,00 € **rd. 3.720.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **3.720.000,00 €.**

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 8. Januar 2026 ist keine Veränderung aufgrund von einem stagnierenden Markt vorhanden.

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

E2

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Flächengrößen erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Vorgehensweise (gem. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Mainz, Seite 43).

Die Ergebnisse werden hier noch einmal zu einer Tabelle zusammengefasst:

Auswertung GMB 2014	Fläche < RiWe	Fläche = RiWe	Fläche > RiWe
Anzahl der Kaufverträge	432	343	233
Kaufpreis über Richtwert	38 %	20 %	44 %
Kaufpreis = Richtwert	33 %	52 %	28 %
Kaufpreis unter Richtwert	29 %	28 %	28 %
Ø Abw. vom Richtwert	+ 3 %	- 2 %	+ 13 %

Das Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück, demnach sind +13% auf den Bodenrichtwert anzusetzen, der Faktor beträgt 1,13.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 80,100/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.720.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.720.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 80,100/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	29.797,20 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 29.797,20 € **rd. 29.800,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 **29.800,00 €**.

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

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die

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

Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 2. OG	91,03	13,15	1.197,05	14.364,60
Summe		91,03		1.197,05	14.364,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**14.364,60 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.990,29 €**
jährlicher Reinertrag	=	**12.374,31 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,69 %** von **29.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**801,62 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**11.572,69 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,69 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **71** Jahren Restnutzungsdauer	×	**31,529**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**364.675,34 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**29.800,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**394.675,34 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**394.675,34 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**394.675,34 €**
	rd.	**395.000,00 €**

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

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Den Wert der Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Hausverwaltung als separater Anhang zur Teilungserklärung genommen und beträgt **ca. 91,03 m²** (siehe auch Anhang 5). Eine Plausibilisierung wurde vom Sachverständigen geprüft:

Gem. „Anlage 3 der Teilungserklärung“:
MEA Wohnung A7 = 80,1
MEA Haus A gesamt = 1679,6

Faktor: 80,1 / 1679,6 = 0,047
Wohnfläche Haus A gesamt: 1927,51 m²

Plausibilisierung: 1927,51 x 0,047 = 90,59 m² das entspricht einer Abweichung von -0,48%.

Somit wird der Wert von 91,03 m² vom Sachverständigen bestätigt und für dieses Gutachten Wohnfläche festgesetzt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel 2025 der Landeshauptstadt Mainz als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

2010 bis 2015	Bis 40 m²	-		-
	40-60 m²	13,03	10,03	14,53
	60-80 m²	11,90	10,02	13,87
	80 u. mehr m²	12,40	11,14	15,30
2016 bis 31.10.2022	Bis 40 m²	17,21*	12,79*	18,41*
	40-60 m²	14,07	11,59	16,08
	60-80 m²	14,37	12,14	16,34
	80 u. mehr m²	13,89	12,06	15,48

Berechnung:
Baujahr 2015/2016: Durchschnittswert von € 12,40 und € 13,89 = **€ 13,15/m²**

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	91,00 m² × 14,00 €/m²	1.274,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		287,29 €
Summe			**1.990,29 €**

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

Liegenschaftszinssatz

Bei dem Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes wurden die objektbezogenen Liegenschaftszinssätze des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Mainz (Ø objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Objektart: 1,55%)

(Quelle: Grundstücksmarktbericht Mainz 2025, Seite 79)

sowie die örtlichen objektspezifischen Liegenschaftszinssätze von Sprengnetter (Ø objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Objektart: 2,69%) herangezogen.



Angaben zum Bewertungsobjekt:	
Postleitzahl:	55122
Ort:	Mainz
Straße:	Rektor Forestier Straße
Hausnummer:	6-14
Bebaut mit:	Eigentumswohnung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	59 Jahre
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten:	81
Wohnfläche:	91 m²
Weitere Informationen:	11.01.2026
Transaktionsnummer:	20260111 209907 112400
Liegenschaftszinssatz:	2,69 %
Standardfehler:	2,50 %
95%-Konfidenzintervall:	2,55 - 2,82 %
Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2025
Datengrundlage:	Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 395.808 Kaufpreisen abgeleitet, davon 100.417 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 259 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025 veröffentlicht am 17.10.2025.

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

Diese zur Verfügung stehenden Liegenschaftszinssätze wurden gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf ihre Eignung für den konkreten Bewertungsfall geprüft mit folgendem Ergebnis:

Prüfkriterium	Gutachterausschuss	Sprengnetter	Einschätzung der besseren Eignung
Aktualität	Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024	Kauffälle aus 2024 und 2025	**Sprengnetter**
Repräsentativität	Keine direkten Angaben z.B. in Bezug auf die Restnutzungsdauern, die Gebäudestandards, Vermietungssituation, Energieeffizienz etc. Aber Differenzierung in Wohnungsgröße und Stadtteil	Keine direkten Angaben z.B. in Bezug auf die Gebäudestandards, Energieeffizienz etc. Aber Differenzierung in Anzahl an ETW in MFH, die Restnutzungsdauer, Lage innerhalb des Gebäudes, Wohnungsgröße und PLZ	**Sprengnetter**
Anpassungsmöglichkeiten	Bis auf Wohnungsgröße keine weiteren Anpassungsmöglichkeiten	Diverse Anpassungsmöglichkeiten, z.B. Wohnungsgröße, ETW-Anzahl in MFH, Restnutzungsdauer, Lage innerhalb des Gebäudes	**Sprengnetter**
Tatsächlicher Marktbezug (Sachverständige Einschätzung)	In diesem konkreten Fall erscheint die Höhe des Liegenschaftszinssatzes deutlich zu gering	In diesem konkreten Fall erscheint die Höhe des Liegenschaftszinssatzes marktgerecht	**Sprengnetter**

Die Eignungsprüfung des Liegenschaftszinssatzes hat für das konkrete Bewertungsobjekt ergeben, dass der örtliche objektspezifische Liegenschaftszinssatz von Sprengnetter die größte Eignung besitzt und daher in der Ertragswertermittlung herangezogen wird. Er beträgt **2,69%**

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus der Modelbeschreibung von Sprengnetter, Liegenschaftszins entnommen und beträgt **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 2016 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2016 = 9 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 9 Jahre =) **71 Jahren**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen

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

geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Auswahlkriterien für die Vergleichsfaktoren bei Eigentumswohnungen sind wie folgt definiert:

(Die komplette anonymisierte Auskunft ist in der Anlage 7 zu finden)

Region:	Rektor-Forestier-Straße, 55122 Mainz
Baujahr:	20 16
Wohnfläche:	86 m² bis 117 m²
Kaufdatum:	ab Dezember 2023 – bis Dezember 2024
Vermietung:	unvermietet

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 1	2	3	4	5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4	E5
Vergleichswert [€]	-------	529.000,00	510.000,00	505.000,00	430.000,00	375.000,00
Wohnfläche [m²]	91,03	117,18	117,18	113,04	117,18	86,12
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	4.514,42	4.352,28	4.467,45	3.669,57	4.354,39
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 18.11.2025						
Kaufdatum/Stichtag	18.11.2025	30.04.2025	16.10.2024	17.12.2024	04.12.2023	09.07.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		4.514,42	4.352,28	4.467,45	3.669,57	4.354,39
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m²]	91,03	117,18	117,18	113,04	117,18	86,12
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.514,42	4.352,28	4.467,44	3.669,57	4.354,39
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		**4.514,42**	**4.352,28**	**4.467,44**	**3.669,57**	**4.354,39**

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 – 5)

E1 – E5
Lage: 55122 Mainz, Rektor-Forestier-Straße 6-14
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.12.2025

kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Auschlussgrenzen.

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

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		21.358,10 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= Rd.	4.271,62 €/m² 4.272,00 €/m²

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts			Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		4.272,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	4.272,00 €/m²	
Wohnfläche	×	91,03 m²	
Zwischenwert	=	388.880,16 €	
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	=	388.880,16 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)		0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	388.880,16 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		0,00 €	
Vergleichswert	= **rd.**	388.880,16 € **389.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit rd. **389.000,00 €** ermittelt.

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Mietspiegel, Liegenschaftszins) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **395.000,00 €**,

und der **Vergleichswert** mit rd. **389.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **5 hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten der gleichen Adresse** zur Verfügung.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,5 beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,5** und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,5**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [395.000,00 € + 389.000,00 €] ÷ 2,000 = rd. **392.000,00 €**.

Da der zur Stützung ermittelte Vergleichswert (-1,5%) innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Vergleichswert. Dieser wird somit als Marktwert gem. § 194 BauGB festgesetzt

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

4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 80,100/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55122 Mainz, Rektor-Forestier-Straße 6-14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. A7 bezeichnet dem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mainz	23806	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gonsenheim	16	735

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit rd.

392.000 €

in Worten: dreihundertzweiundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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.



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

Königstein im Taunus, den 10. Februar 2026 (Arnd Odekerken)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

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.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ErbbauRG:
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:
Miethöheregelungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

BewG:
Bewertungsgesetz

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Taunus-Kreises, Gutachterausschuss für Immobilienwerte, Hessen

[6] Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Main-Taunus-Kreis

[7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 04.01.2026) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus Bodenrichtwertsystem BORIS (www.geoportal.rlp.de)
Anlage 2	Auszug aus der Umgebungskarte a) Makrolage b) Mikrolage
Anlage 3	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4	Grundriss
Anlage 5	Wohnflächenaufstellung, Aufteilungsplan
Anlage 6	Fotos
Anlage 7	Auszug aus der Kaufpreissammlung
Anlage 8	Energieausweis (Auszug)
Anlage 9	Auszug Bodenschutzkataster (BoKat)

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

Anlage 1 Auszug aus dem Bodenrichtwertsystem (BORIS)

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

Anlage 2 Auszug aus der Umgebungskarte

a) Makro

(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

b) Mikrolage

(Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)

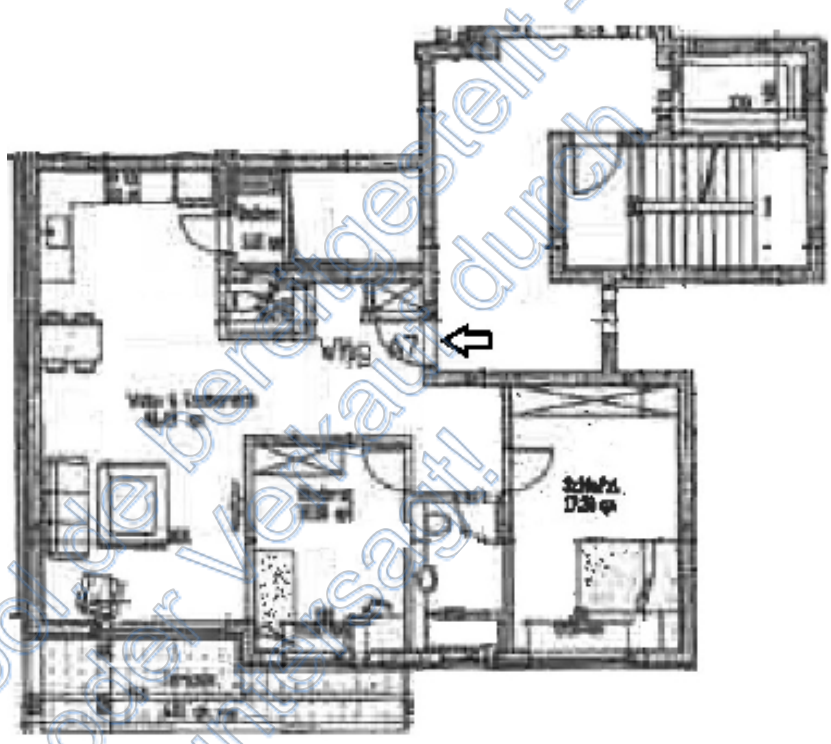
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Anlage 4 Grundriss





Um 90° im Uhrzeigersinn gedreht und lesbar gestaltet

Vorinformation pdf bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

Anlage 5 Wohnflächenaufstellung, Aufteilungsplan

(gem. Teilungserklärung vom 04.07.2011 des Notares , UrkNr. 295/2011)

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

Anlage 6 Fotos



Außenansicht (Eingangsbereich zur Wohnanlage)

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



Hauseingangstürbereich

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



Badezimmer

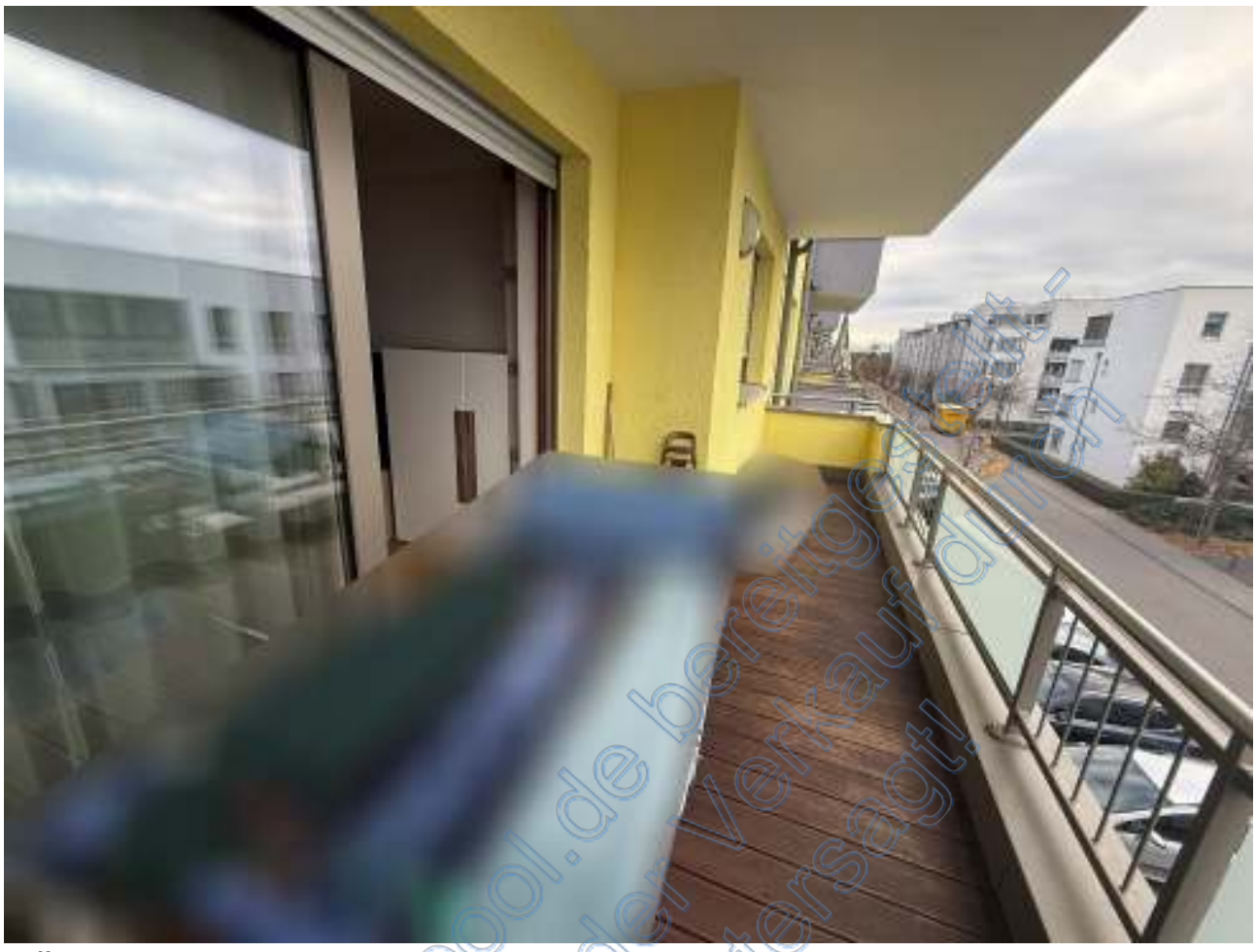
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wohnzimmer

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

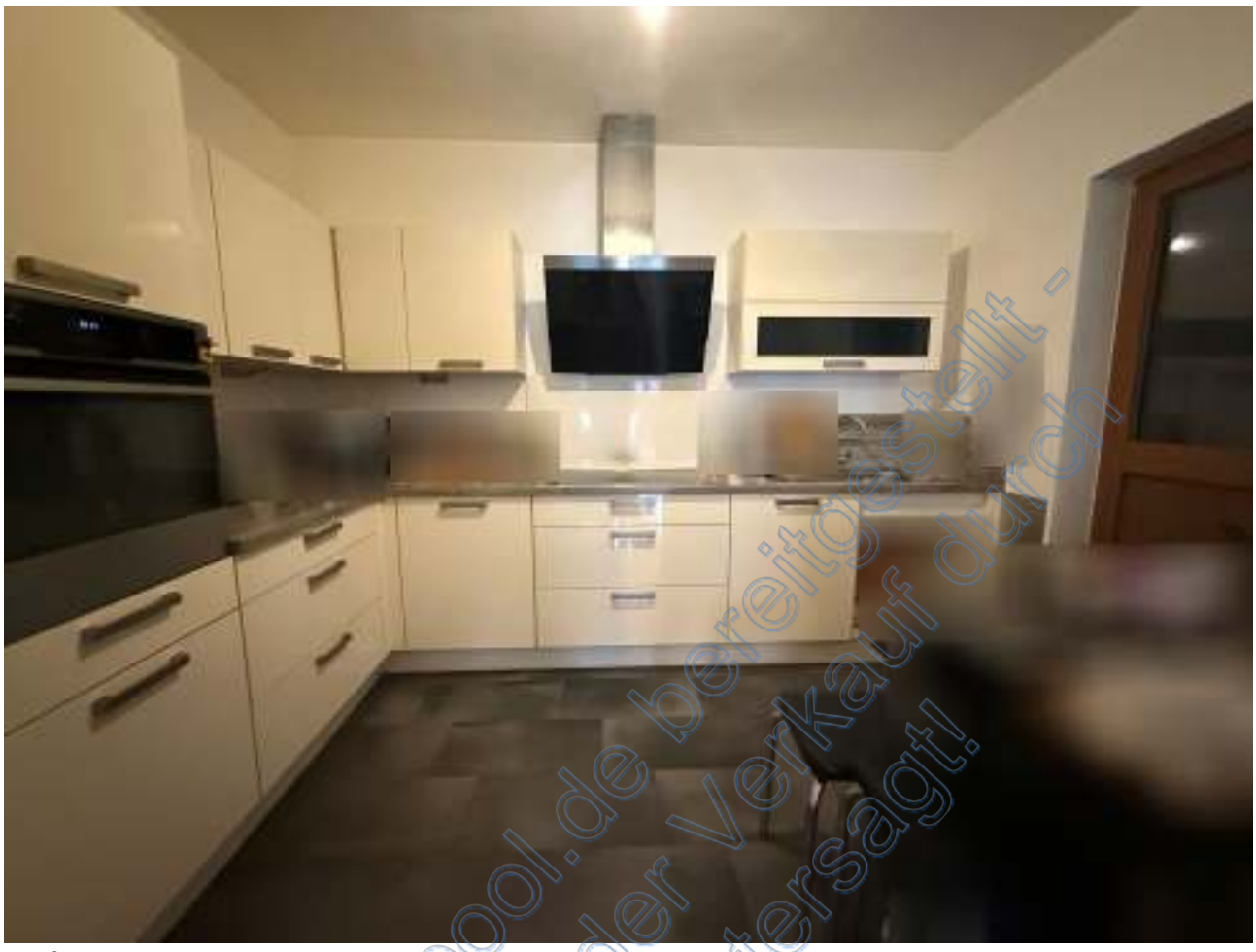
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schlafzimmer



Balkon

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



Küche

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



Gäste-Duschbad

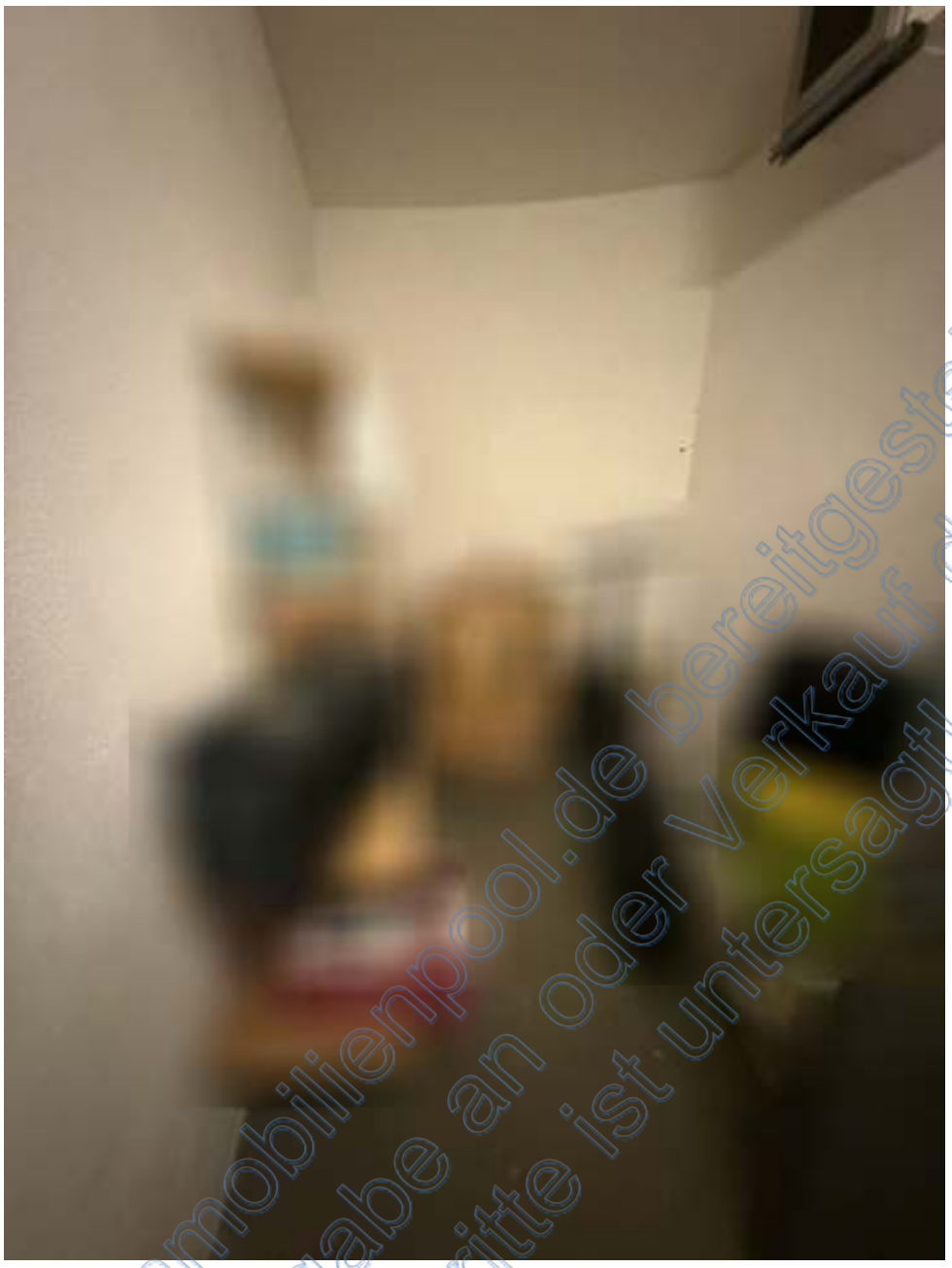
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Kinderzimmer

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

Straßenansicht



Keller

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

Anlage 7 Auszug Kaufpreissammlung

Auszug vom 2.12.2025 vom Gutachterausschuss der Stadt Mainz

Die Auswahlkriterien für die Vergleichsfaktoren bei Eigentumswohnungen sind wie folgt definiert:

Region:	Rektor-Forestier-Straße 6-14, 55122 Mainz
Wohnfläche:	80 m² bis 130 m²
Kaufdatum:	ab 2021 bis August 2026
Baujahr:	2011
Vermietung:	vermietet und unvermietet

Zur Auswertung im Vergleichswertverfahren wurde folgende Auswahl (grün) getroffen:

Region:	Rektor-Forestier-Straße 6-14, 55122 Mainz
Wohnfläche:	86 m² bis 117 m²
Kaufdatum:	ab Dezember 2023 bis Dezember 2014
Baujahr:	2011
Vermietung:	unvermietet

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

Anlage 8 Energieausweis (Auszug)

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

Anlage 9 Auszug Bodenschutzkataster (BoKat)

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