

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Gemeinsame Postannahmestelle
Land- und Amtsgericht Mainz
Eing.: - 6. Jan. 2026
..... Anl. Bd. Hefte

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

Datum: 22.12.2025
Mein Az.: 2025-5052

Az. des Gerichts: 260 K 4/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

55270 Jugenheim
Silvanerstraße 14

Grundbuch Blatt	Jugenheim 1648
Gemarkung	Jugenheim
Flur Flurstück	4 736
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	04.11.2025
Marktwert	486.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

2. Silvanerstraße 14

2.1. Makrolage

Kreis	Mainz-Bingen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 15 km Luftlinie von Mainz entfernt ca. 5 km Luftlinie von Ingelheim entfernt

2.2. Mikrolage

Ort	Jugenheim
Einwohnerzahl	ca. 1.650
Grundstücksgröße	701 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bushaltestelle ca. 200 m Fußweg entfernt Einkaufsmöglichkeiten eingeschränkt.
Lagebeschreibung	keine besonderen Merkmale

2.3. Topographie

Topographische Lage	seitlich abgebösch im hinteren Bereich abgegraben Kellerniveau entspricht dort dem Gartenniveau Garten steigt im hinteren Bereich wieder an
Straßenfront	ca. 20,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 34,5 m
Grundstücksform	rautenförmig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	links: Stützmauer und Holzzaun rechts: Metallzaun hinten: unbekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss Gas

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WR = reines Wohngebiet
Vollgeschosse	II
GRZ	0,3
GFZ	0,8
Bauweise	offen
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlagungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

3.1.8. Gebäude

3.1.8.1. Hauptgebäude

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 260 m ²
Raumnutzung / Grundriss	keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	soweit erkennbar aus Kunststoff oder Leichtmetall
Verglasung	unbekannt
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz mit seitlichen Glaselementen
Innentüren	unbekannt
Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	Dach schadhaft Sockelputz schadhaft
Mieter / Mietvertrag	vermietet

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

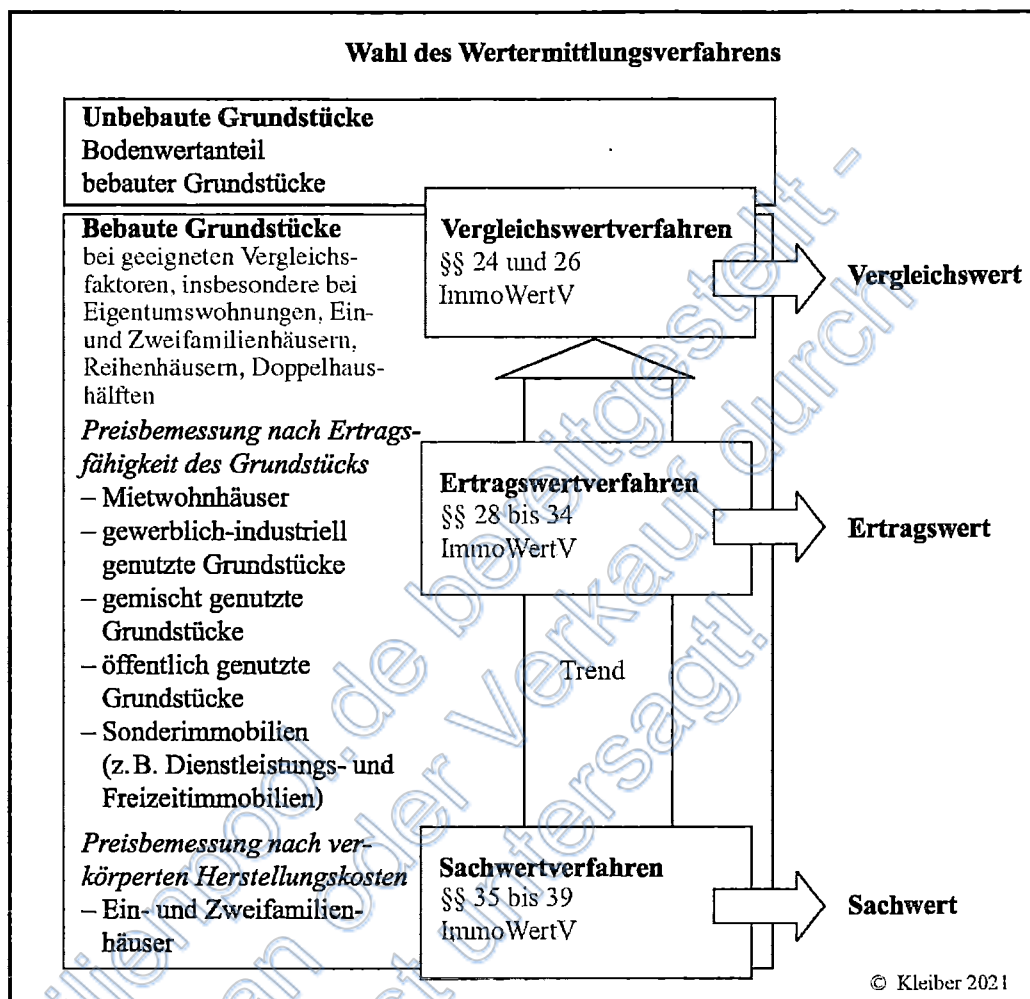
3.2.6. Gebäude

3.2.6.1. Anbau

3.2.6.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 87 m ²
Raumnutzung / Grundriss	keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	unbekannt
Verglasung	unbekannt
Heizung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	unbekannt

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



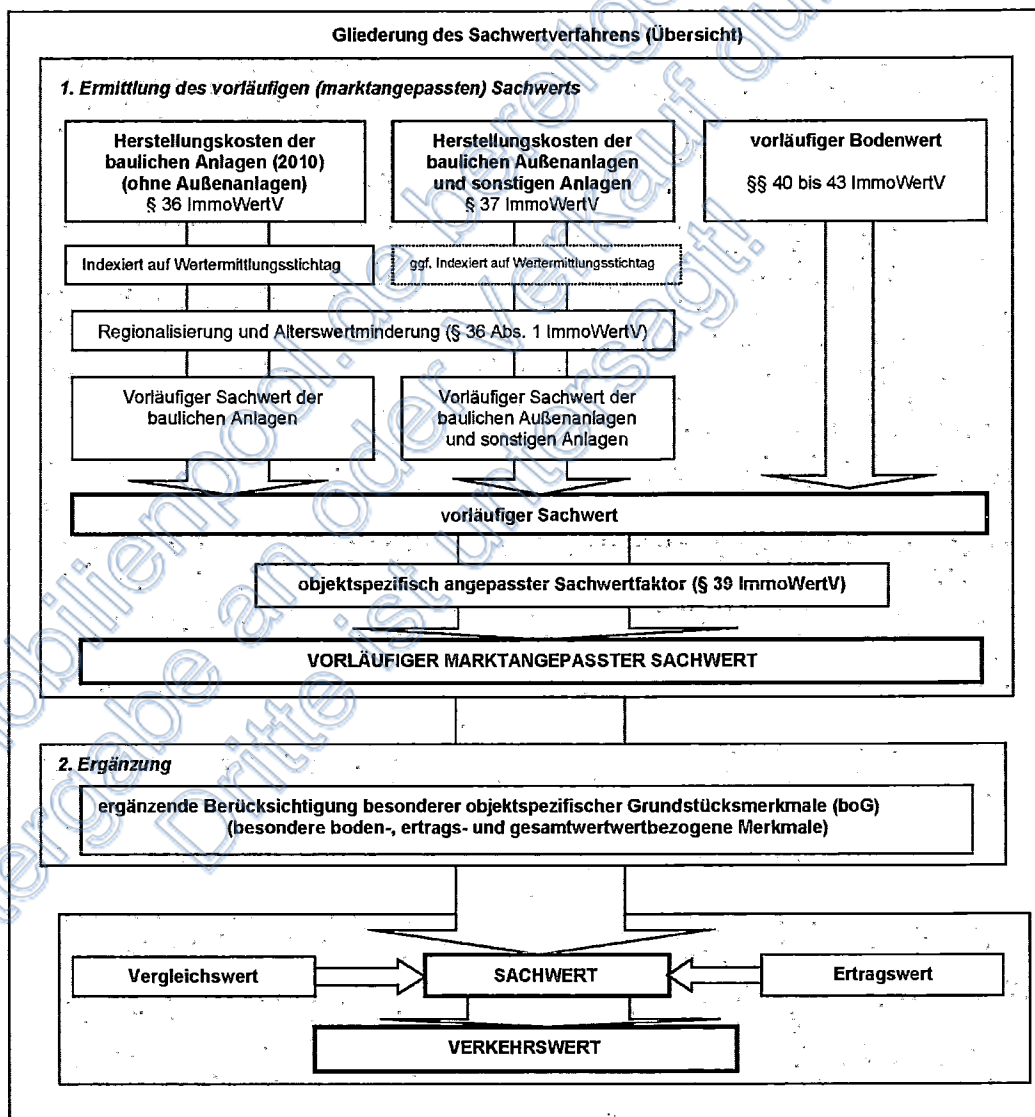
Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV © Kleiber 2021

Von immobilien.de beauftragt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

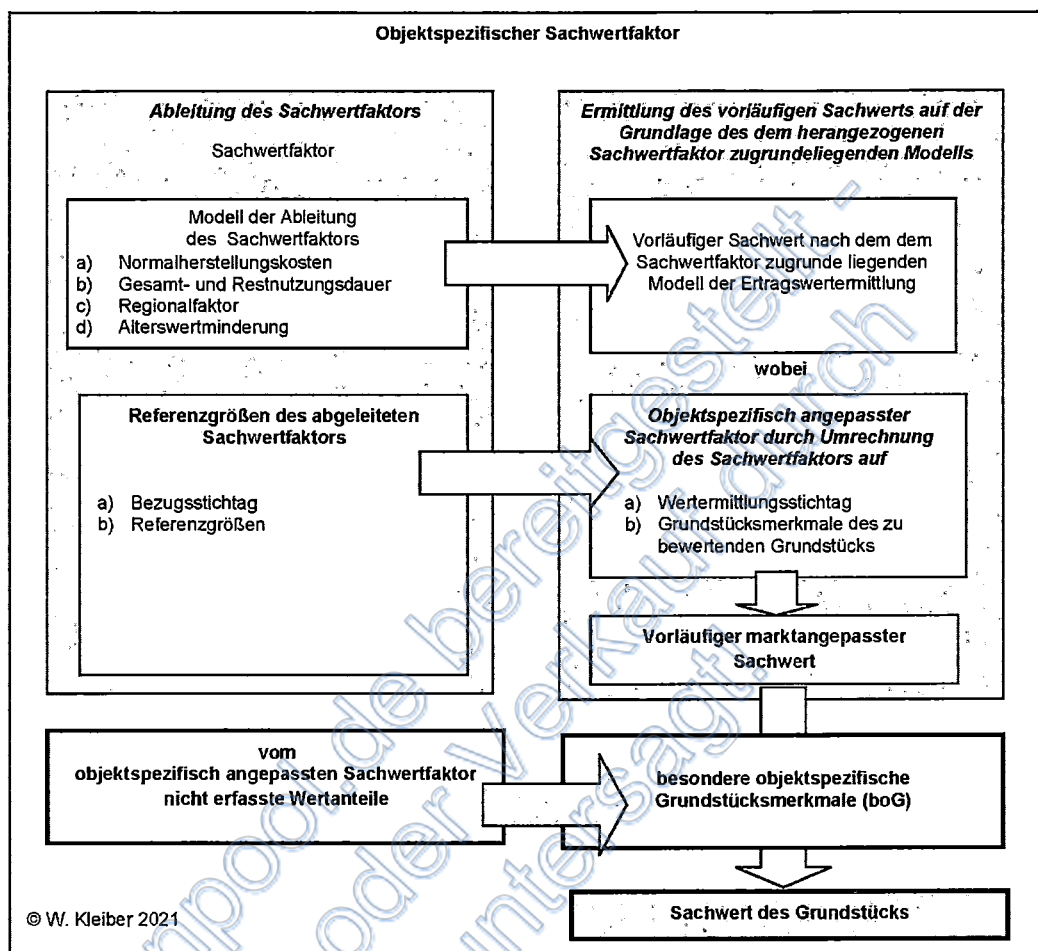
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienpool.de
 Weitergabe an oder
 Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Weitergabe an Dritte ist untersagt

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 350,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 700 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: offen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 701,00 m² * 367,50 €/m² = 257.617,50 €
 (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 701 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 257.617,50 €

Grundstücksgröße 701 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 257.617,50 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 257.617,50 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Marktanpassung	5,00 % =	17,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	17,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 367,50 €

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

4.3.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 378
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1984
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	795,90 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 795,90 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 0,95
Korrektur	$795,90 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 0,95 = 756,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 1.650)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$756,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 756,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	756,10 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	04.11.2025

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

Herstellungskosten des Gebäudes 93,00 m² BGF * 1.663,62 €/m² BGF = 154.716,66 €
am Wertermittlungsstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

Gesamtnutzungsdauer⁸ 80 Jahre

Restnutzungsdauer 39 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear) 51,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 79.292,29 €

Gebäudezeitwert 75.424,37 €

4.3.3.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) 0,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 75.424,37 €

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

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

4.3.3.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund -9,0 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	614.324,33 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -9,0 %	-55.289,19 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	559.035,14 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-19.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	540.035,14 €
Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.	- 54.003,51 €
Sachwert	486.031,63 €
Gerundeter Sachwert	486.000 €

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Marktwert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

**55270 Jugenheim
Silvanerstraße 14**

Gemarkung	Jugenheim
Flur	4
Flurstück	736

wurde zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 mit

486.000 €

in Worten: Vierhundertsechszigtausend EURO geschätzt.

Darin ist ein Abzug von 10 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

Zubehör ist nicht vorhanden.
Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir nur äußerlich von öffentlichen Flächen her besichtigt werden.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 22.12.2025



Strokowsky

Strokowsky

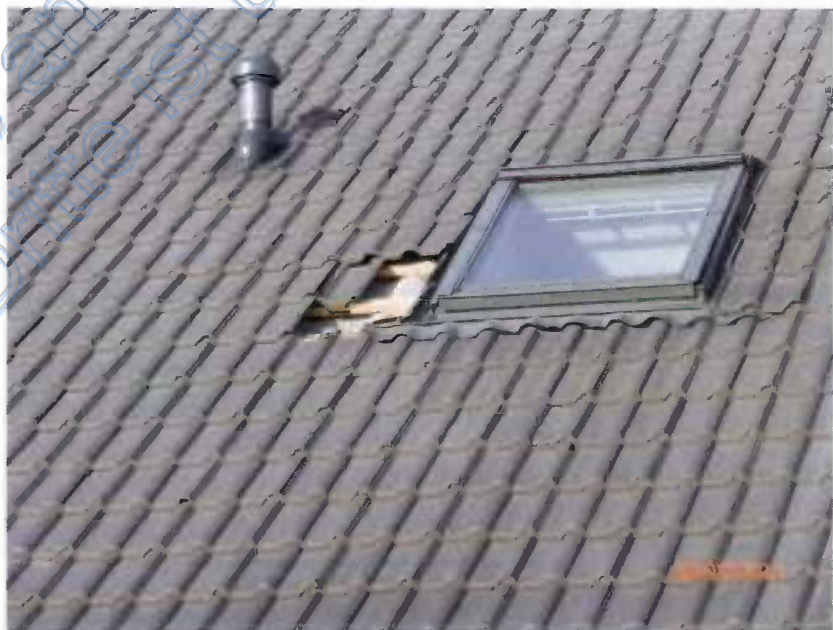
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Hauseingang

schadhaftes Dach





Kaminverkleidung schadhaft

Außenanlagen





Außenanlagen

Vorgarten



9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



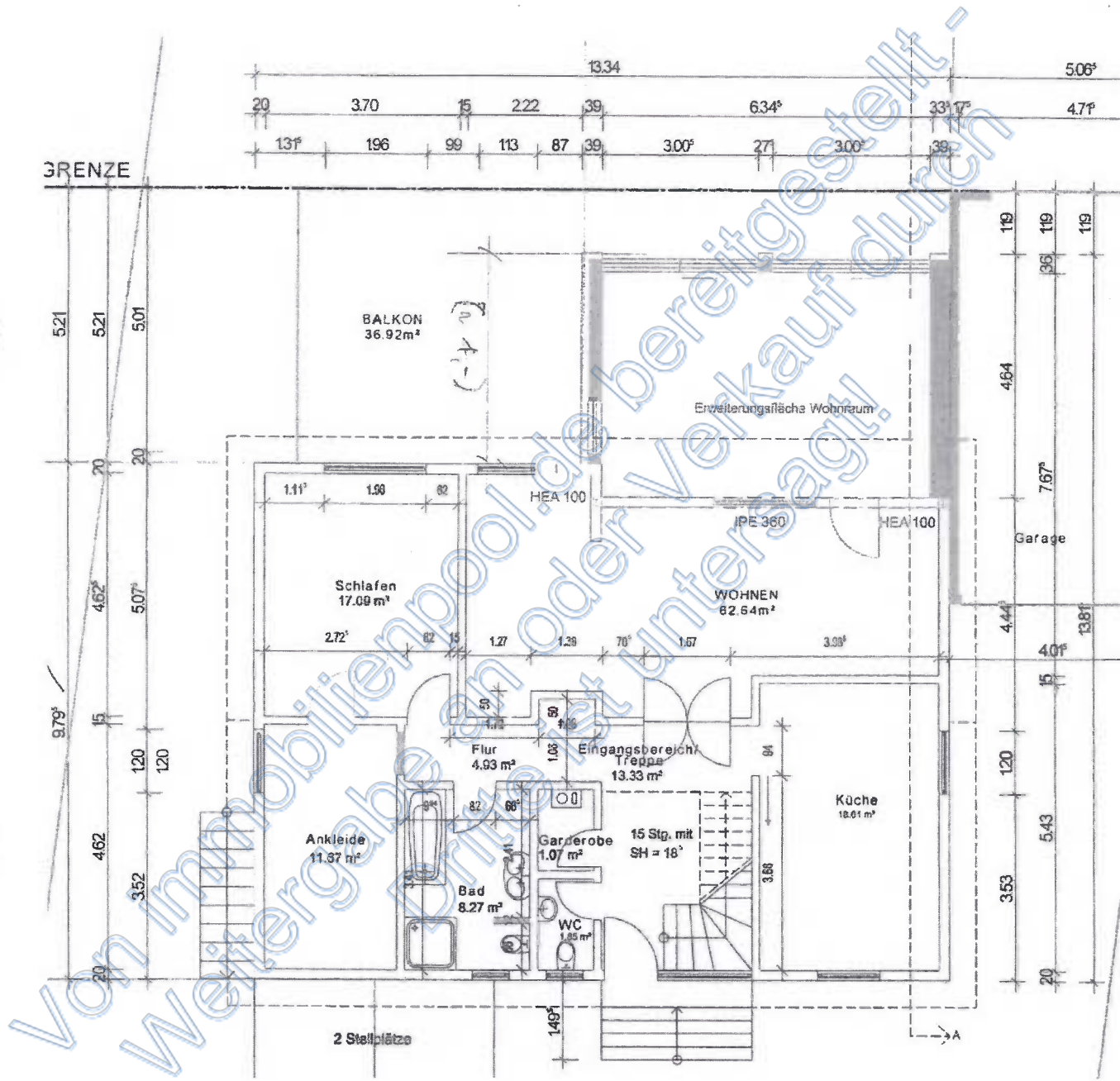
Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

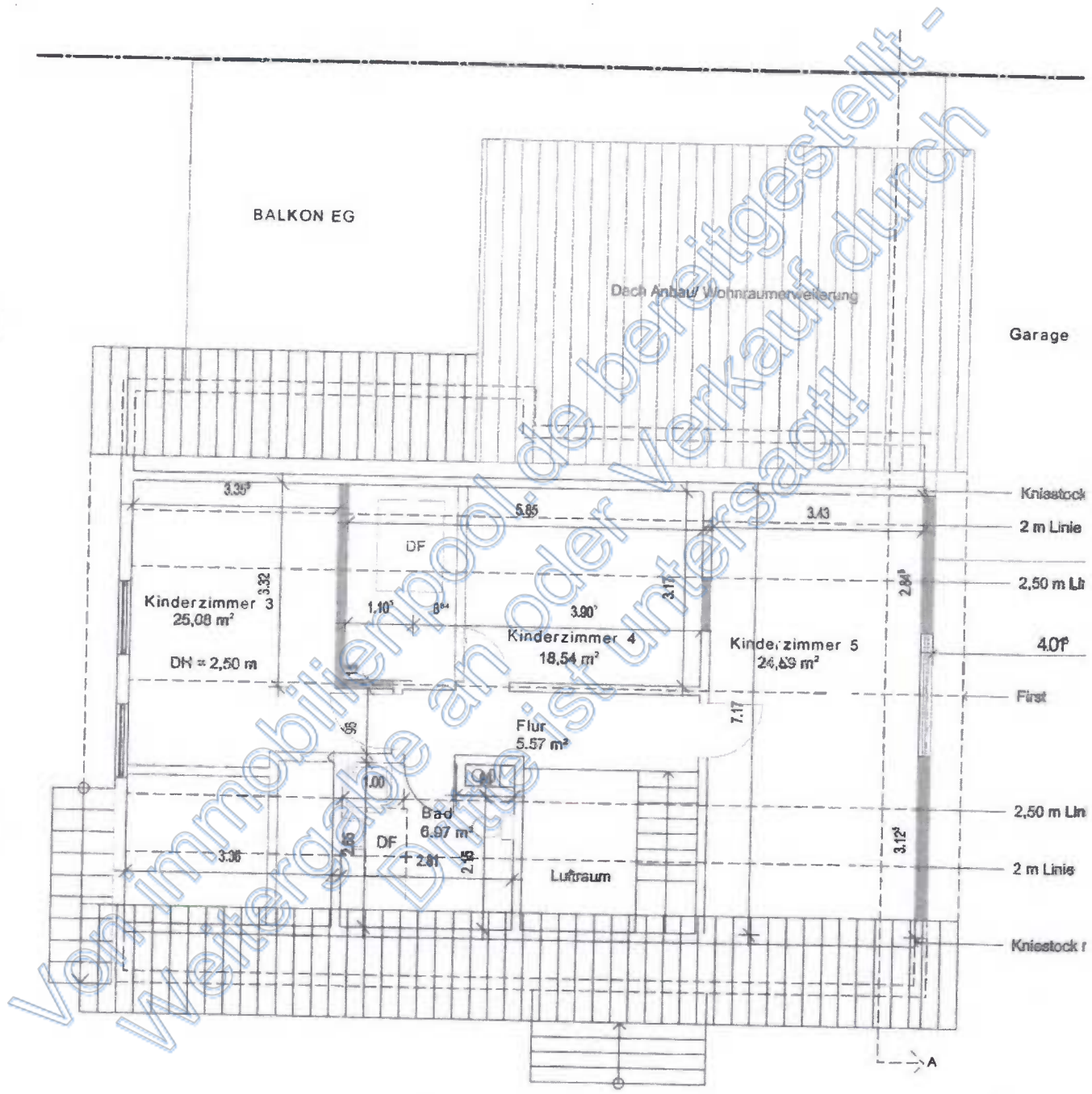
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.4. Geschosspläne

EG unmaßstäblich



DG unmaßstäblich



KG unmaßstäblich

