

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!**

NY

NASEDY



EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 43/24

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Mainz; AZ: 260 K 43/24

17.06.2025



**Ein- bis Zweifamilienhaus
(Doppelhaushälfte)**

Verkehrswert: 742.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Bretzenheim [Mainz]
Flur 5, Flurstück 111/23

Gebäude- und Freifläche, Größe 521 m²

Albanusstraße 70 in 55128 Mainz

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.04.2025

Ausfertigung 1 (2)

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

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 43/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
17.04.2025
(Datum der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus (DHH) bebautes Grundstück
Adresse:	Albanusstraße 70 in 55128 Mainz
Lage:	Bretzenheim- Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als gute Wohnlage zu bewerten.
Grundstücksgröße:	521 m ² (gem. Grundbuch)
Detailangaben:	Doppelhaushälfte (Ein- bis Zweifamilienhaus), Baujahr 1960, mind. 6 Wohnräume, 3 Bäder, 2 Balkone, Keller- und Dachgeschoss z.T. ausgebaut, durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt, Zentralheizung (Annahme des SV)
Pkw-Stellplätze:	Kfz-Stellplätze in der Garage und auf dem Grundstück vorhanden.
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Objektzustand:	Überwiegend zufriedenstellender Zustand (gem. äußerer Inaugenscheinnahme).
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung:	25.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	742.000,00 €
Verkehrswert:	742.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Definition und Erläuterung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Sachwertermittlung	19
4.4	Verfahrensergebnis	32
4.5	Verkehrswert	32
5	ANHANG	34
5.1	Verzeichnis des Anhangs	34
5.2	Luftbild / Hybrid	35
5.3	Grundrisse	36
5.4	Ansichten	39
5.5	Wohnflächenberechnungen	40
5.6	Bebauungsplan (Auszüge)	41
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	42
5.8	Rechtsgrundlagen	43
6	FOTOS	44

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 260 K 43/24

Auftrag: Vom 28.01.2024
Beschluss: Vom 27.01.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte: XXXXX

gegen

XXXXX

- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte: XXXXX

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Bretzenheim [Mainz]

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
Bretzenheim [Mainz]	Flur 5 Nr. 111/23	Gebäude- und Freifläche Albanusstraße 70	521	11910 BV 1

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen des Antragstellers: [2] Verkehrswertgutachten zum Stichtag 15.01.2019 (nur Auszug), Seite 7-14 in Kopie

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz; Stadtverwaltung Mainz; Grün- und Umweltamt
- [4] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Mainz; Stadtverwaltung Mainz, Bauaufsicht
- [5] Bodenrichtwert-Auskunft; online-Abfrage; www.mainz.de/geoinformationen/planen-bauen-wohnen/bodenrichtwerte.php
- [6] Auskunft zur Denkmaleigenschaft; online-Abfrage; www.mainz.de/service-co-stadtplan.php
- [7] Ausdruck aus dem Grundbuch von Bretzenheim -Mainz- Blatt 11910; Amtsgericht Mainz, Grundbuchamt

- [8] Auskunft zur Bauleitplanung (Bebauungsplan); online-Abfrage, www.mainz.de/microsite/bebauungsplaene
- [9] Kopien aus der Bauakte (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Grundrisspläne, Gebäudeschnitt, Ansichten, Lageplan, Wohnflächenberechnung); Stadtverwaltung Mainz, Bauamt
- [10] Grundlage der Bewilligung bzgl. Kanalmitbenutzungsrecht; UR Nr. 1126/59 II; Amtsgericht Mainz, Grundbuchamt
- [11] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 17.04.2025

Anwesende: Frau XXXXX
Frau XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt ersucht. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis der Stadt Mainz sind für das zu bewertende Grundstück keine Belastungen bzw. Begünstigungen eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße in Mainz-Bretzenheim (B 137)“, rechtskräftig seit 29.09.1995.

Festsetzungen u.a.: Art der Nutzung: Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: max. GRZ 0,2
max. Grundfläche 150 m²
max. Traufhöhe: 5,0 m, max. Firsthöhe 10,0 m
offene Bauweise, nur Einzelhäuser
max. 2 Wohneinheiten

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:

Gemäß online-Abfrage handelt es sich bei dem Anwesen Albanusstraße 70 in Mainz um kein Kulturdenkmal.

Hinweis:

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

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**Grundbuch von Bretzenheim -Mainz-
Blatt 11910

Ausdruck vom 17.02.2025. Letzte Änderung vom 09.12.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Gemarkung Bretzenheim - Mainz -, Flur 5, Flurstück 111/23
Gebäude- und Freifläche, Albanusstraße 70, Größe 521 m² ...

Lfd. Nummer 2/ zu 1

Grunddienstbarkeit (Kanalmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Bretzenheim Blatt 10059, 10060, 10061, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; vermerkt am 16.2.1960, hierher übertragen am 05.07.2002. ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2a) XXXXX, geb. XX.XX.XXXX

b) XXXXX, geb. XXXX, geb. XX.XX.XXXX

- zu je 1/2 -

Nr. 2a führt nunmehr den Namen XXXXX

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 43/24); eingetragen am 02.08.2024.

...

Anmerkung:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt (Antragsgegnerin).

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Rheinland-Pfalz (Mainz)
Ort:	Mainz
Gemarkungsfläche:	97,74 km ²
Höhenlage:	89 m ü. NHN
Einwohnerzahl:	227.277 (Stand 12/2024) ¹

Mainz ist Landeshauptstadt und größte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz. Sie liegt am westlichen Ufer des Rheins, der die östliche Stadtgrenze bildet, gegenüber der Mündung des Mains. Auf der rechtsrheinischen Seite grenzt im Norden die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden unmittelbar an Mainz an. Im Süden und Westen wird Mainz vom Rand der rheinhessischen Hochfläche begrenzt. Im näheren Umkreis liegen die Großstädte Frankfurt am Main in ca. 50 km im Nordosten, Darmstadt in ca. 40 km im Südosten, Worms in ca. 50 km im Süden und in ca. 30 km Entfernung Bingen am Rhein im Westen. Mainz hat 15 Stadtteile.

Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mainz (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung (Lage Bewertungsobjekt) durch d. SV

¹ Quelle: <https://www.mainz.de/tourismus/stadtportraet/mainz-in-zahlen.php>

Mainz liegt verkehrsgünstig an der in Ost-West-Richtung verlaufenden A 60, Richtung Norden zweigt die A 643 ab, Richtung Süden außerdem die A 63. Über den Mainzer Hauptbahnhof ist die Stadt an das Intercity-Express-, Intercity- und Eurocity-Netz der Deutschen Bahn angebunden und wird sowohl von Fernzügen als auch Nahverkehrszügen angefahren. Außerdem besteht Anschluss an das Netz der S-Bahn Rhein-Main mit Verbindungen bis nach Frankfurt und Hanau. Mainz verfügt innerhalb des Stadtgebietes über fünf Straßenbahnlinien und 29 Buslinien. Zum 25 km entfernten Flughafen Frankfurt fahren mehrmals in der Stunde Züge des Nah- und Fernverkehrs.

In Mainz finden sich alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen des kulturellen, gewerblichen und Dienstleistungssektors. Unterschiedliche Branchen sorgen für innovative Arbeitsplätze und ein aktives Wirtschaftsleben. Auch mehrere Medienunternehmen haben in Mainz ihren Sitz. Geschäfte des täglichen Bedarfs und medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind im gesamten Stadtgebiet zahlreich vorhanden. Mainz bietet eine Vielzahl an kommunalen, privaten und konfessionellen Schulen. Außerdem bieten Universität und verschiedene Hochschulen ein breites Studienangebot.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Südosten von Bretzenheim, dem mit einer Fläche von 1.083 ha und 20.021 Einwohner*innen zweitgrößten Stadtteil von Mainz. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten. Die Mainzer Innenstadt liegt ca. 2,5 km südöstlich und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Bretzenheim verfügt über eine eigene Ortsverwaltung und bietet gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Freizeitangebote. Im Westen und Osten ist Bretzenheim von Landwirtschaftsflächen umgeben. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung der Ortslage, des Umfeldes, der Infrastruktur und Immissionen eine „gute“ Bewertung.

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

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	521 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	16 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	33 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Albanusstraße. Der Sachverständige geht davon aus, dass auch die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Albanusstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Albanusstraße ist eine voll ausgebaute, überwiegend zweispurige, asphaltierte Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Bürgersteige sind vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig angebautes Wohngebäude; Garage in Grenzbebauung. Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Mainz ergaben sich keine Hinweise auf Altlastverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen. Es liegen keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz und im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz vor. Für diese Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen, mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern,

wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwasser
etc.:

Gewässerangrenzung und Hochwassergefahr bzw. Überflutungsrisiko bestehen gemäß Hochwassermanagementabfrage² im Bereich des Bewertungsobjekts nicht.

Grundlage: Daten aus der GeoDatenArchitektur Wasser, Rheinland-Pfalz;
<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/>

3.2.5 Umgebungslärm

Straßen-, Schienen-, Fluglärm etc.:

Wertbeeinflussende Lärmbelastungen durch Straßen-, Schienen-, Gewerbe- oder Fluglärm bestehen für das Bewertungsgrundstück gemäß Lärmkartierung 2022 der Stadt Mainz³ nicht.

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

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁴:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: -0,2 mm/Jahr
Varianz: 0,20 (mm/Jahr)²

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

² <https://hochwassermanagement.rlp.de/>

³ <https://umgebungslaerm.rlp.de/laermkartierung>

⁴ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlagen**3.3.1 Vorbemerkungen**

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Pkw-Garage bebaut. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte/Unterlagen aus dem Jahr 1958-1959 und vom Antragsteller vorgelegtes Gutachten aus dem Jahr 2019. Die im Gutachten aufgeführten Daten werden vom SV ohne Weiteres als zutreffend unterstellt!) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der unterstellten Baujahresklasse. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Unsicherheiten bzgl. des Gebäudestandards und des baulichen Zustands v.a. im Inneren des Gebäudes werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohnhaus**3.3.2.1 Generelle Angaben**

Art des Gebäudes:	Ein- bis Zweifamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG) mit integrierter Garage, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1959
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Konkrete Angaben zum Baujahr erfolgten von Parteienseite nicht. Der Sachverständige hat die Angabe zum Baujahr den vorliegenden Unterlagen (Baugenehmigung, Baubeschreibung etc.) entnommen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Erweiterungen/Umbauten:	Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme erfolgte ein Vorbau im Eingangsbereich (Holzständerkonstruktion mit Glaseindeckung). Die Grundrissgestaltung wurde im Zeitverlauf modernisiert, Keller- und Dachgeschoss z.T. ausgebaut (gem. Beschreibung in vorl. Gutachtenauszug). Belastbare Unterlagen/Nachweise hierzu liegen nicht vor.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkone (Nord- und Südausrichtung), Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(überwiegend der Baubeschreibung zum Bauantrag entnommen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Außenwände:	KG: Stampfbeton EG-DG: Mauerwerk (Bimshohlblock 24 cm), 2002 Wärmedämmung

Innenwände:	KG: Ziegelmauerwerk EG-OG: Mauerwerk (Bimshohlblock 24 cm) und Bimsschnellbausteine und Bimszementdiele
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Gem. Baubeschreibung: KG: Stahlbetontreppe, EG-OG: Holztreppe, Gem. Gutachten: „vom UG zum OG: massive Geschosstreppe, vom OG ins DG Zweiholmtreppe verkleidet“
Eingangsbereich:	Windfang/Eingangsvorbau mit Glasüberdachung

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden Dachflächenfenster
Haustür:	Holztür mit Lichtausschnitten, Seitenteil mit Klingel-/ Gegensprechanlage und Briefkasten
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (Bj. ca. 1999), Flachheizkörper
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG⁵ keinen Energieausweis vor.

⁵ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnung / Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten konnten vom SV nicht besichtigt werden. Angaben zur Raumaufteilung erfolgen gemäß vorliegender Grundrisspläne (Bauakte) sowie den Angaben des vom Antragsteller eingereichten Gutachtens. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. Ein schadensfreier Zustand der Räumlichkeiten wird unterstellt (s. auch unter 3.4.2.1). Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre ggf. auch das Gutachten zu ändern.

Aufteilung

Erdgeschoss:	Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, zwei Wohnräume, Bad, Diele, Treppenraum
Obergeschoss:	Vier Wohnräume, Bad, Diele, Treppenraum
Dachgeschoss:	Speicher, z.T. ausgebaut
Kellergeschoss:	Kellerräume (Hausanschlussraum, Waschküche, zwei ausgebaute Räume, Duschbad), Diele Gem. Grundriss war eine Garage geplant, eine Abfahrt sowie ein entsprechendes Tor sind vorhanden.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Laminat
Balkone:	Betonkragplatten, Brüstungen aus Metallprofilen mit Holzfüllung

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung beträgt die Wohnfläche 152,85 m². Diese berücksichtigt nicht die im Dachgeschoss ausgebauten Wohnräume und wird rein nachrichtlich ausgewiesen. Gemäß dem vom Antragsteller eingereichten Gutachten beträgt die Wohnfläche 212 m² und die Nutzfläche 87 m². Eine Gewähr für die Richtigkeit der o. Angaben wird ausdrücklich nicht übernommen.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und haustechnische Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Balkone, Eingangsvorbau/-Überdachungen, Außentreppe (Kellerzugang)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar. Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Angaben liegen nicht vor.

Eine eventuell vorhandene Kücheneinrichtung wird nicht im Verkehrswert berücksichtigt.⁶

3.3.2.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Gemäß dem vom Antragsteller vorgelegten Gutachtenauszug fanden seit 2002 in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen statt:

Austausch der Sanitärobjekte im EG und OG (2002)
Grundrissveränderung der Küche (2002)
Erneuerung von Bodenbelägen in Teilbereichen (2002)
Austausch der Zimmertüren (2002)
Eingangsüberdachung aus Glas (2002)
Wärmedämmung der Außenfassade (2005/2006)
Ausbau eines Raums im KG (2011)

3.3.3 Garage

Art und Ausführung: Pkw-Einzelgarage in Fertigbauweise

Baujahr: 2002

Ausstattung: Elektrisches Sektionaltor

3.3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zufahrts- und Wegeflächen (Betonpflaster, Asphalt), befestigte Plätze, Einfriedungen (Mauern, Holzzaun etc.)

Sonstige Anlagen u.a.: Gartenanlage mit Aufwuchs

⁶ Vgl. OLG Zweibrücken Rpfleger 1993, 169, 170; OLG Koblenz ZMR 1993, 66, 68

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

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

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

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Gemäß vorl. Gutachtenauszug seien zum damaligen Wertermittlungsstichtag in Teilbereichen Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich und die Heizungsanlage älteren Baujahres (1999) gewesen. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 kein Austausch der Heizungsanlage Bj. 1999 erfolgte, sonstige erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen im Zeitverlauf (seit 2019) jedoch durchgeführt wurden. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Angaben zu wertbeeinflussenden Bauschäden, Instandhaltungsstau zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 liegen dem Unterzeichner nicht vor und waren am Ortstermin auch nicht erkennbar. Augenscheinlich (äußere Inaugenscheinnahme) befindet sich das Anwesen in einem insgesamt zufriedenstellenden Zustand.

Die Außenanlagen (z.B. im Bereich der straßenseitigen Einfriedungen) weisen in Teilbereichen Reparaturbedarf auf.



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Einfriedungen (Holzzaun) schadhaft

3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.4.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

Gem. Grundbucheintrag besteht ein Abwasserkanal-Mitbenutzungsrecht. Die entsprechende Bewilligung (U.R.Nr. 1126/59 II) aus dem Jahr 1959 liegt dem Unterzeichner vor. Demnach wurde ein Abwasserkanal über das Grundstück Flst. 111/24 zu dem städtischen Kanalsystem in der Verbindungsstraße zwischen Bebelstraße und Albanusstraße verlegt und dem jeweiligen Eigentümer/der Eigentümerin des Grundstücks Flst. 111/23 das Recht eingeräumt, diesen Kanal mitzubutzen. Kosten für Verlegung und Instandhaltung werden hälftig von den jeweiligen Grundstückseigentümern*innen (herrschendes und dienendes Grundstück) getragen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

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

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für jedes zweite Jahr zu ermitteln. Nach Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden zwei Jahre durch die Geschäftsstelle fand am 10. Januar 2024 eine Vollversammlung des Gutachterausschusses statt. Dabei wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2024 beschlossen.

Die Richtwerte sind in Zonen wesentlich gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse in der Bodenrichtwertkarte eingetragen. Es gibt Bodenrichtwerte für Baugrundstücke und für landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Sondergebiete werden bei Bedarf Richtwerte beschlossen. Der Richtwertermittlung geht immer eine umfangreiche Marktanalyse auf der Grundlage aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der Stadt Mainz voraus. Rechtsgrundlage ist § 196 Baugesetzbuch.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Bauflächen gilt er für ein unbebautes, erschließungs- und ökobeitragsfreies Grundstück in der prägenden Umgebung seiner Lage, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertnormgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.⁷

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Mainz zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **1.035,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.⁸

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 1.035,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.035,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenbeitragsfrei ermittelt.

⁷ Vgl. S. 33 Grundstücksmarktbericht 2024

⁸ <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/gutachterausschuss/downloads.php>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.04.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.035,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Zone	1151			
Nutzungsart	Wohngebiet		× 1,00	E3
Bauweise	offen		× 1,00	E3
Geschosszahl	2		× 1,00	E3
Normfläche	700 m ²	521 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 1.035,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Nutzungsart, der Bauweise und der Geschossigkeit dem Bodenrichtwertgrundstück. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Größe von 700 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit 521 m² eine geringere Grundstücksfläche auf. Kleinere Grundstücke werden gem. allgemeiner Theorie, dass der Markt wirtschaftlichen Überlegungen folgt, bei sonst gleicher Nutzbarkeit zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als größere. Grund ist der bei gleichem Nutzen geringere absolute Preis des kleineren Grundstückes.

Für Mainz ließ sich eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von unterschiedlichen Flächengrößen nicht belegen. Die gängigen Markttheorien wurden durch die realen Kaufpreise genauso oft bestätigt wie widerlegt. Die pauschale Anwendung irgendwelcher Anpassungskoeffizienten kann somit für Mainz nicht empfohlen werden. In vorliegender Wertermittlung wird der Bodenrichtwert unangepasst angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.035,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²		
relativer b/a-freier Bodenwert	= 1.035,00 €/m ²		
Fläche	× 521,00 m ²		
b/a-freier Bodenwert	= 539.235,00 €		
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €		
b/a-freier Bodenwert	= 539.235,00 €		

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Albanusstraße 70 in Mainz-Bretzenheim wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 mit 539.235,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Bruttogrundflächen werden auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Wohnhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI			
	m	m	m	plus / min			m ²	a/b/c	m ³
KG	12,000	8,600	0,00	1,0	103,20	0,00	103,20	a	
	3,800	1,100	0,00	-1,0	-4,18	0,00	-4,18	a	
EG	12,000	8,600	0,00	1,0	103,20	0,00	103,20	a	
	3,800	1,100	0,00	-1,0	-4,18	0,00	-4,18	a	
OG	12,000	8,600	0,00	1,0	103,20	0,00	103,20	a	
	3,800	1,100	0,00	-1,0	-4,18	0,00	-4,18	a	
DG	12,000	8,600	0,00	1,0	103,20	0,00	103,20	a	
	3,800	1,100	0,00	-1,0	-4,18	0,00	-4,18	a	
gesamt a,b							396,08		
gesamt a, b rd.							396,00		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 396,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (I. Quartal 2025⁹).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

⁹ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html (Veröffentlichung am 10.04.2025)

Wohnhaus**Abb. 6:** Auszug aus der ImmoWertV 21; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁰

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	535,00 EUR/m²	595,00 EUR/m²	685,00 EUR/m²	825,00 EUR/m²	1035,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	173,65	EUR/m²
Dach	15,00%	96,00	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	75,35	EUR/m²
Innenwände und -türen	11,00%	75,35	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	75,35	EUR/m²
Fußböden	5,00%	34,25	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	64,17	EUR/m²
Heizung	9,00%	61,65	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	41,10	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	696,87	EUR/m²
Korrekturfaktor ZFH		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		696,87	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.12 (Doppel- und Reihenendhäuser mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend durchschnittlichem Standard zunächst ein Kostenkennwert von 696,87 €/m². Sowohl Dach- als auch Kellergeschoss wurden gemäß den vorliegenden Unterlagen (vom Antragsteller eingereichter Gutachtenauszug aus dem Jahr 2019) in Teilbereichen ausgebaut. Diese zusätzliche Ausbaugüte wird mit einem Zuschlag von rd. drei Prozent zum er-

¹⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

mittelten Kostenkennwert gewürdigt: $696,87 \text{ €/m}^2 + 3\% = 717,78 \text{ €/m}^2$.

Der Kostenkennwert für das Wohngebäude wird mit rd. $720,00 \text{ €/m}^2$ BGF ermittelt.

Garage

Für die Fertigteil-Garage wird ein pauschaler Zeitwert von 7.000,00 € angesetzt.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Der Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Mainz mit 1,0 beschlossen.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.7 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.3.3.7.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppe (Kellerzugang)		5.000,00 €
Eingangsvorbau mit Überdachungen		8.000,00 €
Balkone		10.000,00 €
Summe rd.		23.000,00 €

4.3.3.7.2 Besondere technische Einrichtungen

Besondere techn. Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht bekannt		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Bewegliche Gegenstände etc.

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht bekannt.		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. fünf Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

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

Für das Wohngebäude wird entsprechend eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angehalten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

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

Die ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenden Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	2,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	1,00
Summe	20,00	4,00

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

Abb. 7: Ausschnitt aus der (ImmoWertV), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹¹

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden.

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr 1959 demnach rd. 66 Jahre. Der Unterzeichner unterstellt auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Gutachtenauszug aus dem Jahr 2019) einen kleinen Modernisierungsgrad (4 Punkte). Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahren ermittelt. Das fiktive Alter des Wohngebäudes beträgt somit 55 Jahre.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachbewertungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung dieser abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen (vgl. Grundsatz der Modellkonformität in § 10 ImmoWertV) und bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz leitet (stadtweite) Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Mainz ab und veröffentlicht sie im Grundstücksmarktbericht. Maßgeblich ist der Grundstücksmarktbericht Mainz 2024. Das Wertermittlungsmodell fußt auf den Vorgaben der ImmoWertV21. Die Ergebnisse der stadtweiten Untersuchung umfassten insgesamt 181 Kauffälle und sind in Diagrammen dargestellt. Die mittlere Bruttogrundfläche wurde mit 275 m² ermittelt (Min./Max. 216/322), die Wohnfläche lag bei 138 m²WF (Min./Max. 109/158), die wirtschaftliche RND bei 47 Jahren (Min./Max. 41/50), die Fläche bei 359 m² (nach Kappung: 314, Min./Max. 192/525) und der Ausstattungsstandard bei 2,7 (Min./Max. 2,5/2,8). Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren sind gültig für freistehende 1-FH und 2-FH, Reihenhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.¹²

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 746.000 € (s. Sachwertberechnung unter 4.3.4). Bei einem vorläufigen Sachwert von 700.000 € wurde der durchschnittliche Sachwertfaktor vom Gutachterausschuss mit 1,09, bei einem vorläufigen Sachwert von 800.000 € wurde der durchschnittliche Sachwertfaktor mit 1,05 ermittelt.

Da es sich hierbei um Durchschnittswerte handelt, sind zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors die von den Datenmerkmalen des Gutachterausschusses abweichenden Objektbesonderheiten und sonstige wertrelevante Grundstücksbesonderheiten zu würdigen. Daneben sind die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

¹² Vgl. S.46 ff., Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz: Grundstücksmarktbericht Mainz 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023)

Merkmale und Auswirkungen von Abweichungen in wertrelevanten Merkmalen auf den Sachwertfaktor

Merkmale	Abweichungen	Sachwertfaktor
Lagequalität	gute Lage	↗
Gebäudeart	DHH	↗
Baujahresklasse (Beschaffenheit)	1950er Jahre	↘
Restnutzungsdauer	kürzer	↘
Wohnfläche	größer	↘
Fläche	größer	↘
Ausstattung	vergleichbar	→
Sonstiges (Gestaltung, Grundriss, Nachbarschaft etc.)	durchschnittlich/lageentsprechend	→
Marktsituation		→

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren wird der objektspezifische Sachwertfaktor sachverständig mit 1,03 angesetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann.

Zusammenstellung		€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Z.T. Reparatur von Einfriedungen		500,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Zwischensumme 1 (brutto)		500,00
Baunebenkosten 20%)		100,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		600,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		600,00
Summe rd.		600,00

In vorliegender Wertermittlung wird ohne Weiteres von einem schadensfreien baulichen Zustand des Wohngebäudes ausgegangen. Kosten für Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen werden daher nicht geschätzt. Der wertermittlungstheoretisch unterstellte Ausstattungsstandard und Beschaffenheit sowie die unterstellte energetische Beschaffenheit (Ölzentralheizung Baujahr 1999) wurden u.a. bei Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors berücksichtigt.

4.3.3.14.2 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit (Abwasserkanal-Mitbenutzungsrecht des auf dem benachbarten Grundstück Flst. 111/24 befindlichen Abwasserkanals, siehe auch unter 3.4.5) stellt aus sachverständiger Sicht keinen (wirtschaftlichen) Vorteil/Nachteil für das Bewertungsobjekt dar.

4.3.3.15 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen und nur in Teilbereichen (Straßenseite) in Augenschein genommen werden. Ins Innere des Wohnhauses war kein Zutritt möglich. Belastbare Angaben zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 liegen nicht vor.

Für die verbleibenden Unsicherheiten hinsichtlich des baulichen Zustandes und der Ausstattung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 25.000,00 € am ermittelten vorläufigen Sachwert (s. 4.3.4) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	396,00	pauschal		
Baupreisindex (BPI)	187,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	720,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.347,84			
Herstellungswert				
• Normgebäude	533.744,64 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	533.744,64 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55			
• prozentual	68,8%			
• Betrag	367.216,31 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	166.528,33 €			
• Besondere Bauteile	23.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	189.528,33 €	7.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt 196.528,33 €

Zeitwert der Außenanlagen + 9.800,00 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen = 206.328,33 €

Bodenwert + 539.235,00 €

vorläufiger Sachwert = 745.563,33 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor × 1,03

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 767.930,23 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 768.000,00 €

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc. - 600,00 €

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung - 25.000,00 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks = 742.330,23 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd. = 742.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks, Albanusstraße 70 in 55128 Mainz-Bretzenheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.04.2025 mit rd. 742.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Bretzenheim [Mainz] Blatt 11910

Flur 5, Flurstück 111/23, Gebäude- und Freifläche, Größe 521 m²

Albanusstraße 70 in 55128 Mainz

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.04.2025 mit**

742.000,00 €

in Worten: **siebenhundertzweiundvierzigtausend Euro** geschätzt.

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

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



17.06.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

Von Immobilienpool- oder Verkehrswertgutachten
Weitergabe an oder Verwertung durch Dritte ist untersagt!

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Ansichten
- 5.6 Wohnflächenberechnung
- 5.7 Bebauungsplan (Auszüge)
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

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

Abb. 8: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

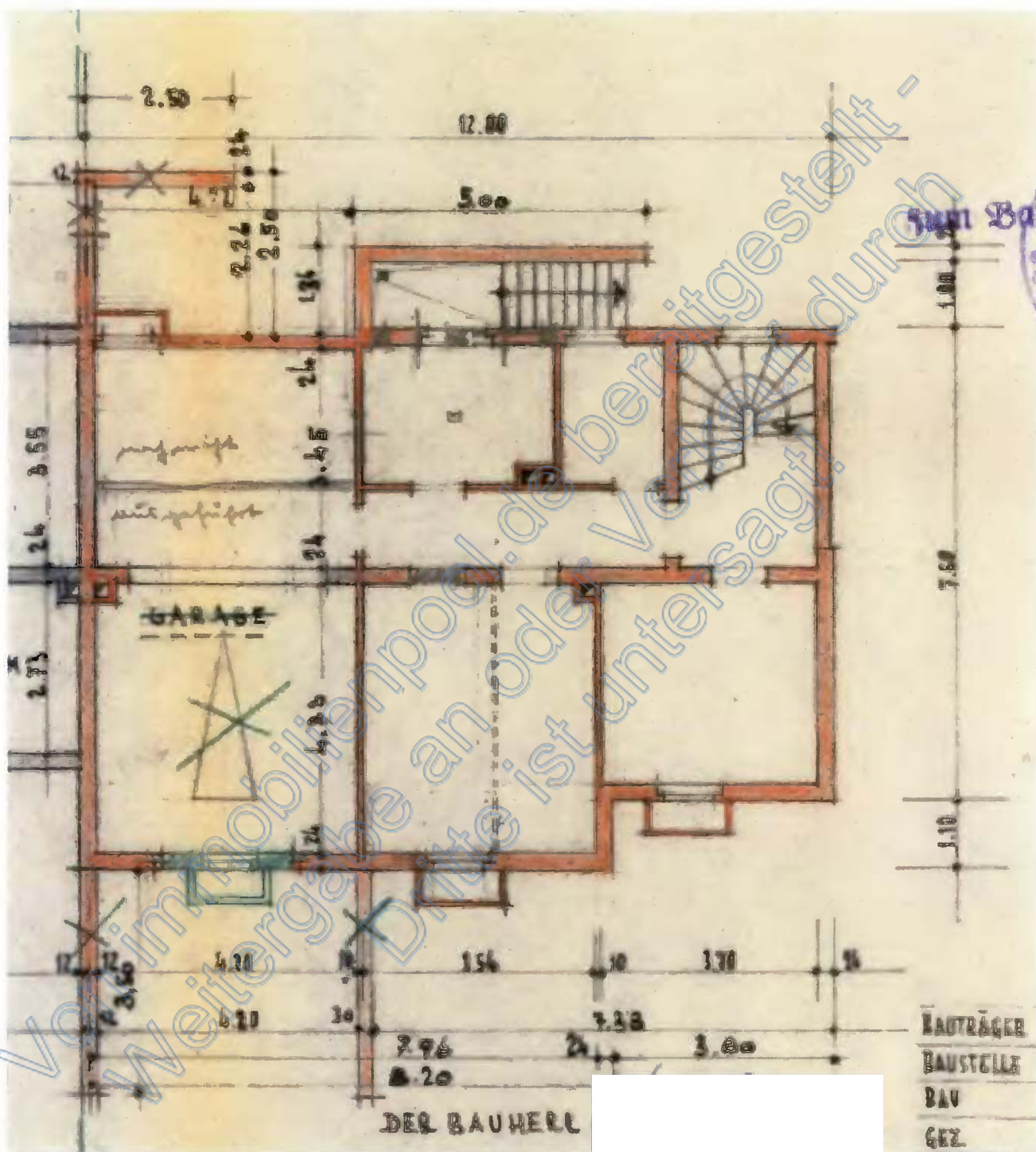


Abb. 9: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte



5.4 Gebäudeschnitt

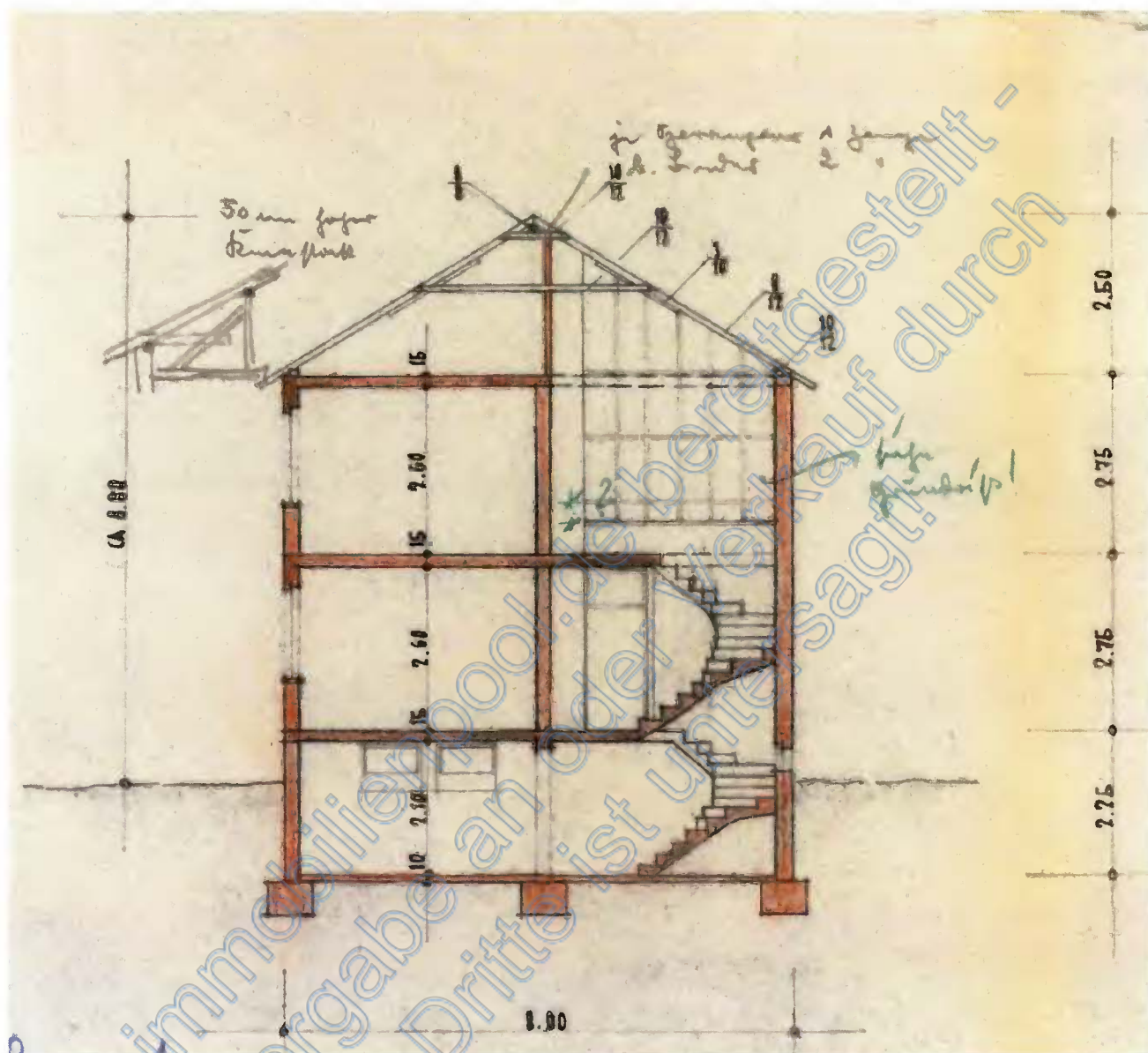


Abb. 11: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

5.5 Ansichten

Abb. 12: Ansichten / Ost- und Nordansicht (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

5.6 Wohnflächenberechnung

Ruf: 28266

Wohnflächenberechnung (Hofem) .Erdgeschoss

Zimmer	4,20 x 3,45	14.49 qm.	
Zimmer	4,20 x 4,33	18.19 "	
Zimmer	3,54 x 4,33	15.33 "	
Zimmer	3,70 x 3,23	11.95 "	
Küche	3,10 x 2,20	6.82 "	
Bad	2,20 x 1,70	3.74 qm.	
<u>ab: Besenkammer</u>			
	0,50 x 0.80	0.40 "	3.34 "
<u>Flur-u. Besenkammer</u>			
	4,30 x 1,25	5.38 qm.	
	0,50 x 0,70	0.35 "	5.73 "
<u>Terrasse</u>	4,20 x 1,90	2.00 "	= 77.85 qm.
	4		
<u>abzüglich</u>	3 % Putz		= 2.34 " = 75.51 qm.

I. Obergeschoss

Zimmer	4,20 x 3,45	14.49 qm.	
Zimmer	4,20 x 4,33	18.19 "	
Zimmer	4,33 x 3,54	15.33 "	
Zimmer	3,70 x 3,23	11.95 "	
Küche	2,20 x 3,10	6.82 "	
Bad	2,20 x 1,70	3.74 qm.	
<u>ab: Besenkammer</u>			
	0,50 x 0.80	0.40 "	3.34 "
<u>Flur_u. Besenkammer</u>			
	4,30 x 1,25	5.38 qm.	
	0,50 x 0,70	0.35 "	5.73 "
<u>Balkon Strassenseite</u>			
	1,40 x 7.50		
	4	2.62 "	
<u>Balkon Hof</u>	4,20 x 1,20	1.26 "	= 79.73 qm.
	4		
<u>abzüglich</u>	3 % Putz		= 2.39 " = 77.34 "

152.85 q

Abb. 13: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag von 1958; Quelle: Bauakt

**5.7 Bebauungsplan (Aus-
züge)**

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

Abb. 14: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Südlich des Mühlweges zwischen Kaninchenpfad und Alfred-Mumbächer-Straße in Mainz-Bretzenheim ; Markierung (blau) d.d. SV

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 IS. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. IS. 2294)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBauO:** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S. 2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025. Der 10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz. Koblenz 2025

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Mainz 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023).

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Ansicht von Süden, von der Albanusstraße



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten



Foto 3 des SV: Ansicht von Südwesten



Foto 4 des SV: Ansicht von Nordwesten; Gebäuderückseite