

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Amtsgericht Mainz
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Diether-von-Isenburg-Straße

55116 Mainz

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

Datum: 10.04.2025
Az.: SIB-18-2025-0019-AO

Az. des Gerichts: **260 K 51/24**

GUTACHTEN

Im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Grundbuch von Bretzenheim (Mainz), Blatt 3418 eingetragenen 9.844/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

Regerstraße 6, 55127 Mainz - Lerchenberg

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 19. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 192 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 20.01.2025
ermittelt mit rd.

202.000,00 €.

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Verkehrswert unterstellt eine für das Baujahr und das äußere Erscheinungsbild übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze. Eine Würdigung mit entsprechenden Sicherheitsabschlägen hat über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) stattgefunden.

Ausfertigung PDF-Ausgabe

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Maßgaben des Auftraggebers/Angabe zu folgenden Punkten	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Makrolage - Großräumige Lage	7
2.1.2	Mikrolage - Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	12
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Beschreibung des Sondereigentums	15
4.1.1	Lage im Gebäude, Beschreibung der Wohnung	15
4.2	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
5.4	Bodenwertermittlung	20
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21
5.5	Ertragswertermittlung	22
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22

5.5.3	Ertragswertberechnung.....	25
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
5.6	Vergleichswertermittlung.....	31
5.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	33
5.6.4	Vergleichswert.....	35
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
5.7.5	Verkehrswert	37
6	Abkürzungen	39
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	40
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	41
7.3	Verwendete fachspezifische Software	41
8	Verzeichnis der Anlagen	42

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:	Regerstraße 6, 55127 Mainz Ortsteil Lerchenberg
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Mainz Grundbuch von Bretzenheim – Mainz - Blatt 3418 lfd. Nummer 2
Katasterangaben:	Gemarkung Mz-Bretzenheim Flur 15 Flurstück 158 zu bewertende Fläche 12.357 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

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

Auftrag und Beschluss vom 12.12.2024, Az: 260 K 51/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beweisbeschluss:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Mainz vom 11.12.2024 (Bl. 260 K 51/24 der Gerichtsakte) soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	20.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.01.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.01.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 11.01.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es fand ausschließlich eine Außenbesichtigung statt. Es wurde kein Zugang zur Wohnung gewährt.
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX (Eigentümerin) XXX (Schwester der Eigentümerin) Herr Arnd Odekerken (Sachverständiger)
Anmerkung zur Ortsbesichtigung:	<u>Der Teil der Eigentümer, der die Wohnung bewohnt und Schlüsselhoheit besitzt und der Gläubiger sind nicht erschienen. Es konnte somit kein Zugang zur Wohnung gewährt werden.</u>
Eigentümer:	XXX und XXX
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - Flurkartenauszug, Maßstab 1:1.000 vom 18.12.2024 (siehe Anlage 3) - unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.12.2024 - Auszug Baulastenverzeichnis vom 04.04.2025: kein Eintrag - Auszug Altlastenkataster vom 02.04.2025: kein Eintrag - Online Abfrage Denkmalliste vom 25.03.2025 – keine Eintragung (Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: https://gdke.rlp.de) - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 18.12.2024 (siehe Anlage 1) (Quelle: https://www.geoportal.rlp.de) - Abfrage ZÜRS-Hochwassergefährdung vom 25.03.2025: keine Hochwasser Gefährdung (Quelle: https://www.geoportal.de) - Abfrage GeoPortal/GDV Starkregengefährdung vom 25.03.2025: mittlere Gefährdung (Quelle: https://www.dieversicherer.de) (Anmerkung: nach Rücksprache mit dem GAA wird dieser Punkt in einer marktgerechten Höhe in den Bodenrichtwerten berücksichtigt) - Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA vom 18.12.2024 (siehe Anlage 7) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen von der derzeitigen Hausverwaltung : - Teilungserklärung UrNr. 1644 vom 20.10.1967 - WEG Beschlussprotokolle der Jahre 2019 bis 2024

- Einzelabrechnung für das Jahr 2023
- Wirtschaftsplan für das Jahr 2025
- Rücklagenaufstellung per 31.12.2023
- Energieausweis (siehe Anlage 6)
- Grundrisszeichnungen (siehe Anlage 4)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

- Fotokamera (Modell: Apple iPhone 14+ Max)
- Kompass (Modell: Apple iPhone 14+ Max)
- 3 Videos über den Auszug am 12.08.2023, von XXX zur Verfügung gestellt, MP4-Format, ca. 55,9 MB groß

1.4 Maßgaben des Auftraggebers/Angabe zu folgenden Punkten

Verwalter oder Verwalterin nach WEG

Mieter oder Pächter

Das Objekt wird eigengenutzt. Dem Sachverständigen ist nichts bekannt von Mietern bzw. Mietverträgen (Die Wohnung wird von XXX bewohnt, welcher auch gleichzeitig Schlüsselhoheit zur eigentlichen Wohnung hat).

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 diene und dient das Haus ausschließlich zu Wohnzwecken.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Außenbesichtigung 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 vorsichtshalber 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).

Energieausweis

Es wurde ein Energieausweis vorgelegt (siehe Anhang 6)

Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft vom 02.04.2025 beim Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz, liegt kein Eintrag vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage - Großräumige Lage

(siehe auch Anlage 2)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mainz
Ort und Einwohnerzahl:	Stadtteil Bretzenheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wiesbaden ca. 20,0 km Frankfurt am Main ca. 46,0 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 9,0 km <u>Bundesstraße:</u> B9 ca. 9,2 km B40 ca. 4,1 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A63 ca. 2,6 km A60 ca. 2,3 km A643 ca. 7,7 km <u>Bahnhof:</u> Main HbF ca. 10,7 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 33,0 km
demografische Struktur	Geburtenrate: 10,1 % Sterbefälle: 9 % Familienwanderung: -8,9 % Durchschnittsalter: 41,6 Jahre Bevölkerungsentwicklung: +9,7 %

Indikatoren	2022 Rheinland-Pfalz	2022 Mainz
Bevölkerung (Anzahl)	4.150.150	220.562
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	4,2	9,7
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	7,1	7,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	10,1
Storberate (je 1.000 Einwohner:innen)	12,2	9,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,0	0,7
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,7	1,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,1	1,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	37,2	46,4
Fertzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	29,4	40,8
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	7,8	6,8
Fam. Zuwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	-0,8
Bildungszuwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	11,8	132,4
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	3,1	-3,0
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	-2,8
Durchschnittsalter (Jahre)	44,9	43,6

Quelle: Demographiebericht vom 26.03.2025, Wegweiser Kommune

2.1.2 Mikrolage - Kleinstäumige Lage

(siehe auch Anlage 2)

innerörtliche Lage:

(vgl. Anlage)

Stadttrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig entfernt;

Schulen und Ärzte sind fußläufig entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist ca. 300 m entfernt;

mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;

überwiegend größere Mehrfamilienhausanlagen mit 8-20 Stockwerken, aufgelockerte, geschossige Bauweise;

Topografie:

eben;

von der Straße leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 155 m

mittlere Tiefe:

ca. 104 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 12.357,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkbuchten ausreichend vorhanden Grundstück ist voll erschlossen; elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses eingefriedet durch Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 18.12.2024 eingesehen. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Bretzenheim – Mainz -, keine wertbeeinflussende Eintragung: - Zwangsversteigerungsvermerk. - persönliche Dienstbarkeiten für die Stadt Mainz (Kanalleitungsrecht und Leitungen und Anlagen des Fernheizwerkes, der Großgemeinschaftsantenne und des Fernmeldewesens)
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.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde dem Sachverständigen am 02.04.2025 per Post zugesandt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Desweiteren ist keine Eintragung in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

(gem. Flächennutzungsplan von 2010 der Landeshauptstadt Mainz)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan B46 Lerchenberg-Zentrum, in Kraft getreten am 06.09.1991, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung: Nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft vom 20.02.2025 Bauamt Mainz)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung, Lerchenberg (B30S), in Kraft getreten am 15.04.1998

Diese enthält nach Auffassung des Sachverständigen keine wertbeeinflussenden Festsetzungen.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft vom 20.02.2025 Bauamt Mainz)

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. (gem. telefonischer Auskunft vom 20.02.2025 Bauamt Mainz)

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 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 (gem. telefonischer Auskunft vom 26.03.2025 beim Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt (die Eigentumswohnung) ist eigengenutzt.

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 vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 so weit 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

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
19-geschossig;
unterkellert;
freistehend

Baujahr: 1968 (gem. Teilungserklärung)

(Anmerkung: im Energieausweis ist ebenfalls das Baujahr 1968 erwähnt)

Modernisierungsumfang: Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Allgemeinbeurteilung: Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem guten bis befriedigenden Allgemeinzustand. Es ist kein Unterhaltungsstau ersichtlich.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt vor (siehe Anhang 6)

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;

Primärenergiebedarf: 74 kWh / (m² * a);

Endenergiebedarf: 57 kWh / (m² * a);

Energieeffizienzklasse: B;

Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind komplett 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei. Die Barrierefreiheit zur Wohnung und in der Wohnung konnte nicht überprüft werden.
-------------------	--

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Fassade:	Betonfertigteile und Waschbetonplatten Fertigteile
Umfassungswände:	Fertigteile, Beton
Innenwände:	Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, geringfügig vernachlässigt; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Automatisch öffnende Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten Eingangsüberdachung aus Glas
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Fernheizung, Fernwärme

Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Loggia, überdachter Balkon
besondere Einrichtungen:	Aufzug 2x Aufzug 1: 12 Personen, 900 kg belastbar, Baujahr 1967, Modernisierung 2017 Aufzug 2: 7 Personen, 600 kg belastbar, Baujahr 1967, Modernisierung 2017
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Stellplatzfläche:	Fahrbahnbelag mittig Asphalt, Parkplätze aus Betonverbundsteinpflaster
Außenanlage	Terrassiert (von der Straße leicht abfallend, Zuwegung mit Steinfliesen und Treppe, parkähnlicher Charakter mit einfacher Bepflanzung und kleinem Baum- bestand

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten bis befriedigenden Unterhaltungszustand, die Gesamtanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck.

4 Beschreibung des Sondereigentums

Vorbemerkung:

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, dem Sachverständigen wurde kein Zugang im Rahmen des Ortstermins gewährt.

Im Nachgang zur Ortsbesichtigung hat XXX dem Sachverständigen ein Video zur Verfügung gestellt, welches beim Auszug der XXX am 12.08.2023 von XXX erstellt wurde. Mit einer vorsichtigen Auswertung des Videos werden Wohnungsgegebenheiten/-bestandteile bestätigt, welche dem Sachverständigen unter Hinzunahme von Grundrissen, etc. als plausibel erscheinen und in den folgenden Abschnitten vorsichtige Berücksichtigung findet. Über den heutigen Zustand - ca. 1,25 Jahre später - kann keine Annahme gemacht werden. Ansonsten wird sachverständig von einer üblichen Ausstattung und Abnutzung ausgegangen.

Anmerkung vorab:

Der Zustand der nicht durchzuführenden Innenbesichtigung findet in der Bewertung bei den besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmalen statt. Es wird unter Berücksichtigung der Videos ein Sicherheitsabschlag von -10% vorgenommen, (bei einer üblichen Spanne von -10 bis -30%).

4.1.1 Lage im Gebäude, Beschreibung der Wohnung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 19. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 192 bezeichnet dem Kellerraum.		
	Die Wohnung hat eine Süd-Ost-Ausrichtung.		
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 81,43 m ² (siehe Anhang 5)		
	Die Wohnflächenberechnung konnte nicht exemplarisch überprüft werden, da der Zugang zur Wohnung verweigert wurde.		
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: (s = straßenseitig, r = rückseitig gelegen, i = innenliegend)		
	Wohnzimmer	rd. 20,45 m ²	r
	Schlafzimmer	rd. 15,46 m ²	r
	Kinderzimmer, Büro	rd. 9,75 m ²	s
	Küche	rd. 13,55 m ²	r
	Diele	rd. 7,91 m ²	i
	Flur	rd. 3,65 m ²	i
	Bad	rd. 5,32 m ²	i
	Gäste-WC	rd. 1,75 m ²	i
	Balkon, Loggia (50%)	rd. 3,68 m ²	r
Grundrissgestaltung:	Nicht genau ermittelbar		
Besonnung/Belichtung:	sehr gut		

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Nicht genau ermittelbar
Wandbekleidungen:	Nicht genau ermittelbar
Deckenbekleidungen:	Nicht genau ermittelbar

Küche:

Bodenbelag: Nicht genau ermittelbar

Wandbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Deckenbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Diele & Flur:

Bodenbelag: Nicht genau ermittelbar

Wandbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Deckenbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Bad:

Bodenbelag: Nicht genau ermittelbar

Wandbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Deckenbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Gäste-WC:

Bodenbelag: Nicht genau ermittelbar

Wandbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Deckenbekleidung: Nicht genau ermittelbar

Balkon:

Bodenbelag: Nicht genau ermittelbar

Fenster und Türen

Fenster: Nicht genau ermittelbar

Wohnungstür: Nicht genau ermittelbar

Zimmertüren, Innentüren: Nicht genau ermittelbar

Tür zum Balkon: Nicht genau ermittelbar

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Auf Basis des Videos augenscheinlich mittlere bis gute Ausstattung

Heizung: Heizkörper

Warmwasserversorgung: Über Zentralheizung

Sanitäre Installation, Bad & Gäste-WC:

Bad:

1 WC, hängend
1 Badewanne
1 Waschbecken

Gäste-WC:

1 WC, hängend
1 Handwaschbecken

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung:

Nicht genau ermittelbar

(Augenscheinlich macht die Küche einen wertigen, aber ungepflegten Eindruck, keine Wertbeeinflussung)

Besondere Bauteile:

Balkon (in der Wohnfläche mit 50% berücksichtigt)

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:

Nicht genau ermittelbar

(Auf Basis des Videos keine augenscheinlich erkennbar)

Allgemeine Beurteilung des
Sondereigentums:

Nicht genau ermittelbar

(Auf Basis des Videos machte die Wohnung einen modernen teilweise gepflegten Eindruck)

4.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Instandhaltungsrücklage

Gem. dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2023 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage auf ca. 3.463,73 € für den 98,44/10.000 MEA am Gemeinschaftseigentum. Nach sachverständiger Einschätzung befindet sich diese in üblicher Höhe und wird als angemessen erachtet

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beiträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine

abweichende Regelung

Von dem Mieteigenschaftsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum wurden nicht festgestellt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 9.844/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55127 Mainz, Regerstraße 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 19. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 192 bezeichnet nebst dem Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bretzenheim - Mainz -	3418	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mainz	15	158	12.357 m ²

5.2 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 Vergleichswert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

5.3 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.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **660,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	12.357 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 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)	=	660,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	660,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	12.357 m ²	× 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	660,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	660,00 €/m ²	
Fläche	×	12.357 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	8.155.620,00 € rd. 8.160.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 insgesamt **8.160.000,00 €**.

5.4.1 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 27.01.2025: keine Anpassung aufgrund von einem stagnierenden Markt notwendig, Flächenanpassung ebenfalls nicht erforderlich.

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 9.844/1.000.000) 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	8.160.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	8.160.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 9.844/1.000.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	80.327,04 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 80.327,04 € rd. 80.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.01.2025 **80.300,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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) Einnahmelmöglichkeiten 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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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 21 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 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 21)

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 21). 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag' 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 21)

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 21)

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 ImmoWertV 21)

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.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	Monatlich (€)	Jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 19. OG	81,43	7,82	636,78	7.641,36
Summe			81,43		636,78	7.641,36

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **7.641,36 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.696,56 €**

jährlicher Reinertrag

= **5.944,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,04 % von **80.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **835,12 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **5.109,68 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,04 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **35** Jahren Restnutzungsdauer

× **29,212**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **149.263,97 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **80.300,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **229.563,97 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **229.563,97 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **22.956,40 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums

= **206.607,57 €**

rd. 207.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung erfolgt aus den Fertigmaßen auf Grundlage von den Bauzeichnungen in Anlehnung an II. BV (siehe Anlage 4 und 5).

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 [5] „Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2023“ als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt:

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nr.	Ertrags-einheit Lage	Vergleichsmiete (lt. Mietspiegel [5]) €/m ²	2/3-Spannweite (lt. Mietspiegel [5]) €/m ²	Ausstattungs-klasse: Mittel (lt. Mietspiegel [5]) €/m ²	Sonstige Korrekturen: *K1 €/m ²	NKM €/m ²
1	19. OG	8,82	7,27 – 11,00	-0,85	-0,15	7,82

*K1

Vorsichtige sachverständige Korrektur im Rahmen der 2/3-Spanne aufgrund des Wohnumfeldes, welches durch mehrere Groß-Wohnanlagen aus den 1960/70ern geprägt ist.

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2023

Mietspiegeltabelle 2023			
Baujahr	Wohnungsgröße	Median €/m ²	2/3-Spannweite von bis
bis 1949	bis 40 m ²	10,08	7,21 10,99
	40-60 m ²	9,95	8,87 12,17
	60-80 m ²	9,98	8,84 11,89
	80 u. mehr m ²	10,22	7,43 12,10
1950 bis 1993	bis 40 m ²	12,90	10,37 16,19
	40-60 m ²	9,32	7,39 12,90
	60-80 m ²	8,46	8,60 11,18
	80 u. mehr m ²	8,90	8,94 10,99
1994 bis 2001	bis 40 m ²	11,78	8,28 13,99
	40-60 m ²	10,18	7,72 12,98
	60-80 m ²	8,78	8,88 10,99
	80 u. mehr m ²	8,82	7,27 11,90
2002 bis 2009	bis 40 m ²	12,03	8,84 14,84
	40-60 m ²	10,96	8,43 12,99
	60-80 m ²	10,00	8,08 11,43
	80 u. mehr m ²	9,99	8,63 11,44
2010 bis 2017	bis 40 m ²	14,43*	10,61* 18,81*
	40-60 m ²	10,33	8,40 12,02
	60-80 m ²	10,49	8,33 11,93
	80 u. mehr m ²	10,10	8,48 12,11
2018 bis 2022	bis 40 m ²	-	-
	40-60 m ²	10,28*	8,89* 12,40*
	60-80 m ²	10,40	8,21 11,71
	80 u. mehr m ²	11,03	8,94 12,99
2023 bis 31.10.2023	bis 40 m ²	-	-
	40-60 m ²	12,90	10,32 15,72
	60-80 m ²	11,24	8,48 13,10
	80 u. mehr m ²	11,71	10,53 14,45
2024 bis 31.10.2024	bis 40 m ²	16,25*	12,08* 17,38*
	40-60 m ²	13,28*	10,94 15,94
	60-80 m ²	12,57	11,48 15,43
	80 u. mehr m ²	13,12	11,38 16,92

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	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	81,43 m ² × 13,80 €/m ²	1.123,73 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		152,83 €
Summe			1.696,56 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt:

Vorabzug zum Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Mainz

Darstellung der stadtteilbezogenen Liegenschaftszinssätze (ohne Apartments)

	Gesamt	Mainz	Wiesbaden	Ludwigshafen	Hechtsheim	Eintracht	Marxheim	Bretzenheim	Drörs	Friedhof	Gonsheim	Münchb.
Mittelwert (Gesamtheit)	0,60	0,63	1,36	1,54	1,11	1,99	1,67	1,04	1,67	1,70	0,96	0,93
Standardabweichung (Gesamtheit)	2,34	3,25	2,61	1,15	1,22	1,13	1,41	1,03	2,97	1,11	1,72	1,63
Anzahl (Gesamtheit)	904	265	29	21	68	8	22	93	20	64	120	31
Mittelwert (20%-Kappung)	1,02	0,66	1,82	1,84	1,17	1,81	1,59	1,05	1,68	1,68	1,16	1,10
Standardabweichung (20%-Kapp.)	0,60	0,88	0,41	0,74	0,57	0,42	0,42	0,47	0,50	0,45	0,55	0,71
Anzahl (20%-Kappung)	541	159	17	19	52	4	14	61	12	56	132	19
Minimum (20%-Kappung)	-0,29	-2,44	0,42	1,38	0,59	1,44	0,74	0,19	1,05	0,99	0,02	-0,49
Maximum (20%-Kappung)	2,00	1,44	1,73	2,04	2,05	3,24	2,68	1,68	2,48	2,69	2,13	1,98
Koeffizient in Wohnanlagen > 40 WZ	493	155	6	3	27	0	16	65	2	48	148	15

(Quelle: Vorabzug, Seite 71 Grundstücksmarktbericht [4] 2024 für die Landeshauptstadt Mainz)

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 Modellbeschreibung, Seite 69, der Vorabzug des Grundstücksmarktbericht 2024 [4] für die Landeshauptstadt Mainz entnommen und beträgt **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gem. Teilungserklärung ca. 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	B03
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B04
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		7,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

vollumfängliche Dacherneuerung im Jahr 2019 (lt. Auskunft der Hausverwaltung vom 12.01.2025)

B02

1 Punkt: vollumfängliche Modernisierung aller Fenster im Jahr 2018 (lt. Auskunft der Eigentümerin), Wohnungstür wurde augenscheinliche Betrachtung durch den Sachverständigen nicht erneuert, daher kein weiterer Punkt

B03

1,5 Punkte: umfängliche Modernisierung im Jahr 2018 (lt. Auskunft der Eigentümerin), es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die Leitungen im Badezimmer ebenfalls modernisiert wurden, daher erfolgt ein Abzug um 0,5 Punkte

B04

0,5 Punkte: Teile des Fußbodens (Kinderzimmer, Schlafzimmer) wurden 2018 erneuert (lt. Auskunft der Eigentümerin),

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1968 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **35 Jahren** und somit ein **fiktives Baujahr von 1980**.

Berechnung (gem. Anlage 2 ImmoWertV 21):

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

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

$$= 0,5575 \times 57^2 / 80 - 1,2193 \times 57 + 1,0283 \times 80$$

$$= 22,6415 - 69,5001 + 82,264$$

$$= 35,41$$

$$= \underline{\underline{35 \text{ Jahre Restnutzungsdauer}}}$$

Kapitalisierungsfaktor

$q = 1 + \text{LZS}$ (LZS: 1,04%, siehe „Liegenschaftszins“)

n : 35 Jahre RND

Berechnung:

$$KF = (1/q^n) \times (q^n - 1) / (q - 1) = \underline{\underline{29,212}}$$

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-22.956,68 €
• Zutritt in die Wohnung war nicht möglich	-22.956,68 €
Summe	-22.956,68 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich der Wohnung. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, dem Sachverständigen wurde kein Zugang im Rahmen des Ortstermins gewährt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.

*Im Nachgang zur Ortsbesichtigung hat XXX dem Sachverständigen ein Video zur Verfügung gestellt, welches beim Auszug der XXX am 12.08.2023 von XXX erstellt wurde. Mit einer vorsichtigen Auswertung des Videos werden Wohnungsgegebenheiten/-bestandteile bestätigt, welche dem Sachverständigen unter Hinzunahme von Grundrissen, etc. als plausibel erscheinen. Das Video zeigt eine zum großen Teil modernisierte Wohnung in einem zum Zeitpunkt zur Video-Aufnahme gepflegten Zustand. **Eine gedämpfte Berücksichtigung hat in der Berechnung stattgefunden.** Über den heutigen Zustand - ca. 1,25 Jahre später - kann keine sichere Aussage gemacht werden. Daher wird sachverständig von einer üblichen Ausstattung und Abnutzung ausgegangen. (Bildauszüge aus dem Video siehe Anlage 9)*

Der Zustand der nicht durchzuführenden Innenbesichtigung findet in der Bewertung bei den besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmalen statt. Es wird unter Berücksichtigung der Videos ein Risikoabschlag von **-10%** vorgenommen (bei einer marktüblichen Spanne von -10 bis -30%).

Berechnung:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums: € 229.563,97 – 10% = **€ 22.956,40**

5.6 Vergleichswertermittlung

5.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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, betragsrechtlicher 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 Wertermittlungsobjektes 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 (Gebädefaktoren), 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.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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 21)

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 (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen

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 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21)

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 ImmoWertV 21)

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 ange-setzt sind.

5.6.3 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 im Anlage 7 zu finden)

Region: Regerstraße 6 in 55127 Mainz
Wohnfläche: 50 m² bis 100 m²
Kaufdatum: ab Januar 2019 bis August 2024 (6 Jahre zurückblickend)
Geschosslage: alle Geschosslagen
Vermietung: vermietet und unvermietet

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	245.000,00	205.000,00	170.000,00	219.000,00
Wohnfläche [m ²]	81,42	81,00	81,00	82,00	82,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.024,69	2.530,86	2.073,17	2.670,73
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	20.01.2025	16.12.2019	19.12.2019	31.01.2020	04.06.2020
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.024,69	2.530,86	2.073,17	2.670,73
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,42	81,00	81,00	82,00	82,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.024,69	2.530,86	2.073,17	2.670,73
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.024,69	2.530,86	2.073,17	2.670,73

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	
Vergleichswert [€]	-----	248.000,00	200.000,00	250.000,00	
Wohnfläche [m²]	81,42	82,00	82,00	82,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.024,39	2.439,02	3.048,78	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	20.01.2025	17.07.2020	17.11.2022	31.01.2024	
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.024,39	2.439,02	3.048,78	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	81,42	82,00	82,00	82,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.024,39	2.439,02	3.048,78	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.024,39	2.439,02	3.048,78	

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E1-E7

Lage: 55127 Mainz-Bretzenheim, Regerstraße 6

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 19.12.2024, siehe auch Anhang 7

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (E1-E7) (ohne Ausreißer)	18.811,65 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.687,38 €/m² Rd. 2.687,00 €/m²

5.6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.687,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.687,00 €/m ²
Wohnfläche	× 81,42 m ²
Zwischenwert	= 218.775,54 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 218.775,54 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 218.775,54 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 22.956,40 €
Vergleichswert	= 195.819,14 € rd. <u>196.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 20.01.2025 mit rd. **196.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Ertragswertverfahren (Seite 30)

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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.

5.7.2 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 Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **207.000,00 €**,

und der **Vergleichswert** mit rd. **196.000,00 €**

ermittelt.

5.7.4 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 **7 hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten der gleichen Adresse** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,5 beigemessen.

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: [207.000,00 € + 196.000,00 €] ÷ 2,000 = rd. **202.000,00 €**.

Da der zur Stützung ermittelte Vergleichswert (-5,3%) innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Vergleichswert. Dieser wird somit als Marktwert gem. § 194 BauGB festgesetzt

5.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 9.844/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55127 Mainz, Regerstraße 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 19. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 192 bezeichnet dem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bretzenheim - Mainz -	3418	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mainz	15	158

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

202.000,00 €

(in Worten: zweihundertzweitausend 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.

Königstein im Taunus, den 11. April 2025



Sachverständiger Arnd Odekerken

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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.

6 Abkürzungen

Abs.	Absatz	HAR	Hausanschlussraum
AfA	Absetzung für Abnutzung	HK	Herstellungskosten
AG	Auftraggeber	HWR	Hauswirtschaftsraum
ALKIS	Amtliches Liegenschafts-kataster informationssystem	IMB	Immobilienmarktbericht
AN	Auftragnehmer	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)	JNKM	Jahresnettokaltmiete
DIN	Deutsches Institut für Normung	KAG	Kommunalabgabengesetz
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband	KG	Kellergeschoss
DZ	Doppelzimmer	kWh	Kilowattstunde
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz	kWp	Kilowatt-Peak
BauGB	Baugesetzbuch	LBO	Landesbauordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Ldk.	Landkreis
BauO	Bauordnung	Lfd. Nr.	Laufende Nummer
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz	Lfz.	Laufzeit
BetrKV	Betriebskostenverordnung	MAW	Mietausfallwagnis
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Brutto-Grundfläche	MF	Mietfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	Mietdiff.	Mietdifferenz
BNK	Baunebenkosten	MM	Monatsmieten
Bodenvz.	Bodenverzinsung	MWT	Marktwert (Verkehrswert)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MZ	Mehrbettzimmer
BRI	Bruttorauminhalt	NBW	Neubauwert
BRW	Bodenrichtwert	NGF	Nettogrundfläche
Bwf.	Barwertfaktor	NHK	Normalherstellungskosten
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz	NME	Nettomieteinnahmen
BWK	Bewirtschaftungskosten	NF	Nutzfläche
BV	Bestandsverzeichnis	OG	Obergeschoss
II. BV	II. Berechnungsverordnung	OT	Ortsteil
CO2 / CO2	Kohlenstoffdioxid	oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	p. a.	per anno (pro Jahr)
DG	Dachgeschoss	ReE	Jahresreinertrag
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor	RevPAR	Revenue per available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
ebf	erschließungsbeitragsfrei	RoE	Jahresrohertrag
ebp	erschließungsbeitragspflichtig	RND	Restnutzungsdauer
EBR	Erbbaurecht	SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
EG	Erdgeschoss	SIR	Sparkassen-Immobilien geschäfts-Rating
EK	Erschließungskosten	Stk.	Stück
EnEV	Energieeinsparverordnung	SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
ENK	Erwerbsnebenkosten	TE	Teileigentum
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil	TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
EZ	Einzelzimmer	TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
FeWo	Ferienwohnung	UG	Untergeschoss
FNP	Flächennutzungsplan	UR	umbauter Raum
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
GBÖ	Grundbuchordnung	VWT	Verkehrswert (Marktwert)
GEG	Gebäudeenergiegesetz	W	Watt
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO	WE	Wohneinheit
GFZ	Geschossflächenzahl	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GK	Gefährdungsklasse	WF	Wohnfläche
GMB	Grundstücksmarktbericht	WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer	WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
GNF	Gebäudenutzfläche	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GR	Grundfläche		
GRZ	Grundflächenzahl		
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer		

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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 Anlagentechnik bei Gebäuden

7.2 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] Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses der Stadt Mainz
- [5] Mietspiegel von 2023 der Stadt Mainz: (<https://www.mainz.de/vv/medien/Mietspiegel-Landeshauptstadt-Mainz-2023.pdf>)
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.01.2025) erstellt.

8 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 |
| Anlage 6 | Energieausweis (Auszug) |
| Anlage 7 | Auszug aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss der Stadt Mainz |
| Anlage 8 | Fotos |
| Anlage 9 | Bildauszüge aus dem Video |

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) Makrolage

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

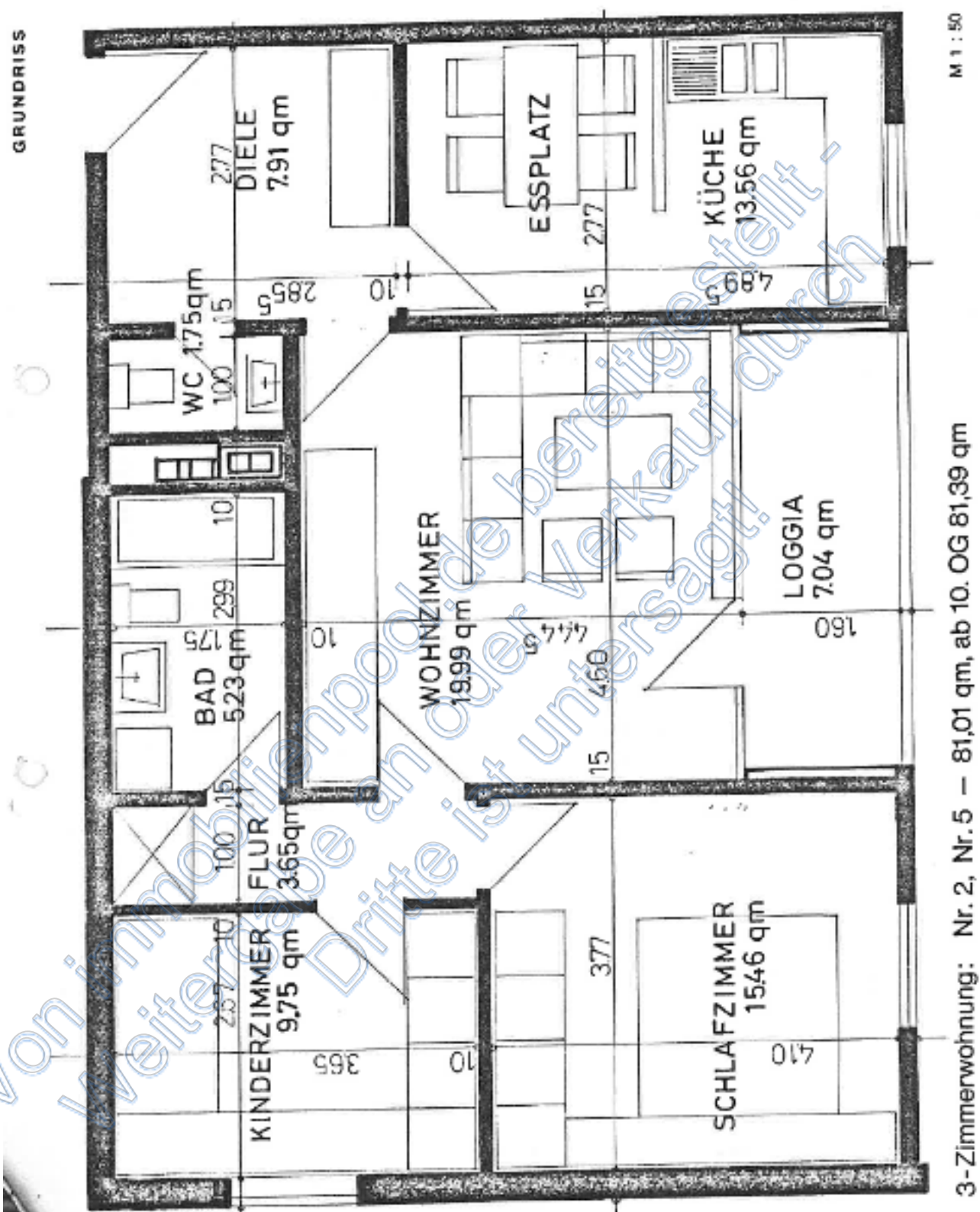
b) Mikrolage

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

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Anlage 4 Grundriss



Anlage 6: Energieausweis

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

Anlage 7: Auszug Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss der Stadt Mainz vom 18.12.2024

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

Region: Regerstraße 4-6 in 55127 Mainz
 Wohnfläche: 50 m² bis 100 m²
 Kaufdatum: ab Januar 2019 bis August 2024 (6 Jahre zurückblickend)
 Geschosslage: alle Geschosslagen
 Vermietung: vermietet und unvermietet

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

Region: Regerstraße 6 in 55127 Mainz
 Wohnfläche: 81 m² bis 82 m²
 Kaufdatum: ab Januar 2019 bis August 2024 (6 Jahre zurückblickend)
 Geschosslage: alle Geschosslagen
 Vermietung: vermietet und unvermietet

Gemarkung	Hur	NrZ	NrH	V.Datum	Gesamtkaufpreis	Straße	II.Nr.	WFl.	LiW	Anteil	Whg.Nr.	Uauj.	Vermietungssitua
Uelzenheim	15	116		21.01.2019	149.000	Regerstraße	4	14,00	2.199,25	Wiederverkauf 0,009610	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		01.04.2019	198.000	Regerstraße	4	10,81	2.112,31	Wiederverkauf 0,009600	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		17.04.2019	139.000	Regerstraße	4	14,00	2.114,01	Wiederverkauf 0,009610	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		24.05.2019	101.000	Regerstraße	4	10,81	2.141,42	Wiederverkauf 0,009600	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		03.07.2019	199.000	Regerstraße	4	39,00	2.094,14	Wiederverkauf 0,011630	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		05.07.2019	128.000	Regerstraße	4	14,00	2.115,31	Wiederverkauf 0,009610	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		31.10.2019	191.000	Regerstraße	4	39,00	2.052,61	Wiederverkauf 0,011630	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		05.11.2019	171.000	Regerstraße	4	10,81	2.220,91	Wiederverkauf 0,009600	x	1959	vermietet
Uelzenheim	15	116		09.01.2020	244.000	Regerstraße	4	39,00	2.168,42	Wiederverkauf 0,011630	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		02.02.2021	209.000	Regerstraße	4	39,00	2.042,11	Wiederverkauf 0,011630	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		04.02.2021	141.000	Regerstraße	4	14,00	2.001,19	Wiederverkauf 0,007190	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		11.02.2021	199.000	Regerstraße	4	10,81	2.131,21	Wiederverkauf 0,009600	x	1959	vermietet
Uelzenheim	15	116		31.05.2021	292.000	Regerstraße	4	14,00	4.629,61	Wiederverkauf 0,009600	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		05.08.2021	221.000	Regerstraße	4	39,00	2.168,42	Wiederverkauf 0,011630	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		11.10.2021	240.000	Regerstraße	4	10,81	3.041,30	Wiederverkauf 0,009600	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		21.10.2021	201.000	Regerstraße	4	39,00	2.109,41	Wiederverkauf 0,011630	x	1959	unvermietet
Uelzenheim	15	116		04.04.2022	210.000	Regerstraße	4	10,81	2.128,09	Wiederverkauf 0,009600	x	1959	unvermietet
										x			
Reitzheim	15	158		15.02.2019	202.000	Regerstraße	5	39,00	2.435,07	Wiederverkauf 0,009614	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		08.05.2020	140.000	Regerstraße	5	57,00	2.459,14	Wiederverkauf 0,006718	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		18.09.2020	182.000	Regerstraße	5	57,00	3.157,89	Wiederverkauf 0,006718	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		05.11.2020	189.000	Regerstraße	5	57,00	3.315,79	Wiederverkauf 0,006718	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		27.10.2021	60.000	Regerstraße	5	57,00	1.057,63	Wiederverkauf 0,006718	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		18.12.2019	245.000	Regerstraße	5	81,00	3.024,69	Wiederverkauf 0,009798	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		19.12.2019	205.000	Regerstraße	5	81,00	2.530,85	Wiederverkauf 0,009798	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		31.01.2020	170.000	Regerstraße	5	39,00	2.073,17	Wiederverkauf 0,009604	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		04.05.2020	219.000	Regerstraße	5	39,00	2.570,73	Wiederverkauf 0,009604	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		17.07.2020	248.000	Regerstraße	5	39,00	3.024,39	Wiederverkauf 0,009604	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		17.11.2022	202.000	Regerstraße	5	39,00	2.435,07	Wiederverkauf 0,009604	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		30.01.2024	250.000	Regerstraße	5	39,00	3.048,78	Wiederverkauf 0,009604	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		07.07.2020	265.000	Regerstraße	5	58,00	2.704,09	Wiederverkauf 0,011957	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		23.08.2024	240.000	Regerstraße	5	58,00	2.418,98	Wiederverkauf 0,009012	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		04.09.2019	180.635	Regerstraße	5	39,00	1.524,62	Wiederverkauf 0,012008	x	1958	unvermietet
Reitzheim	15	158		11.09.2021	345.000	Regerstraße	5	39,00	3.484,85	Wiederverkauf 0,012008	x	1958	vermietet
Reitzheim	15	158		30.08.2023	315.000	Regerstraße	5	39,00	3.181,82	Wiederverkauf 0,012008	x	1958	unvermietet

Anlage 8: Fotos



Bild 1: Außenansicht



Bild 2: Umgebung, Straßenansicht

Anlage 9 Bildauszüge aus dem Video



Badezimmer

Kinderzimmer



Gäste-WC

Wohnzimmer