

Kein Original  
Gutachten!

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

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNGEN

DIPL.-ING. ARCHITEKT JÖRG HOFFMANN

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ  
 ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
 FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com  
 E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
 Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
 Mobiltel. 0 17 2 - 65 32 586

**Verkehrswertgutachten**

Oppenheim, den 07.04.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 52/24 )

für das mit einem großzügigen **Einfamilienwohnhaus mit kl. separater Büroeinheit**  
 bebaute Grundstück in

**55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Bebelstraße 62**

zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025



Verkehrswert insgesamt 1.610.000 Euro

**Verkehrswert des ½ Anteils des Schuldners:**

(Lt. Beschluss des Amtsgerichts Mainz wurde die Zwangsversteigerung nur bzgl. des ½ Anteils des Schuldners beantragt.)

Zunächst rechnerisch 1.610.000 € x ½ Anteil = 805.000 €, allerdings abzgl. ca. 20 % Marktanpassung,  
 da der ½ Anteil aus der Zwangsversteigerung i.d.R. nicht frei disponier- bzw. verfügbar sein wird, sondern nur  
 eingeschränkt verfügbar, da der andere ½ Anteil in fremder Hand verbleibt.

Somit wird hier als ½ Anteil Verkehrswert 805.000 € abzgl. 20 % = 644.000 € = rd. 645.000 € angesetzt.

**½ Anteil Verkehrswert = 645.000 Euro**

Oppenheim, den 07.04.2025



Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann  
 Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
 öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
 für d. Bewertung beb. u. unbeb. Grundstücke

## Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 5</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 7</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 11</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	<b>Seite 11</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 17</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 18</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 19</b>
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 20</b>
10.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> <b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b> <b>Sachwertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 22</b> <b>Seite 23</b>
11.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> <b>Das Ertragswertmodell der ImmoWertV</b> <b>Ertragswertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 28</b> <b>Seite 29</b>
12.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	<b>Seite 32</b>
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 33</b>
14.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 34</b>
15.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 36</b>

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz  
Auftrag vom: 11.12.2024  
eingegangen am: 17.12.2024  
Aktenzeichen: 260 K 52/24

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen nicht im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

Lt. Beschluss des Amtsgerichts Mainz wurde die Zwangsversteigerung nur bzgl. des 1/2 Anteils des Schuldners an nachfolgendem Objekt beantragt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Bretzenheim (Mainz)  
Flur: 5  
Flurstück: 138/2, Gebäude- und Freifläche,  
Bebelstraße 62  
Grundstücksgröße: 974 qm

Grundbuch: Bretzenheim (Mainz), Blatt 13045

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

großzügiges  
**Einfamilienwohngebäude  
mit EG/OG/DG mit Flachdach**  
mit  
**einer kl. separaten Büroeinheit im EG**  
zum Hauseingangsbereich hin

Das Gebäude ist unterkellert.

Insgesamt moderne anspruchsvolle, geradlinige  
und kubische Bauhaus ähnliche Architektur  
mit Flachdach/Dachterrasse.

Baujahr:

urspr. Baugenehmigung - Bauschein  
vom 06.10.2009 als Errichtung eines  
Einfamilienwohngebäudes  
mit einer separaten Büroeinheit

als Baujahr ca. 2010 gewählt

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,  
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe  
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen  
mit zugeordneten  
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 299,47 qm (Einfam. wohngeb. EG/OG/DG)  
ca. 30,64 qm (kl. Büroeinheit EG)

-----  
**ca. 330,11 qm insgesamt**

ca. 112,47 qm Kellerräume

**siehe Ertragswertermittlung**

(Flächenberechnung nach vorliegenden  
Plänen und vorliegenden Berechnungen /  
Terrassen/Dachterr./Balkon zu ¼ gerechnet)

Mieter / Bewohner / tats. Miete:

Das Einfamilienwohngeb. wird von dem Eigentümer,  
bzgl. dessen ½ Anteil die Zwangsversteigerung  
beantragt wurde, mit dessen Kindern eigengenutzt.  
Der kl. Bürobereich im EG ist von der Firma des  
Eigentümers lt. dessen Auskunft angemietet.  
Die Miete ist dem Sachverständigen nicht exakt bekannt.  
(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für  
ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung:

07.04.2025

(Elternschlafz. mit Ankleide / Bad / kl. Terr. im OG,  
sowie ein Büror. im EG waren allerdings **nicht** einsehbar)

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
Einsicht Bauakte  
Planunterlagen  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.: Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten  
sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten  
genannt werden.

Weitere Anm.: Innenfotos wurden dem Sachverständigen  
grundsätzlich **nicht** gestattet.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für  
den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-  
erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungs-  
verfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder  
Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke)  
ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes  
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) 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  
Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der  
Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder  
persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## Grundstücksbeschreibung:

### Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im Stadtteil Bretzenheim, südlich des Mühlwegs
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 3,3 km bis nach Mainz-Hauptbahnhof ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Mainz vorh. überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Straßenbahnverbindung vorh.  Anschluss Bundesstraße B 40 (ca. 1,9 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 3,7 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen / Nutzungen in der Straße und im Ort:	reines Wohngebiet älteres Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit überwiegend geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	rel. eben bis leicht hängig rechteckig guter langgestreckter Grundstückszuschnitt gute Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Südost hintere Grund- stücksgrenze: ca. Nordwest

Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege  als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Doppelgarage mit Abstellr. auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

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

### Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte  
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 03.01.2025 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 17.10.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

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

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung:

„Südlich des Mühlwegs zwischen Kaninchenpfad  
und Alfred-Mumbächer-Straße - 1. Änderung (B 137 / 1. Ä.)“  
(urspr. Bebauungsplan vom 23.10.1995 /  
1. Änderung vom 27.09.2013)

*Art der baulichen Nutzung:*

WR = reines Wohngebiet

*Maß der baulichen Nutzung:*

GRZ = max. 0,3 (Grundflächenzahl)  
bzw. GR von 175 qm

o = offene Bauweise

- Baugrenzen vorh.
- Traufhöhe = max. 7,0 m
- Firsthöhe = max. 11,0 m
- Einzelhäuser
- höchstzulässige Zahl von drei Wohnungen  
in Wohngebäuden

(ansonsten siehe Bebauungsplanausschnitt und  
detaillierte textl. Festsetzungen bei der Stadt Mainz,  
Stadtplanungsamt)

Festsetzungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im  
Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit  
nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist  
derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Mainz)

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

### Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**Einfamilienwohnhaus  
mit kl. separater Büroeinheit**

Einteilung:

#### Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume  
Hausanschlussraum  
Waschküche

#### Erdgeschoss - kl. separate Büroeinheit:

1 Büroraum  
Empfang (Büro)  
WC  
(Durchgang zur Wohneinheit)

#### große Wohneinheit im EG/OG/DG:

##### Erdgeschoss:

Diele  
Wohnen  
Fernsehzi.  
Kochen/Essen  
Hauswirtschaftsraum  
gr. Terrasse

##### im EG:

2 integr. Garagenplätze  
und 1 Abstellraum

##### Obergeschoss:

3 Schlafräume  
2 Bäder  
Ankleide  
Flur  
  
kl. Dachterrasse,  
kl. Balkon

##### Dachgeschoss:

2 Zimmer (Arbeitszi./Gästezi. o. ä.)  
Bad  
Flur  
  
gr. Dachterrasse

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	Massivdecke / Stahlbetondecke
Treppen:	<p><b><u>Kellertreppe:</u></b> Massivtreppe mit Anröchter Steinplattenbelag lt. Eig. ausk.</p> <p><b><u>Geschosstreppe:</u></b> Massivtreppe mit Parkett o.ä.</p>
Dachform:	<p>Flachdach / Flachdach-Terrassen</p> <p>Flachdachrand mit DG mit eingebauten Strahlern</p>
Dacheindeckung:	<p>lt. Eig. ausk. Folienabdichtung mit Begrünung (Flachdachabdichtung allerdings nicht exakt bekannt / konnte nicht von oben eingesehen werden) (Lt. Bebauungsplan sind Flachdächer zu begrünen.) Dachterrassen mit Holzdielen (mittlerweile mit witterungsbed. Abnutz. ersch.)</p>
Fassaden:	<p>Verputz als rel. schiebenglatte, heller Verputz</p> <p>kl. Wandbereich mit Natursteinriemchen o.ä.</p>
Fenster:	<p>Fenster außen Metall- / innen Holzkonstr. o.ä. mit Isolierglas</p> <p>außenliegende, elektr. betr. Jalousien lt. Eig. ausk.</p> <p>bzw. Rollläden elektr. betr. lt. Eig. ausk.</p>
Türen:	<p><b><u>Haustür:</u></b> massive Leichtmetalltür o.ä. mit verglastem Seitenteil</p> <p><b><u>Innentüren:</u></b> gute Holztüren / weiß / häufig Holzschiebtüren</p>
Elektroinstallation:	gute, gehobene Elektroinstallation / steuerbar / Alarmanlage
Heizung:	<p>Pelletheizung mit Fussbodenheizung / tlw. Heizkö.</p> <p>Heizkessel: Fabr. Wolf (aus der Bauzeit)</p>

Warmwasserversorgung: über die Heizung und über Solarthermie lt. Eig.ausk.

Warmwasserspeicher:  
Fabr. Wolf (aus der Bauzeit)

Pufferspeicher der Pelletheizung

Sanitäre Einrichtungen:

**WC (EG Büro):**

WC

Waschbecken (weiße Sanitärobj.)

(gute, gehobene Ausstattung und Qualität)

**gr. Bad (OG)** (lt. Plan angegeben - konnte **nicht** besichtigt werden):

2 Waschbecken

freistehende Badewanne

Dusche

WC

**Bad (OG):**

WC

Waschbecken

Dusche (weiße Sanitärobj.)

(gute Ausstattung und Qualität)

**Bad (DG):**

WC

Waschbecken

Dusche (weiße Sanitärobj.)

(gute, gehobene Ausstattung und Qualität)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung  
enthalten.

Fußböden:

**Kellerr.:**

Fliesen, Teppichboden

**Diele:**

Anröchter Steinplattenbelag lt. Eig.ausk.

**Wohnr. / Essen:**

Parkett

**Schlafr. / Gästezi:**

Teppichboden lt. Eig.ausk. (war tlw. nicht einsehbar)

**Küche:**

Anröchter Steinplattenbelag lt. Eig.ausk.

**Abstellr.:**

Fliesen

**Sanitär. (Bad):**

Fliesen

**Sanitär. (WC):**

Fliesen

**Sanitär. (WC Büro):**

Anröchter Steinplattenbelag lt. Eig.ausk.

**Büro / Flur:**

Parkett lt. Eig.ausk. (war tlw. nicht einsehbar)

**Balkon / Dachterrasse:**

Holzdielen (mit witterungsbed. Abnutz.erschein.)

**Terrasse:**

Steinplattenbelag (mit witterungsbed. Verschmutzungen)

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz  
mit Anstrich**Küche:**im Bereich der Arbeitsfläche  
Glasplatte**Sanitär./WC/Bäder** (unterschiedliche Ausstattungen)

tlw. Fliesenspiegel /

tlw. Kunststoffplatten o.ä. /

tlw. Anröchter Steinplatten

(gr. Bad OG war nicht einsehbar)

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenputz  
mit Anstrich

### Nebenbauteile

#### (Nebengebäude und Nebenanlagen):

(Flächen lt. Planangaben)

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

gr. Terrassenaufbau EG (real ca. 90,07 qm)

kl. Dachterrassenaufbau OG (real ca. 6,51 qm)

kl. Balkon OG (= Eing.vordach) (real ca. 1,92 qm)

gr. Dachterrassenaufbau DG (real ca. 70,36 qm)

-----  
(Terr./Dachterr./Balkon insg. = real ca. 168,86 qm)

versch. Einbauschränke in versch. Räumen  
(Elternschlafzi. mit Ankleide / Bad war allerdings nicht einsehbar)

#### Doppelgarage:

Einteilung:

2 Garagenstellplätze / 1 Abstellraum (war verschlossen)

Massivbauweise

Flachdach

Leichtmetallgliedertor o.ä. (elektr. betr.)

guter baulicher Zustand

**Baulicher Zustand:**  
(Wohnhaus)

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes  
gehobener baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

gehobener Ausstattungsstandard

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

gute Raumaufteilung / großzügige Räume

Belichtung und Besonnung:

gut

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis  
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

**Bauschäden:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

an partieller Stelle geringer dunkler Streifen an der Fassade

Wohnzimmerwand mit größerem partiellem Setzriss

Dachterrassen und Balkon mit witterungsbedingten  
Abnutz. ersch. im Holzdielenbelag

Terrasse mit witterungsbed. Verschmutz. im Steinpl.belag

Sicherheitsabschlag für allg. bekannte  
Flachdach- / Dachterrassenproblematik  
(Flachdächer konnten nicht von oben eingesehen werden) /  
partielle Rissbildung in Flachdachattika des Wohnzi.bereichs

tlw. Putzschäden im vorderen unteren Einfriedungs-  
Mauersockelbereich und hinteren seitl. Einfriedungs-  
Mauerbereich / hier erhebt. Riss Einfried.mauer zur Garage /  
Sockel der Garagenrückwand mit Feuchteschäden /  
rückseitige Stützmauer der Terrasse mit partiellen  
Putzschäden

Sicherheitsabschlag für tlw. nicht einsehbare Räume  
(Elternschlafzi. mit Ankleide / Bad / kl. Terr. im OG,  
sowie ein Büror. im EG waren nicht einsehbar)

Freischwimmbecken u. Umrand. sanier.bedürftig (Anm.S.17)

## Außenanlagen und sonstige Anlagen:

### Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonplatten

Hofbefestigung mit Betonplatten

Einfriedung tlw. durch  
Gebäude / Mauer (tlw. mit Putzschäden) /  
Holzzaun / Maschendrahtzaun / Bewuchs  
Stahlgeländerzaun zw. Mauerpfeilern auf massivem Sockel  
(tlw. Putzschäden im unteren Mauersockelbereich)

mit Gartentor in Stahlkonstr.  
mit Hoftor in Stahlkonstr. (elektr. betr.)

ca. zwei PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien  
vor der Garage

Holzklettergerüst mit witterungsbedingten Abnutz.ersch.

in Boden eingelassenes Freischwimmbecken mit angeblich  
Folienauskleidung lt. Eig. ausk. (die verschlissene  
Abdeckung gewährte allerdings keinen genauen Einblick /  
die Folie soll lt. Eig. ausk. gerissen sein / die Technik steht im  
KG / die Umrandung ist aus Holdielen, die vermoost und  
schadhaft sind / insgesamt somit erhebliche Schäden)

### Sonstige Anlagen:

Strauchbewuchs im Vorgartenbereich  
(Beet mit Schottersteinen)

Rasen bzw. Grasnarbe mit Strauch- und Baumbewuchs im  
hinteren Gartenbereich

rel. ungepflegt im hinteren Gartenbereich

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem großzügigen Einfamilienhaus mit kl. separater Büroeinheit bebaute Grundstück in

**55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Bebelstraße 62**

zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bretzenheim (Mainz)	13045	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bretzenheim (Mainz)	5	138/2	974 m <sup>2</sup>

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

## 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Sachwert- 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 und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.035,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	974 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.035,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.04.2025	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 1.107,45 €/m <sup>2</sup>			
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	974	× 0,92	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>= 1.018,85 €/m<sup>2</sup></b>			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.018,85 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 974 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 992.359,90 € rd. <b>992.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 insgesamt **992.000,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	07.04.2025	280,20
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

#### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	974,00	0,81
Vergleichsobjekt	700,00	0,88

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,92$

## Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage mit Abstell.raum
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.153,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	509,00 m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	586.877,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 07.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.083.961,82 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.083.961,82 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		65 Jahre	
• prozentual		18,75 %	
• Faktor	x	0,8125	
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	880.718,98 €	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	130.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	1.010.718,98 €	50.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>1.060.718,98 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>30.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>1.090.718,98 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>992.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>2.082.718,98 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.666.175,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>55.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>1.611.175,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.610.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,4	0,4	0,2
Dach	15,0 %				0,6	0,4
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,6	0,4
Innenwände und -türen	11,0 %			0,2	0,8	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				0,8	0,2
Fußböden	5,0 %				0,6	0,4
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,8	0,2
Heizung	9,0 %				0,8	0,2
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	11,4 %	64,0 %	24,6 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgeb. DG (vergleichbar ausgeb. OG)  
 (als annähernd vergleichbarer Gebäudetypus)

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	11,4	95,19

4	1.005,00	64,0	643,20
5	1.260,00	24,6	309,96
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.048,35			
gewogener Standard = 4,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.048,35 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. höherwertiger Ausbau im DG und KG gegenüber dem NHK-Ausgangswert	×	1,10
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.153,19 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>1.153,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terr.-/Dachterr.-/Balkonaufbau real ca. 168,86 m <sup>2</sup> × 600 €/m <sup>2</sup> = 101.316 € = rd. 100.000 €	100.000,00 €
tlw. Einbauschränke, soweit überhaupt eingesehen werden konnte	30.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>130.000,00 €</b>

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche

Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

### Restnutzungsdauer

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 2010.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2010 = 15 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 15 Jahre =) 65 Jahren
- Somit **Restnutzungsdauer von 65 Jahren** und Baujahr 2010.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Sachwertfaktor endet im Immobilienmarktbericht der Stadt Mainz bei einem vorläufigen Sachwert von 900.000 €, sodass dieser hier nicht angewendet werden kann. Denn der vorläufige Sachwert liegt um ca. 2 Mio. €, sodass der Sachwertfaktor nach den veröffentlichten Sprengnetter-Marktdaten und eigenen Daten abgeleitet werden muss. Sprengnetter macht hier Angaben um ca. 0,70, eigene Erfahrungswerte liegen im Bereich von ca. 0,70 - 0,80, sodass in diesem Fall 0,80 als Sachwertfaktor als angemessen angesetzt wird.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-55.000,00 €
•	insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheits-	-55.000,00 €
•	abschlag für tlw. nicht einsehbare Räume	
Summe		-55.000,00 €

Von immobilienportal.de bereitgestellt durch  
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt

## Ertragswertermittlung

### 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.

## Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Doppelgarage mit Abstellr.		EG/OG/DG 2 Stellpl./Abst.r.	330,11 -		10,50 -	3.466,16 140,00	41.593,92 1.680,00
Summe			330,11			3.606,16	43.273,92

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenportal für eine gehobene Ausstattung bei i.M. rd. 13 €/m<sup>2</sup>, allerdings für normal übliche Wohnungsgrößen. In diesem speziellen Bewertungsfall können wegen der enormen Übergröße von rd. 330 m<sup>2</sup> inkl. der anteiligen Terr./Dachterr./Balkonflächen nur 10,50 €/m<sup>2</sup> als angemessen angesetzt werden.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>43.273,92 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 8.654,78 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 34.619,14 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,75 % von 992.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 17.360,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 17.259,14 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 65 Jahren Restnutzungsdauer	× 38,641
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 666.910,43 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 992.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 1.658.910,43 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 1.658.910,43 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 55.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 1.603.910,43 €
	<u>rd. 1.600.000,00 €</u>

## Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

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 der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### 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 €/m<sup>2</sup> 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.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### 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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### 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.
Bauschäden	-55.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheits-</li> <li>• abschlag für tlw. nicht einsehbare Räume</li> </ul>	-55.000,00 €
Summe	-55.000,00 €

## Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 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.

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **1.610.000,00 €**

der **Ertragswert** mit rd. **1.600.000,00 €**

ermittelt.

### 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[1.610.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 1.600.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{1.607.000,00 \text{ €}}$

### Verkehrswert

Der gesamte Verkehrswert für das mit einem

großzügigen Einfamilienhaus mit kl. separater Büroeinheit bebaute Grundstück in

**55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Bebelstraße 62**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bretzenheim	13045	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bretzenheim (Mainz)	5	138/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 mit rd.

1.610.000 Euro

in Worten: eine Million sechshundert zehntausend Euro

geschätzt.

### **Verkehrswert des ½ Anteils des Schuldners:**

(Lt. Beschluss des Amtsgerichts Mainz wurde die Zwangsversteigerung nur bzgl. des ½ Anteils des Schuldners beantragt.)

Zunächst rechnerisch  $1.610.000 \text{ €} \times \frac{1}{2} \text{ Anteil} = 805.000 \text{ €}$ , allerdings abzgl. ca. 20 % Marktanpassung, da der ½ Anteil aus der Zwangsversteigerung i. d. R. nicht frei disponier- bzw. verfügbar sein wird, sondern nur eingeschränkt verfügbar, da der andere ½ Anteil in fremder Hand verbleibt.

Somit wird hier als ½ Anteil Verkehrswert  $805.000 \text{ €} \text{ abzgl. } 20 \% = 644.000 \text{ €} = \text{rd. } 645.000 \text{ €}$  angesetzt.

**½ Anteil Verkehrswert = 645.000 Euro**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u. a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

### **SIMON, CORS:**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

### **ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **ErbbauRG**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **BewG**

Bewertungsgesetz

### **ErbStG**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

### **ErbStR**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## Anlagen zum Objekt:

für das mit einem großzügigen Einfamilienwohnhaus  
mit kl. separater Büroeinheit bebaute Grundstück in

55128 Mainz (Stadtteil Bretzenheim), Bebelstraße 62

1. Karten
2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen
3. Fotos

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.


Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

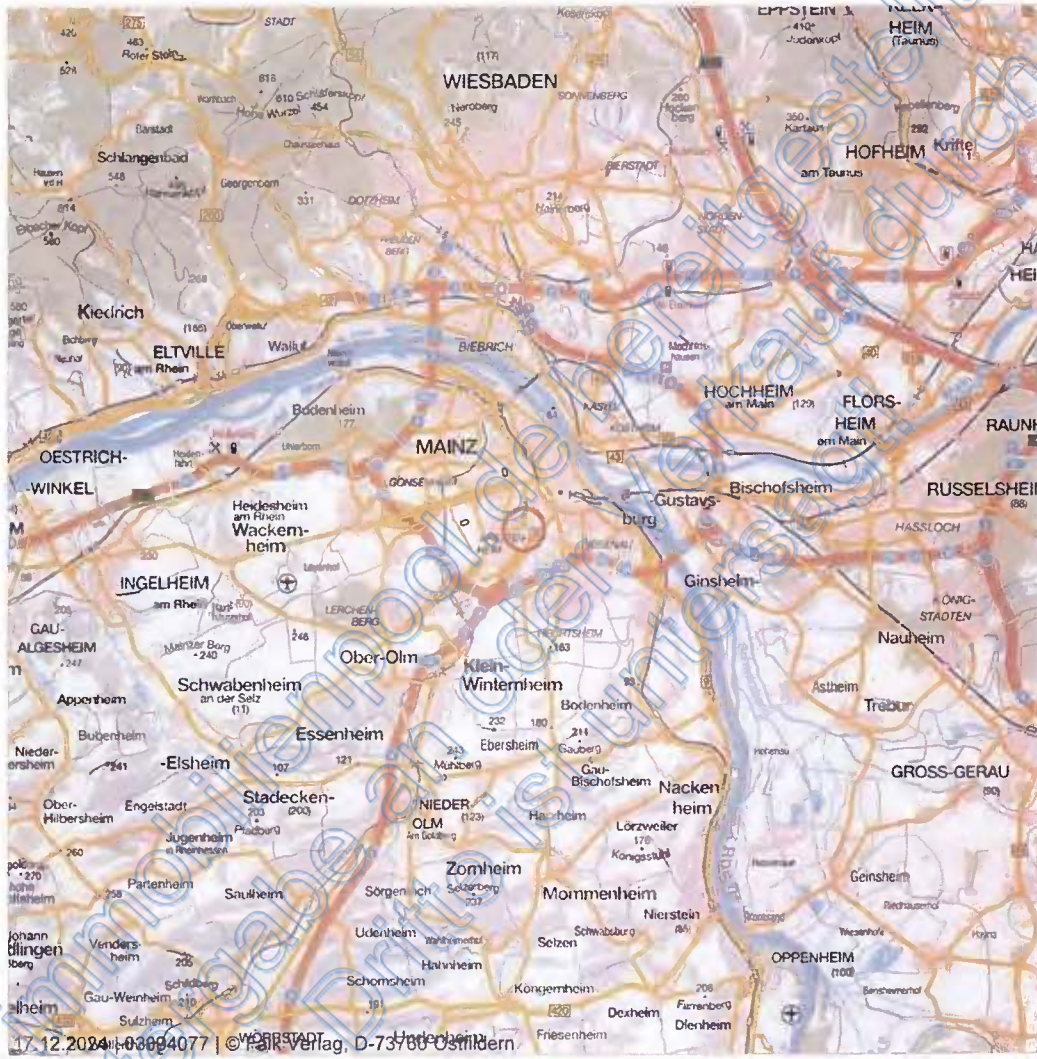
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

**Übersichtskarte MairDumont**  
55128 Mainz a Rhein, Bebelstr. 62

Hinweis:  
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist lizenziert.



geoport




Maßstab (Im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkizenzen.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Hinweis:  
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.  
Die Karte ist lizenziert

**Regionalkarte MairDumont**  
55128 Mainz a.Rhein, Bebelstr. 62



geoport



17.12.2024 | 03094077 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
 Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
 Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

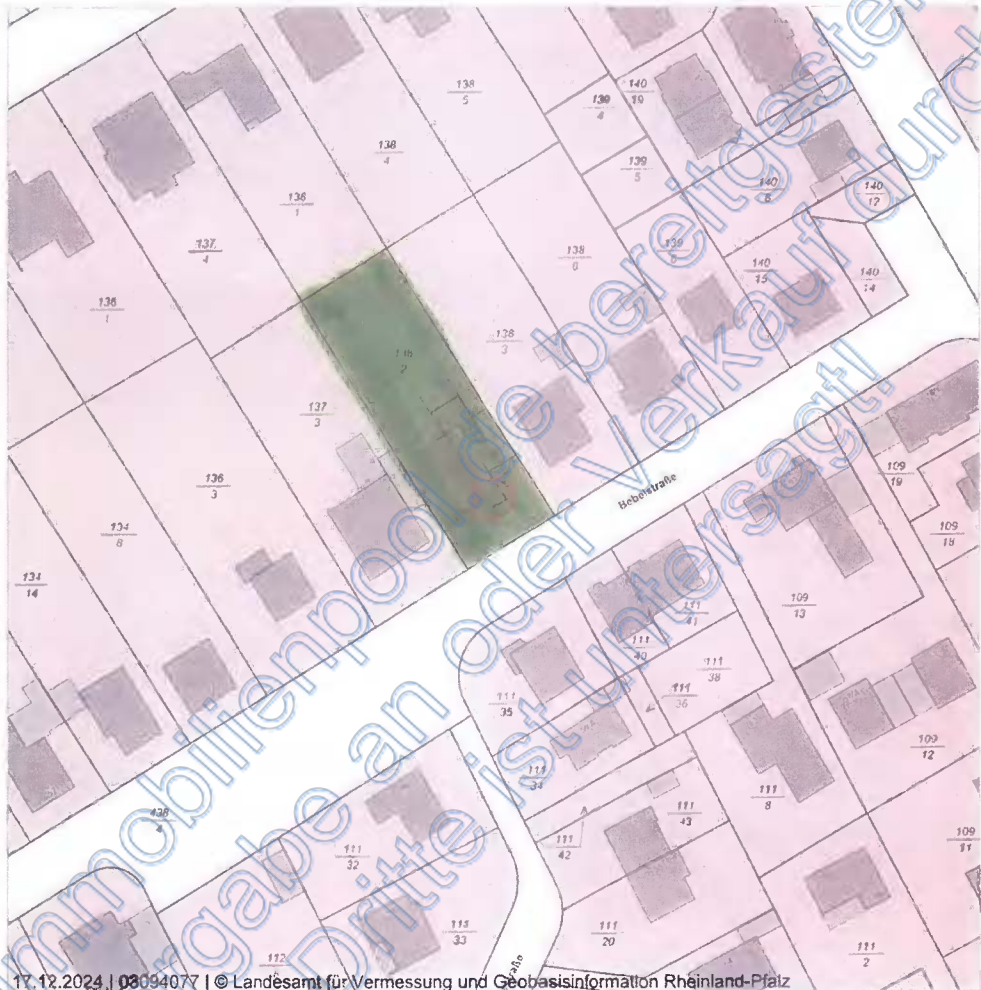
Hinweis:  
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-  
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.  
Die Karte ist »lizenziert

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**

55128 Mainz a Rhein, Bebelstr. 62




geoport



17.12.2024 | 03094077 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



**Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

**Datenquelle**  
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Dezember 2024

Von Immobilienpool.de bereitgestellt durch  
Dritte ist untersagt!

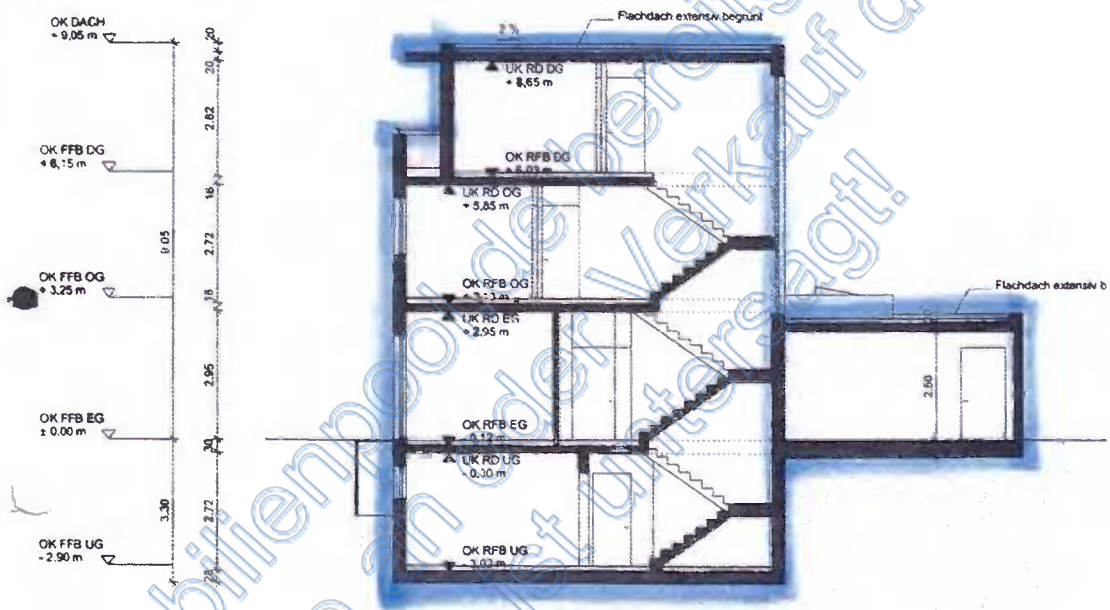






**Hinweis:**  
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separat werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

# Schnitt



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

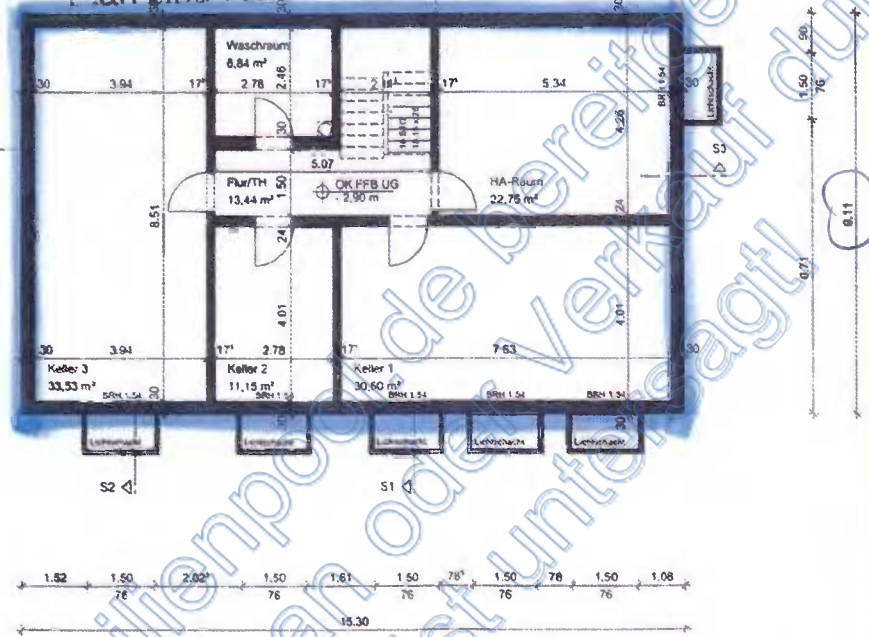
Hinweise:  
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

**60 - Bauamt Mainz**  
 Aktz.: 09-1396  
 27. Aug. 2009

Die	U	z	K	W	z	R
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7

# Kellergeschoss

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.



Von immobilienportal.de bereitgestellt  
Weitergabe an andere Dritte ist untersagt



Wohngebäude mit Doppelgarage



Straßenfront Wohngebäude mit Doppelgarage



Ansicht Wohngebäude



seitlicher Weg zum hinteren Gartenbereich



partieller dunkler Streifen an der Fassade neben dem Eingangsbereich



Haustürbereich



Doppelgarage und Haustüreingangsbereich



Rückansicht Wohngebäude



Teilrückansicht Wohngebäude /  
Stützmauer der Terrasse mit partiellen Putzschäden



Teilbereich rückseitige Terrasse im EG



Rissbildung Flachdachattika Wohnzimmerbereich



Putzschäden seitliche Einfriedungsmauer



rückseitiger Sockel der Garage mit Feuchteschäden /  
Rissbildung Einfriedungsmauer zur Garage



Blick in den hinteren Gartenbereich  
mit sanierungsbedürftigem Freischwimmbecken und Umrandung



hinterer Gartenbereich mit sanierungsbedürftigem Freischwimmbecken