

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!**



DEISEN

IMMOBILIENBEWERTUNG

260 K 54/23

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



Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

8. April 2024
Aktenzeichen: 2024-01-0991

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55130 Mainz, Pfarrgasse 12.



Aktenzeichen des Gerichts: **260 K 54/23**

Wertermittlungstichtag: 25. März 2024

Qualitätstichtag: 25. März 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 25. März 2024

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinsstraße 13
55116 Mainz
T 06131 240409-0
F 06131 240409-9
info@deisen.com
www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr. DE269156235

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01
BIC DEUTDE33HAN



Von der IHK für Rheinhausen öffentlich be-
stelter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten



Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller
Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	4
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	6
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	7
2.1	Lage	7
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	8
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	9
2.4	Baubeschreibung	10
3	Wertermittlung	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.2	Bodenwertermittlung	15
3.3	Sachwertermittlung	17
3.4	Ertragswertermittlung	22
4	Verkehrswert	25
5	Anlagenverzeichnis	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 28. Dezember 2023 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 2. Januar 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	25. März 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	25. März 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 25. März 2024 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um ca. 9:55 Uhr begonnen und wurde um ca. 10:55 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Dieses konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für die gegebenenfalls nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten • Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors • RICS Registered Valuer • BAFIN-Registriert

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.)

- Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Protokollierung der Ortsbesichtigung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den verantwortlichen Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse:

Pfarrgasse 12
55130 Mainz

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Laubenheim -Mainz-, Blatt 7270

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
1	Laubenheim -Mainz-	1	113/2	242

Zubehör:

Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens zum Wertermittlungstichtag erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) und auf Grundlage der herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen, die, soweit sie diesem Gutachten zugrunde gelegt werden, lediglich auf ihre Plausibilität hin überprüft und im Übrigen ungeprüft diesem Gutachten als Tatsachen zugrunde gelegt werden.

Soweit die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

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 wesentlich werterheblich sind.

Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile beziehungsweise Baustoffe auf Angaben aus den herangezogenen Unterlagen, auf erhaltenen Auskünften beziehungsweise Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (zum Beispiel Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht geprüft. In diesem Gutachten wird, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- beziehungsweise Bauschadensgutachten. Insofern erfolgte auch keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden. Baumängel und Bauschäden wurden soweit - und ohne Anspruch auf Vollständigkeit - aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich erkennbar waren.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden.

Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende beziehungsweise schadstoffbelastete Baustoffe wurden nicht durchgeführt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Für die Verwendung derartiger Informationen in dem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen. Es wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Sich aus der Nutzung ergebende Einrichtungen und Inventar können vorhanden sein, sind jedoch nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Gegebenenfalls erforderliche Rück- oder Umbaukosten bei einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Gegenstand dieser Marktwertermittlung.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 1. Februar 2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 2. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 23. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 6. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 15. Februar 2024
- Berechnung der Brutto-Grundflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Berechnung der Wohnflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- diverse Auskünfte des Antraggegners (zum Beispiel Baujahr(e), Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Mietspiegel der Stadt Mainz 2023
- Auswertung von Angebotsmieten des Immobilienportals Immobilienscout24 (Auswertungszeitraum Oktober 2021 bis Dezember 2023)
- IVD-Preisspiegel 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 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 grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmers zur Erfüllung des Auftrags 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfern, eines gesetzlich Vertretenden 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 beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) 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.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Mainz (ca. 225.000 Einwohner); Laubenheim (ca. 9.300 Einwohner)
wirtschaftliche Rahmendaten, Bevölkerungsentwicklung:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 1,9 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt beträgt im Februar 2024 5,3 % (Rheinland-Pfalz 5,4 %, Deutschland 6,1 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt liegt 2023 bei 106,4 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 40 km entfernt); Wiesbaden (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 9 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 60 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Mainz (ca. 8,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Laubenheim der Stadt Mainz. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): (vergleiche Anlage 2)	Bahnhof Laubenheim (ca. 400 m entfernt); Bushaltestelle (ca. 150 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Lärmimmissionen (zum Beispiel Bahnverkehr); sonstige (wesentliche) wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.
Lagebeurteilung:	Die groß- und kleinräumige Lage sowie das wirtschaftliche Umfeld haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Auf Basis der beschriebenen Merkmale sowie der im Mainzer Mietspiegel beschriebenen Lagewertigkeit wird die Lage als eine einfache Wohnlage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 11 m (zur Pfarrgasse)

mittlere Tiefe:
ca. 22 m

Bemerkung:
ungefähr rechteckige Grundstücksform

Topografie:

von West nach Ost abfallend

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Pfarrgasse.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Sackgasse

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
eingefriedet durch Mauer und Zaun

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen beziehungsweise derzeitigen Nutzungen untersucht. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein (Bau)Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrelevante Satzungen:

Erhaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Sonstige Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauordnungsrecht:

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

Lasten und Beschränkungen: (Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

lfd.-Nr. 1:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 54/23); eingetragen am 21.11.2023.“

Hinweis

Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden: (Abteilung III des Grundbuchs)

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine Eintragung enthält.

Denkmalschutz:	Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist nach den Erkenntnissen des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Entwicklungszustand:	Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Absatz 4 ImmoWertV).
Nutzung und Vermietungssituation:	Zum Wertermittlungstichtag ist das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

2.4 Baubeschreibung

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; unterkellert; zweigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	circa 1927 (gemäß den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung)
Modernisierungen:	Seit dem Ursprungsbaujahr wurden gemäß den erhaltenen Informationen und Erhebungen im Rahmen des Ortstermins lediglich Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung (zum Beispiel Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau doppeltverglaster Fenster) durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	Putz mit Anstrich
Raumaufteilung: (vergleiche Anlage 6)	<u>Kellergeschoss:</u> Flur, drei Kellerräume, Waschküche <u>Erdgeschoss</u> Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum <u>Obergeschoss</u> Flur, Garderobe, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer <u>Dachgeschoss</u> Flur, Schlafzimmer, Bad, zwei Zimmer
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung entspricht nur noch eingeschränkt den heutigen Anforderungen an die vorhandene Nutzung.
Raumhöhen:	üblich

Brutto-Grundfläche:
(vergleiche Anlage 6)

rund 277 m²

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02). Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt.

Wohnfläche:
(vergleiche Anlage 7)

Die Wohnfläche beträgt rund 153 m².

Die Berechnung der Wohnfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Hinweis

Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Kelleraußenwände: Beton (Stampfbeton)
- Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschossdecken: Holzbalkendecken
- Kellerdecke: Trägerdecke
- Geschosstreppen: Holzkonstruktion mit PVC-Belag
- Kellertreppe: Stahlbeton
- Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachflächen ungedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- besondere Bauteile: Eingangstreppe mit Überdachung, Dachgaube

Ausstattungsmerkmale:

Kellergeschoss:

- Fußböden: Estrich
- Wände: überwiegend Anstrich, teilweise Putz/Fliesen in der Waschküche
- Decken: überwiegend Anstrich
- Fenster: Stahlkellerfenster und Fenster aus Glasbausteinen
- Kellerzugang von außen

Wohnbereich:

- Fußböden: PVC, Teppich oder Fliesen
- Wände: überwiegend Putz/Tapeten, im Bad und WC Putz/Fliesen und Putz/Tapete
- Decken: Putz/Anstrich oder Tapete
- Fenster: Fenster aus Kunststoff und Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung, teilweise Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Rollläden aus Kunststoff
- Innentüren: überwiegend Holztüren und Holzzargen
- Hauseingangstür: Metalltür mit Lichtausschnitt

- Bad (Erdgeschoss): eine eingebaute Dusche, ein Stand-WC mit Spülkasten, ein Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, helle Sanitäröbekte
- Bad (Dachgeschoss): eine eingebaute Wanne, ein Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, helle Sanitäröbekte
- WC (Obergeschoss): ein Stand-WC mit Spülkasten
- besondere Einrichtungen: Einbauküchen (nicht in Wertermittlung enthalten)
- Elektroinstallation: einfache Ausstattung
- Wärmeerzeugung: zwei Einzelöfen (elektrisch)
- Warmwasserversorgung: zentral über Boiler (Gas), zwei Durchlauferhitzer (Elektro) im Bad im Dachgeschoss
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

bauliche Außenanlagen und
sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck.

Bauschäden, Baumängel,
Instandhaltungsstau:

Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und Baumängel erkannt bzw. mitgeteilt:

- schadhafter Außenputz
- Anstrichmängel an Holzaußenbauteilen
- schadhafter Boiler im Kellergeschoss
- bereichsweise Feuchtigkeiterscheinungen im Kellergeschoss
- bereichsweise Feuchtigkeiterscheinungen im Erdgeschoss (zum Beispiel in der Küche)
- bereichsweise Feuchtigkeits- und Schimmelercheinungen im Dachgeschoss (zum Beispiel im Schlafzimmer)
- Risse im Dachgeschoss
- bereichsweise schadhafter Wand- und Deckenbelag in allen Geschossen
- schadhafter Fliesenbelag der Eingangstreppe

wirtschaftliche Wertminderungen:

Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Merkmale erkannt:

- unwirtschaftliche Grundrisse, teilweise mit Durchgangszimmer bzw. teilweise mit "gefangenen" Räumen

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:
schlechter Zustand

Ausstattungsstandard:
einfacher Ausstattungsstandard

Unterhaltungszustand:
schlechter Zustand;
es besteht ein Unterhaltungsstau

Modernisierungsgrad:
kleinere Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen wenig ansprechenden Eindruck.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als unterdurchschnittlich beurteilt.

Zudem ist zu beachten, dass der Grundstücksmarkt 2022 durch erhebliche Verwerfungen geprägt war, die bis heute anhalten – Ukrainekrieg, massive Steigerung der Baukosten, erheblicher Anstieg der Inflation und, damit in Zusammenhang stehend, eine Änderung der Geldmarktpolitik mit einem deutlichen Anstieg der Hypothekenzinsen. Auf Grund der veränderten Wirtschaftslage waren im Jahr 2023 deutliche Kaufpreistrübkänge festzustellen.

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

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren 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, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil im Allgemeinen für derartige Objekte eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise beziehungsweise ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Ertragswertobjekt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen. Zudem ist die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich zur Ergebnisstützung hilfreich.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

3.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **850 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	400 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	242 m²

3.2.2.2 Bodenwertermittlung

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

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	850,00 €/m²
--	---	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	25.03.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Pfarrgasse	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag			=	850,00 €/m²
Grundstücksfläche (m²)	400	242	×	1,05
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	2	2	×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	892,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 892,50 €/m²
Fläche	× 242 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 215.985,00 € rd. 216.000,00 €

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten beziehungsweise zu erwarten sind (Anpassungsfaktor 1,00).

Lage

Das Bewertungsgrundstück entspricht mit seinen wesentlichen Lagemerkmale dem Bodenrichtwertgrundstück. Eine Lageanpassung wird für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

An die Lage angepasster Bodenrichtwert

Auf diesen an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region beziehungsweise die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach gegebenenfalls noch zu berücksichtigenden, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. Das heißt, der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	242	1,07
Vergleichsobjekt	400	1,02

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,05**

Entwicklungszustand

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Anzahl der (Voll)Geschosse entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vergleiche § 35 Absatz 2 ImmoWertV). Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie zum Beispiel Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor erforderlich. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert (vergleiche § 35 Absatz 3 ImmoWertV).

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 35 Absatz 4 ImmoWertV).

3.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	649,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	276,60 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	190.513,40 €
Baupreisindex (BPI) 25.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	341.209,50 €
Regionalfaktor	x	1,00
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre
• prozentual		78,75 %
• Faktor	x	0,2125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	72.507,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		72.507,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.625,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.132,37 €
beitragsfreier Bodenwert	+	216.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	292.132,37 €
Sachwertfaktor	x	1,20
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	350.558,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	34.000,00 €
Sachwert	=	316.558,84 €
	rd.	317.000,00 €

3.3.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 sind in Anlage 4 der ImmoWertV tabelliert und in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (BNK) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Die Normalherstellungskosten 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale (zum Beispiel Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, energetische Eigenschaften) zu qualifizieren. Spezielle Merkmale des Wertermittlungsobjekts (zum Beispiel hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind durch sachgemäße Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage werden die Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) für das Wertermittlungsobjekt ermittelt (vergleiche Anlage 8).

Zuschlag zu den Herstellungskosten

Von den (Normal-)Herstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle folgende Zuschläge in Ansatz gebracht:

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Herstellungskosten
Besondere Bauteile	11.000 €

Baupreisindex

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden. Bei Stichtagen, für die noch kein vom Statistischen Bundesamt veröffentlichter Baupreisindex vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Im vorliegenden Fall wird der Regionalfaktor modelkonform mit 1,00 in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modelkonform für die hier zu bewertende Objektart mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen erfolgt auf der Grundlage des in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebenen Modells.

Die Modernisierungspunktzahl kann danach durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall werden auf der Basis einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads ("kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung") ca. 2-3 Modernisierungspunkte angehalten.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage unter Nutzung der folgenden Formel:

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der nachfolgenden (auszugsweise dargestellten) Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten relativen Alter anwendbar.

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 %

Bei einem Gebäudealter von 97 Jahren (2024 - 1927) und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich im vorliegenden Fall ein relatives Alter von rd. 121 % ($\text{Alter} / \text{GND} \times 100$). In Abhängigkeit von der Modernisierungspunktzahl und dem relativen Alter ist die Formel daher anwendbar. Auf dieser Grundlage ergibt sich die Restnutzungsdauer mit 17 Jahren. Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer (im vorliegenden Fall 80 Jahre) anzusetzen ist.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell im Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (Alterswertminderungsfaktor) ermittelt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Im vorliegenden Fall wird der vorläufige Sachwert der Außenanlagen prozentual geschätzt. Üblicherweise liegt der prozentuale Anteil des vorläufigen Sachwerts der Außenanlagen zwischen 2 % und 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird der vorläufige Sachwert der Außenanlagen mit 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen geschätzt und in Ansatz gebracht.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an (vergleiche § 21 Absatz 3 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Im Rahmen der Sachwertwertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor zu verwenden (vergleiche § 39 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Sachwertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich zunächst in Abhängigkeit von der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,66.

Die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (für das erste und zweite Halbjahr 2022) rechtfertigen zum Wertermittlungsstichtag einen Abschlag in Höhe von 0,30 am durchschnittlichen Sachwertfaktor. Die sonstigen Objekteigenschaften (zum Beispiel der Zustand und die Gebäudekonzeption) rechtfertigen einen zusätzlichen Abschlag in Höhe von 0,15 am durchschnittlichen Sachwertfaktor. Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Fall der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,20 für zutreffend erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts durch den Sachwertfaktor ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A. Wertbeeinflussung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden/Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Die Angaben in dieser Wertermittlung sind allein aufgrund einer Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt. Der Ansatz der geschätzten Wertminderung entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, sondern berücksichtigt vielmehr die diesbezüglichen (durchschnittlichen) Auswirkungen auf die Preisfindung eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers. Die Höhe der Wertminderung wird unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz und in Korrelation zu den übrigen Wertermittlungsansätzen angesetzt.

Auf dieser Grundlage wird die Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten pauschal mit 20.000 € geschätzt.

B. Wertbeeinflussung wegen Grundrissbesonderheiten

Im vorliegenden Fall wird die Wertbeeinflussung wegen der vorhandenen Grundrissbesonderheiten auf der Grundlage des wirtschaftlichen Nachteils als Barwert der Mindermieten ermittelt. Die monatliche Mindermiete wird mit rund 0,55 €/m² Wohnfläche geschätzt. Kapitalisiert über die Restnutzungsdauer ergibt sich auf dieser Grundlage ein marktüblicher Abschlag in Höhe von rund 14.000 € (0,55 €/m² x 12 Monate x 152,85 m² x 14,292).

C. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Werteinfluss wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten	- 20.000 €
Werteinfluss wegen Grundrissbesonderheiten	- 14.000 €
Summe	- 34.000 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen 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 (beziehungsweise 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im (hier angewendeten) vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung, Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen, EG-DG	152,85	8,50	1.299,23	15.590,76

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.590,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.772,15 €
jährlicher Reinertrag	= 12.818,61 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,292
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	= 183.203,57 €
abgezinster Bodenwert (0,714 × 216.000 €)	+ 154.224,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 337.427,57 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 337.427,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 34.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks	= 303.427,57 €
	rd. 303.000,00 €

3.4.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Gemäß dem vorliegenden Mietspiegel ergeben sich für Wohnungen in einer mittleren Wohnlage, der Ausstattungsklasse „gut“, der Bauperiode 1948 bis 1977 und der Größenklasse „80 m² und mehr“ eine Spanne von circa 7,00 €/m² bis circa 12 €/m². Aufgrund der einfachen Wohnlage sowie der mittleren Ausstattung ist im vorliegenden Fall ein Abschlag anzusetzen.

Hinweis

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus nicht (direkt) durch den Mietspiegel erfasst. Die Miete lässt sich daher im vorliegenden Fall nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Mieten für Einfamilienhäuser liegen nach einschlägigen Erfahrungswerten ca. 5 % bis 15 % über den Mieten für Wohnungen.

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Wohnimmobilien ergeben sich für Häuser in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets und bei einer Größe von > 120 m² bis 160 m² folgende (Spannen)Angaben:

Auswertungsgebiet	Spanne	
	von	bis
im Postleitzahlgebiet des Bewertungsobjekts	8,40 €/m ²	19,38 €/m ²

Hinweis

Angebotsmieten sind in der Regel nicht identisch mit tatsächlich vereinbarten Mieten.

Gemäß dem herangezogenen IVD-Preisspiegel ergeben sich für Wohnungen in Mainz (Wohnungen zur Miete - Bestand) folgende Angaben:

Wohnwert	durchschnittliche Miete
einfacher Wohnwert	8,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert	13,50 €/m ²
guter Wohnwert	14,20 €/m ²
sehr guter Wohnwert	16,20 €/m ²

Hinweis

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus nicht (direkt) durch den Preisspiegel erfasst. Die Miete lässt sich daher im vorliegenden Fall nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Mieten für Einfamilienhäuser liegen nach einschlägigen Erfahrungswerten ca. 5 % bis 15 % über den Mieten für Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) wird die marktüblich erzielbare Miete, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungstichtag, so wie sie der Ertragswertberechnung zu entnehmen ist, geschätzt und angesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn entspricht und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.109,33
Mietausfallwagnis	2,00	----	311,82
Summe			2.772,15 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich zunächst in Abhängigkeit der Objektart ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,81 % (Standardabweichung $\pm$ 0,43; Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle = 17).

Insbesondere die sonstigen Objekteigenschaften (zum Beispiel der Zustand und die Gebäudekonzeption) und die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigen eine Erhöhung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes. Die kurze Restnutzungsdauer rechtfertigt eine Reduzierung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes. Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Fall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 für angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Abgezinsten Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, geeigneter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in befriedigender Qualität (bedingt geeignete Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rund 317.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 303.000 € und stützt den ermittelten Sachwert gut.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55130 Mainz, Pfarrgasse 12, wird zum Wertermittlungstichtag 25. März 2024 unter Würdigung des ermittelten Sachwerts und Ertragswerts mit rund

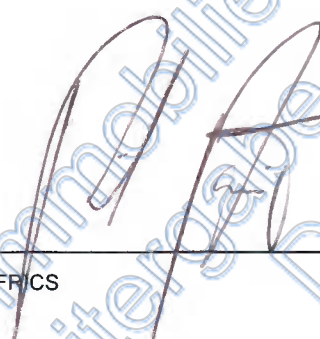
310.000 €

in Worten: dreihundertzehntausend 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.

Mainz, den 8. April 2024


Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

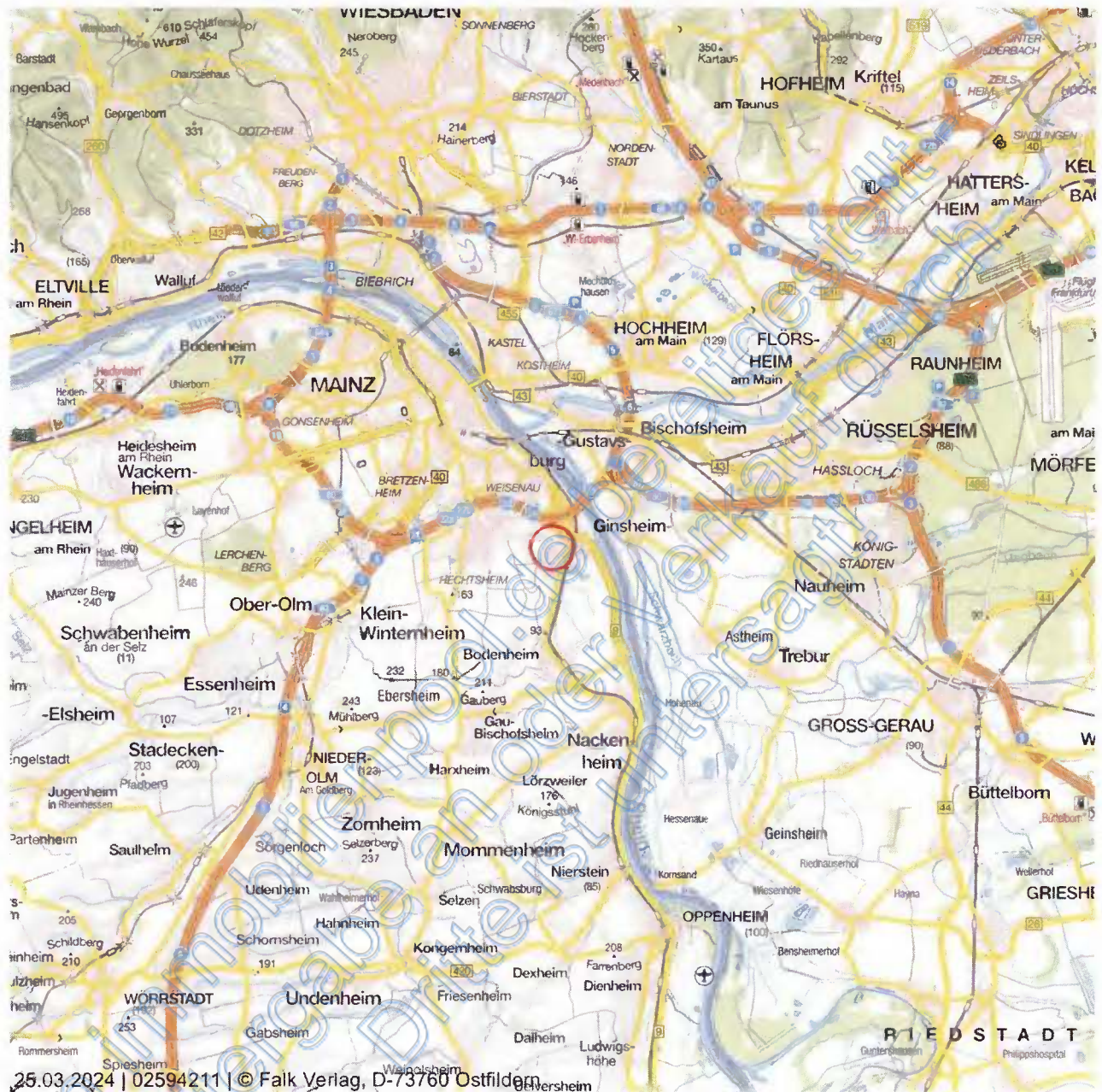
BAFIN-Registriert

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	27
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	28
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	29
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	30
Anlage 5:	Fotos.....	31
Anlage 6:	Berechnung der Wohnfläche.....	39
Anlage 7:	Berechnung der Brutto-Grundfläche	41
Anlage 8:	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	42

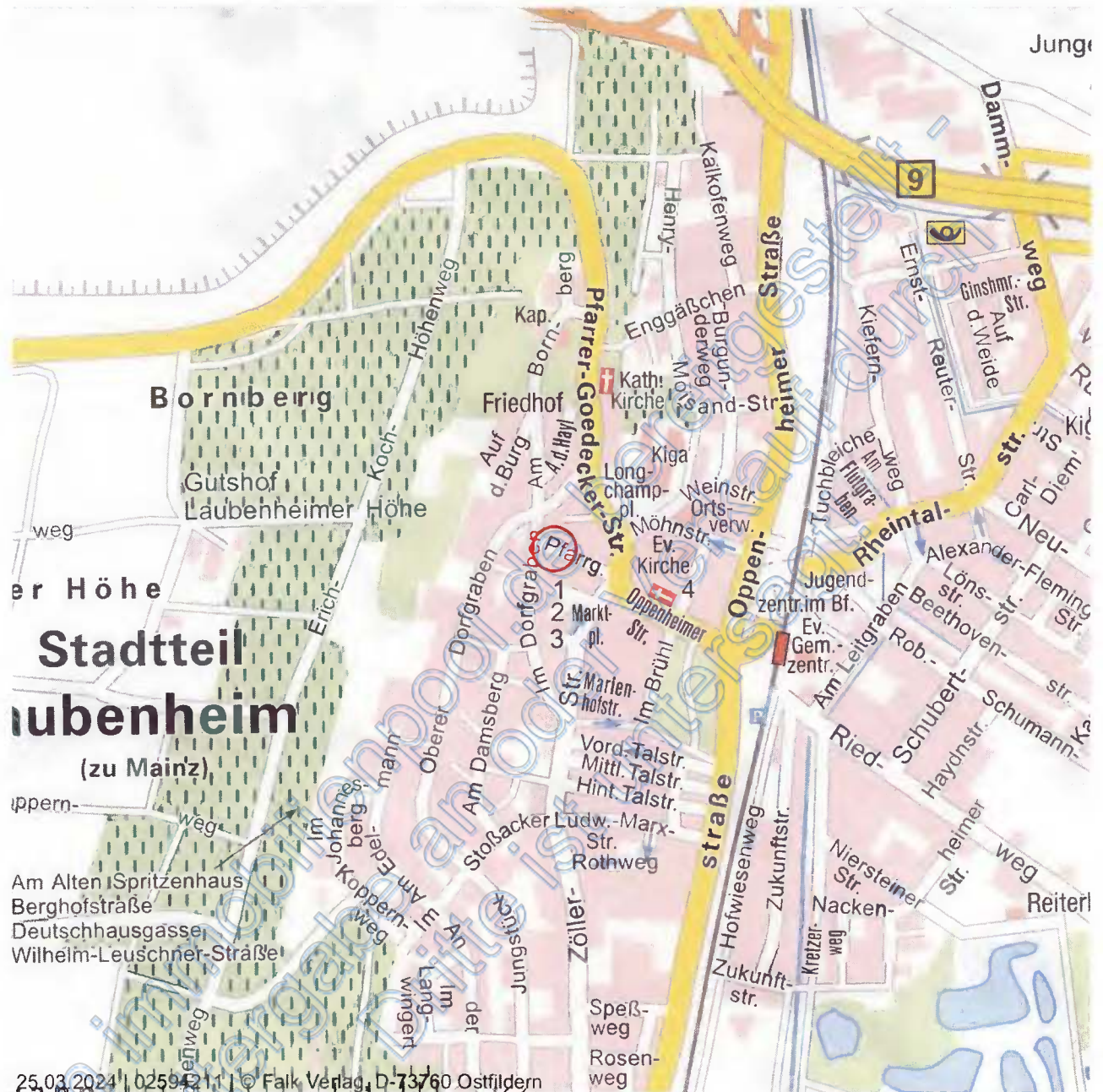
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizensiert über: www.geoport.de

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Blick auf das Bewertungsobjekt aus südwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf die Zuwegung



Bild 4: Blick auf den Garten

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick in die Waschküche



Bild 6: Blick in einen Kellerraum

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Blick in das Wohn-/Esszimmer im Obergeschoss



Bild 10: Blick in das Bad im Dachgeschoss

Anlage 5: Fotos



Bild 11: Blick auf schadhaften Außenputz



Bild 12: Blick auf den schadhaften Boiler

Anlage 5: Fotos



Bild 13: Blick auf Feuchtigkeiterscheinungen in der Küche im Erdgeschoss



Bild 14: Blick auf einen Riss im Schlafzimmer im Dachgeschoss

Anlage 5: Fotos



Bild 15: Blick auf Feuchtigkeits-/Schimmelercheinungen im Schlafzimmer im Dachgeschoss



Bild 16: Blick auf schadhafte Fliesenbelag der Eingangstreppe

Anlage 6: Berechnung der Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Pfarrgasse 12, 55130 Mainz
Mieteinheit: Wohnen, EG-DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (25.03.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

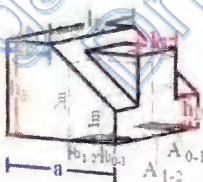
- ☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit (+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	F01					11,20	1,00	11,20	11,20	
2	Zimmer 2	2	+	F02					3,90	1,00	3,90	3,90	
3	Bad DG	3	+	F03					6,17	1,00	6,17	5,90	
4	Bad DG	3	-		1,00	0,290	0,000	0,940	0,000	0,27	1,00	-0,27	5,90
5	Schlafzimmer DG	4	+		1,00	3,820	0,000	3,580	0,000	13,68	1,00	13,68	13,68
6	Flur DG	5	+		1,00	2,160	0,000	4,860	0,000	10,50	1,00	10,50	7,70
7	Flur DG	5	-		1,00	0,890	0,000	3,150	0,000	2,80	1,00	-2,80	7,70
8	WC OG	6	+		1,00	0,860	0,000	2,300	0,000	1,98	1,00	1,98	1,98
9	Flur OG	7	+		1,00	4,850	0,000	1,100	0,000	5,34	1,00	5,34	5,34
10	Garderobe	8	+		1,00	0,860	0,000	1,520	0,000	1,34	1,00	1,34	1,34
11	Küche OG	9	+		1,00	4,790	0,000	3,350	0,000	16,05	1,00	16,05	15,80
12	Küche OG	9	-		1,00	0,260	0,000	0,970	0,000	-0,25	1,00	-0,25	15,80
13	Wohn-/Esszimmer	10	+		1,00	4,480	0,000	7,130	0,000	31,94	1,00	31,94	31,82
14	Wohn-/Esszimmer	10	-		1,00	0,620	0,000	0,200	0,000	-0,12	1,00	-0,12	31,82
15	WC EG	11	+		1,00	0,860	0,000	2,300	0,000	1,98	1,00	1,98	1,98
16	Flur EG	12	+		1,00	4,830	0,000	1,120	0,000	5,41	1,00	5,41	5,41
17	Küche EG	13	+		1,00	4,770	0,000	3,370	0,000	16,07	1,00	16,07	15,80
18	Küche EG	13	-		1,00	0,280	0,000	0,980	0,000	0,27	1,00	-0,27	15,80
19	Wohnzimmer	14	+		1,00	4,470	0,000	3,400	0,000	15,20	1,00	15,20	15,20
20	Schlafzimmer	15	+		1,00	3,550	0,000	4,450	0,000	15,80	1,00	15,80	15,80
Summe Wohnfläche Einfamilienhaus												152,85 m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Pfarrgasse 12, 55130 Mainz
Mieteinheit: Wohnung EG-DG

Sonderform

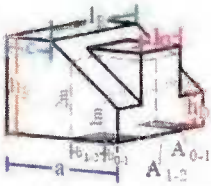
F01 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe) $A_{\text{Raum}} = a \times l_R$ $A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_G)$ $A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_G)$ $A_{1-2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(l_R - h_G) \times (a - c)}{(h_R - h_G)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ falls } h_G > l_R$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - h_G)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_G) \times (a - c)}{(h_R - h_G)}$			
1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)			
$a = 3,870 \text{ m}$ $c = 2,470 \text{ m}$ $h_R = 0,800 \text{ m}$ $h_G = 2,440 \text{ m}$ $l_R = 3,420 \text{ m}$ $l_G = 0,000 \text{ m}$	$b_{0-1} = 0,171 \text{ m}$ $b_{1-2} = 0,854 \text{ m}$	$A_{0-1} = 0,58 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 2,92 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,46 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 9,74 \text{ m}^2 \times 1,00 = 9,74 \text{ m}^2$	
		Fläche (A) = 11,20 m²	

Anlage 6: Berechnung der Wohnfläche

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Pfarrgasse 12, 55130 Mainz
Mieteinheit: Wohnung EG-DG

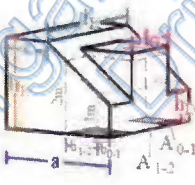
Sonderform

F02 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)			
$A_{\text{Raum}} = a \times l_R$ $A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_D)$ $A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_D)$ $A_{12} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 \cdot h_D) \times (a \cdot c)}{(h_R \cdot h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b_{1-2} = \frac{(a \cdot c \cdot b_{0-1})}{(h_R \cdot 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 \cdot h_D) \times (a \cdot c)}{(h_R \cdot h_D)}$		1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)	
$a = 2,730 \text{ m}$ $c = 1,370 \text{ m}$ $h_D = 0,800 \text{ m}$ $h_R = 2,420 \text{ m}$ $l_R = 1,820 \text{ m}$ $l_G = 0,000 \text{ m}$	$b_{0-1} = 0,168 \text{ m}$ $b_{1-2} = 0,840 \text{ m}$	$A_{0-1} = 0,31 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 1,53 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,77 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 3,13 \text{ m}^2 \times 1,00 = 3,13 \text{ m}^2$	Fläche (A) = 3,90 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Pfarrgasse 12, 55130 Mainz
Mieteinheit: Wohnung EG-DG

Sonderform

F03 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)			
$A_{\text{Raum}} = a \times l_R$ $A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_D)$ $A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_D)$ $A_{12} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 \cdot h_D) \times (a \cdot c)}{(h_R \cdot h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b_{1-2} = \frac{(a \cdot c \cdot b_{0-1})}{(h_R \cdot 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 \cdot h_D) \times (a \cdot c)}{(h_R \cdot h_D)}$		1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)	
$a = 2,700 \text{ m}$ $c = 1,410 \text{ m}$ $h_D = 0,800 \text{ m}$ $h_R = 2,410 \text{ m}$ $l_R = 2,880 \text{ m}$ $l_G = 0,000 \text{ m}$	$b_{0-1} = 0,160 \text{ m}$ $b_{1-2} = 0,801 \text{ m}$	$A_{0-1} = 0,46 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 2,31 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,16 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 5,01 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5,01 \text{ m}^2$	Fläche (A) = 6,17 m ²

Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Pfarrgasse 12, 55130 Mainz

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ild. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	1,00	2,850	2,360	a oder b	6,25				
2	Kellergeschoss	+	1,00	8,500	7,400	a oder b	62,90				
3	Erdgeschoss	+	1,00	2,650	2,360	a oder b	6,25				
4	Erdgeschoss	+	1,00	8,500	7,400	a oder b	62,90				
5	Obergeschoss	+	1,00	2,650	2,360	a oder b	6,25				
6	Obergeschoss	+	1,00	8,500	7,400	a oder b	62,90				
7	Dachgeschoss	+	1,00	2,650	2,360	a oder b	6,25				
8	Dachgeschoss	+	1,00	8,500	7,400	a oder b	62,90				
Summe							276,60				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								276,60		m²	

Anlage 8: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	51,0 %	49,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	51,0	313,65
2	685,00	49,0	335,65
3	785,00	0,0	0,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 649,30			
gewogener Standard = 1,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 649,30 €/m² BGF
rd. **649,00 €/m² BGF**

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

INHABER DIPL.-ING. (FH) DIRK DEISEN FRICS VON DER IHK FÜR RHEINHESSEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACHTEN | ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE MARKT- UND BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG ALLER IMMOBILIENARTEN, ZIS SPRENGNETTER ZERT (AI) | FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS | DIPLOM-BAUINGENIEUR (FH) | IMMOBILIENFACHWIRT (IHK) | INDUSTRIE-BETRIEBSWIRT (IHK) | VORSITZENDES MITGLIED DES PRÜFUNGAUSSCHUSSES DER SPRENGNETTER AKADEMIE | REFERENT FÜR DIE BEWERTUNG VON SPEZIALIMMOBILIEN | MITAUTOR EINES LEHRBUCHS FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT MAINZ | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DES LANDES RHEINLAND-PFALZ