

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!**

260 K 63123



DEISEN

IMMOBILIENBEWERTUNG

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



Amtsgericht Mainz
 Diether-von-Isenburg-Straße
 55116 Mainz

15. Januar 2025
 Aktenzeichen: 2024-06-1019

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 4.1.5 sowie das Teileigentum Nr. 140 auf dem Grundstück in 55122 Mainz, Am Judensand 27, 27 A, 27 B, 27 C, 29, 29 A, 29 B, Drosselweg 1, 3, 5.



Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 63/23

Wertermittlungsstichtag: 28. Oktober 2024

Qualitätsstichtag: 28. Oktober 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 28. Oktober 2024

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inklusive 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
 Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen 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 Rheinhesen öffentlich be-
 steller 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	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	7
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	9
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
2.4	WEG-spezifische Regelungen	12
2.5	Baubeschreibung	13
3	Wertermittlung	16
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.2	Vergleichswertermittlung	17
3.3	Bodenwertermittlung	22
3.4	Ertragswertermittlung	25
4	Verkehrswert	28
5	Ermittlung der Einzelwerte	29
6	Anlagenverzeichnis	30

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 7. Juni 2024 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 13. Juni 2024 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	28. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.
Qualitätsstichtag:	28. Oktober 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 28. Oktober 2024 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um circa 9:55 Uhr begonnen und wurde um circa 10:40 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung der Wohnungs- und Teileigentumsanlage durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht, lediglich das Treppenhaus und das Kellergeschoss der Hausnummer 27 sowie die Tiefgarage konnten von innen besichtigt werden. Für die 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. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Sicherheitsabschlag) berücksichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS <ul style="list-style-type: none"> • Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken • 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:

- ein Wohnungseigentum und
- ein Teileigentum

Objektadresse:

Am Judensand 27, 55122 Mainz

Grundbuch-/Katasterangaben:

- Wohnungsgrundbuch von Gonsenheim, Blatt 25846
- Teileigentumsgrundbuch von Gonsenheim, Blatt 26091

je lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
1	Gonsenheim	14	192/13	10.214

Gegenstand der Bewertung:

Wohnungseigentum:

577/100.000 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55122 Mainz, Am Judensand 27, 27 A, 27 B, 27 C, 29, 29 A, 29 B, Drosselweg 1, 3, 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4.1.5 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten gemäß Abschnitt 2.4.

Teileigentum:

10/100.000 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55122 Mainz, Am Judensand 27, 27 A, 27 B, 27 C, 29, 29 A, 29 B, Drosselweg 1, 3, 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 laut Aufteilungsplan sowie den Sondernutzungsrechten gemäß Abschnitt 2.4.

Hinweis

Da Eigentumswohnungen üblicherweise zusammen mit einem (zugehörigen) PKW-Stellplatz veräußert werden, werden das Wohnungseigentum und das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) in dieser Wertermittlung zusammengefasst und ein gemeinsamer Verkehrswert ausgewiesen.

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 über die Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag basieren ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen. Diese wurden nur hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und im Übrigen ungeprüft als Tatsachen in diesem Gutachten berücksichtigt.

Wenn 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.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich soweit (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

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

Sich aus der Nutzung ergebende Einrichtungen und Inventar können vorhanden sein, werden jedoch nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Etwaige Kosten für Rück- oder Umbauten im Falle einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Teil dieser Marktwertbewertung.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

- Flurkartenauszug mit Datum vom 12. Juli 2024
- unbeglaubigte Grundbuchauszüge mit Datum vom 16. Juli 2024
- Teilungserklärung (UR-Nr. MM 8/2018 des Notars _____) mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 12. Januar 2018
- Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. MM 143/2018 des Notars _____) mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 30. April 2018
- Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. MM 194/2018 des Notars _____) mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 5. Juni 2018
- Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. MM 819/2019 des Notars _____) mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 6. November 2019
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 15. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 16. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 17. Juli 2024
- Energieausweis mit Datum vom 4. Dezember 2019
- Baubeschreibung mit Datum vom 8. Januar 2018
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- diverse Auskünfte der Hausverwaltung (zum Beispiel Höhe des Wohngeldes, Höhe der Erhaltungsrücklage, Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten, zur Lage, zum Bauplanungsrecht, zu Bodenrichtwerten)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz mit Datum vom 29. Oktober 2024
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2024
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Mietspiegel der Stadt Mainz 2023
- Auswertung von Angebotsmieten des Immobilienportals Immobilienscout24 (Auswerteperiode April 2021 bis Juni 2024)
- IVD-Preisspiegel 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen werden zum Bewertungsstichtag als gültig und korrekt angesehen.

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 Erfüllungshelfenden, 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 (circa 225.000 Einwohner); Hartenberg-Münchfeld (ca. 19.400 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 2,5 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt beträgt im September 2024 5,6 % (Rheinland-Pfalz 5,3 %, Deutschland 6,0 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt liegt 2024 bei 105,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der hohen Nachfrage ein niedriges Angebot gegenübersteht (Verkäufermarkt).
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (circa 45 km entfernt); Wiesbaden (circa 15 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 40 (circa 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrten:</u> A 60 (circa 4,6 km entfernt); A 643 (circa 4,7 km entfernt); A 63 (circa 6,2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Mainz (circa 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (circa 30 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Lage des Stadtteils Hartenberg-Münchfeld der Stadt Mainz. Die Entfernung zum Hartenbergpark beträgt circa 600 m, die Entfernung zum Stadtzentrum Mainz etwa 4 km.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrentfernung gut erreichbar.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): (vergleiche Anlage 2)	Straßenbahnhaltestelle (circa 1 km entfernt); Bushaltestelle (circa 130 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung (Geschosswohnungsbau und vereinzelt Reihenhausbebauung), östlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Berufsbildende Schule 3 Mainz – Wirtschaft, Verwaltung und Gesundheit sowie das SWR Funkhaus Mainz; überwiegend geschlossene, circa vier- bis achtgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: Lärmimmissionen (zum Beispiel Bahnverkehr, gegenüberliegende Berufsschule, nahegelegene Kirche); 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 mittlere Wohnlage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form: (vergleiche Anlage 3) Straßenfronten:
circa 108 m (zur Straße „Am Judensand“);
circa 75 m (zur Straße „Drosselweg“)

Bemerkung:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

Topografie: eben

Erschließung: (vergleiche Anlage 3) Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt im Wesentlichen über die Straße „Am Judensand“ und die Straße „Drosselweg“.

Straßenart: Am Judensand und Drosselweg:
Anliegerstraßen

Straßenausbau: Am Judensand und Drosselweg:
voll ausgebaut, Fahrbahn jeweils aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten: Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (vermutlich) Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung;
(vermutlich) Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung der Wohnungs- und Teileigentumsanlage;
einseitige Grenzbebauung der Mülleinhausungen;
bereichsweise eingefriedet durch Zaun und Hecken

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.

Alllasten:

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

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten, die aus früheren oder aktuellen Nutzungen resultieren könnten, untersucht. Es wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung**Bauplanungsrecht:**Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf 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, sofern es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrelevante Satzungen:

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

tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beschreibt das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse (mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen) zur Grundstücksfläche. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wurde die WGFZ überschlägig mit 1,50 ermittelt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II der Grundbücher kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen formell und materiell den rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II der Grundbücher)

Gemäß den vorliegenden Grundbuchauszügen bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

lfd.-Nr. 1 (Blatt 25846 und Blatt 26091):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für die Mainzer Fernwärme GmbH mit dem Sitz in Mainz, Amtsgericht Mainz HRB 293. Gemäß Bewilligung vom 12.01.2018 (UR-Nr. MM 8/2018, Notar _____ in Wiesbaden) eingetragen in Blatt 18530 Abt. II Nr. 3 am 11.06.2018. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 25800 bis 26119 übertragen am 11.06.2018.“

lfd.-Nr. 3 (Blatt 25846) und lfd.-Nr. 4 (Blatt 26091):

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 63/23); eingetragen am 22.11.2023.“

Hinweis

Die genannten Eintragungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III der Grundbücher)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher 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. Es wurden keine zusätzlichen Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

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

Denkmalschutz:

Auf Anfrage teilte die zuständige Behörde mit, dass für die baulichen Anlagen Am Judensand 27, 27 A, 27 B, 27 C, 29, 29 A und 29 B kein Eintrag in der Denkmalliste besteht. Sie befinden sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zum geschützten Einzeldenkmal „Am Judensand 33“.

„Gegenstand des Denkmalschutzes ist nach § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Gemäß § 13 Abs. 1 DSchG darf daher in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden.“

Diesem Umstand wird kein wesentlicher Werteeinfluss beigemessen.

Die zuständige Behörde teilte zudem mit, dass die baulichen Anlagen Drosselweg 1, 3 und 5 nicht unter Denkmalschutz stehen.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist nach den Erkenntnissen des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Von immobilienportal.de bereitgestellt durch
Weitergabe an: [Name] [Adresse] [Telefonnummer]

Entwicklungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation: Basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen ist das Bewertungsobjekt vermietet. Es liegen keine Mietvertragsunterlagen oder Informationen vor, beziehungsweise konnten diese nicht recherchiert werden.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen beziehungsweise unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zu marktüblichen Konditionen vermietet ist. Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante oder wertrelevante Abweichungen ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte: Bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können durch besondere Gebrauchsregelungen einem Wohnungs- oder Teileigentümer zur alleinigen Benutzung überlassen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinsichtlich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums folgende Sondernutzungsrechte vorhanden beziehungsweise bekannt:

- gemeinschaftliches und ausschließliches Sondernutzungsrecht der Wohnungseigentumseinheiten 1.0.1 bis 4.4.1 auf uneingeschränkte und nicht zweckgebundene Nutzung folgender Bestandteile des Gemeinschaftseigentums:
 - aller in ihrem Sondereigentum befindlichen, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Gebäudeteile
 - der Teil des oberirdischen Baukörpers, der ab der Oberkante der Geschosdecke über der Tiefgarage das Sondereigentum der Wohnungseigentumseinheiten 1.0.1 bis 4.4.1 umgibt (zum Beispiel Mauerwerk, Außenflächen und Dach)
- gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die Eigentümer der Wohnungen 1.0.1 bis 1.4.2, 2.0.1 bis 2.4.1, 3.0.1 bis 3.4.2, und 4.0.1 bis 4.4.1 für die Mülleinhausung D
- gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die Eigentümer der Wohnungen 4.0.1 bis 4.4.1 und 5.0.1 bis 5.4.2 für den Fahrradraum 2
- je ein Sondernutzungsrecht an einem Waschmaschinen- und Trocknerplatz in der Waschküche IV für die Eigentümer der Wohnungen 4.0.1 bis 4.4.1
- Berechtigung für jeden Wohnungseigentümer an den Hauswänden (die sein Sondereigentum umschließen) über Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachterrassen auf eigene Kosten Markisen anzubringen

Im vorliegenden Bewertungsfall ist hinsichtlich des hier zu bewertenden Teileigentums folgendes Sondernutzungsrecht vorhanden beziehungsweise bekannt:

- gemeinschaftliches und ausschließliches Sondernutzungsrecht der Teileigentumseinheiten (PKW-Einstellplätze) 1 bis 11, 14 und 15, 18 bis 149 und 154 bis 168 sowie (PKW-Doppelstellplätze) 12/16, 13/17, 150/152 und 151/153 auf uneingeschränkte Nutzung folgender Bestandteile des Gemeinschaftseigentums:

- o aller in ihrem Sondereigentum befindlichen, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Gebäudeteile
- o aller Rolltore, Ampelanlagen und sonstige technische Anlagen, die dem Ein- und Ausfahrtsverkehr der Tiefgarage dienen und alle Bodenmarkierungen
- o aller Fahr-, Fußweg- und sonstigen Flächen der Tiefgarageneinfahrt bis hin zu den jeweiligen Schleusentüren der aufgehenden Gebäudeteile im Tiefgaragengeschoss

Den Sondernutzungsrechten wird kein wesentlicher Werteeinfluss beigemessen.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

nicht bekannt

Wesentliche Abweichungen:

Es sind keine offensichtlichen wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt erkennbar.

Erhaltungsrücklage:

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum Stichtag 19. September 2024 rund 162.200 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rund 936 € sowie dem zu bewertenden Teileigentum rund 16 € zuzuordnen.

Laut Angaben der Hausverwaltung ist für das kommende Jahr eine Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage vorgesehen, die jedoch noch von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschlossen werden muss.

Höhe des Wohngeldes:

229 €/Monat

Sonderumlagen:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

2.5 Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit zehn Gebäudeteilen bebaut, welche nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) in insgesamt circa 156 Wohnungs- und circa 164 Teileigentume (PKW-Einstellplätze und Doppelstellplätze in der Tiefgarage) aufgeteilt ist. Nachfolgend wird nur das Gebäude beschrieben, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet (Am Judensand 27).

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus;
unterkellert;
4-geschossig;
ausgebautes Dachgeschoss als Staffelgeschoss

Baujahr:

circa 2019 (gemäß Angabe des Energieausweises)

Modernisierungen:

Seit dem Ursprungsbaujahr wurden augenscheinlich keine (wesentlichen) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Energieeffizienz:

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt.

Primärenergiebedarf:	21 kWh / (m ² * a)
Endenergiebedarf:	56 kWh / (m ² * a)

Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Barrierefreiheit:

(vermutlich) üblich, das heißt nicht barrierefrei

Außenansicht/Fassade:

Putz mit Anstrich

Lage des Sondereigentums:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4.1.5 befindet sich nach den vorliegenden Erkenntnissen und Recherchen vermutlich im 1. Obergeschoss.

Raumaufteilung der Wohnung:
(vergleiche Anlage 6)

Flur, Kochen/Wohnen/Essen, Flur/Garderobe, Schlafen, Bad, Zimmer, WC, Abstellraum, Balkon

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt rund 71 m².

Die Angabe zur Wohnfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung) entnommen und ungeprüft dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Grundfläche des Außenwohnbereichs wurde nach Angaben der Teilungserklärung zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet.

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: Stahlbeton
- Umfassungswände: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
- Dach: Stahlbetonkonstruktion als Flachdach, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- Innenwände: teilweise Mauerwerk, teilweise Gipskartontrennwände
- Geschosdecken: Stahlbetondecken
- Geschosstreppen: Stahlbeton mit Natursteinbelag
- besondere Bauteile: keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:

- Wärmeerzeugung: Fernwärmeheizung
- Klimatisierung: keine besonderen Klimaanlage
- Lüftung: Be- und Entlüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume
- Sonstiges: Personenaufzug (Tragfähigkeit 1.000 kg oder 13 Personen), Videosprechanlage

Ausstattungsmerkmale:Treppenhaus:

- Wände: Dekorputz
- Fußböden: Naturstein
- Wohnungseingangstüren: als Holztüren mit Türspion
- Hauseingangstür: als Aluminiumtür mit Lichtausschnitt

Keller:

- Fußböden: überwiegend Beton mit Anstrich, teilweise Naturstein
- Wände: Anstrich
- Decken: Anstrich
- Türen: Stahltüren und Metallgittertüren

Tiefgarage:

- als Stahlbetonkonstruktion
- Bodenbelag: Verbundsteinpflaster
- Tor: Rollgitter mit Schlupftür

Wohnungseigentum Nr. 4.1.5:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand des Wohnungseigentums getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt mittlerer bis gehobener Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

(vermutlich) Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hauszugänge, gepflasterte Geh- und Fahrwege, Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Fahrradabstellplätze, bauliche Anlage für die Mülleinhausung, Bäume, Außenbeleuchtungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungstau:

Offensichtlich waren keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel erkennbar.

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als gut beurteilt.

Allgemeinbeurteilung:baulicher Zustand:

guter Zustand (soweit erkennbar)

Unterhaltungszustand:

guter Zustand (soweit erkennbar)

Modernisierungsgrad:

nicht (wesentlich) modernisiert

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen ansprechenden Eindruck.

Verwertbarkeit:

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

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 möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise vorliegt.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Eigennutzungsobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht 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 bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

3.2 Vergleichswertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24, 25 und 26 ImmoWertV beschrieben. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung der Vergleichspreise. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das beschriebene Modell gilt entsprechend auch für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum.

3.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

3.2.2.1 Vergleichskaufpreise für das zu bewertende Wohnungseigentum

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses. Bei der Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Selektionskriterien	
Objektart:	Wohnungseigentum
Teilmarkt:	Weiterverkauf
Vertragsdatum:	2019 bis 2023
Lage:	Hartenberg-Münchfeld und Gonsenheim / im Umkreis bis circa 2,6 km um das Bewertungsobjekt
Baujahr:	2015 bis 2019
Wohnfläche:	56,5 m ² bis 104 m ²

3.2.2.2 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung können 5 geeignete Vergleichskaufpreise entnommen werden. Diese werden nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst.

Für den Fall, dass in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte Kaufpreisanteile für Stellplätze enthalten sind, werden die Vergleichskaufpreise um diese Stellplatzanteile bereinigt.

Tabelle 1: Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 1 bis 4

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichskaufpreis [€]		598.000	630.000	410.000	335.500
Stellplatzanteil [€]		15.000	23.000	23.000	10.000
ber. Vergleichskaufpreis [€]		583.000	607.000	387.000	325.500
Wohnfläche [m ²]	71	104	98,29	56,5	86,12
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m ²]		5.606	6.176	6.850	3.780
Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	28.10.2024	20.07.2020	21.08.2023	19.05.2021	07.05.2020
zeitliche Anpassung		1,07	0,98	0,96	1,09
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		5.998	6.052	6.576	4.120
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	Am Judensand	Am Fort Gonsenheim	Am Judensand	Am Judensand	Rektor- Forestier- Str.
Anpassungsfaktor		x 0,93	x 1,00	x 1,00	x 0,95
Wohnfläche [m ²]	71	104	98,29	56,5	86,12
Anpassungsfaktor		x 0,98	x 0,98	x 1,02	x 0,99
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		x 0,93	x 0,93	x 0,93	x 0,93
relativer Vergleichspreis [€/m ²]		5.084	5.516	6.238	3.603

Tabelle 2: Anpassung des Vergleichskaufpreises Nr. 5

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	5	Vergleichskaufpreis		
Vergleichskaufpreis [€]		320.000			
Stellplatzanteil [€]		10.000			
ber. Vergleichskaufpreis [€]		310.000			
Wohnfläche [m ²]	71	82,69			
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.749			
Zeitliche Anpassung des Vergleichskaufpreises an den Wertermittlungstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	28.10.2024	18.07.2019			
zeitliche Anpassung		1,18			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		4.424			
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	Am Judensand	Rektor- Forestier- Str.			
Anpassungsfaktor		x 0,95			
Wohnfläche [m ²]	71	82,69			
Anpassungsfaktor		x 0,99			
Vermietung	vermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		x 0,93			
relativer Vergleichspreis [€/m ²]		3.869			

3.2.2.3 Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Aus der Summe aller Vergleichspreise wurde zunächst der Mittelwert gebildet. Auf diesen wird zwecks Ausschlusses von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 30\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach rund 3.403 €/m² bis 6.321 €/m². Kein Vergleichspreis unter- oder überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

3.2.2.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
Summe der relativen Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	24.310 €/m ²
Anzahl der Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	/ 5
Mittelwert der relativen Vergleichspreise	= 4.862 €/m ²
zusätzliche/ergänzende Anpassung	x 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 4.862 €/m ²
Wohnfläche	x 71,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 345.202 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 345.202 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 46.000 €
Vergleichswert	= 299.202 €
	rd. 299.000 €

3.2.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Stellplatzanteil

In den angegebenen Kaufpreisen sind Preis- beziehungsweise Wertanteile für den Miterwerb von Pkw-Stellplätzen enthalten. Daher ist zunächst eine Bereinigung der Vergleichskaufpreise um die enthaltenen Stellplatzanteile erforderlich. Die Bereinigung erfolgt auf der Grundlage von entsprechenden Angaben des Gutachterausschusses.

Stichtag

Indexreihen werden verwendet, um Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Zeitverlauf zu berücksichtigen (vergleiche § 18 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Indexreihen abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Die zeitliche Anpassung zwischen dem Kaufvertragsdatum und dem Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zur Preisentwicklung von Wohnungseigentumen.

Lage

Die Anpassung von Richtwerten oder Vergleichskaufpreisen an Bewertungsobjekte mit abweichender Lage erfolgt durch sachverständige Schätzung. Es gibt keine allgemeinen Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von Lageunterschieden. Die Lage des Bewertungsobjekts wird im Vergleich zu den herangezogenen Vergleichsobjekten, insbesondere unter Berücksichtigung der Nachbarschaftslage (unmittelbar angrenzend an ein Gewerbegebiet), als unterdurchschnittlich beurteilt. Daher wird, in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Vergleichsobjekts, ein Abschlag in Höhe von 5 % bis 7 % für angemessen erachtet.

Wohnfläche

Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Wohnungsgröße gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vergleiche § 19 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Deshalb erfolgt die Anpassung der Wohnungsgröße der Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 204 ff).

Vermietungssituation

In der Regel wird für unvermietetes Wohnungseigentum ein höherer Kaufpreis erzielt als für vermietetes Wohnungseigentum. Diese Vermietungsabschläge variieren je nach Lage und vorrangiger Nutzung des Wohnungseigentums (Eigen- oder Fremdnutzung, ländliche Region oder Ballungsgebiet).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte für Vermietungsabschläge liegen für Wohnungseigentum bei -5 % bis -15 %.

Der zuständige Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz hat das Ergebnis seiner Untersuchungen veröffentlicht, wonach für vermietete Objekte geringere Preise gezahlt werden als für unvermietete. Im Durchschnitt lag die Differenz bei rund 7 % (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 207).

Um nun die Vermietungssituation der Vergleichsobjekte an die Vermietungssituation des Bewertungsobjekts anzupassen, wird ein marktüblicher Abschlag in Höhe von 7 % geschätzt und in Ansatz gebracht (Anpassungsfaktor 0,93).

Zusätzliche / Ergänzende Anpassung

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen sind im Mittelwert der relativen Vergleichspreise ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche / ergänzende Anpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts 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 nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Größe, der Raumausstattung, des Ausbauszustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 69.000 € (entspricht rund 20 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

B. Wertbeeinflussung durch das mit zu bewertende Teileigentum

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Tiefgaragenstellplatz wird vom zuständigen Gutachterausschuss wie folgt angegeben (vergleiche Seite 102 des Grundstücksmarktberichts):

- 16.346 € (Standardabweichung \pm 38 %; Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle = 114)

Der durchschnittliche Wert für einen Tiefgaragenstellplatz innerhalb der Wohnungs- und Teileigentumsanlage der hier zu bewertenden Objekte wird vom zuständigen Gutachterausschuss mit circa 23.000 € (gemäß Angaben innerhalb der Kaufpreisauskunft) geschätzt.

Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Bewertungsfall, insbesondere unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag sowie der Lage und des Baualters der baulichen Anlagen der Wohnungs- und Teileigentumsanlage, ein Wertansatz für das zu bewertende Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) in Höhe von 23.000 € für sach- und marktgerecht erachtet.

C. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	- 69.000 €
Wertzuschlag für das mit zu bewertende Teileigentum	23.000 €
Summe	- 46.000 €

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 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).

3.3.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

3.3.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **920 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,90
- Anzahl der Vollgeschosse = 5
- Bauweise = offen
- Grundstücksfläche = 1.600 m²

3.3.2.2 Bodenwertermittlung

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

Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	920,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	28.10.2024	x 0,96

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Am Judensand	x	0,95
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x	1,00
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Anzahl der Vollgeschosse	5	4	x	1,00
WGFZ	0,90	1,50	x	1,26
Grundstücksfläche (m ²)	1.600	10.214	x	1,00
Bauweise	offen	offen/geschlossen	x	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.057,19 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.057,19 €/m ²
Fläche	x	10.214,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	10.798.138,66 €
	rd.	10.800.000,00 €

3.3.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

Auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen sowie der Bodenrichtwerte der vergangenen Jahre wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Abschlag in Höhe von 4 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 0,96).

Lage

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner wesentlichen Lagemerkmale als unterdurchschnittlich beurteilt. Insbesondere unter Berücksichtigung der Nachbarschaftslage (Kirche und Berufsbildende Schule in unmittelbarer Nähe) des Bewertungsgrundstücks wird ein Abschlag in Höhe von 5 % für sach- und marktgerecht erachtet (Anpassungsfaktor 0,95).

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).

Entwicklungszustand

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

Anzahl der Vollgeschosse

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) niedrigere Geschosszahl wird nachfolgend im Rahmen der Anpassung an die bauliche Ausnutzbarkeit mittels WGFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung wird daher als nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigene WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Die Umrechnung von der WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.1 veröffentlichten WGFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:		
	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,50	1,21
Vergleichsobjekt	0,90	0,96

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,26**

Grundstücksfläche

Die abweichende Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Bauweise

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

3.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des zu bewertenden Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	=	10.800.000,00 €
Miteigentumsanteil	x	577 / 100.000
anteiliger Bodenwert	=	62.316,00
	rd.	62.300,00

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

jährlicher Rohertrag	=	12.780,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.655,40 €
jährlicher Reinertrag	=	11.124,60 €
Kapitalisierungsfaktor	x	31,213
Barwert des Reinertrags	=	347.232,14 €
abgezinster Bodenwert	+	7.849,80 €
vorläufigen Ertragswert	=	355.081,94 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	355.081,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	46.000,00 €
Ertragswert	=	309.081,94 €
rd.		309.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag 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 ist das zu bewertende Wohnungseigentum der Ausstattungsklasse "gut", der Bauperiode "2016 bis 31.10.2022" sowie der Größenklasse "60 m² bis 80 m²" zu zuordnen. Hiernach ergibt sich eine Spanne von 11,46 €/m² bis 15,43 €/m².

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Wohnimmobilien ergibt sich für Wohnungen in einem Umkreis von 500 m um das Bewertungsobjekt bei einer Größe von > 60 m² bis 90 m² eine Spanne von 10,14 €/m² bis 17,47 €/m². 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
mittlerer Wohnwert	13,50 €/m²
guter Wohnwert	14,20 €/m²

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungsstichtag mit monatlich rund 1.065 € (entsprechend rund 15,00 €/m²) geschätzt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (1.065 € x 12 =) 12.780 €.

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	[% vom RoE]	Kostenanteil [€/m² NF]	[€/Stück]	Bezugsgröße [Stück, m², €]	Kostenanteil [€/Jahr]
Verwaltungskosten					
Wohnen			420,00	1	420,00
					(rd. 0,49 €/m² NF)
Instandhaltungskosten					
Wohnen		13,80		71,00	979,80
Mietausfallwagnis					
Wohnen	2,00%			12.780,00	255,60
Summe					1.655,40
entspricht vom Jahresrohertrag					12,95%

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. Für Wohnungen in Mainz mit einer Größe von 60 m² bis < 80 m² ergibt sich dabei ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,80 % (Standardabweichung ± 0,68). Für Wohnungen im Stadtteil Mainz-Gonsenheim mit derselben Größenklasse liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei 1,08 % (Standardabweichung ± 0,65).

Insbesondere die lange Restnutzungsdauer (vergleiche Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses hinsichtlich der Höhe des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer), die Lage innerhalb von Mainz (Stadtteil Hartenberg-Münchfeld) sowie die aktuelle Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,80 %.

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 modellkonform 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.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, wurden bei dem Bewertungsobjekt nicht durchgeführt. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2024 - 2019 = 5 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 - 5 =) 75 Jahren.

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.

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts:		
Bodenwert	=	62.300,00 €
Abzinsungsfaktor	x	0,126
abgezinsten Bodenwert	=	7.849,80 €

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Vergleichswertermittlung.

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). Die Kaufpreise von Wohnungs- und Teileigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichsverfahren in guter Qualität (hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen, geeignete Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in guter Qualität (gute Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 299.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 309.000 € und stützt den ermittelten Vergleichswert gut.

Der **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum Nr. 4.1.5 sowie das Teileigentum Nr. 140 auf dem Grundstück in 55122 Mainz, Am Judensand 27, 27 A, 27 B, 27 C, 29, 29 A, 29 B, Drosselweg 1, 3, 5, wird zum Wertermittlungsstichtag 28. Oktober 2024 unter erhöhter Berücksichtigung des ermittelten Vergleichswerts mit rund

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend Euro

geschätzt.

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

5 Ermittlung der Einzelwerte

Da, nach gesetzlichen Vorschriften, grundsätzlich jedes selbstständige Grundstück beziehungsweise jedes grundstücksgleiche Recht einzeln versteigert werden kann, ist eine Einzelbewertung erforderlich.

Zur Schätzung der Einzelwerte wird der Verkehrswert nachfolgend **rechnerisch** aufgeteilt.

Ermittlung des Einzelwerts des Teileigentums

Der Einzelwert des Teileigentums Nr. 140 ergibt sich gemäß Abschnitt 3.2.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit **23.000 €**.

Ermittlung des Einzelwerts des Wohnungseigentums

Der Einzelwert des Wohnungseigentums Nr. 4.1.5 ergibt sich aus der Differenz des Gesamtverkehrswerts und dem ermittelten Wert des Teileigentums wie folgt:

300.000 € - 23.000 € = **277.000 €**

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 15. Januar 2025

Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



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

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

BAFIN-Registriert

6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts31

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts32

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks33

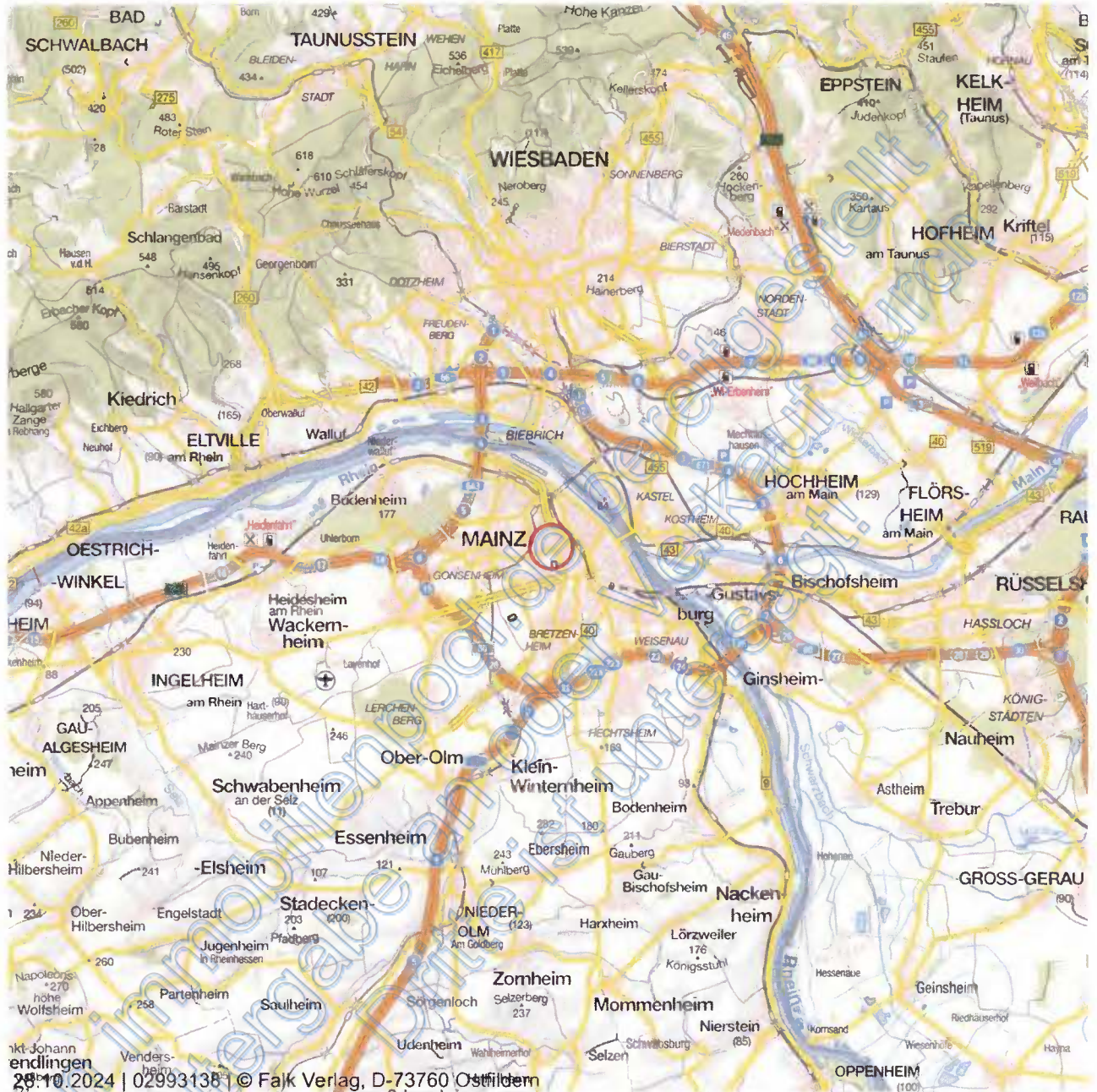
Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)34

Anlage 5: Fotos35

Anlage 6: Bauzeichnungen41

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

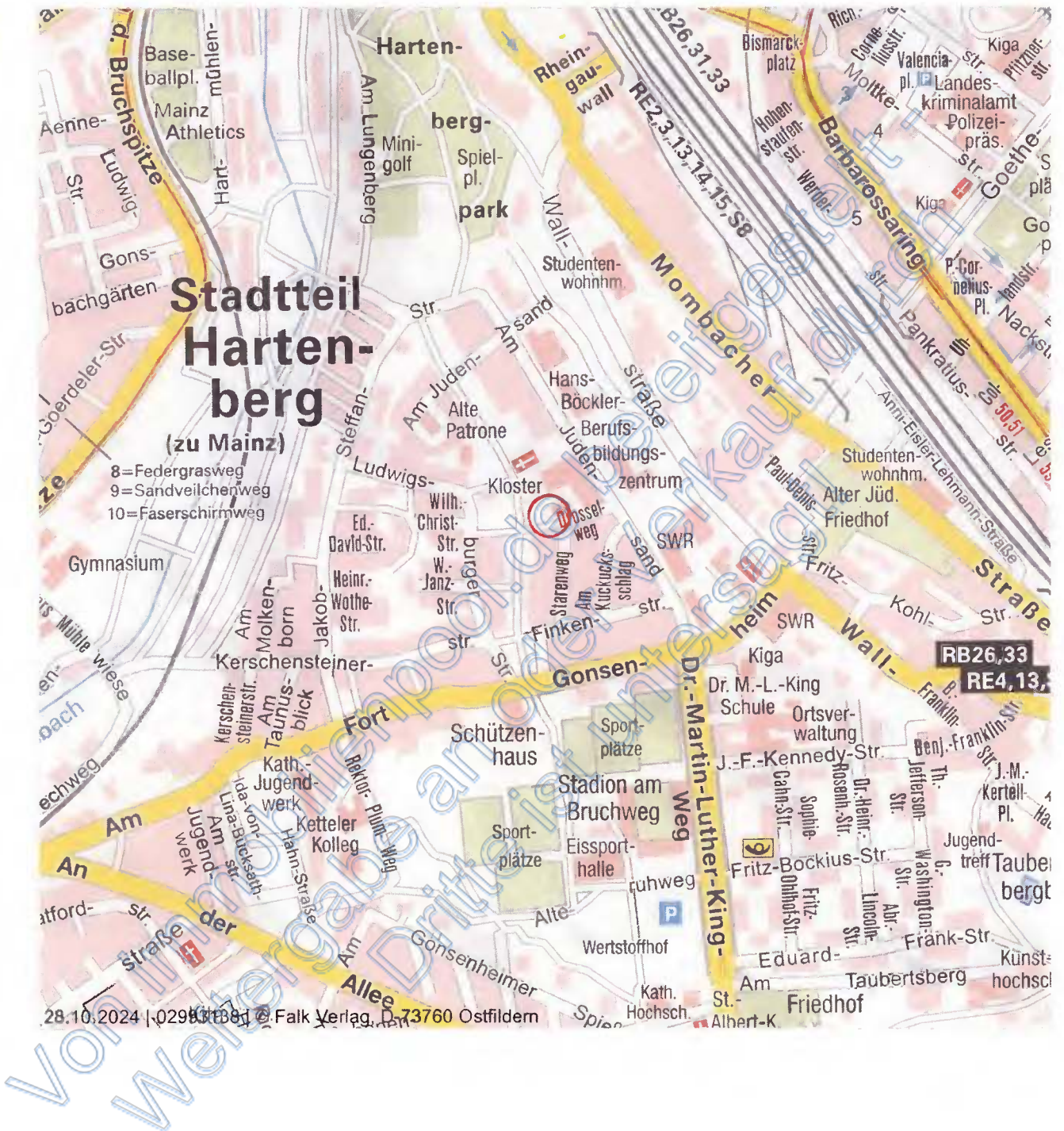
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



28.10.2024 | 02993138 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

lizenzieren über: www.geoport.de

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



lizenzierter über: www.geoport.de

Martinsstraße 13
55116 Mainz

T 06131 2404090
F 06131 2404099

info@deisen.com
deisen.com

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe

Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)



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

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe (Ausschnittskopie)

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick in die Straße aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus nordöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus westlicher Richtung



Bild 4: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus südwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick auf die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage



Bild 6: Blick auf Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze

Anlage 5: Fotos



Bild 7: Blick in den Eingangsbereich / das Treppenhaus (Am Judensand 27)



Bild 8: Blick auf den Aufzug (Am Judensand 27)

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Blick in den Heizungsraum (Am Judensand 27)



Bild 10: Blick in eine Waschküche (Am Judensand 27)

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

Anlage 5: Fotos

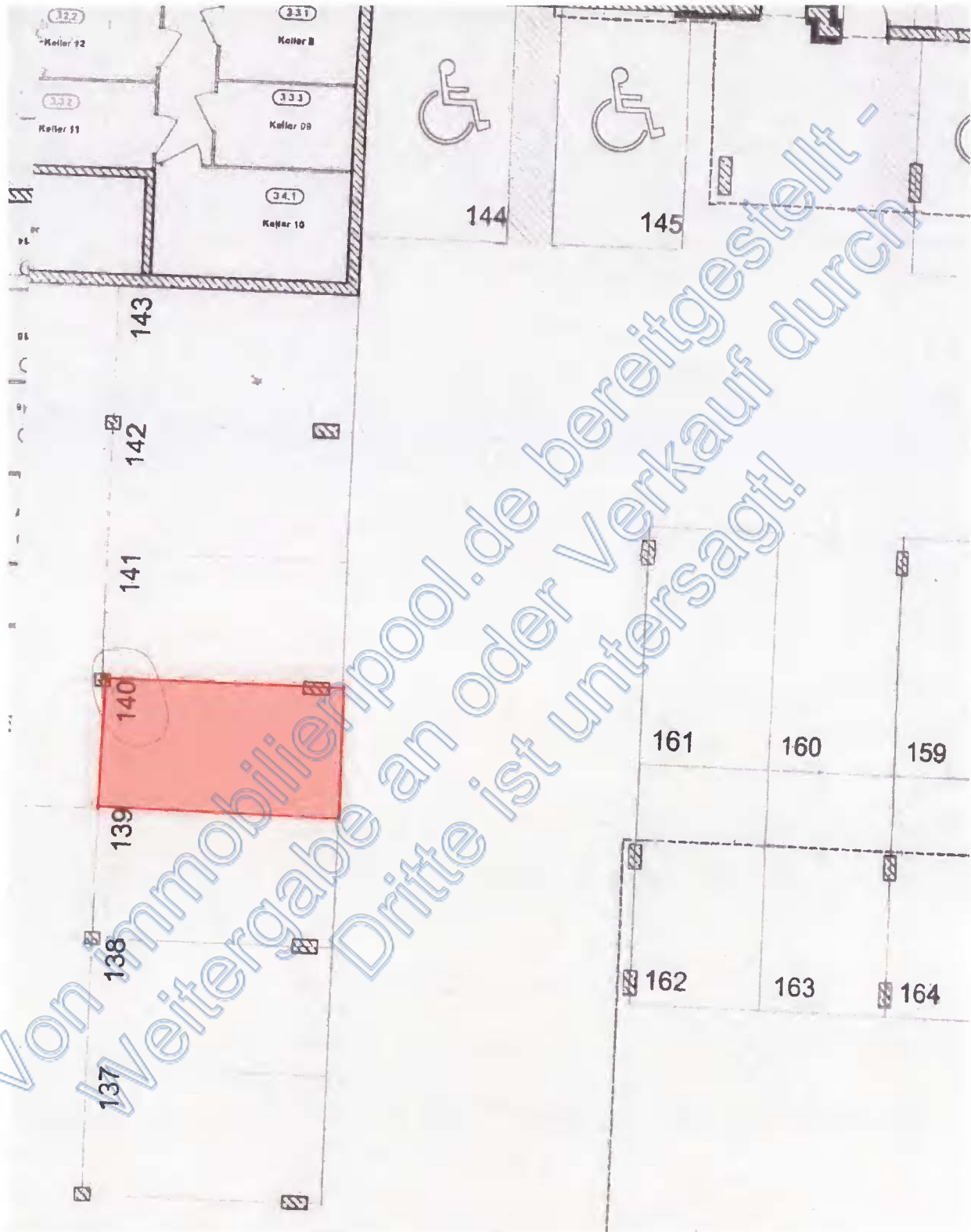


Bild 11: Blick auf den zum Wohnungseigentum zugehörigen Kellerraum



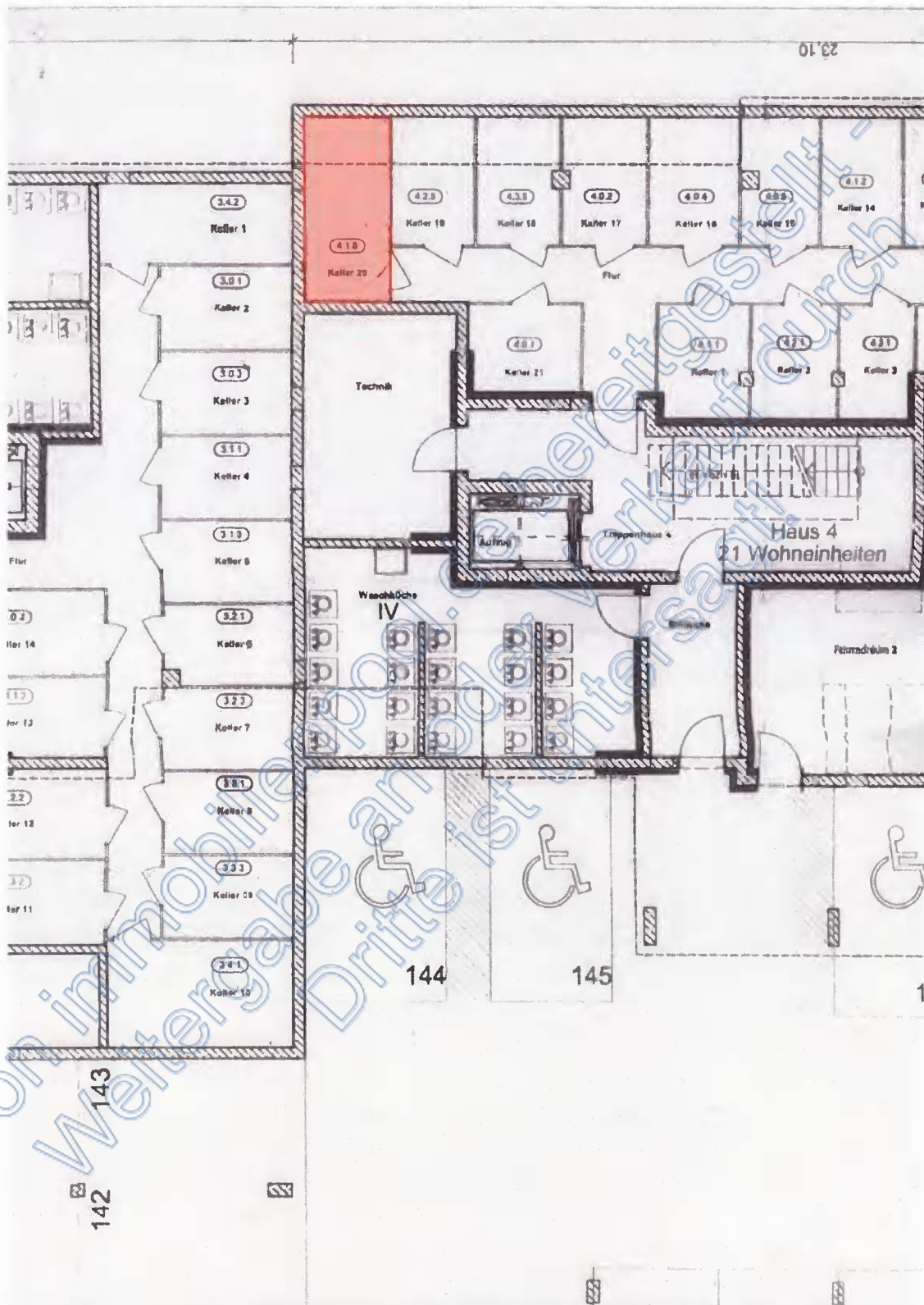
Bild 12: Blick auf das zu bewertende Teileigentum

Anlage 6: Bauzeichnungen



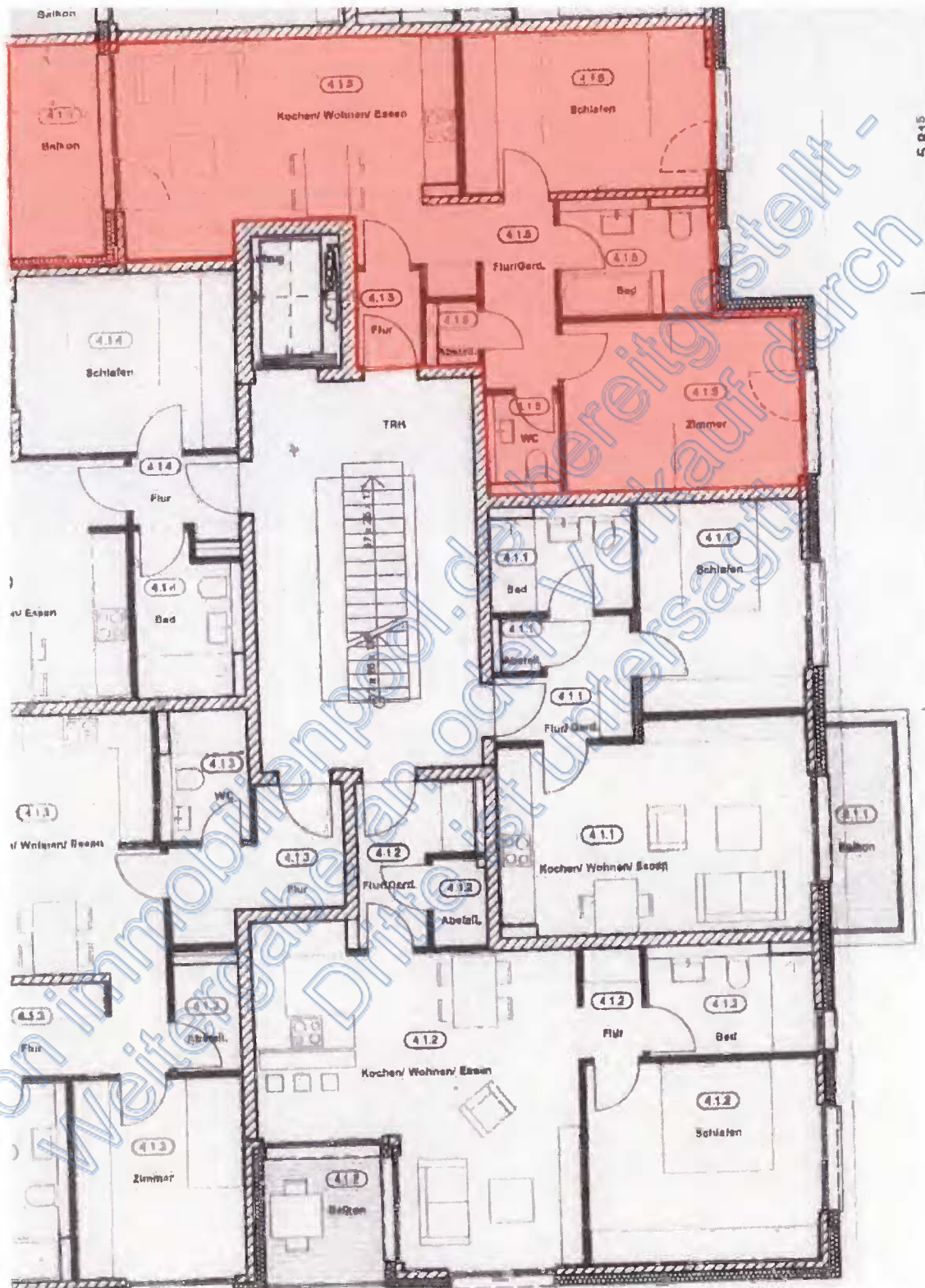
Ausschnittskopie Kellergeschoss/Tiefgarage
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Ausschnittskopie Kellergeschoss/Tiefgarage
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

WWW.DEISEN.COM

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 PACTEN | 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 PRÜFUNGS-AUSSCHUSSES 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