

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

Datum: 27.06.2024
Mein Az.: 2024-5015

Az. des Gerichts: 260 K 71 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)
für den Miteigentumsanteil von 9.798 / 1.000.000 an dem bebauten Grundstück in

**55127 Mainz
Regerstraße 6**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12
und am Abstellraum im UG Nr. 12

**Wohnungsgrundbuch
Blatt**

Bretzenheim -Mainz-
3363

Gemarkung

Bretzenheim -Mainz-

**Flur
Flurstück**

15
158

**Qualitätsstichtag und
Wertermittlungsstichtag**

08.03.2024

Verkehrswert

215.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch Bretzenheim -Mainz-	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum Regerstraße 5	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.1.8.	Wohneinheiten	11
3.1.8.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 12	11
4.	Verkehrswertermittlung	13
4.1.	Allgemeines	14
4.2.	Methodik	16
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	17
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	19
4.2.4.	Methodik der Vergleichswertermittlung	22
4.3.	Wertermittlung - Eigentumswohnung Nr. 12	25
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	25
4.3.2.	Bodenwertermittlung	26
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	26
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	26
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	27
4.3.3.	Ertragswertermittlung	28
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	29
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	30
4.3.4.	Vergleichswertermittlung	31
4.3.4.1.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	32
5.	Zubehör	33
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	33
7.	Verkehrswert	34
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	35
9.	Verzeichnis der Anlagen	36
9.1.	Fotos	37
9.2.	Übersichtskarte	47
9.3.	Katasterkarte	48
9.4.	Geschosspläne	49

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Mainz Diether-von-Isenburg-Straße 55116 Mainz
Auftrag vom	02.02.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Mieter/in	Das Objekt ist vermietet.
Hausverwaltung	ist bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	08.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Mieter Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug Teilungserklärung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Stadtteil von Mainz

2.2. Mikrolage

Ort	Mainz
Einwohnerzahl	ca. 220.000
Grundstücksgröße	12.357 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Geschosswohnungsbau südlich der Straße Stadteinkaufszentrum nördlich des Grundstücks befindet sich ein See.
Immissionen	Straßenverkehr gering Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Krähenpopulation in den umliegenden Bäumen
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Straßenbahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Nördlich der Bebauung am Feldrand gelegen

2.3. Topographie

Topographische Lage	von der Straße her abfallend teilweise terrassiert im hinteren Bereich wieder ansteigend
Straßenfront	ca. 105 m
Mittlere Tiefe	ca. 90 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Anliegerstraße Sackgasse
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn Asphalt beidseitig Gehwege einseitig Parkstreifen
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser Fernheizung

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,3
WGFZ/GFZ	1,0
Bauweise	offen
Mögliche Bebaubarkeit	20 Geschosse zwingend
Gestaltungssatzung	Gestaltungssatzung Mainz-Lerchenberg
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Bretzenheim -Mainz-

Wohnungsgrundbuch von Bretzenheim -Mainz-
Blatt 3363
Gemarkung Bretzenheim -Mainz-
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
15	158	Gebäude- und Freifläche	12.357,00

Summe Flurstücke 12,357 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanal-
 leitungsrecht) an dem Grundstück Fl. 15, Nr.
 158 für [...];
 eingetragen am 29.09.1967

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem
 Grundstück Fl. 15, Nr. 158 für [...] des Inhalts,
 Leitungen und Anlagen des Fernheizwerkes,
 der Großgemeinschaftsantenne und des Fern-
 meldewesens zu dulden, Maßnahmen zu deren
 Beeinträchtigung zu unterlassen sowie Verbot
 eigener Anlagen und Gewerbeverbot;
 eingetragen am 17.01.1968

Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhe-
 bung der Gemeinschaft;
 eingetragen am 18.12.2023

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abtei-
 lung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten
 nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünsti-
 gende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Boden-
 verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nach-
 forschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die
 Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorge-
 legten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der ver-
 bindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser
 Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der
 vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Instandhaltungsrücklage Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in
 der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei ei-
 nem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen wer-
 den.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum Regerstraße 5

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	20-geschossiges Hochhaus mit 98 Wohneinheiten
Bauweise	freistehend
Baujahr	1968
Modernisierungsumfang	Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es ist kein Unterhaltungsstau ersichtlich.
Bauschäden und Baumängel	Gebäude soweit erkennbar in baujahresgemäß gepflegtem Zustand Keine offensichtlichen Bauschäden erkennbar Außenanlagen gepflegt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

Eingangsüberdachung aus Glas

Eingangstür

automatisch öffnende Türen mit Glaseinsätzen

Umfassungswände

Beton

Erdgeschossdecke

Stahlbeton

Obergeschossdecken

aus Stahlbeton

Hauseingangsbereich

Bodenbelag Fliesen

Türen: Leichtmetalltüren mit Glaseinsätzen, die sich automatisch öffnen bzw. schließen

Eingangsbereich zwischen den zwei Türbereichen:

Bodenbelag Fliesen

Wände Putz mit Anstrich

Decken verputzt mit integrierten Leuchtkörpern

Briefkastenanlage für alle Wohneinheiten

Flur im 1. OG

Bodenbelag Steinfliesen

Wände Raufaser

Decke verputzt

Heizung

Fernwärme

Warmwasserversorgung

zentral über die Heizung

Besondere Einrichtungen

2 Personenaufzüge vorhanden:

erster Aufzug:

für 12 Personen, 900 kg, Baujahr 1967, Modernisierung 2017

zweiter Aufzug:

für 7 Personen, 600 kg, Baujahr 1967, Modernisierung 2017

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente

Flur:

Bodenbelag Estrich

Wände Beton mit Anstrich

Decke Beton

Die Mieterkeller sind durch Holzlattenverschläge abgeteilt.

Der Raum Nr. 12 hat auf der einen Seite eine Betonmauer.

Decke: Beton

Fenster: Keines

Stromanschluss vorhanden

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform Flachdach

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Fassade Betonfertigteile und Waschbetonplatten Fertigteile

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Parkdeck Fahrbahnbelag: Mittig Asphalt, die eigentlichen Parkplätze rechts und links davon Betonverbundsteinpflaster

Außenanlagen Das Gelände ist terrassiert

Zugangsbereich mit Steinfliesen und Treppe
Im westlichen Bereich eine Rasenfläche mit parkähnlichem Charakter und einigen Bäumen
Nördlich Stellplätze und Rasenfläche mit Baumbestand

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

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

3.1.8. Wohneinheiten

3.1.8.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 12

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 78 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	verglaste Loggia
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff im Wohnzimmer zur Loggia Holz, ebenso die Tür Fenster der Loggia aus Leichtmetall
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Kunststein im Wohnzimmer Holz
Rollläden	Kunststoff teilweise mit Elektroantrieb
Eingangstür	Holz furniert mit Metallzarge
Innentüren	Holz furniert mit Holzzargen, teilweise mit Glaseinsatz
Boden	Kunststoff im WC und im Bad Fliesen
Wände	Raufaser in der Küche Fliesenspiegel im Bad ca. 2 m hoch Fliesen, darüber Raufaser im WC ca. 1,80 m hoch Fliesen, darüber Raufaser
Decken	Putz Raufaser
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentral
Modernisierungsumfang	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Küche	Die Küchenausstattung ist Mietereigentum.
Bad	Bodenbelag kleinteilige Fliesen Ausstattung: Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken, Stellplatz für Waschmaschine vorhanden, Abzugsöffnung oberhalb der Badewanne Anmerkung: Der Ablauf der Waschmaschine ist laut Mieter gestört.

Anmerkung: Die Fliesen im Bereich der Badewanne wurden nach einem Wasserschaden erneuert.

WC

Bodenbelag kleinteilige Fliesen

Ausstattung: Stand-WC, Handwaschbecken, Abluftöffnung in der Wand

Bauschäden und Baumängel

keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung

Wohnung in befriedigendem bis gutem Zustand
Geringe Gebrauchsspuren

Nach Wasserschaden teilweise erfolgte Erneuerung von Fliesen und Wandbelägen

Anmerkung: Im Oktober 23 gab es in der Wohnung einen Wasserschaden aus dem Bad, wodurch auch das danebenliegende Wohnzimmer beeinträchtigt wurde. Die Schäden sind mittlerweile beseitigt.

Mieter / Mietvertrag

vermietet

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

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand)
für den Miteigentumsanteil von 9.798 / 1.000.000 an dem bebauten Grundstück in

**55127 Mainz
Regerstraße 6**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12
und am Abstellraum im UG Nr. 12

Gemarkung Bretzenheim-Mainz-

Flur 15
Flurstück 158
Größe 12.357 m²

Grundstücksgröße insgesamt 12.357 m²

Wertermittlungsstichtag 08.03.2024

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

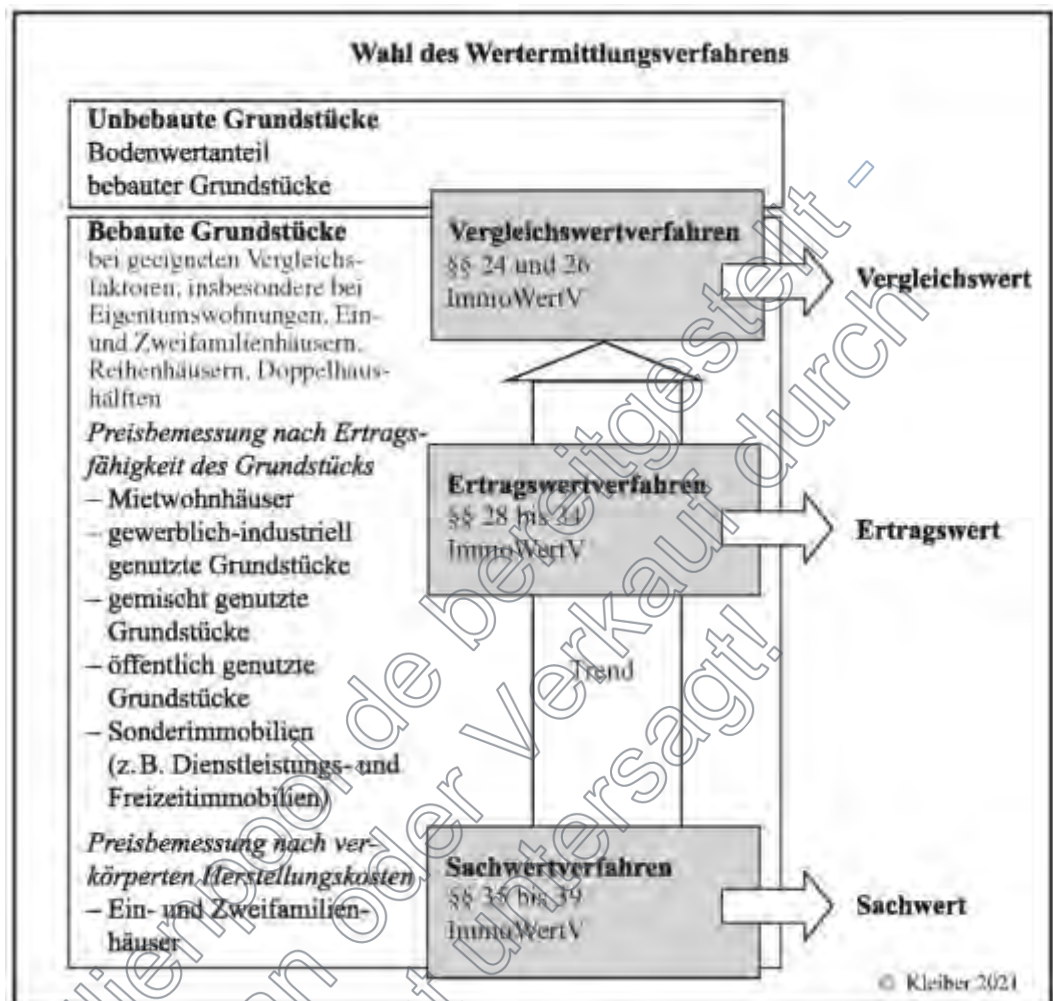
Wertermittlungsgrundlagen

Zur Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

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.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
 (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzutragen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

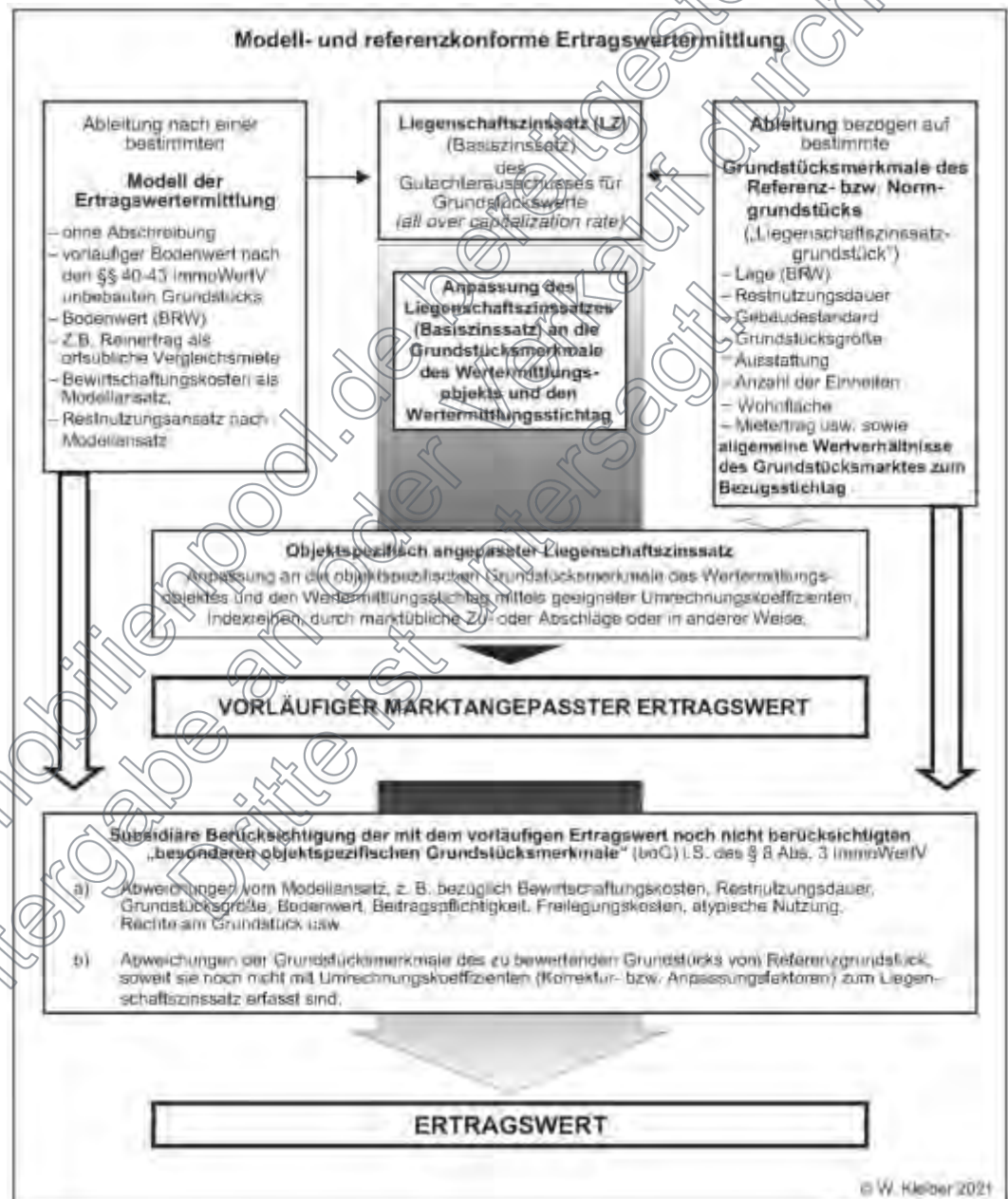
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß



4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
 (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
 (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
 (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung	420,00 €/Jahr
---------------------------	---------------

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - Eigentumswohnung 13,80 €/m² WF/NF

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnungsnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung 2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Eigentumswohnung Nr. 12: Liegenschaftszinssatz: 0,88

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) 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 des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Eigentumswohnung Nr. 12: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Eigentumswohnung Nr. 12: 30 Jahre

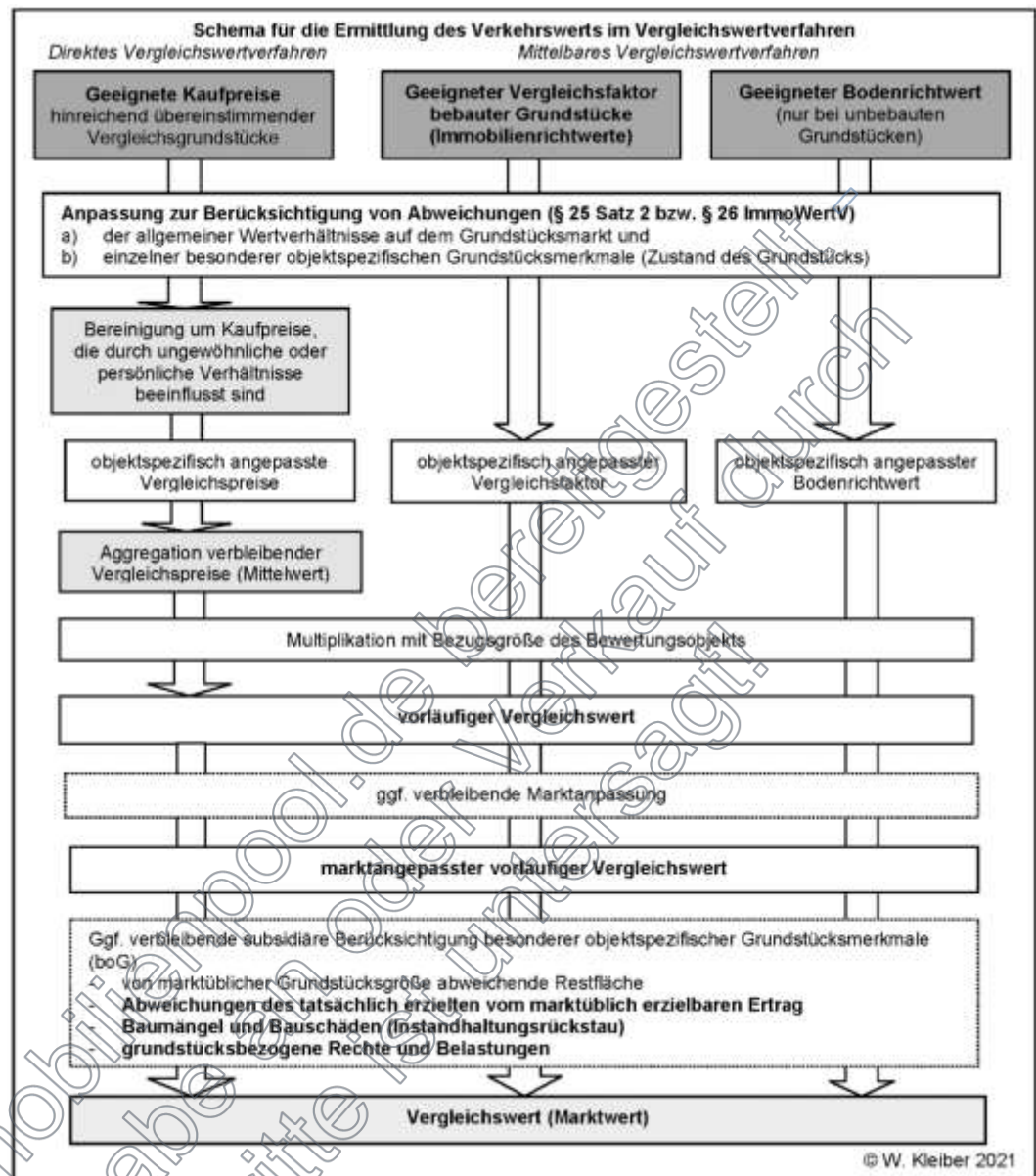
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.2.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren
(§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Schema des Vergleichswertverfahrens
© Kleiber 2021

Vergleichspreise
(§ 25 ImmoWertV)

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 Wertermittlungstag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Anpassung von Vergleichswerten an das Bewertungsobjekt, insbesondere für bebaute Grundstücke und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Faktoren für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheiten.

Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an. Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

4.3. Wertermittlung - Eigentumswohnung Nr. 12

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt am Wertermittlungsstichtag in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Kriteriums allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist dann gegeben wenn keine Abweichungen vorliegen (direkte Vergleichbarkeit) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekte Vergleichbarkeit).

Eigentumswohnungen werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung erworben. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 660,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 5.000 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 4 Bauweise: offen Bemerkung: Lerchenberg

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	12.357 m ² * 396,00 €/m ² = 4.893.372,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	12.357 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		47.945,26 €
Grundstücksgröße		12.357 m ²
Miteigentumsanteil		9.798 / 1.000.000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		47.945,26 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		47.945,26 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	-40,00 % =	-264,00 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-264,00 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 396,00 €

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

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltniete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltniete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 12	78	9,00	702,00	8.424,00

Jährliche Nettokaltniete 8.424,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.076,40 €

Mietausfallrisiko

168,48 €

Summe BWK¹

- 1.664,88 €

Jährlicher Reinertrag

6.759,12 €

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

0,88 % * 47.945,26 €

- 421,92 €

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen

6.337,20 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

30 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor

* 26,266

bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 0,88 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

166.452,90 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

+ 47.945,26 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 214.398,16 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) 0,00 €

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung 0,00 €

Ertragswert insgesamt 214.398,16 €
 rd. 214.000 €

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

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung**4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten**

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	420,00	420,00

Verwaltungskosten 420,00 €
 % von Rohertrag 4,99 %
 Rohertrag 8.424,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	8.424,00	2,00	168,48

Mietausfallrisiko 168,48 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 8.424,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	78,00	13,80	1.076,40

Instandhaltungskosten 1.076,40 €
 % von Rohertrag 12,78 %
 Rohertrag 8.424,00 €

4.3.4. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Eigentumswohnungen folgende 10 Vergleichsobjekte vor:

Zusammenstellung der Daten der Vergleichsobjekte

Nr.	Straße	Bj.	Geschoss	m²	€/m²	Anpassung		€/m²	Anpassung		€/m²	Anpassung		€/m²	Verkauf
						m²			Geschoss			Preisindex			
1	Regerstraße	1968	15	99	3.080,81	0,98	/ 0,95	3.178,10	1,00	/ 1,07	2.970,19	153,20	/ 153,20	2.970,19	2023
2	Regerstraße	1968	14	82	2.317,07	0,98	/ 0,98	2.317,07	1,00	/ 1,07	2.165,49	153,20	/ 160,90	2.061,85	2022
3	Regerstraße	1968	16	99	3.484,85	0,98	/ 0,95	3.594,90	1,00	/ 1,07	3.359,72	153,20	/ 158,20	3.253,53	2021
4	Regerstraße	1968	4	57	3.157,89	0,98	/ 1,02	3.034,05	1,00	/ 1,06	2.862,31	153,20	/ 141,60	3.096,80	2020
5	Regerstraße	1968	5	98	2.668,37	0,98	/ 0,95	2.752,63	1,00	/ 1,06	2.596,82	153,20	/ 141,60	2.809,56	2020
6	Regerstraße	1968	8	57	2.456,14	0,98	/ 1,02	2.359,82	1,00	/ 1,07	2.205,44	153,20	/ 141,60	2.386,11	2020
7	Regerstraße	1968	11	82	2.628,05	0,98	/ 0,98	2.628,05	1,00	/ 1,07	2.456,12	153,20	/ 141,60	2.657,33	2020
8	Regerstraße	1968	15	57	3.315,79	0,98	/ 1,02	3.185,76	1,00	/ 1,07	2.977,34	153,20	/ 141,60	3.221,25	2020
9	Regerstraße	1968	16	82	3.024,39	0,98	/ 0,98	3.024,39	1,00	/ 1,07	2.826,53	153,20	/ 141,60	3.058,08	2020
10	Regerstraße	1968	16	82	2.073,17	0,98	/ 0,98	2.073,17	1,00	/ 1,07	1.937,54	153,20	/ 141,60	2.096,27	2020
												Mittelwert		2.761,10 €	
												rd.		2.761,00 €	

Unter Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjektes wird ein Wert von 2.761,00 €/m² angesetzt.

VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

78 m² x 2.761,00 €/m² = 215.358,00 €

* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände
 - 0,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 215.358,00 €

4.3.4.1. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Marktanpassungen im Vergleichswertverfahren sind in besonderen Fällen sachgerecht (z. B. wenn die tatsächliche Vermietung nicht Mieten in den Bandbreiten des Marktes entspricht). Ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer würde an dieser Stelle einen Abschlag auf den vorläufigen Vergleichswert rechnen. Der Sachverständige schätzt einen Abschlag auf 0,00 % bezogen auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert.

Vorläufiger Vergleichswert	215.358,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Vergleichswertermittlung	0,00 €
Marktangepasster Vergleichswert	215.358,00 €
Gerundeter Vergleichswert	rd. 215.000 €

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

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Vergleichswerts liegen.

Der Ertragswert wurde mit rd. 214.000 € ermittelt.
Der Vergleichswert wurde mit rd. 215.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)
für den Miteigentumsanteil von 9.798 / 1.000.000 an dem bebauten Grundstück in

**55127 Mainz
Regerstraße 6**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12
und am Abstellraum im UG Nr. 12

Gemarkung	Bretzenheim -Mainz-
Flur	15
Flurstück	158

wurde zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 mit

215.000 €

in Worten: Zweihundertfünftehtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 27.06.2024



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von



Lage der Wohnung



Ansicht von Osten

Ansicht von Nord-Osten





Hauseingang

Eingangsbereich





Aufzüge

Wohnungseingang





Innenansicht

Innenansicht





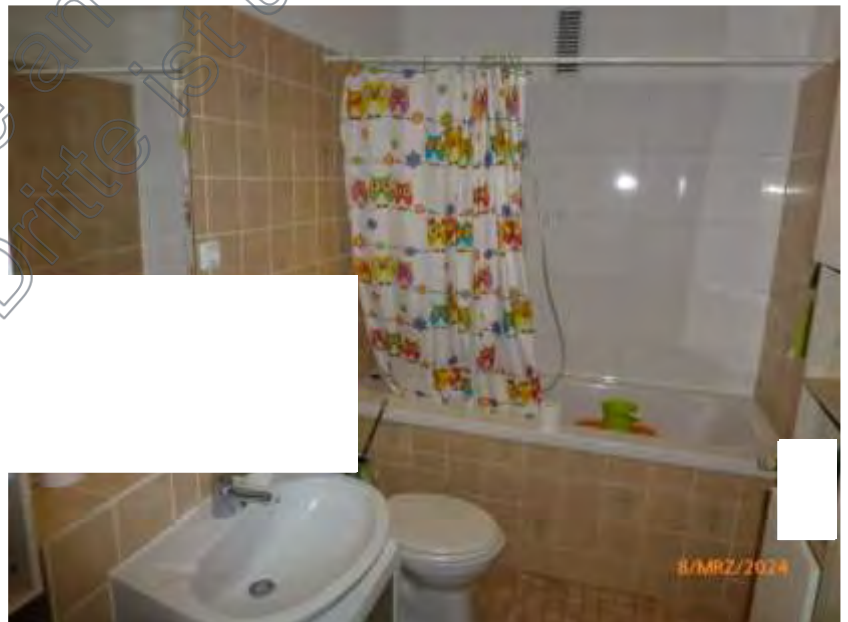
Innenansicht

Loggia



Innenansicht

Innenansicht Bad





Innenansicht WC

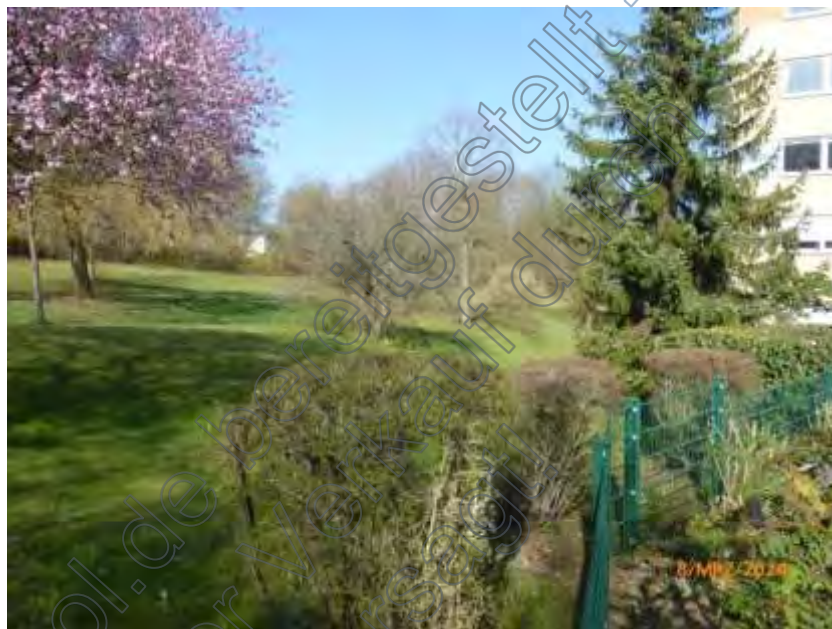
Innenansicht



Kellerraum Nr. 12

Außenanlagen





Außenanlagen

Außenanlagen



9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

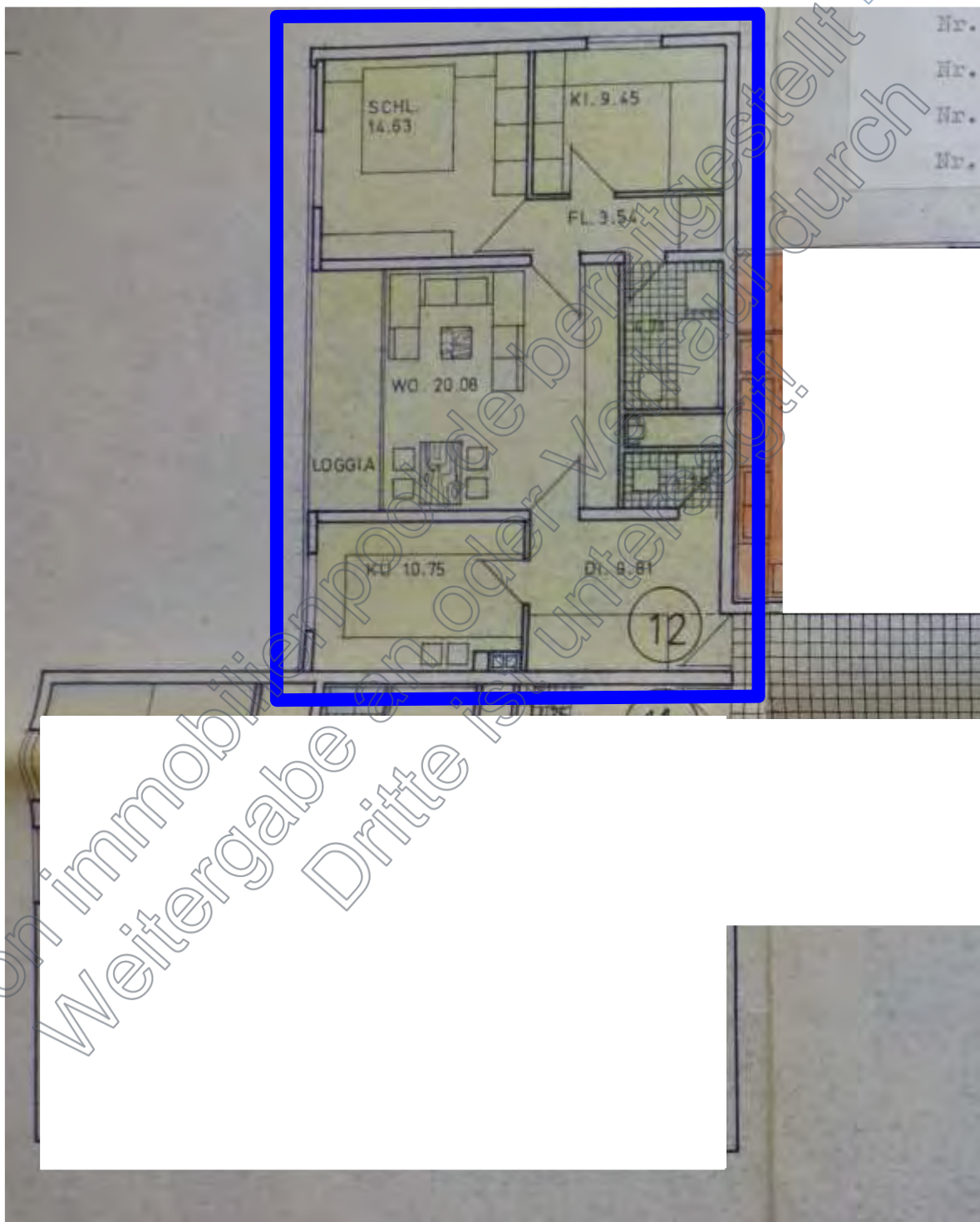


©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

9.4. Geschosspläne

1. Obergeschoss

unmaßstäblich



Untergeschoss**unmaßstäblich**