

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

4. Juni 2024
Aktenzeichen: 2024-01-0994

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für die mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und einer Garage bebauten Grundstücke in 55127 Mainz, Rilkeallee 43 A.



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

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 73/23

Wertermittlungsstichtag: 29. April 2024

Qualitätsstichtag: 29. April 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 29. April 2024

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung und als PDF-Dokument erstellt.



Von der HAK für Rheinhessen öffentlich beauftragt und vereidigt Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mietwohnungen



Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beilagsvermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetz, 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	Baubeschreibung	11
3	Wertermittlung	15
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.2	Bodenwertermittlung	16
3.3	Sachwertermittlung	18
3.4	Ertragswertermittlung	23
4	Verkehrswert	27
5	Ermittlung der Einzelwerte	28
5.1	Berechnung der Einzelwerte	28
5.2	Einzelwerte	28
6	Anlagenverzeichnis	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 17. Januar 2024 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 18. Januar 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29. April 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:	29. April 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> 29. April 2024 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um ca. 10:00 Uhr begonnen und wurde um ca. 10:45 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Dieses konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für die gegebenenfalls nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten • Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors • RICS Registered Valuer • BAFIN-Registriert
Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:	Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.) • Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

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

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

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und einer Garage

Objektadresse:

Rilkeallee 43A
55127 Mainz

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Bretzenheim -Mainz-, Blatt 5150

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
1	Mainz-Bretzenheim	15	610/6	232
2	Mainz-Bretzenheim	15	612/11	33
Summe:				265

Hinweis

Bei den oben genannten Flurstücken handelt es sich auch um zwei Grundstücke im Rechtssinne. Diese Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit und werden daher in diesem Gutachten als ein (wirtschaftliches) Gesamtgrundstück bewertet und einheitlich als "Bewertungsobjekt" beziehungsweise "Bewertungsgrundstück" bezeichnet.

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.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Der Sachverständige kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen übernehmen. Es wird empfohlen, vor einer finanziellen Entscheidung bezüglich des bewerteten Objekts schriftliche Bestätigungen von den entsprechenden Behörden oder Institutionen einzuholen.

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 31. Januar 2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 21. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 27. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 6. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Mainz zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 14. Februar 2024
- Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz mit Datum vom 30. August 2019
- Grundrisse (entnommen aus dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Stadt Mainz)
- Berechnung der Brutto-Grundflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Berechnung der Wohnflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- diverse Auskünfte der Eigentümerseite (zum Beispiel Baujahre), Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landeshauptstadt Mainz 2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Mietspiegel der Stadt Mainz 2023
- Auswertung von Angebotsmieten des Immobilienportals Immobilienscout24 (Auswertungszeitraum April 2021 bis Dezember 2023)
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmers zur Erfüllung des Auftrags beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfern, eines gesetzlich Vertretenden und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Mainz (ca. 225.000 Einwohner); Lerchenberg (ca. 6.700 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 1,9 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt beträgt im März 2024 5,3 % (Rheinland-Pfalz 5,3 %, Deutschland 6,0 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt liegt 2023 bei 106,4 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein geringes Angebot gegenübersteht (Verkäufermarkt).
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 45 km entfernt); Wiesbaden (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 40 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrten:</u> A 63 (ca. 3 km entfernt); A 60 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Mainz (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Lerchenberg der Stadt Mainz. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 km.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): (vergleiche Anlage 2)	Straßenbahnhaltestelle (ca. 650 m entfernt); Bushaltestelle (ca. 450 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise; überwiegend Reihenhausbauweise
Beeinträchtigungen:	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)

Breite des Reihenmittelhausgrundstücks:
ca. 7 m (zum Erschließungsweg)

mittlere Tiefe des Reihenmittelhausgrundstücks:
ca. 32 m

Bemerkung:
ungefähr rechteckige Grundstücksform

Topografie:

eben

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über zwei (Erschließungs)Wege der Rilkeallee (sowohl im vorderen als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich).

Straßenart (Rilkeallee):

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Rilkeallee:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen,
Gehwege beiderseitig vorhanden

Weg:
Belag aus Betonpflaster

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung**

Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten**

zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
eingefriedet durch Zaun und Hecken im rückwärtigen
Grundstücksbereich;
dreiseitige Grenzbebauung der Garage

Hinweis

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

Baugrund, Grundwasser:

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

Altlasten:

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

Das Grundstück wurde im Rahmen 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan „Mainz-Lerchenberg-Süd 2. Änderung“ im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
I+II = 1 oder 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,40 – 0,70 (Geschossflächenzahl);
o + g = offene und geschlossene Bauweise

Planungsrelevante Satzungen:

Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Sonstige Satzungen:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

lfd.-Nr. 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Mainz des Inhalts, Leitungen und Anlagen des Fernheizwerks, der Großgemeinschaftsantenne und des Fernmeldewesens zu dulden, Maßnahmen zu deren Beeinträchtigung zu unterlassen, auf die Dauer von 15 Jahren ohne Zustimmung der Berechtigten dieser Dienstbarkeit Veränderungen der Wohnanlage und Maßnahmen zur Beeinträchtigung des einheitlichen Erscheinungsbildes derselben zu unterlassen sowie Verbot eigener Anlagen und Gewerbeverbot. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Mai 1973 eingetragen am 20. August 1973.“

lfd.-Nr. 2:

„Hinsichtlich des Vermögens des [REDACTED] Abt. I Nr. 4.1, geb. am 08.10.1967:

Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (Amtsgericht Mainz, 280 IN 122/23); eingetragen am 21.08.2023.“

lfd.-Nr. 3:

„Über das Vermögen des [REDACTED], geb. am 08.10.1967, Abt. I Nr. 4.1 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Mainz, 280 IN 122/23); eingetragen am 23.10.2023“

lfd.-Nr. 4:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 73/23); eingetragen am 20.12.2023.“

Hinweis

Die genannten Eintragungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

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

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. 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 wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Entwicklungszustand:

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

Nutzung und Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

2.4 Baubeschreibung

Gebäudeart:

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus);
unterkellert;
zweigeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

circa 1970 (gemäß den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung)

Modernisierungen:

Seit dem Ursprungsbaupjahr wurden gemäß den erhaltenen Informationen und Erhebungen im Rahmen des Ortstermins verschiedene Modernisierungen (zum Beispiel Fenster und Haustür, teilweise Dachdämmung) durchgeführt. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen sind nicht bekannt.

Energieeffizienz:

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Barrierefreiheit:

üblich (nicht barrierefrei)

Außenansicht/Fassade:

Putz mit Anstrich

Raumaufteilung:
(vergleiche Anlage 6)

Kellergeschoss:
Flur, drei Kellerräume

Erdgeschoss:
Windfang, Diele, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Flur, Kinderzimmer

Obergeschoss:
Flur, Bad, drei Kinder- und ein Elternschlafzimmer

Dachgeschoss:
nicht ausgebauter Dachraum

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Raumhöhen:

üblich

Brutto-Grundfläche:
(vergleiche Anlage 8)

Die Brutto-Grundfläche beträgt rund 296 m².

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

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Wohnfläche:
(vergleiche Anlage 7)

Die Wohnfläche beträgt rund 113 m².

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

Hinweis

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

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Kelleraußenwände: Mauerwerk
- Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Allgemeine technische
Gebäudeausstattung:

- Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachflächen teilweise gedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschossdecken: Massivdecken
- Geschosstreppen: Stahlkonstruktion mit Holzbelag
- besondere Bauteile: Eingangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe, Markise

Ausstattungsmerkmale:

- Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung
- Wärmeerzeugung: Fernwärmeheizung
- Wärmeverteilung: teilweise Flachheizkörper, teilweise Rippenheizkörper
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
- Sonstiges: PV-Anlage (da die PV-Anlage zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer noch nicht vollständig installiert wurde, wird dieser im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung kein gesonderter Wert einfluss beigemessen)

Kellergeschoss:

- Fußboden: überwiegend Estrich, teilweise Fliesen
- Wände: Putz/Tapeten, teilweise unverputzt
- Fenster: Stahlkellerfenster

Wohnbereich:

- Fußboden: teilweise Parkett, PVC und Fliesen, Waschbetonplatten auf der Terrasse
- Wände: Putz/Tapeten, im Bad Putz/Fliesen
- Decken: überwiegend Putz/Anstrich
- Fenster: überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, zwei Fenster aus Holz, Rollläden aus Holz
- Wohnungseingangstür: als Metall-Kunststofftür mit Lichtausschnitt
- Innentüren: Holztüren und Stahlzargen
- Gäste-WC (Erdgeschoss): ein Stand-WC mit Spülkasten, ein Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, helle Sanitäröbekte
- Bad (Obergeschoss): eine eingebaute Wanne, ein Stand-WC mit Spülkasten, ein Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, helle Sanitäröbekte
- besondere Einrichtungen: Einbauküche (nicht in Wertermittlung enthalten)

Nebengebäude:

(Fertig)Garage, Baujahr ca. 1970, Flachdach mit Bitumenabdichtung, Stahl-Schwinger, BGF rund 17 m² (vergleiche Anlage 8)

bauliche Außenanlagen und
sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Gartenhaus (Holzkonstruktion), Gartentor, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Bauschäden, Baumängel,
Instandhaltungsschau:

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

- abgesenkte Eingangstreppe
- abgesenkter Terrassenbereich
- schadhafte Gartentür
- Putzabplatzungen im Bereich der Kelleraußentreppe
- bereichsweise fehlende Fliesen im Bad (im Bereich des Badewannenablaufs)

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:

baujahrestypischer Zustand

Gebäudestandard:

Gebäudestandardstufe 2 bis 3 (im Sinne der Anlage 4 zur ImmoWertV)

Unterhaltungszustand:

ausreichender Zustand

es besteht ein (geringfügiger) Instandhaltungsschau

Modernisierungsgrad:

kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen vernachlässigten Eindruck.

Verwertbarkeit:

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

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

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

3.2.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **720 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	400 m²

3.2.1.2 Bodenwertermittlung

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

Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	720,00 €/m²
---	---	--------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	29.04.2024	x 1,00

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Rilkeallee	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	reines Wohngebiet	x	1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag			=	720,00 €/m²
Grundstücksfläche (m²)	400	265	x	1,04
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Geschosszahl	2	2	x	1,00
Bauweise	offen	offen	x	0,95
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	711,16 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 711,16 €/m²
Fläche	x 265,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 188.457,09 € rd. 188.000,00 €

3.2.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

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

Lage

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

Art der baulichen Nutzung

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

An die Lage angepasster Bodenrichtwert

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

Grundstücksfläche

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

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten (Anpassungsfaktor 1,04).

Entwicklungszustand

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

Anzahl der Vollgeschosse

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

Bauweise

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit offener Bauweise definiert. Da das Bewertungsgrundstück jedoch zweiseitig angebaut ist, bestehen Nachteile gegenüber einem freistehenden Objekt (zum Beispiel schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen und fehlender Sozialabstand). Diese Nachteile sind durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Dieser wird im vorliegenden Fall mit rund 5 % geschätzt und angesetzt (Anpassungsfaktor 0,95).

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

3.3.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	600,66 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	296,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Basisjahr 2010)	+	6.000,00 €
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	183.793,88 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,812
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	333.113,66 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,363
vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.753,70 €

Garage

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	17,00 m²
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	4.165,00 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,812
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	7.548,77 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,167
vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.258,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	=	122.011,83 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	6.100,00 €
Bodenwert	+	188.000,00 €
vorläufige Sachwert	=	316.111,83 €
Sachwertfaktor	×	1,27
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	401.462,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	396.462,02 €
rd.		396.000,00 €

3.3.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

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

Auf dieser Grundlage werden die Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) für das Wertermittlungsobjekt ermittelt (vergleiche Anlage 9).

Zuschlag zu den Herstellungskosten

Von den (Normal-)Herstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle die besonderen Bauteile mit einem Herstellungskostenzuschlag von rund 6.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses zwischen dem aktuellen Baupreisindex (BPI) für den Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr der Normalherstellungskosten. Dabei werden die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes mit dem Basisjahr 2015 = 100 zugrunde gelegt.

Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor zur Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag mit $(163,3 \text{ BPI im 3. Quartal 2023} / 90,1 \text{ BPI im Jahr 2010}) =$ rund 1,812 ermittelt und angesetzt.

Regionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für das Einfamilienhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen erfolgt auf der Grundlage des in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebenen Modells. Die Modernisierungspunktzahl kann danach durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads ermittelt werden.

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

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

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %

Bei einem Gebäudealter von 54 Jahren (2024 - 1970) und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich im vorliegenden Fall ein relatives Alter von rd. 67,5 % ($\text{Alter} / GND \times 100$). In Abhängigkeit von der Modernisierungspunktzahl und dem relativen Alter ist die Formel daher anwendbar. Auf dieser Grundlage ergibt sich die Restnutzungsdauer mit 29 Jahren.

Für die Garage ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem Gebäudealter (2024 - 1970 = 54 Jahre) eine Restnutzungsdauer von (60 - 54 =) 6 Jahren. Unter Berücksichtigung des Baualters der baulichen Anlagen und des Zustands wird die (modifizierte) Restnutzungsdauer unter sachverständiger Würdigung des vorliegenden Einzelfalls mit 10 Jahren bestimmt und angesetzt.

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

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

Im vorliegenden Fall wird der vorläufige Sachwert der Außenanlagen pauschal mit rund 6.100 € geschätzt. Dieser Ansatz entspricht rund 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen und liegt damit im üblichen Bereich.

Sachwertfaktor

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

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich zunächst in Abhängigkeit von der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,62.

Die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (für das erste und zweite Halbjahr 2022) rechtfertigen zum Wertermittlungsstichtag einen Abschlag in Höhe von ca. 0,30 am durchschnittlichen Sachwertfaktor. Die Objektgröße (zum Beispiel die Wohn-/Nutzfläche) rechtfertigt einen zusätzlichen Abschlag in Höhe von ca. 0,05 am durchschnittlichen Sachwertfaktor. Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Fall der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,27 für zutreffend erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wertbeeinflussung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten

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

Auf dieser Grundlage wird die Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten pauschal mit 5.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 1,30 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

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 Wertermittlungstichtag (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	=	15.480,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.370,00 €
jährlicher Reinertrag	=	13.110,00 €
Kapitalisierungsfaktor	x	21,488
Barwert des Reinertrags	=	281.703,24 €
abgezinster Bodenwert $(0,581 \times 188.000 \text{ €})$	+	109.226,23 €
vorläufigen Ertragswert	=	390.929,47 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	390.929,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Ertragswert	=	385.929,47 €
	rd.	386.000,00 €

3.4.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

Gemäß dem vorliegenden Mietspiegel ist das Bewertungsobjekt der Ausstattungsklasse "gut", der Bauperiode "1961 bis 1977" sowie der Größenklasse "80 m² und mehr" zu zuordnen. Hiernach ergeben sich aus dem Mietspiegel folgende (Spannen)Angaben:

7,27 €/m² bis 11,00 €/m²

Hinweis

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

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Wohnimmobilien ergeben sich für Häuser in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets und bei einer Größe von > 90 m² bis 120 m² folgende (Spannen)Angaben:

Auswertungsgebiet	Spanne	
	von	bis
im Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts	8,41 €/m ²	17,13 €/m ²
im gesamten Stadtgebiet	10,38 €/m ²	17,71 €/m ²

Hinweis

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

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungstichtag mit monatlich rund 1.240 € (entsprechend rund 11,00 €/m²) geschätzt. Die Garage wird mit einem Mietwertzuschlag in Höhe von monatlich 50 € angemessen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (1.290 € x 12 =) 15.480 €.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil			Bezugsgröße in Stück, m², €	Kostenanteil in €/Jahr
	in % vom RoE	in €/m² NF	in €/Stück		
Verwaltungskosten					
Wohnen			351,00	1	351,00
Parken			46,00	1	46,00
Instandhaltungskosten					
Wohnen			13,80	113,00	1.559,40
Parken			104,00	1,00	104,00
Mietausfallwagnis					
Wohnen	2,00%			14.880,00	297,60
Parken	2,00%			600,00	12,00
Summe					2.370,00
entspricht vom Jahresrohertrag					15,31%

Liegenschaftszinssatz

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

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

Insbesondere die Objektgröße (zum Beispiel die Wohn-/Nutzfläche) und die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 1,95 %.

Kapitalisierungsfaktor

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

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauern wird der (im Verhältnis der marktüblich erzielbaren Erträge gewichtete) Kapitalisierungsfaktor im vorliegenden Fall wie folgt ermittelt:

Gebäudebezeichnung	marktüblich erzielbare Miete	RND	Kap.-Faktor	Kap.-Faktor (gewichtet)
Einfamilienhaus	14.880,00 €	29	21,991	21,139
Garage	600,00 €	10	9,006	0,349
Summe	15.480,00 €			21,488

Abgezinster 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.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauern wird der (im Verhältnis der marktüblich erzielbaren Erträge gewichtete) Abzinsungsfaktor im vorliegenden Fall wie folgt ermittelt:

Gebäudebezeichnung	marktüblich erzielbare Miete	RND	Abz.-Faktor	Abz.-Faktor (gewichtet)
Einfamilienhaus	14.880,00 €	29	0,571	0,549
Garage	600,00 €	10	0,824	0,032
Summe	15.480,00 €			0,581

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 396.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 386.000 € und stützt den ermittelten Sachwert gut.

Der **Verkehrswert** für die mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und einer Garage bebauten Grundstücke in 55127 Mainz, Rilkeallee 43 A, wird zum Wertermittlungsstichtag 29. April 2024 auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts mit rund

396.000 €

in Worten: dreihundertsechshundneunzigtausend Euro

geschätzt.

5 Ermittlung der Einzelwerte

Da, nach gesetzlichen Vorschriften, grundsätzlich jedes selbstständige Grundstück (Flurstück) einzeln versteigert werden kann, ist eine Einzelbewertung erforderlich, auch wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche oder reale (zum Beispiel gemeinsam überbaute) Einheit bilden.

Mehrere Grundstücke können gemäß § 18 ZVG in einem Verfahren versteigert werden. Dabei muss aus rechtlichen Gründen die Summe der Einzelwerte den Gesamtwert ergeben.

5.1 Berechnung der Einzelwerte

Die beiden Flurstücke 610/6 und 612/11 bilden eine wirtschaftliche Einheit (vergleiche Abschnitt 1.2). Zur Schätzung der Einzelwerte wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit rechnerisch aufgeteilt. Hierzu wird der Verkehrswert im Verhältnis der jährlichen (Rein)Erträge aufgeteilt. Auf dieser Grundlage ergeben sich die rechnerischen Einzelwerte wie folgt:

lfd.-Nr. im BV	Verkehrswert	(Rein)Ertrag	Einzelwert
1	396.000,00 €	12.602,00 €	380.655,38 €
2	396.000,00 €	508,00 €	15.344,62 €
Summe		13.110,00 €	396.000,00 €

5.2 Einzelwerte

Auf Basis der oben dargestellten (rechnerischen) Aufteilung werden die Einzelwerte wie folgt geschätzt.

Der Einzelwert des Grundstücks

Grundbuch
Bretzenheim -Mainz-
Gemarkung
Mainz-Bretzenheim

Blatt
5150
Flur
15

lfd. Nr.
1
Flurstück
610/6

wird zum Wertermittlungstichtag 29. April 2024 mit rd.

380.655,38 €

geschätzt bzw. berechnet.

Der Einzelwert des Grundstücks

Grundbuch
Bretzenheim -Mainz-
Gemarkung
Mainz-Bretzenheim

Blatt
5150
Flur
15

lfd. Nr.
2
Flurstück
612/11

wird zum Wertermittlungstichtag 29. April 2024 mit rd.

15.344,62 €

geschätzt bzw. berechnet.

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 4. Juni 2024





Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)

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

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

BAFIN-Registriert

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

6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	31
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	32
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	33
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	34
Anlage 5:	Fotos	35
Anlage 6:	Bauzeichnungen	42
Anlage 7:	Berechnung der Wohnfläche	46
Anlage 8:	Berechnung der Brutto-Grundfläche	47
Anlage 9:	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)	48

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

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf das Bewertungsobjekt aus südöstlicher Richtung



Bild 2: Blick auf das Bewertungsobjekt aus westlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf die Terrasse



Bild 4: Blick auf den rückwärtigen Weg

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick auf die Geschosstreppe

Bild 6: Blick in einen Kellerraum

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Blick in das WC



Bild 10: Blick in das Bad

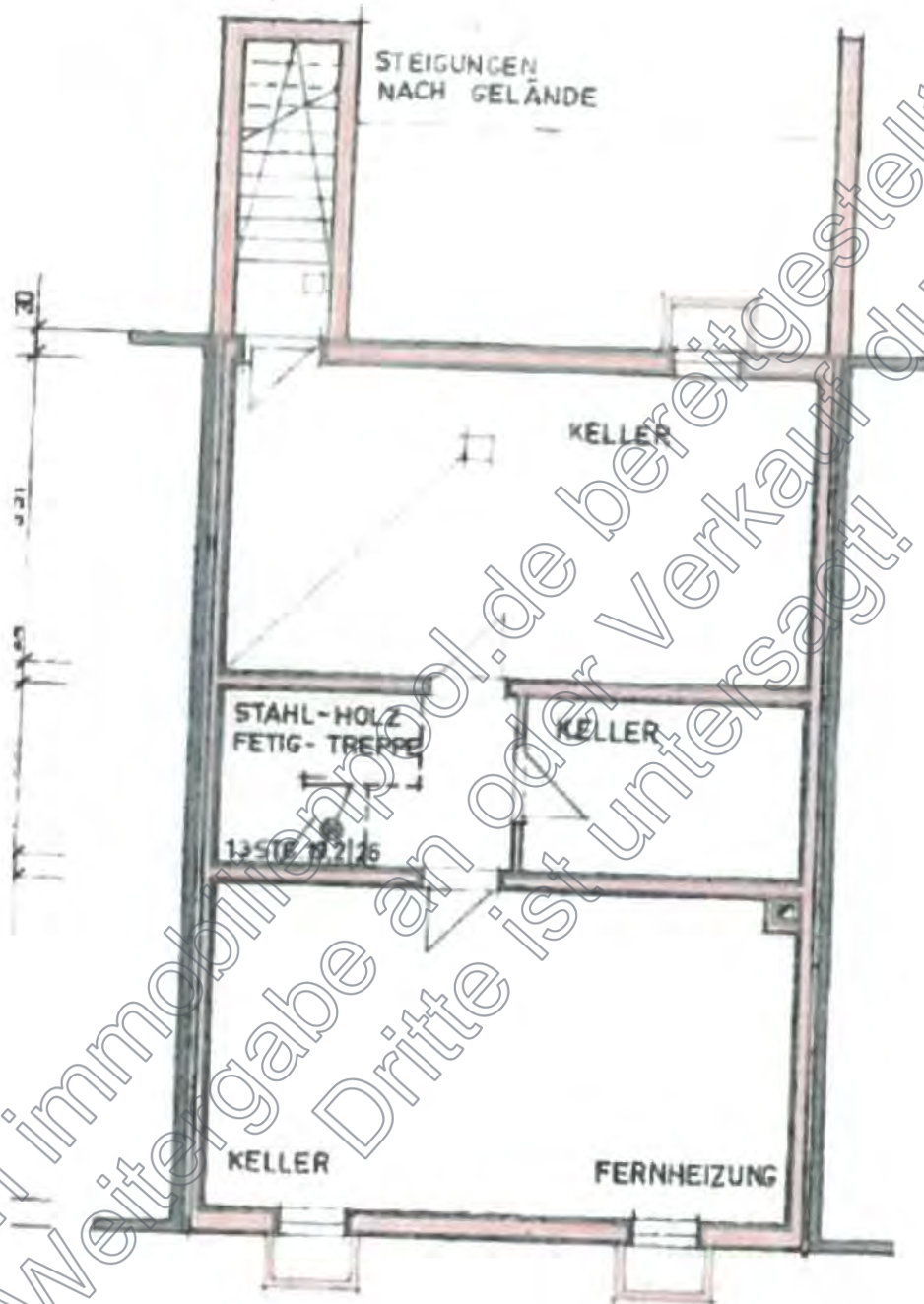
Anlage 5: Fotos



Bild 13: Blick auf die Garage

Bild 14: Blick in die Garage

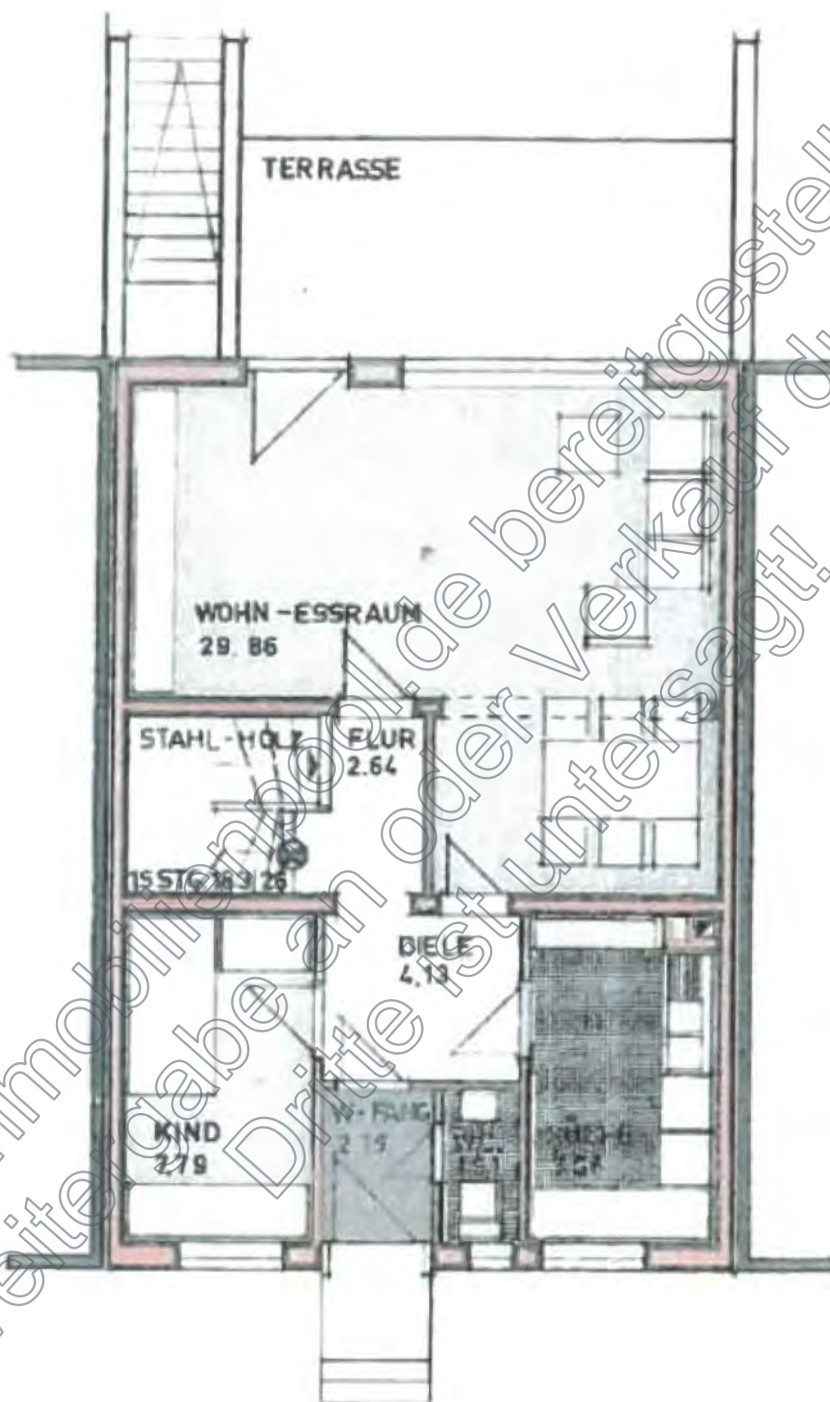
Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Kellergeschoss

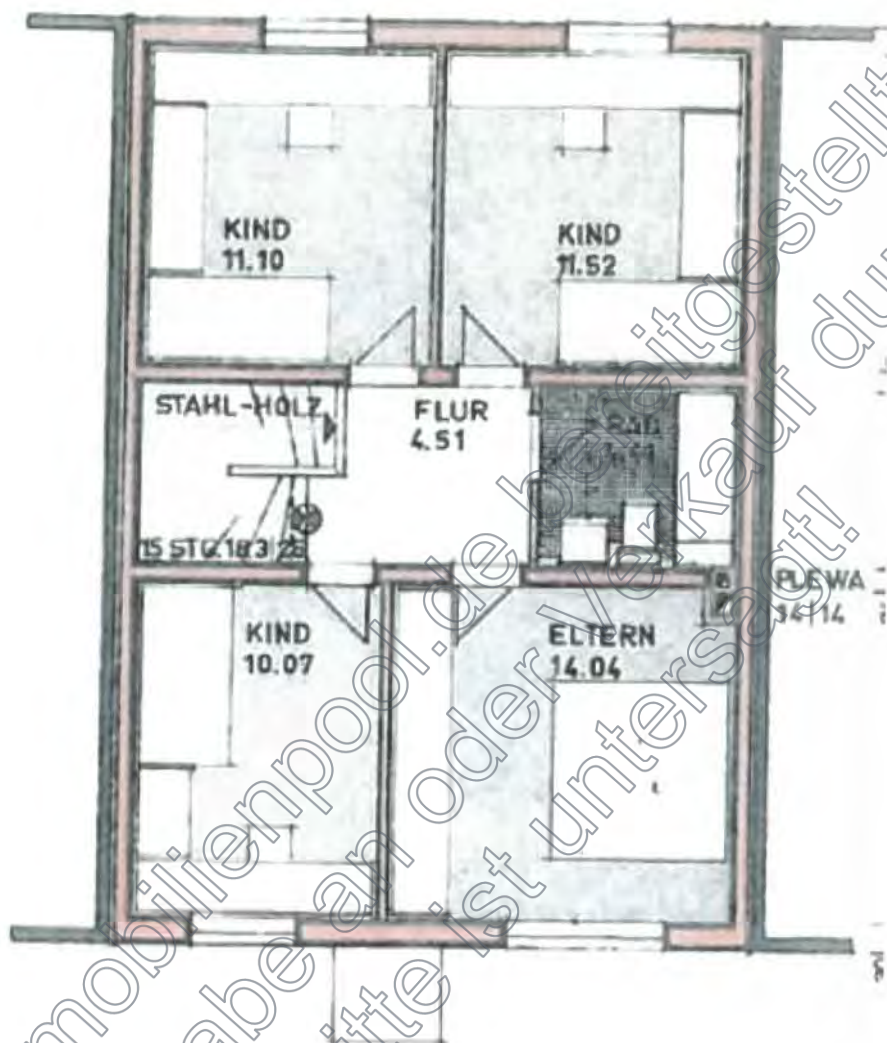
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



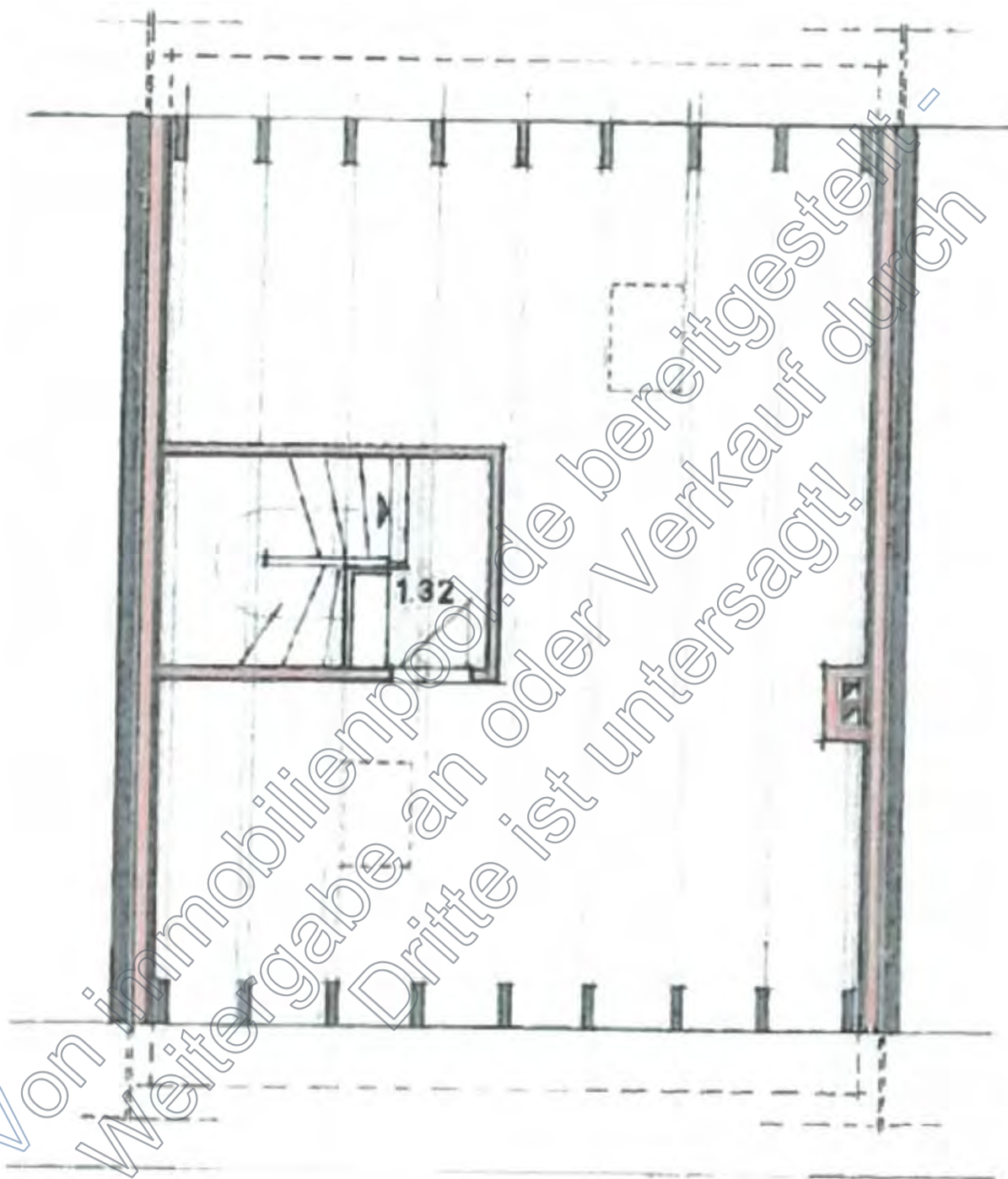
Grundriss Erdgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Obergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Dachgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus

Wohnen, EG-OG							
Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächen- faktor	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor	Wohn- fläche (m²)
Windfang	+	1,705	1,245	1,00	2,12	1,00	2,12
Diele	+	1,885	2,205	1,00	4,16	1,00	4,16
Kinderzimmer 1	+	2,120	3,745	1,00	7,94	1,00	7,94
Flur	+			1,00	0,00	1,00	2,47
Wohn-Essraum	+	3,495	6,745	1,00	23,57	1,00	23,57
Wohn-Essraum	+	1,995	3,255	1,00	6,49	1,00	6,49
WC	+	1,705	0,870	1,00	1,48	1,00	1,48
Küche	+	3,745	2,120	1,00	7,94	1,00	7,94
Küche (Schacht)	-	0,600	0,420	1,00	-0,25	1,00	-0,25
Flur	+			1,00	0,00	1,00	4,57
Kinderzimmer 2	+	3,495	3,245	1,00	11,34	1,00	11,34
Kinderzimmer 3	+	3,495	3,370	1,00	11,78	1,00	11,78
Bad	+	1,995	2,235	1,00	4,46	1,00	4,46
Eltern	+	3,745	3,870	1,00	14,49	1,00	14,49
Eltern (Schacht)	-	0,600	0,420	1,00	-0,25	1,00	-0,25
Kinderzimmer 4	+	3,745	2,745	1,00	10,28	1,00	10,28
Summe							112,60
						rd.	113,00

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Einfamilienhaus					
Geschoss / Grundrissebene		Länge	Breite	Flächenfaktor / Sonderform	Brutto- Grundfläche
	(+/-)	(m)	(m)		(m²)
Kellergeschoss	+	7,110	10,400	1,00	73,94
Erdgeschoss	+	7,110	10,400	1,00	73,94
Obergeschoss	+	7,110	10,400	1,00	73,94
Dachgeschoss	+	7,110	10,400	1,00	73,94
Summe Brutto-Grundfläche					295,78
				rd.	296,00

Garage					
Geschoss / Grundrissebene		Länge	Breite	Flächenfaktor / Sonderform	Brutto- Grundfläche
		(m)	(m)		(m²)
Erdgeschoss		5,800	3,000	1,00	17,40
Summe Brutto-Grundfläche					17,40
				rd.	17,00

Anlage 9: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dach		1,0				15%
Fenster und Außentüren		0,7	0,3			11%
Innenwände und Türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7	0,3			11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung			1,0			6%

Reihenmittelhäuser - KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG (Typ 3.12)						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	505	560	640	775	965	
Anteil am Kostenkennwert	0	299	282	19	0	
Gebäudestandardkennzahl						2,5
Kostenkennwert in €/m² BGF						601

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für die Garage

Standardstufe	1	2	3	4	5	
Beschreibung		Carport	Fertig- garage	Garage in Massiv- bauweise	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung	
Kostenkennwerte		190	245	485	780	
prozentualer Anteil am Kostenkennwert		0%	100%	0%	0%	
Anteil am Kostenkennwert		0	245	0	0	
Gebäudestandardkennzahl						3,0
Kostenkennwert in €/m² BGF						245