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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

DEISEN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht Bingen am Rhein
Mainzer Straße 52
55411 Bingen am Rhein

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG
[redacted]
INHABER
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr. [redacted]
BANKVERBINDUNG
Deutsche Bank AG
IBAN DE[redacted]
BIC [redacted]

10. Februar 2026
Aktenzeichen: 2025-06-1096

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 1 auf dem Grundstück in 55218 Ingelheim, Unterer Schenkgarten 10.



Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 42 K 5/25

Wertermittlungsstichtag:	15. September 2025
Qualitätsstichtag:	15. September 2025
Tag der Ortsbesichtigung:	15. September 2025

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

Ausfertigung Nr. 3
Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.

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 Urheberschutz und zur Haftung	6
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	7
2.1	Lage	7
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	8
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	9
2.4	WEG-spezifische Regelungen	11
2.5	Baubeschreibung	11
3	Wertermittlung	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.2	Bodenwertermittlung	15
3.3	Ertragswertermittlung	16
4	Verkehrswert	21
5	Anlagenverzeichnis	22

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen am Rhein vom 4. Juni 2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 5. Juni 2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15. September 2025 (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:	15. September 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	Tag der Ortsbesichtigung: 15. September 2025 Dauer der Ortsbesichtigung: Der Ortstermin hat um circa 9:50 Uhr begonnen und wurde um circa 10:20 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung (von der Straße aus sowie vom Hofbereich aus) des Bewertungsobjekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht. Für die nicht besichtigten und nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Sicherheitsabschlag) berücksichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • 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!

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: Wohnungseigentum

Objektadresse: 55218 Ingelheim, Unterer Schenkgarten 10

Grundbuch-/Katasterangaben: Grundbuch von Ober-Ingelheim, Blatt 6233

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
1	Ober-Ingelheim	1	807/5	1.088

Gegenstand der Bewertung: 1/2 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55218 Ingelheim am Rhein, Unterer Schenkgarten 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen, im Aufteilungsplan mit „PKW", und „STELLPL" bezeichnet.

Hinweis
Im Jahr 2023 wurde für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 ein Teilflächenverkauf beurkundet. Gemäß Kaufvertrag *„wird das […] Sondereigentum Nr. 1 […] dahingehend unterteilt, dass […] der ehemalige Pferdekeller sowie das ehemalige Kelterhaus aus der Sondereigentumseinheit Nr. 1 herausgelöst und […] der Sondereigentumseinheit Nr. 2 zugeführt wird"* und *„sich an den Miteigentumsanteilen durch die vorstehende Übertragung nichts ändern soll"*.

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

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag beruhen ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Auskünften und Informationen. Die Unterlagen, Auskünfte und Informationen wurden auf ihre Plausibilität geprüft und im Übrigen als richtig und gültig angenommen.

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 (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) lediglich so weit 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.

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Vorhandene Einrichtungen, Inventar und Zubehör (im Sinne des § 97 BGB) werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

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

- Flurkartenauszug mit Datum vom 25. Juli 2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 15. Juli 2025
- Teilungserklärung (UR-Nr. 286/2000 des Notariatsverwesers Rechtsanwalt mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 28. Dezember 2000
- Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 227/2001 des Notariatsverwesers Rechtsanwalt mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 25. September 2001
- Kaufvertrag (UR-Nr. 107/2023 des Notars mit Amtssitz in Wiesbaden) mit Datum vom 11. Mai 2023
- Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit Datum vom 12. Oktober 2011
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 18. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 8. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 14. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 8. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 14. Juli 2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- diverse Auskünfte der Antraggegnerin (zum Beispiel Baujahr(e), Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten und zur Lage)
- schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe mit Datum vom 6. Oktober 2025
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Mietspiegel der Stadt Ingelheim am Rhein 2025
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten (Auswertung von Vergleichsmieten zum Stichtag: 1. April 2025; Auswertezeitraum 24 Monate sowie zur regionalen Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre)
- IVD-Preisspiegel 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mainz-Bingen
Ort und Einwohnerzahl:	Ingelheim am Rhein (circa 35.000 Einwohner); Ober-Ingelheim (circa 4.000 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 3,5 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 11 (Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im August 2025 6,0 % (Rheinland-Pfalz 5,6 %, Deutschland 6,4 %). Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2025 bei 103,5 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein niedriges Angebot gegenübersteht (Verkäufermarkt).
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Frankfurt am Main (circa 60 km entfernt); Wiesbaden (circa 25 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz (circa 20 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 60 (circa 5 km entfernt) Flughafen: Flughafen Frankfurt am Main (circa 45 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Ingelheim. Die Entfernung zum Stadtzentrum „Neue Mitte Ingelheim" beträgt circa 2 km.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrentfernung gut erreichbar.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):	Bahnhof Ingelheim am Rhein (circa 2 km entfernt); Bushaltestelle (circa 240 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend kompakte, ein- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.
Lagebeurteilung:	mittlere Wohnlage

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

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form: (vergleiche Anlage 3)	Straßenfront: circa 11,5 m (zur Straße „Unterer Schenkgarten“) mittlere Tiefe: circa 20 m Bemerkung: ungefähr trapezförmige Grundstücksform
Topografie:	eben
Erschließung: (vergleiche Anlage 3)	Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Straße „Unterer Schenkgarten“.
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Fahrbahnrand aus Kopfsteinpflaster; Gehwege sind nicht vorhanden
Parkmöglichkeiten:	Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung der Nebengebäude; soweit erkennbar im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze eingefriedet durch eine Mauer **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.

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

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:	Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan *„Gestaltung Ober-Ingelheim innerhalb der ehemaligen Ortsmauer – 1. Änderung"* im Wesentlichen Festsetzungen zur Gestaltung. Der genannte Bebauungsplan entspricht einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB. Zur abschließenden planungsrechtlichen Bewertung sind zusätzlich die Bestimmungen des § 34 BauGB heranzuziehen.
Planungsrelevante 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:	Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass die baulichen Anlagen gemäß den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechend der erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Eine ausdrückliche Überprüfung der Übereinstimmung des realisierten Vorhabens mit den Vorgaben der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht durchgeführt. Daher wird in dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Lasten und Beschränkungen: (Abteilung II des Grundbuchs)	Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung: Laufende Nummer 1: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (42 K 5/25); eingetragen am 16.04.2025."* **Hinweis** Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.
Hypotheken, Grund- und Rentenschulden: (Abteilung III des Grundbuchs)	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. 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 folgende Eintragung enthält:

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

Baulastenblatt Nr. 00/05:
Laufende Nummer 3:
„Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 808/3, Teilfläche A, und 807/5 verpflichten sich, diese wegen

- *Öffnungen in der Brandwand des Nebengebäudes zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hin sowie*
- *erforderliche/r Zugang/Zufahrt zum Nebengebäude*

als Grundstückseinheit im Sinne des § 6 LBauO zu betrachten."

Hierbei handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast im Sinne des § 6 LBauO. Eine Vereinigungsbaulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die ein Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingeht, um mehrere Grundstücke so zu behandeln, als ob sie ein einziges Grundstück wären. Diese Baulast kann beispielsweise dazu dienen, baurechtliche Vorschriften zu erfüllen, die auf einem einzelnen Grundstück nicht eingehalten werden könnten.

Hinweis
Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bezüglich der oben genannten Eintragung liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen vor. Die im Baulastenverzeichnis unter den laufenden Nummern 1 und 2 geführten Eintragungen betreffen ausschließlich das Flurstück 808/3 und sind für das Bewertungsobjekt nicht relevant.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, auch der Nebengebäude, konnte nicht festgestellt werden, ob die in der Baulast benannte Öffnung in der Brandwand derzeit noch vorhanden ist oder tatsächlich genutzt wird. Das Flurstück 808/3 wurde zwischenzeitlich an einen anderen Eigentümer veräußert. Aus gutachterlicher Sicht ist festzustellen, dass aus der bestehenden Baulast derzeit keine konkret erkennbare Nutzungseinschränkung oder Verpflichtung für das Bewertungsgrundstück ableitbar ist. Unter der Annahme, dass keine tatsächliche Nutzung der Öffnung in der Brandwand sowie des Zugangs beziehungsweise der Zufahrt erfolgt, wird die Baulast als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt.

Falls sich signifikante oder wertrelevante Abweichungen von den getroffenen Annahmen ergeben sollten, ist es möglicherweise erforderlich, die vorliegende Wertermittlung zu überarbeiten.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

beitragsrechtlicher Zustand:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei ist.

Durch die Umstellung auf das System der wiederkehrenden Ausbaubeiträge wird das Grundstück jedoch für die Ausbaumaßnahmen in der Abrechnungseinheit Nieder- und Oberingelheim herangezogen. Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung *„ist bei der letzten Abrechnung der Abrechnungseinheit Nieder-/Ober-Ingelheim ein Fehler unterlaufen. Nach rechtlicher Prüfung steht fest, dass hier eine weitere Abrechnung erfolgen wird. Die geschätzten Kosten für das vorliegende Grundstück betragen ungefähr 930,00 €. Die Korrekturbescheide sollen noch in diesem Jahr verschickt werden."*

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

Die Wertbeeinflussung durch den am Wertermittlungsstichtag ausstehenden Beitrag wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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

Nutzung und Vermietungssituation: Zum Wertermittlungsstichtag ist das zu bewertende Wohnungseigentum eigengenutzt.

2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte: Bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können durch besondere Gebrauchsregelungen einem Wohnungseigentümer zur alleinigen Benutzung überlassen werden.

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

- Stellplätze, im Aufteilungsplan mit „PKW" und „STELLPL" bezeichnet

Wesentliche Abweichungen: Es sind keine offensichtlichen wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt erkennbar.

Erhaltungsrücklage: Es liegen keine Informationen über eine Erhaltungsrücklage beziehungsweise die Höhe dieser Erhaltungsrücklage vor. Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen des Ortstermins ist anzunehmen, dass keine Erhaltungsrücklage gebildet wird.

Die Wertbeeinflussung durch die fehlende Erhaltungsrücklage wird im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante oder wertrelevante Abweichungen ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung diesbezüglich gegebenenfalls zu überarbeiten.

Sonderumlagen: Es liegen keine Informationen bezüglich möglicher Sonderumlagen vor.

2.5 Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1.

Gebäudeart: Zweifamilienhaus;
teilunterkellert;
zweigeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahre:
(gemäß Erhebungen im Rahmen des Ortstermins) Ursprungsbaujahr circa 1850 bis 1860;
Aufstockung Obergeschoss circa 1993

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

Modernisierungen:	Basierend auf den erhaltenen Informationen und den Erhebungen während des Ortstermins wurden im Wesentlichen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: • circa 1975: Modernisierung der Fenster • circa 2022: Modernisierung der Heizungsanlage
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	überwiegend Putz mit Anstrich; Sockel Bruchsteinmauerwerk
Lage des Sondereigentums:	Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erd- und Obergeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume. Die zum Sondereigentum Nr. 1 gehörenden Räume befinden sich in den Nebengebäuden im Hof.
Raumaufteilung der Wohnung: (vergleiche Anlage 6)	Erdgeschoss: Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche Obergeschoss: Speicher/Gästezimmer **Hinweis** Gemäß den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Speicher/Gästezimmer im Obergeschoss um einen Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wohn-/Nutzfläche: (vergleiche Anlage 7)	Die Wohn-/Nutzfläche beträgt rund 79 m². Die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche wurden der vorliegenden Berechnung aus der Teilungserklärung entnommen, plausibilisiert, hinsichtlich des Putzabzugs modifiziert (pauschaler Ansatz 1 %) und ansonsten ungeprüft dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. **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 • Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachflächen vermutlich ungedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech • besondere Bauteile: keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar
Allgemeine technische Gebäudeausstattung:	• Wärmeerzeugung: Gaszentralheizung, Brennwertkessel

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

Ausstattungsmerkmale:	Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden im Rahmen dieser Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.
Nebengebäude:	Geräteschuppen, Baujahr unbekannt, massive Bauweise (Beton- beziehungsweise Mauerwerksstützen), Flachdach Abstellraum und Schuppen (offener Unterstand), Baujahr unbekannt, Abstellraum massiv gebaut, Schuppen als Holzständerkonstruktion, Flachdach mit Eindeckung aus Wellfaserzement **Hinweis** Aufgrund des baulichen Zustands, der einfachen Bauweise sowie der eingeschränkten tatsächlichen Nutzbarkeit wird dem Abstellraum und dem Schuppen kein wesentlicher Werteinfluss beigemessen.
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hoftor, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Bäume, Einfriedung (bereichsweise durch eine Mauer)
baulicher Zustand:	Offensichtlich waren keine wesentlich wertbeeinflussende Bauschäden/Baumängel erkennbar. Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird soweit ersichtlich als normal beurteilt. Auf Grundlage der Außenbesichtigung wird der bauliche Zustand des zu bewertenden Sondereigentums insgesamt als normal beurteilt, bis auf die Nebengebäude, die einen mäßigen Zustand aufweisen.
Allgemeinbeurteilung:	<u>Gebäudestandard (Baugualität, Ausstattung und technische Merkmale):</u> mittlerer Standard (soweit erkennbar) <u>Unterhaltungszustand:</u> befriedigender Zustand (soweit erkennbar) <u>Modernisierungsgrad:</u> kleinere Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung <u>optischer Eindruck:</u> Die baulichen Anlagen machen optisch einen leicht vernachlässigten Eindruck. <u>Verwertbarkeit:</u> Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als durchschnittlich beurteilt.

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

3 Wertermittlung

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

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

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil nach den Recherchen des Sachverständigen eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise beziehungsweise ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht vorliegen.

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 bedingt zu, da es auch als Eigennutzungsobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

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

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

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

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

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

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **440 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	500 m²

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 9 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,09).

Der aus dem Bodenrichtwert für eine Wohnhausbebauung abgeleitete relative Bodenwert wird der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks nicht vollständig gerecht, da etwa die Hälfte der Grundstücksfläche als Verkehrs- beziehungsweise Lagerfläche genutzt wird (Geräteschuppen mit vier potenziellen Stellplätzen beziehungsweise Lagerflächen sowie zwei Außenstellplätze). Da für Ingelheim keine aktuellen Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses vorliegen, wird aufgrund der räumlichen Nähe der Grundstücksmarktbericht Mainz herangezogen, der für Verkehrsflächen eine Wertrelation von rund 60 % des relativen Bodenwerts ausweist. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass etwa die Hälfte der Grundstücksfläche als Verkehrs-/ Lagerfläche genutzt wird (mit einem Wertansatz von rund 60 %) und die übrige Fläche wohnwirtschaftlicher Nutzung zuzuordnen ist, ergibt sich ein wertrelevanter Ansatz von rund 80 % des relativen Bodenwerts, der als sach- und marktgerecht erachtet wird (Anpassungsfaktor 0,80).

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:		
	Grundstücksgröße	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.088	0,93
Vergleichsobjekt	500	1,00

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

Anpassungsfaktor (Grundstücksgröße) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,93**

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück beziehungsweise den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtzone. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet. Auf dieser Grundlage ergibt sich der (Gesamt)Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	=	440 €/m²
Anpassung Stichtag	x	1,09
Anpassung Nutzung	x	0,80
Anpassung Grundstücksfläche	x	0,93
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	357 €/m²
Fläche	x	1.088 m²
Bodenwert	=	388.416 €
	rd.	**388.000 €**

3.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ermittelt.

(Gesamt-)Bodenwert	=	388.000 €
Miteigentumsanteil - Zähler	x	1
Miteigentumsanteil - Nenner	/	2
anteiliger Bodenwert	=	194.000 €
	rd.	**194.000 €**

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 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 vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 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).

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

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	10.680 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.419 €
jährlicher Reinertrag	=	8.261 €
Kapitalisierungsfaktor	x	16,654
Barwert des Reinertrags	=	137.579 €
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	+	126.100 €
vorläufiger Ertragswert	=	263.679 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	263.679 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	54.000 €
Ertragswert	=	209.679 €
	rd.	**210.000 €**

3.3.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

Aus dem vorliegenden Mietspiegel ergibt sich, dass das Bewertungsobjekt der Ausstattungsklasse "gut" sowie der Größenklasse "60 m² bis 80 m²" zu zuordnen ist. Demnach ergibt sich für die Bauperiode "bis 1965" eine Spanne von 5,50 €/m² bis 7,20€/m², für die Bauperiode „1966 bis 1975" liegt die Spanne bei 6,40 €/m² bis 8,00 €/m².

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten ergeben sich für Wohnungen in Abhängigkeit der Baujahresklasse "1940 bis 1979", des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene" und der Größe „60 m² bis 90 m²" eine Spanne von 7,88 €/m² bis 12,56 €/m².

Der herangezogene IVD-Preisspiegel weist für Wohnungen in Ingelheim am Rhein (Wohnungen zur Miete - Bestand) folgende Angaben aus:

Wohnwert	durchschnittliche Miete
einfacher Wohnwert	8,30 €/m²
mittlerer Wohnwert	10,50 €/m²

In dem herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht sind für die hier zu bewertende Objektart Angaben zu marktüblichen Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Lage (beziehungsweise des Bodenwertniveaus) wie folgt veröffentlicht:

Wohnfläche	Bodenwertniveau	durchschnittliche Miete
50 m²	Ø 375 €/m²	8,50 €/m²
100 m²	Ø 375 €/m²	8,75 €/m²

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 Wertermittlungsstichtag mit monatlich rund 650 € (entsprechend rund 8,23 €/m²) geschätzt. Für die Außenstellplätze wird ein Mietwertzuschlag von je 20 € pro Monat berücksichtigt. Das Nebengebäude (Geräteschuppen mit möglichen Stellplatz- und Lagerflächen) wird mit einem monatlichen Mietwert von 200 € angemessen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (890 € x 12 =) 10.680 €.

Vorab-Exemplar bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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	Kostenanteil
	[% vom RoE]	[€/m² WF/NF]	[€/Stück]	[Stück, m², €]	[€/Jahr]
Verwaltungskosten					
Wohnen			429,00	1	429
Außen-SP			12,00	2	24
Garagen-SP			47,00	4	188
Summe Verwaltungskosten					641
Instandhaltungskosten					
Wohnen		14,00		79	1.106
Außen-SP			17,00	2	34
Garagen-SP			106,00	4	424
Summe Instandhaltungskosten					1.564
Mietausfallwagnis					
alle Nutzungsarten	2,00%			10.680	214
Summe					**2.419**
entspricht vom Jahresrohertrag					**22,65%**

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 Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße, der relativen Restnutzungsdauer und des Marktsegments ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,0 %.

Insbesondere die sonstigen Objekteigenschaften (zum Beispiel die Nutzungsarten und die Gebäudekonzeption) sowie die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,10 %.

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 Wohnhaus mit 80 Jahren und für den Geräteschuppen mit 50 Jahren in Ansatz gebracht.

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

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") circa 4 bis 5 Modernisierungspunkte angehalten.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2025 - 1924[1] = 101 Jahre) ergibt sich eine („vorläufige fiktive") Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 101 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Für den Geräteschuppen wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baualters und des baulichen Zustands mit rund 15 Jahren geschätzt.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauern der (im Verhältnis der marktüblich erzielbaren Erträge gewichtete) Kapitalisierungsfaktor mit 16,654 angesetzt.

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. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauern der (im Verhältnis der marktüblich erzielbaren Erträge gewichtete) Abzinsungsfaktor mit 0,650 angesetzt. Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste Bodenwert wie folgt:

anteiliger Bodenwert	=	194.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,650
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	=	126.100 €

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.

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

[1] Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres (circa 1850 bis 1860) und der Aufstockung (circa 1993) wird ein nach der Nutzfläche gewichtetes fiktives Baujahr (1924) für sachgemäß erachtet und in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

A. Wertbeeinflussung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Größe, der Raumausstattung, des Ausbauzustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit rund 50.000 € (entspricht rund 19 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

B. Wertbeeinflussung durch wiederkehrenden Beitrag

Auf der Grundlage der Auskunft der zuständigen Behörde (vergleiche Abschnitt 2.3 „beitragsrechtlicher Zustand") und unter Berücksichtigung möglicher Risiken und Unwägbarkeiten (bezüglich Höhe und Zeitpunkt der Abrechnung) wird bezüglich der ausstehenden Ausbaubeiträge ein pauschaler Abschlag in Höhe von 1.000 € für sach- und marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

C. Wertbeeinflussung wegen fehlender Erhaltungsrücklage

Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist eine solche Erhaltungsrücklage nicht vorhanden. Aufgrund der nicht vorhandenen Erhaltungsrücklage wird die hieraus resultierende Wertminderung überschlägig mit rund 3.000 € (ca. 14€/m² übliche Instandhaltungskosten x 0,70 anteilige Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums x 79 m² Wohn-/Nutzfläche x 4 Jahre) geschätzt und in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	- 50.000 €
wiederkehrender Beitrag	- 1.000 €
fehlende Erhaltungsrücklage	- 3.000 €
Summe	**- 54.000 €**

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

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). Wohnungseigentume mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen (auch) als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb (auch) an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in befriedigender Qualität (gute Mieten, bedingt geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 210.000 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum Nr. 1 auf dem Grundstück in 55218 Ingelheim, Unterer Schenkgarten 10, wird zum Wertermittlungsstichtag 15. September 2025 auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts mit rund

210.000 €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainz, den 10. Februar 2026



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!

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts 23
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts 24
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks 25
Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen) 26
Anlage 5: Fotos 27
Anlage 6: Bauzeichnungen 29
Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche 31

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

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

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

Quelle: www.geoport.de

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

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

Quelle: www.geoport.de

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

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal (Ausschnittskopie)

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 2: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

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

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf den Geräteschuppen



Bild 4: Blick auf den Abstellraum und den Schuppen

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

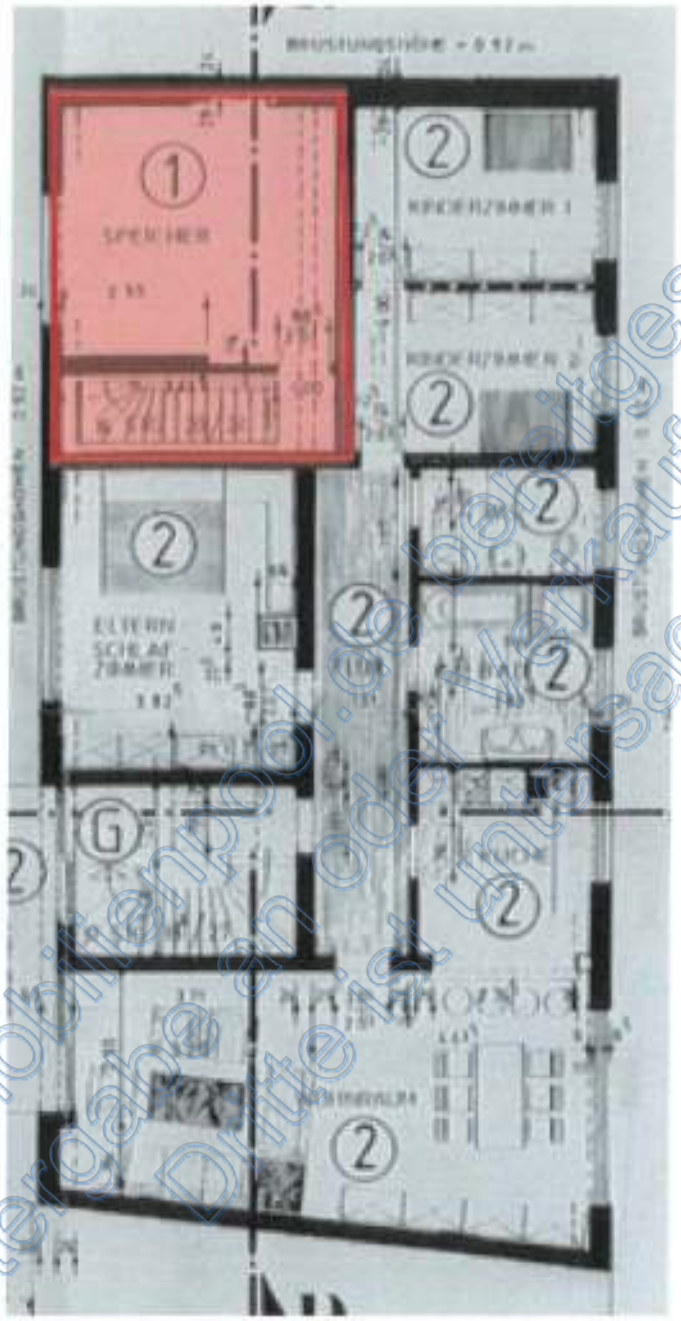
Anlage 6: Bauzeichnungen



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

Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung des zu bewertenden Sondereigentums (rot) und des Sondernutzungsrechts an den Stellplätzen (grün)
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind vorhanden)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Obergeschoss mit Kennzeichnung des zu bewertenden Sondereigentums
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

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

Martinsstraße 13
55116 Mainz
T 06131 2404090
F 06131 2404099
info@deisen.com
deisen.com
DEISEN

Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche

① WOHNFLÄCHE IM WOHNHAUS (FLURSTÜCK 807/5)

EG: DIELE:

2.28 × 3.71 = 8.46
./. 3.05 × 1.00 = -3.05
./. 0.15 × 1.00 = -0.15 5.26 m²

BAD:

2.93 × 3.71 = 10.87 m²

SCHLAFZIMMER:

4.08 × 4.21⁵ = 17.20 m²

WOHNRAUM:

4.23 × 4.21⁵ = 17.83 m²

KÜCHE:

2.93 × 3.53⁵ = 10.36
./. 0.43 × 0.66 = -0.28 10.08 m²

OG: SPEICHER/GÄSTEZIMMER:

4.44⁵ × 4.25 = 18.89
./. 2.55 × 0.16 = -0.41 18.48 m²

79.72 m²
./. 3% FÜR PUTZ -2.39 m²
WOHNFLÄCHE ① GESAMT 77.33 m²

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

Quelle: entnommen aus der Teilungserklärung