

# Kompaktgutachten

in Anlehnung an § 194 BauGB

---

über ein Grundstück,  
bebaut mit einem  
Einfamilienhaus

Taunusstraße 70  
55118 Mainz



Verkehrswert (Marktwert), rd:

**2.478.000 €**

zweimillionenvierhundertachtundsiebzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **24.01.2025**

Objektbesichtigung: 24.01.2025

Gutachtenzweck: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Vermögensaufstellung

Auftraggeber: Maximilian Mustermann  
Habsburger Ring 1  
50674 Köln

Hinweis zur Ausfertigung: Gutachten Nr. 306085 vom 17.03.2026  
Textteil mit 25 Seiten, Anlagen mit 11 Seiten  
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Fabian Schellberg  
Immobilien Gutachter HypZert S  
(Zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, HypZert ist  
akkreditiert durch die DAkkS)



**CERTA GmbH**

Habsburgerring 1, 50674 Köln  
Telefon 06131 4909020 | Mail [office@certa-gutachten.de](mailto:office@certa-gutachten.de) |  
Handelsregister-Nr HRB 123892 |

**[www.certa-gutachten.de](http://www.certa-gutachten.de)**

# 1. Ergebnisübersicht

– Kompakt-Wertgutachten Nr. 306085 vom 17.03.2026 –

---

## 1.1 Objektart **Einfamilienhaus**

## 1.2 Grundstück

Grundbuch: Neustadt, Blatt 12345  
Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>  
Lagebewertung: Region: A++ | Adresse: A (gute bis bessere Lage)

## 1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude: Freistehendes Einfamilienhaus  
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit  
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagenstellplatz  
Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>  
Wohn- /Nutzfläche: 150 m<sup>2</sup>  
Energieverbrauch: k. A.  
Baujahr: 2000 (fiktiv 2001, nach Modernisierung)  
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 56 Jahre (RND)  
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

## 1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 24.01.2025  
**Verkehrswert: 2.478.000 €**  
Verkehrswert / m<sup>2</sup>: 16.520 €/m<sup>2</sup> Wfl.

## 1.5 Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 43.800 €  
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 3.488 €  
Reinertrag / Jahr: 40.312 €  
Liegenschaftszinssatz: 1,80 % / Jahr

|                                          | <b>Vorläufig, vor boG*</b> | <b>Endergebnis</b> |
|------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Ertragswert (unterstützendes Verfahren): | <b>2.263.655 €</b>         | <b>2.263.655 €</b> |
| Rohertrag, Faktor:                       | 51,7                       | <b>51,7</b>        |
| Reinertrag, Faktor:                      | 56,2                       | <b>56,2</b>        |
| Ertragswert d. baul. Anlagen:            | -41.345 €                  | <b>-1,8%</b>       |
| Bodenwert:                               | 2.305.000 €                | <b>101,8%</b>      |

|                                   | <b>Vorläufig, vor boG*</b> | <b>Endergebnis</b> |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Sachwert (vorrangiges Verfahren): | <b>2.478.387 €</b>         | <b>2.478.387 €</b> |

### **Zusammenfassung der Wertermittlung**

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

\* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

# Inhaltsübersicht

– Textteil mit 25 Seiten | Anlagen mit 11 Seiten –

---

## Ergebnisübersicht

|    |                                                     |   |
|----|-----------------------------------------------------|---|
| 1. | Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung ..... | 2 |
| 2. | Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....      | 5 |

## Abschnitt I – Bewertung

|     |                                                   |    |
|-----|---------------------------------------------------|----|
| 3.1 | Kartendarstellung – GoogleMaps .....              | 6  |
| 3.2 | Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) .....          | 7  |
| 4.  | Grundbuchstand .....                              | 11 |
| 5.  | Datengrundlage und Datenaufbereitung .....        | 12 |
| 6.  | Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl ..... | 13 |
| 7.1 | Bodenwertermittlung – Grundsätze .....            | 14 |
| 7.2 | Bodenwertermittlung – Berechnung .....            | 16 |
| 8.1 | Einwertung Gebäude .....                          | 17 |
| 8.2 | Sachwertverfahren – Berechnung .....              | 20 |
| 8.3 | Ermittlung der Marktmiete .....                   | 21 |
| 8.4 | Jahresreinertrag .....                            | 22 |
| 8.5 | Ertragswertverfahren – Berechnung .....           | 23 |
| 9.  | Schlusserklärung .....                            | 24 |

## Abschnitt II – Anlagen

|     |                              |    |
|-----|------------------------------|----|
| A1  | Luftbild .....               | 26 |
| A2  | Objektbilder .....           | 27 |
| A3  | Flurkarte .....              | 28 |
| A4  | Bodenrichtwert .....         | 29 |
| A5  | Objektplan .....             | 30 |
| A6  | Flächenangaben .....         | 31 |
| A7  | Wohnfläche .....             | 32 |
| A8  | Liegenschaftszinssatz .....  | 33 |
| A9  | Bewirtschaftungskosten ..... | 34 |
| A10 | Glossarium .....             | 35 |
| A11 | Haftungsausschluss .....     | 36 |

## **2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung**

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

---

### **2.1 Bewertungsauftrag**

Bewertet wird ein Einfamilienhaus in Mainz. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 24.01.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

### **2.2 Zweck der Bewertung**

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Vermögensaufstellung erstellt. Auftraggeber ist Maximilian Mustermann.

### **2.3 Besonderheiten des Objekts bzw. des Auftrags**

Textfeld bei Besonderheiten des Auftrages ausfüllen, sonst "Baustein in PDF" ausblenden.

### **2.4 Objektbesichtigung**

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 24.01.2025 durchgeführt.

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

### **2.5 Identität**

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

### **2.6 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Augenscheinlich wurden notwendige Instandhaltungsarbeiten im Lauf der Jahre regelmäßig durchgeführt. Auch ein Modernisierungstau ist nicht erkennbar.

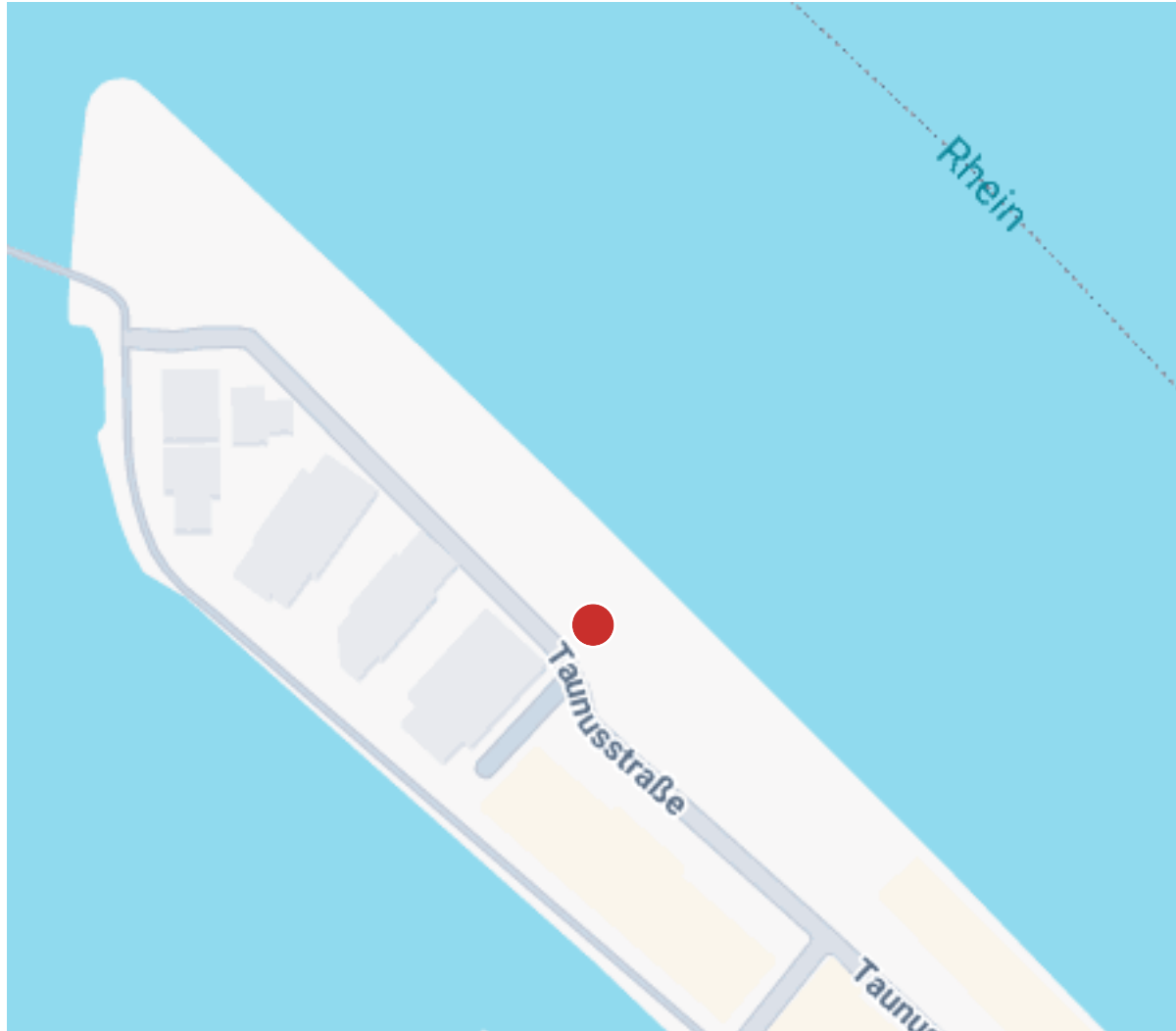
### **2.7 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung**

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

### 3.1 Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

**Taunusstraße 70, 55118 Mainz**



## 3.2 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

---

### 3.2.1 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, in der Stadt Mainz (Kreisfreie Stadt Mainz). Die Fläche von Mainz beträgt 98 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2024 insgesamt 224.684 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 2.293 pro km<sup>2</sup>. Die Fläche gilt damit als sehr dünn besiedelt.

### 3.2.2 Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die "bulwiengesa GmbH" mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

### 3.2.3 Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die bulwiengesa GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

### 3.2.4 Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

### 3.2.5 Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

### **3.2.6 Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung**

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

### **3.2.7 Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen**

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin bulwiengesa GmbH vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

### **3.2.8 Makrolage – Ergebnis der Bewertung**

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 100 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makro-Standortes in eine A++ -Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen die Region des Objekts zu den bundesweit am besten bewerteten Regionen gehört.

### **3.2.9 Mikrolage – Ergebnis der Bewertung**

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 90 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 10 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

### 3.3 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

#### Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

**A++**

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

100

#### Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

|                          |    |     |
|--------------------------|----|-----|
| Anbindung:               | 99 | 19% |
| Arbeitsmarkt:            | 85 | 7%  |
| Bildung:                 | 93 | 15% |
| Demographie:             | 61 | 19% |
| Immobilienmarkt:         | 62 | 12% |
| Immobilienmarktindizes:  | 1  | 1%  |
| Infrastruktur:           | 99 | 1%  |
| Kriminalität:            | 85 | 4%  |
| Kultur und Freizeit:     | 99 | 1%  |
| Medizinische Versorgung: | 98 | 7%  |
| Nahversorgung:           | 98 | 5%  |
| Wirtschaft:              | 89 | 10% |

#### Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 1% aller Gemeinden werden höher – und 98% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

### Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

**A**

**Scorewert der Adresse gegenüber der Region:**

**90**

### Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

|                      |    |     |
|----------------------|----|-----|
| Anbindung:           | 43 | 25% |
| Bildung:             | 88 | 14% |
| Infrastruktur:       | 54 | 17% |
| Kombinierte Scores:  | 72 | 37% |
| Kultur und Freizeit: | 99 | 2%  |
| Nahversorgung:       | 88 | 5%  |

### Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 12.03.2026 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

#### 4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
  - Grundbuch des Amtsgerichts von Mainz –
- 

##### Grundbuch von Neustadt, Blatt 12345 zum Stand 24.1.2025

| Lfd.                      | Gemarkung | Flur<br>Flurstück | Größe (m²)<br>Wirtschaftsart | Anteile    | Gesamt (m²)  |
|---------------------------|-----------|-------------------|------------------------------|------------|--------------|
| 1                         | Neustadt  | 12                | 500                          | – gesamt – | 500,0        |
|                           |           | 213               | Gebäude – und Freifläche     |            |              |
| <b>Grundstücksfläche:</b> |           |                   |                              |            | <b>500,0</b> |

##### Abteilung I

Maximilian Mustermann, geb. 24.12.2002

##### Abteilung II

keine Eintragungen

##### Abteilung III

Hinsichtlich in Abteilung III eingetragener Grundschulden und Hypotheken wird davon ausgegangen, dass diese bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Minderung des Verkaufspreises ausgeglichen werden. Diese Eintragungen sind somit für die Wertermittlung nicht relevant.

## **5. Datengrundlage und Datenaufbereitung**

– Gemäß § 9 ImmoWertV –

---

### **5.1 Datenquellen und Herkunft der Wertermittlungsdaten**

Zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurden vorrangig die offiziellen Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in herangezogen. Dies umfasst insbesondere die Bodenrichtwertkarte sowie den aktuellen Grundstücksmarktbericht.

### **5.2 Prüfung der Eignung und Repräsentativität der Daten**

Die herangezogenen Vergleichsdaten und Marktanpassungsfaktoren wurden auf ihre Aktualität und fachliche Belastbarkeit geprüft. Es wurde dabei sichergestellt, dass die Daten hinsichtlich der Lage, der Art der Nutzung und der Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweisen, um als Grundlage für eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswerts zu dienen.

### **5.3 Analyse und Bereinigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse**

Gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV wurden die zugrunde gelegten Daten auf das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (z. B. Notverkäufe, Verwandtschaftsverhältnisse, Liebhabereipreise) untersucht. Sofern solche Einflüsse identifiziert wurden oder aufgrund einer erheblichen Abweichung vom Marktdurchschnitt zu vermuten waren, wurden diese Datensätze bereinigt oder blieben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, um eine Verfälschung des Marktwerts auszuschließen.

### **5.4 Verfahren zur Anpassung der Daten an das Wertermittlungsobjekt**

Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen zwischen den Vergleichsobjekten (bzw. den Basisdaten des Gutachterausschusses) und dem Wertermittlungsobjekt wurden durch sachverständig gewählte Zu- oder Abschläge bzw. mathematische Anpassungsverfahren ausgeglichen.

### **5.5 Anwendung von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten**

Zur Anpassung historischer Kaufpreise an das Preisniveau am Wertermittlungstichtag wurden die Indexreihen für des örtlichen Gutachterausschusses angewendet. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (z. B. WGFZ) wurden, sofern erforderlich, durch die Anwendung anerkannter Umrechnungskoeffizienten gemäß den Anlagen der ImmoWertV bzw. regionaler Marktdaten normiert.

### **5.6 Zusammenfassende Würdigung der Datengrundlage**

Die zur Verfügung stehende Datengrundlage ist nach Umfang und Qualität als ausreichend und belastbar einzustufen. Die verwendeten Daten ermöglichen eine sichere Ableitung des Verkehrswerts. Die Anforderungen des § 9 ImmoWertV hinsichtlich der Herkunft und Aufbereitung der Daten wurden vollfänglich gewahrt.

## 6. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

---

### 6.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit angefügt.

### 6.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt.

### 6.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

### 6.4 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im Sachwertverfahren vorzugsweise zu bewerten sind zudem stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich oder Objekte, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist.

### 6.5 Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine selbstgenutzte Immobilie. ImmoWertV-konform wird das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV angewendet, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da geeignete Daten in Form von durchschnittlichen Herstellungskosten, Alterswertminderungsfaktoren und einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zur Verfügung stehen.

Aufgrund der ausreichenden Datengrundlage und der besonderen Eignung des Sachwertverfahrens für selbstgenutzte Immobilien wird auf ein zweites stützendes Verfahren verzichtet.

Als stützendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewandt.

## 7.1 Bodenwertermittlung – Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

---

### 7.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

### 7.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

### 7.1.3 Bodenrichtwerte - Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

### 7.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

### 7.1.5 Bodenrichtwerte – konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert spiegelt die konjunkturelle Lage nur zeitverzögert wider. Er wird in der Regel mindestens alle zwei Jahre zu einem bestimmten Stichtag von den Gutachterausschüssen ermittelt ( 196 BauGB). Die Ermittlung basiert auf den Kaufpreisen der vorangegangenen Periode (in der Regel die letzten ein bis zwei Jahre) für vergleichbare Grundstücke in der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

#### **7.1.6 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten**

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

## 7.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

### 7.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

| <b>Merkmale</b>                             | <b>Bodenrichtwertgrundstück</b> | <b>Bewertungsgrundstück</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Bodenrichtwert vom:                         | 01.01.2024                      | 24.01.2025                  |
| <b>Bodenrichtwert / m²:</b>                 | 4.610 €                         |                             |
| Grundstücksgröße (m²):                      |                                 | 500 m²                      |
| Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²): |                                 | 500 m²                      |
| Entwicklungszustand:                        | Baureifes Land                  | Baureifes Land              |
| Nutzungsart:                                | WA (allg. Wohngt.)              | Wohnbaufläche (W)           |
| Erschließungszustand:                       | beitragsfrei                    | beitragsfrei                |
| Bauweise:                                   | k. A.                           | offen                       |
| Anzahl der Geschosse:                       | 0                               | 2                           |
| Grundstücksform:                            |                                 | regelmäßig                  |
| Bodenbeschaffenheit:                        |                                 | eben                        |
| Immissionen:                                |                                 | Keine                       |

### 7.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

– keine Anpassungen –

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:</b> | <b>4.610 €</b>     |
| <b>Bodenwert des Grundstückes:</b>                  | <b>2.305.000 €</b> |

Das bewertungsgegenständliche Gesamtgrundstück entspricht hinsichtlich seiner Lage und Nutzung weitestgehend den durchschnittlichen Parametern der vorgenannten Richtwertzone, sodass der ausgewiesene Bodenrichtwert für die Wertermittlung übernommen wird.

## 8.1 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

### 8.1.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.12 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 2000

Brutto-Grundfläche: 175,0 m<sup>2</sup>

|                               |     |     |     |     |         |
|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|---------|
| Standardstufen:               | 1   | 2   | 3   | 4   | 5       |
| Gesamtnutzungsdauer / Jahre:  | 80  | 80  | 80  | 80  | 80      |
| Kostenkennwert / Typ / Stufe: | 570 | 635 | 730 | 880 | 1.100 € |

| Bauteil                                 | 1 | 2 | 3     | 4 | 5 | Wäg.* | €                          |
|-----------------------------------------|---|---|-------|---|---|-------|----------------------------|
| Außenwände:                             |   |   | 100 % |   |   | 23 %  | 168 €                      |
| Dächer:                                 |   |   | 100 % |   |   | 15 %  | 110 €                      |
| Außentüren & Fenster:                   |   |   | 100 % |   |   | 11 %  | 80 €                       |
| Innenwände und -Türen:                  |   |   | 100 % |   |   | 11 %  | 80 €                       |
| Deckenkonstrukt. und Treppen:           |   |   | 100 % |   |   | 11 %  | 80 €                       |
| Fußböden:                               |   |   | 100 % |   |   | 5 %   | 37 €                       |
| Sanitäreinrichtungen:                   |   |   | 100 % |   |   | 9 %   | 66 €                       |
| Heizung:                                |   |   | 100 % |   |   | 9 %   | 66 €                       |
| Sonstige technische Ausstattung:        |   |   | 100 % |   |   | 6 %   | 44 €                       |
| <b>Kostenkennwert vor Anpassungen:</b>  |   |   |       |   |   |       | <b>730 €</b>               |
| Anpassung Baupreisindex:                |   |   |       |   |   |       | 1,847                      |
| Regionalfaktor:                         |   |   |       |   |   |       | 1,000                      |
| <b>Kostenkennwert nach Anpassungen:</b> |   |   |       |   |   |       | <b>1.348 €</b>             |
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>             |   |   |       |   |   |       | <b>80 J</b>                |
| <b>Standardstufe:</b>                   |   |   |       |   |   |       | <b>ImmoWertV – Stufe 3</b> |

#### Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,00 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 130,8. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,847.

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

### 8.1.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

| Maßnahme                                                           | max. | Punkte     |
|--------------------------------------------------------------------|------|------------|
| Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):          | 4    | 1,0        |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren:                         | 2    | 1,0        |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser): | 2    | 1,0        |
| Modernisierung der Heizungsanlage:                                 | 2    | 1,0        |
| Wärmedämmung der Außenwände:                                       | 4    | 1,0        |
| Modernisierung von Bädern:                                         | 2    | 1,0        |
| Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen): | 2    | 1,0        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:                  | 2    | 1,0        |
| <b>Modernisierungspunktzahl:</b>                                   |      | <b>8,0</b> |

### 8.1.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Wertermittlungstichtag:                | 24.01.2025  |
| Baujahr der baulichen Anlagen:         | 2000        |
| Baujahr, modifiziert:                  | 2001        |
| Gesamtnutzungsdauer:                   | 80 J        |
| <b>Restnutzungsdauer, modifiziert:</b> | <b>56 J</b> |

### Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 8 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 56 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 2001 führen.

Rechenweg:  $(a \cdot \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Gebäudealter} + c \cdot \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,5000 \cdot 25^2) / 80 - 1,1000 \cdot 25 + 1,0000 \cdot 80 \approx 56 \text{ Jahre}$

#### 8.1.4 Wert der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus)

| Bezeichnung                                                               | Fläche BGF | Kostenkw. | Herst.-Kosten    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|
| Einfamilienhaus                                                           | 175,0      | 1.348 €   | 235.900 €        |
| <b>Herstellungskosten:</b>                                                |            |           | <b>235.900 €</b> |
| Abzgl. Alterswertminderung ( $30 \% = 1 - 56 \text{ J} / 80 \text{ J}$ ): |            |           | -70.770 €        |
| <b>Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>                |            |           | <b>165.130 €</b> |

## 8.2 Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangig angewandtes Verfahren –
  - Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –
- 

### 8.2.1.1 Wert der baulichen Anlagen

| Gebäudebezeichnung                            | Herstellungskosten | Alterswertminderung | vorl. Geb.-Sachwert |
|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus                               | 235.900 €          | -70.770 € 30,0 %    | 165.130 €           |
| <b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b> |                    |                     | <b>165.130 €</b>    |

### 8.2.1.2 Wert der Außenanlagen

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis): | 8.257 €        |
| <b>Wert der Außenanlagen :</b>                             | <b>8.257 €</b> |

### 8.2.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

|                                                   |              |                    |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:            |              | 165.130 €          |
|                                                   | <b>7,0%</b>  |                    |
| Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:           |              | 8.257 €            |
| Bodenwert:                                        | <b>93,0%</b> | 2.305.000 €        |
| <b>Vorläufiger Sachwert:</b>                      | 100,0%       | <b>2.478.387 €</b> |
| Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten): |              | 1,00               |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>     |              | <b>2.478.387 €</b> |

### 8.2.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>                      | <b>2.478.387 €</b> |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung): | 0 €                |
| <b>Sachwert der Immobilie zum Stichtag 24.01.2025:</b>             | <b>2.478.387 €</b> |

### Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

### 8.3 Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

---

#### 8.3.1 Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Deep Research – Google Gemini: 15,00 €

**Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen: 15,00 €**

#### 8.3.2 Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

**Markmiete pro m<sup>2</sup>, netto – Einschätzung: 15,00 €**

#### Hinweis zur Ermittlung

Keine besonderen Hinweise.

## 8.4 Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- gemäß § 31 ImmoWertV –

---

| Einh.    | Bemerkung | Nutz. | Status     | Größe m <sup>2</sup> | € / m <sup>2</sup> | Netto / M. |
|----------|-----------|-------|------------|----------------------|--------------------|------------|
|          |           | W     | Marktmiete | 150,0                | 23,33 €            | 3.500,00 € |
| (1 Stk.) |           | W     | Marktmiete |                      | 1 Stk              | 150,00 €   |

---

### 8.4.1 Rohertrag

|                                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: | 3.650,00 €         |
| <b>x 12 = Rohertrag / Jahr:</b>                                | <b>43.800,00 €</b> |

### 8.4.2 Bewirtschaftungskosten\*

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat:           | 290,67 €          |
| <b>Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr:</b> | <b>3.488,00 €</b> |

### 8.4.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Rohertrag / Jahr:                     | 43.800 €        |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: | -3.488 €        |
| <b>Jahresreinertrag:</b>              | <b>40.312 €</b> |

\* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A9 Bewirtschaftungskosten

## 8.5 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
  - Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –
- 

### 8.5.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Jährlicher Rohertrag:</b>                          | <b>43.800 €</b>  |
| Bewirtschaftungskosten:                               | -3.488 €         |
| <b>Jährlicher Reinertrag:</b>                         | <b>40.312 €</b>  |
| Bodenwertverzinsungsbetrag:                           | -41.490 €        |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:</b>       | <b>-1.178 €</b>  |
| Kapitalisierungsfaktor*:                              | 35,0981          |
| <b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b> | <b>-41.345 €</b> |

### 8.5.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Ertragswert der baulichen Anlagen: | -41.345 €          |
| Bodenwert des Grundstückes:        | 2.305.000 €        |
| <b>Vorläufiger Ertragswert:</b>    | <b>2.263.655 €</b> |

### 8.5.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Vorläufiger Ertragswert:</b>                                    | <b>2.263.655 €</b> |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung): | 0 €                |
| <b>Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 24.01.2025:</b>          | <b>2.263.655 €</b> |

### Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

---

\* Kapitalisierungsfaktor =  $((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$  bei  $i$  = Liegenschaftszinssatz und  $n$  = Restnutzungsdauer  
Kapitalisierungsfaktor von 35,0981 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,80 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

## 9. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 9.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

### 9.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

|                       |                    |                                       |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Sachwertverfahren:    | <b>2.478.387 €</b> | (vorrangig angewandtes Verfahren)     |
| Ertragswertverfahren: | <b>2.263.655 €</b> | (unterstützend angewandtes Verfahren) |

### 9.3 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 24.01.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 24.01.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 24.01.2025 aus dem vorrangig angewandten Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

**2.478.000 €**

zweimillionenvierhundertachtundsiebzigttausend Euro

### 9.4 Hinweis zur Verwendung

Dieses Kompakt-Wertgutachten wurde unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze für die Wertermittlung von Immobilien erstellt.

Das Gutachten ist ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck und den dort definierten Adressatenkreis bestimmt. Eine darüber hinausgehende Nutzung, eine Veröffentlichung oder die Vervielfältigung – auch auszugsweise oder in digitaler Form – ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Verwendung in Verkaufsunterlagen, Prospekten oder gegenüber Dritten (z.B. Kreditinstituten oder Behörden), sofern diese nicht explizit als Empfänger benannt wurden.

Das Kompakt-Wertgutachten entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Inhalt dieses Gutachtens wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten vertraulich zu behandeln und stellt den Sachverständigen von sämtlichen Ansprüchen frei, die aus einer unbefugten Weitergabe oder zweckentfremdeten Verwendung resultieren.

Köln, den 17.03.2026

**Fabian Schellberg**

Immobilien Gutachter HypZert S

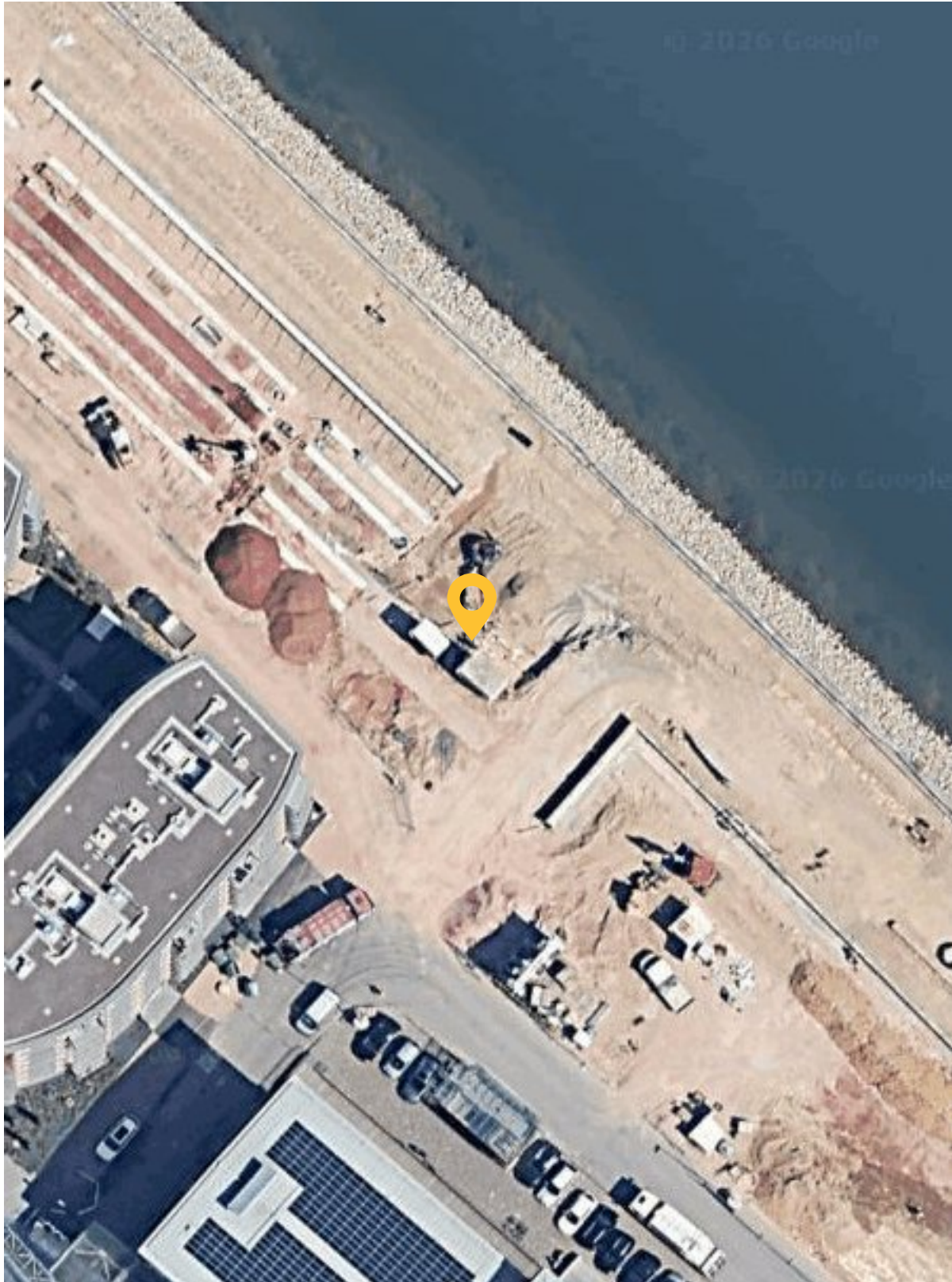
(Zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, HypZert ist akkreditiert  
durch die DAkkS)

## A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

---

Taunusstraße 70, 55118 Mainz





Haus



Haus



Haus



Haus



Haus



Haus

### A3 Flurkarte

---

Platzhalter Flurkarte

## A4 Bodenrichtwert

---

Platzhalter Bodenrichtwert

## A5 Objektplan

---

Platzhalter Objektplan

## A6 Flächenangaben

---

Platzhalter Flächenangaben

## A7 Wohnfläche

– Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf zwei Kommastellen –

---

| Flächenbezeichnung         | Flächenansatz |       | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---------------|-------|--------------------------|
| Nfl.                       | 0,00          | 100 % |                          |
|                            |               |       | <b>0,00</b>              |
| <b>Gesamte Nutzfläche:</b> |               |       | <b>0,00</b>              |

| Flächenbezeichnung         | Flächenansatz |       | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---------------|-------|--------------------------|
| Wfl.                       | 150,00        | 100 % | 150,00                   |
|                            |               |       | <b>150,00</b>            |
| <b>Gesamte Wohnfläche:</b> |               |       | <b>150,00</b>            |

### Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

## A8 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

---

### Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

### Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz: **1,80 %**

### Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

## A9 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

---

### 1. Verwaltungskosten – jährlich

|                          |       | € / Einheit |                 |
|--------------------------|-------|-------------|-----------------|
| Wohneinheiten:           | 1 Stk | 359,00 €    | 359,00 €        |
| Garagen und Stellplätze: | 1 Stk | 47,00 €     | 47,00 €         |
| <b>Zwischensumme:</b>    |       |             | <b>406,00 €</b> |

### 2. Instandhaltungskosten – jährlich

|                                            |          | € / Einheit |                   |
|--------------------------------------------|----------|-------------|-------------------|
| Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte: | 150,0 m² | 14,00 €     | 2.100,00 €        |
| Garagen und Stellplätze, Stück:            | 1 Stk    | 106,00 €    | 106,00 €          |
| <b>Zwischensumme:</b>                      |          |             | <b>2.206,00 €</b> |

### 3. Mietausfallwagnis – jährlich

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Rohrertrag aus Vermietung und Verpachtung: | 43.800,00 €     |
| Mietausfallwagnis:                         | 2,00 %          |
| <b>Zwischensumme:</b>                      | <b>876,00 €</b> |

### 4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Verwaltungskosten:           | 406 €          |
| Instandhaltungskosten:       | 2.206 €        |
| Mietausfallwagnis:           | 876 €          |
| Betriebskosten:              | 0 €            |
| CO2-Umlage:                  | 0 €            |
| <b>Summe, gesamt / Jahr:</b> | <b>3.488 €</b> |

### Hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5525 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 119,7 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

## A10 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

| Abkürzung | Begriff                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| AGVGA     | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse |
| BauGB     | Baugesetzbuch                                                |
| BauNVO    | Baunutzungsverordnung                                        |
| BauO      | Bauordnung                                                   |
| BetrKV    | Betriebskostenverordnung                                     |
| BGF       | Brutto-Grundfläche                                           |
| BKI       | Baukostenindex                                               |
| boG       | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale              |
| BRW       | Bodenrichtwert                                               |
| BV        | Berechnungsverordnung                                        |
| BWF       | Barwertfaktor                                                |
| BWK       | Bewirtschaftungskosten                                       |
| DG        | Dachgeschoss                                                 |
| EG        | Erdgeschoss                                                  |
| EnEV      | Energieeinsparverordnung                                     |
| EW        | Ertragswert                                                  |
| GF        | Geschossfläche                                               |
| GFZ       | Geschossflächenzahl                                          |
| GND       | Gesamtnutzungsdauer                                          |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung                          |
| ImmoWertA | Anwendungshinweise zur ImmoWertV                             |
| KAG       | Kommunalabgabengesetz                                        |
| KG        | Kellergeschoss                                               |
| LBodSchG  | Landesbodenschutzgesetz                                      |
| LSZ       | Liegenschaftszinssatz                                        |
| LWG       | Landeswassergesetz                                           |
| NFL       | Nutzfläche                                                   |
| NUF       | Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)                               |
| NHK       | Normalherstellungskosten                                     |
| OG        | Obergeschoss                                                 |
| RE        | Reinertrag                                                   |
| RL        | Richtlinie                                                   |
| RND       | Restnutzungsdauer                                            |
| SW        | Sachwert                                                     |
| VG        | Vollgeschoss                                                 |
| VPI       | Verbraucherpreisindex                                        |
| WertR     | Wertermittlungsrichtlinien                                   |
| WEST      | Wertermittlungsstichtag                                      |
| Wfl       | Wohnfläche (gemäß WoFIV)                                     |
| WNfl      | Wohn-/Nutzfläche                                             |
| WGFZ      | Wertrelevante Geschossflächenzahl                            |
| WoFG      | Wohnraumförderungsgesetz                                     |
| WoFIV     | Wohnflächenverordnung                                        |

## A11 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

---

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.