

Gutachten

Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück

Südring XXX

55128 Mainz-Bretzenheim

Wertermittlungsstichtag: 18. Juni 2026

1. Auftrag und Anlass der Wertermittlung

1.1 Auftraggeber und Objekt

Gegenstand dieses Gutachtens ist das bebaute Grundstück Südring XXX, 55128 Mainz-Bretzenheim. Es handelt sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Untergeschoss, genehmigter Einliegerwohnung, Garage, Stellplatz, Dachgarten und Naturgarten.

1.2 Anlass der Wertermittlung

Anlass der Wertermittlung ist die überschlägige, aber nachvollziehbar begründete Ermittlung eines plausiblen Verkehrswertes für das Objekt. Hintergrund ist insbesondere die Prüfung, ob eine vorliegende niedrigere Maklerbewertung den besonderen Grundstücks- und Gebäudeeigenschaften ausreichend Rechnung trägt.

Das Gutachten soll vor allem der internen Orientierung der Eigentümer, der Vorbereitung eines freihändigen Verkaufs sowie der sachlichen Kommunikation mit Kaufinteressenten, Banken und gegebenenfalls Sachverständigen dienen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die interne Orientierung der Eigentümer, die Vorbereitung eines freihändigen Verkaufs sowie die sachliche Kommunikation mit Kaufinteressenten, Banken und gegebenenfalls Sachverständigen.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wird der 18. Juni 2026 zugrunde gelegt.

1.5 Bewertungsmaßstab

Die Wertermittlung orientiert sich dem Grunde nach am Verkehrswertbegriff des § 194 BauGB sowie an den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Grundlagen und Unterlagen

2.1 Vorgelegte Unterlagen

- Amtlicher Lageplan des Grundstücks
- Amtlicher Katastrauszug / Flurkarte
- Genehmigte Baupläne des Wohnhauses aus dem Jahr 1974
- Wohnflächen- und Flächenangaben des Eigentümers
- Energieausweis des Gebäudes
- Fotografische Dokumentation des Gebäudes, des Dachgartens und des Naturgartens
- Unterlagen und Genehmigung zur Wohnnutzung des Untergeschosses

2.2 Sonstige Informationsquellen

- Angaben der Eigentümer
- Bodenrichtwertinformationen
- Veröffentlichte Markt- und Bewertungsdaten nach ImmoWertV
- Plausibilitätsprüfung der Restnutzungsdauer anhand der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, des Gebäudezustandes und der einschlägigen Fachliteratur

3. Lage und Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Die Landeshauptstadt Mainz ist das wirtschaftliche, kulturelle und wissenschaftliche Zentrum von Rheinland-Pfalz. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein-Main-Gebiet mit Wiesbaden, Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen zählt Mainz zu den gefragten Wohnstandorten der Region.

Die Johannes Gutenberg-Universität, zahlreiche Forschungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung tragen zu einer nachhaltigen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt bei.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Mainz-Bretzenheim, einem etablierten und nachgefragten Wohngebiet im Süden der Landeshauptstadt Mainz.

Die Infrastruktur ist überdurchschnittlich gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in etwa drei Gehminuten Entfernung, die Straßenbahnhaltestelle ist in etwa sieben Gehminuten erreichbar. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Edeka, Aldi und Lidl, befinden sich in einer Entfernung von etwa zwölf Gehminuten.

Das Gutenberg-Center mit Supermärkten, Einzelhandel, Ärzten, Gastronomie und weiteren Dienstleistungsangeboten ist ebenfalls gut erreichbar. Die Johannes Gutenberg-Universität Mainz sowie die Mainzer Innenstadt können sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw in kurzer Zeit erreicht werden.

Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt und weist einen hohen Wohnwert auf.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück umfasst eine Fläche von rund 546 m² einschließlich des Garagenflurstücks.

Es handelt sich um ein freistehendes Wohngrundstück in ruhiger Wohnlage. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus, einer Garage und einem Stellplatz bebaut.

Das Grundstück weist eine nahezu ideale Nord-Süd-Ausrichtung auf. Das Wohnhaus ist entsprechend der Grundstücksstruktur ausgerichtet und verfügt über günstige Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Die Wohn- und Gartenbereiche profitieren von einer ausgewogenen Tageslichtversorgung über den Tagesverlauf.

Besonders hervorzuheben sind der rund 180 m² große Dachgarten sowie der eingewachsene Naturgarten mit altem Baumbestand und Biotopcharakter. Die Grundstücksgestaltung vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre und naturnahem Wohnen innerhalb des städtischen Umfeldes.

Wertmindernde Lage- oder Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäudeart und Bauweise

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus in Bungalowbauweise mit Untergeschoss. Das Gebäude wurde im Jahr 1974 in massiver Bauweise errichtet.

Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein Untergeschoss. Die Bauweise ermöglicht eine flexible Nutzung sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die teilweise Vermietung einzelner Wohneinheiten.

4.2 Raumaufteilung und Nutzung

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rund 160 m². Die Wohnfläche setzt sich aus rund 147 m² Innenwohnfläche sowie anteilig berücksichtigten Flächen von Wintergarten und Terrasse zusammen.

Im Untergeschoss befindet sich eine seit Juni 2026 genehmigte Einliegerwohnung mit separatem Zugang und einer Wohnfläche von rund 130 m².

Die Gesamtwohnfläche beträgt damit rund 290 m². Je nach Nutzungskonzept stehen bis zu zwölf Zimmer zur Verfügung.

Die räumliche Struktur ermöglicht sowohl die Nutzung durch größere Familien als auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die teilweise Vermietung einzelner Bereiche.

4.3 Besondere Ausstattungsmerkmale

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen insbesondere:

- Dachgarten mit einer Fläche von rund 180 m²
- Wintergarten
- Naturgarten mit altem Baumbestand und Biotopcharakter
- Genehmigte Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Sauna im Untergeschoss
- Rollstuhlrampe und weitgehend barrierearme Erschließung
- Garage und zusätzlicher Stellplatz

Die Ausstattung geht in mehreren Bereichen über den Standard vergleichbarer Wohngebäude des Baujahres hinaus.

5. Baulicher Zustand und Modernisierungen

5.1 Allgemeiner Erhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1974 errichtet und befindet sich insgesamt in einem gepflegten und ordnungsgemäß unterhaltenen Zustand.

Im Rahmen der Besichtigung sowie anhand der vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf einen außergewöhnlichen Instandhaltungsrückstau oder auf schwerwiegende bauliche Mängel, die den Verkehrswert nachhaltig beeinträchtigen würden.

Der Gesamteindruck entspricht einem laufend gepflegten Wohngebäude mit kontinuierlicher Instandhaltung.

5.2 Durchgeführte Modernisierungen

Im Verlauf der Nutzungsdauer wurden verschiedene Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Hierzu zählen insbesondere:

- Verbesserung der Wärmedämmung im Dachbereich auf ca. 35 cm Dämmstärke,
- Einbau von Isolierglasfenstern,
- Errichtung eines Wintergartens,
- laufende Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäude und Außenanlagen.

Die durchgeführten Maßnahmen tragen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes bei.

5.3 Energetische Eigenschaften

Das Gebäude verfügt über eine verbesserte Dachdämmung sowie über Isolierglasfenster. Hierdurch werden Wärmeverluste gegenüber dem ursprünglichen Bauzustand reduziert.

Der vorliegende Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse D aus.

5.4 Besondere bauliche Merkmale

Zu den besonderen baulichen Merkmalen zählen insbesondere:

- der rund 180 m² große Dachgarten,
- der Wintergarten,
- die barrierearme Erschließung über eine Rollstuhlrampe,
- die Sauna im Untergeschoss,
- der eingewachsene Naturgarten mit altem Baumbestand.

Diese Merkmale gehen teilweise über die bei Wohnhäusern vergleichbaren Baujahres übliche Ausstattung hinaus.

5.5 Restnutzungsdauer

Bei Wohngebäuden des Baujahres 1974 wird im Rahmen schematischer Standardbewertungen häufig eine vergleichsweise geringe Restnutzungsdauer angesetzt.

Unter Berücksichtigung des gepflegten Gesamtzustandes, der durchgeführten Modernisierungen sowie der laufenden Instandhaltung erscheint im vorliegenden Fall jedoch eine verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachgerecht.

Für die weitere Wertermittlung wird daher eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren angesetzt.

Dieser Wert erscheint unter Berücksichtigung des Gebäudezustandes sowie der vorgenommenen Modernisierungen nachvollziehbar und sachgerecht.

6. Planungs- und Baurecht

6.1 Planungsrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Mainz-Bretzenheim und ist mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut.

Die vorhandene Bebauung entspricht der langjährigen Wohnnutzung des Grundstücks. Hinweise auf planungsrechtliche Besonderheiten oder Nutzungseinschränkungen, die den Verkehrswert nachhaltig beeinträchtigen würden, liegen nicht vor.

6.2 Baurechtlicher Bestand

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1974 rechtmäßig errichtet und genießt Bestandsschutz im Rahmen der geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Die vorhandene Nutzung als Wohngebäude entspricht der genehmigten Zweckbestimmung.

6.3 Genehmigte Wohnnutzung im Untergeschoss

Für das Untergeschoss wurde bei der Stadt Mainz die Genehmigung zur Wohnnutzung beantragt.

Mit Bescheid der Stadt Mainz wurde die Wohnnutzung des Untergeschosses genehmigt. Hierdurch kann die dort vorhandene Fläche von rund 130 m² als Wohnfläche genutzt werden.

Die nunmehr genehmigte Wohnnutzung betrifft Räumlichkeiten, die bereits seit Errichtung des Gebäudes vorhanden sind und über einen längeren Zeitraum wohnähnlich genutzt wurden. Die Flächen mussten daher nicht neu geschaffen werden, sondern waren bereits Bestandteil des Gebäudes.

Das Untergeschoss verfügt bereits über wesentliche Merkmale einer eigenständigen Wohneinheit. Hierzu zählen insbesondere ein eigenes Badezimmer, mehrere mit Waschbecken ausgestattete Räume sowie eine seit Jahrzehnten vorhandene Beheizung sämtlicher Räume. Darüber hinaus bestehen eine eigenständige Raumstruktur sowie ein separater Zugang.

Mit der erteilten Genehmigung wurde die baurechtliche Situation dauerhaft geklärt und rechtlich abgesichert.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung wurden einzelne bauliche Anpassungen festgelegt. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung von Rettungsfenstern, brandschutztechnische Maßnahmen sowie der Einbau einer Feuerschutztür.

Zusätzliche Stellplätze wurden seitens der Genehmigungsbehörde nicht gefordert.

6.4 Auswirkungen auf die Wertermittlung

Die genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses stellt einen wesentlichen wertrelevanten Umstand dar.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der zusätzlichen Wohnfläche werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung gesondert berücksichtigt.

7. Baulicher Zustand, Technische Ausstattung und Modernisierungsgrad

7.1 Dachkonstruktion und Gebäudehülle

Das Gebäude verfügt über ein Flachdach.

Die ursprüngliche Dachabdichtung wurde im Juni 1988 im Zuge der Errichtung des heutigen Dachgartens vollständig erneuert. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme wurde eine deutlich stärkere und hochwertigere Dachabdichtung eingebaut.

Der Dachgartenaufbau besteht aus Drainageschicht, Vlieslage sowie einem ca. 30 cm starken Substrataufbau. Die Konstruktion erfüllt neben ihrer Funktion als Dachgarten zugleich Aufgaben des sommerlichen Wärmeschutzes sowie der zusätzlichen Wärmedämmung.

Bei der Beurteilung des baulichen Zustands ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Teile der Dachkonstruktion nicht mehr dem ursprünglichen Baujahr entsprechen.

7.2 Fenster und Gebäudehülle

Das Gebäude wurde bereits zum Errichtungszeitpunkt mit doppelt verglasten Isolierglasfenstern ausgestattet.

Die Fensterrahmen bestehen aus hochwertigem Mahagoni-Hartholz. Mahagoni zählt aufgrund seiner Dauerhaftigkeit, Formstabilität und Witterungsbeständigkeit zu den hochwertigen Holzarten im Fensterbau.

Für ein Wohngebäude des Baujahres 1974 stellt diese Ausführung eine überdurchschnittliche Ausstattungsqualität dar.

Die Fenster befinden sich weiterhin in funktionsfähigem Zustand. Hinweise auf einen umfassenden Erneuerungsbedarf liegen nicht vor.

Die Kombination aus Isolierverglasung und hochwertigen Holzrahmen trägt sowohl zur Wohnqualität als auch zur Dauerhaftigkeit der Gebäudehülle bei.

In Verbindung mit der vorhandenen Dachdämmwirkung durch den Dachgarten, dem Wintergarten sowie der laufenden Unterhaltung ergibt sich hinsichtlich einzelner energetischer und konstruktiver Merkmale ein Ausstattungsniveau, das über dem vieler vergleichbarer Gebäude derselben Altersklasse liegt.

7.3 Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation entspricht hinsichtlich ihrer Grundstruktur weitgehend dem ursprünglichen Baualter des Gebäudes.

Bereits bei der Errichtung wurde auf eine vollständige Schutzerdung geachtet. Hinweise auf grundlegende Funktionsstörungen oder sicherheitsrelevante Mängel liegen nicht vor.

Heizungsanlage

Die Beheizung erfolgt über eine Brennwertheizung aus dem Zeitraum 2000/2001.

Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Kupferrohrsystem.

Die Beheizung umfasst sowohl das Erdgeschoss als auch das Untergeschoss.

Der technische Zustand der Heizungsanlage erscheint nach den vorliegenden Informationen funktionsfähig.

Gasanschluss

Eine Anschlussmöglichkeit an das örtliche Gasnetz ist vorhanden.

Eine zukünftige Umstellung der Wärmeversorgung erscheint grundsätzlich möglich.

Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation entspricht überwiegend dem ursprünglichen Baualter des Gebäudes.

Hinweise auf erhebliche Funktionsmängel oder einen akuten Sanierungsbedarf liegen nicht vor.

7.4 Fassade und Innenausstattung

Die Fassade wurde im Laufe der Nutzungsdauer regelmäßig instand gehalten und mehrfach überarbeitet.

Teilbereiche der Gebäudehülle sind durch gewachsene Begrünung mit wildem Wein, Efeu und Glyzinien geprägt.

Die Innenausstattung entspricht teilweise dem ursprünglichen Baualter des Gebäudes.

Gleichzeitig wurden einzelne Ausstattungsbestandteile und Haushaltsgeräte im Laufe der Zeit erneuert und modernisiert.

Die vorhandenen Bodenbeläge befinden sich weiterhin in nutzbarem Zustand.

7.5 Instandhaltung und Pflegezustand

Das Gebäude wurde über Jahrzehnte kontinuierlich genutzt, gepflegt und unterhalten.

Hinweise auf einen erheblichen Instandhaltungsstau liegen nicht vor.

Der Erhaltungszustand lässt auf eine laufende Pflege und Betreuung des Objekts schließen.

7.6 Modernisierungsgrad

Positiv zu berücksichtigen sind insbesondere:

- erneuerte Dachabdichtung im Juni 1988,
- hochwertiger Dachgartenaufbau mit zusätzlicher Dämmwirkung,
- Brennwertheizung aus dem Zeitraum 2000/2001,
- hochwertige Mahagoni-Isolierglasfenster,
- Wintergarten mit südlicher Ausrichtung,
- hochwertige Außenanlagen,
- kontinuierliche Instandhaltung über die gesamte Nutzungsdauer.

Demgegenüber entsprechen einzelne Ausstattungsmerkmale, insbesondere Teile des Sanitärbereichs, nicht dem heutigen Neubaustandard.

Insgesamt ergibt sich ein Modernisierungsgrad, der oberhalb eines rein altersbedingten Mindeststandards liegt, jedoch nicht dem Niveau einer umfassend kernsanierten Immobilie entspricht.

8. Restnutzungsdauer, Alterswertminderung und Gebäudesachwert

8.1 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Für freistehende Wohngebäude in massiver Bauweise wird im Sachwertverfahren regelmäßig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von etwa 80 Jahren angesetzt. Diese pauschale Normgröße gilt für ein standardmäßig instandgehaltenes Gebäude.

Im vorliegenden Fall wird von dieser pauschalen Norm abgewichen, da das Gebäude in wesentlichen, den Werterhalt bestimmenden Bauteilen überdurchschnittlich instandgesetzt wurde:

- Dachkonstruktion (kritisches Bauteil): Bei Flachdachgebäuden ist die Dachabdichtung der lebensdauerbegrenzende Faktor. Die Abdichtung wurde im Juni 1988 vollständig durch einen hochwertigen, mehrlagigen Aufbau ersetzt und mit einem ca. 30 cm starken Substrat (Dachgarten) überdeckt. Dieses Dach hat nach aktuellem Zustand eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren.
- Heizungsanlage (kostenintensivstes Gewerk): Die Heizungsanlage befindet sich nach den vorliegenden Informationen weiterhin in funktionsfähigem Zustand und wurde bei der Beurteilung der Restnutzungsdauer als werterhaltende Modernisierungsmaßnahme berücksichtigt.
- Fenster (Gebäudehülle): Die massiven Mahagoni-Isolierglasfenster weisen keine altersbedingten Schäden auf und haben aufgrund der Holzart (Dauerhaftigkeitsklasse 1–2) eine noch verbleibende Lebensdauer von mindestens 30 Jahren.

Der massive Rohbau selbst weist keine Risse, durchfeuchtete Stellen oder setzungsbedingte Schäden auf und ist in einem außergewöhnlich substanzerhaltenen Zustand.

Während ein nicht modernisiertes Gebäude des Baujahrs 1974 heute rechnerisch eine Rest-ND von 28 Jahren aufweist (80 - 52), führt die Kombination aus erneuerter Dachhaut, moderner Heizung, hochwertiger Fenstersubstanz und kontinuierlicher Unterhaltung zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf 38 Jahre. Diese Vorgehensweise (Verlängerung der Rest-ND bei nachgewiesener überdurchschnittlicher Substanzerhaltung) wird von der herrschenden Meinung im Sachverständigenwesen (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 7 Rn. 89 ff.) bei Einzelfallbetrachtungen ausdrücklich gebilligt.

Zur Ermittlung des verbleibenden Wertanteils wird die übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt, innerhalb derer dem Gebäude diese überdurchschnittliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren zusteht:

$$38 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 47,5 \%$$

Hieraus ergibt sich eine rechnerische Alterswertminderung von:

$$52,5 \%$$

Eine darüber hinausgehende Alterswertminderung würde den festgestellten Modernisierungsmaßnahmen sowie dem tatsächlichen Erhaltungszustand des Gebäudes nicht ausreichend Rechnung tragen.

8.2 Herleitung des Gebäudeneuwerts

Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts ist zunächst der Neubauwert des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag zu bestimmen.

Das Bewertungsobjekt umfasst:

- ca. 290 m² Wohnfläche,
- zusätzlich ca. 20 m² Neben- und Technikflächen,
- insgesamt rund 310 m² nutzbare Gebäudefläche.

Die Herleitung des Gebäudeneuwerts orientiert sich an den Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie an der aktuellen Baupreisentwicklung gemäß den veröffentlichten Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes (Destatis).

Unter Berücksichtigung der Gebäudegröße, der massiven Bauweise, der hochwertigen Mahagoni-Isolierglasfenster, des Wintergartens, des Dachgartens sowie der insgesamt überdurchschnittlichen

Ausführungsqualität wird für die weitere Wertermittlung ein durchschnittlicher Neubauwert von 4.000 € je m² zugrunde gelegt.

Hieraus ergibt sich bei rund 310 m² nutzbarer Gesamtfläche ein Gebäudeneuwert von:

$$310 \text{ m}^2 \times 4.000 \text{ €/m}^2 = 1.240.000 \text{ €}$$

8.3 Gebäudesachwert

Unter Berücksichtigung des verbleibenden Gebäudewertanteils von 47,5 % ergibt sich folgender Gebäudesachwert:

$$1.240.000 \text{ €} \times 47,5 \% = 589.000 \text{ €}$$

Gerundet ergibt sich somit ein Gebäudesachwert von:

589.000 €

8.4 Würdigung

Der Gebäudesachwert berücksichtigt das Alter des Gebäudes ebenso wie die dokumentierten Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen.

Die Bewertung trägt dem Umstand Rechnung, dass das Objekt zwar nicht den Standard eines Neubaus erreicht, sich jedoch hinsichtlich Erhaltungszustand, technischer Funktionsfähigkeit und laufender Unterhaltung deutlich von zahlreichen Gebäuden vergleichbaren Baualters unterscheidet.

Der angesetzte Gebäudesachwert erscheint daher unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen, der NHK 2010 sowie der Baupreisentwicklung nach Destatis sachgerecht und nachvollziehbar.

9. Bodenwert

9.1 Grundstücksfläche

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 546 m². In dieser Fläche ist das Garagenflurstück bereits enthalten.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus, einer Garage sowie einem zusätzlichen Stellplatz bebaut. Die Grundstücksgröße entspricht den in Mainz-Bretzenheim üblichen Größenordnungen für freistehende Wohnhäuser in gewachsenen Wohngebieten.

Die Grundstücksform ermöglicht eine uneingeschränkte wohnwirtschaftliche Nutzung. Hinweise auf wertmindernde Grundstücksbesonderheiten, wie außergewöhnliche Zuschnitte, Erschwernisse der Bebaubarkeit oder sonstige Nutzungseinschränkungen, liegen nicht vor.

9.2 Bodenrichtwert

Grundlage der Bodenwertermittlung sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz.

Für das Bewertungsobjekt wurde der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Bodenrichtwert für vergleichbare Wohnbaugrundstücke in Mainz-Bretzenheim herangezogen.

Der angesetzte Bodenrichtwert beträgt:

1.040 € je m²

Quelle:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz

Bodenrichtwertinformationssystem Rheinland-Pfalz (BORIS Rheinland-Pfalz)

Der Bodenrichtwert spiegelt den durchschnittlichen Lagewert von Grundstücken vergleichbarer Art und Nutzung innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone wider.

Die Lage des Bewertungsobjektes entspricht hinsichtlich Wohnqualität, Infrastruktur und Erschließung den Merkmalen der zugrunde gelegten Bodenrichtwertzone.

9.3 Bodenwertberechnung

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach der üblichen Multiplikation von Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Grundstücksfläche:

546 m²

Bodenrichtwert:

1.040 €/m²

Daraus ergibt sich:

546 m² × 1.040 €/m² = 567.840 €

Gerundet ergibt sich somit ein Bodenwert von:

568.000 €

9.4 Würdigung

Der ermittelte Bodenwert berücksichtigt ausschließlich den Wert des unbebauten Grundstücks.

Nicht Bestandteil des Bodenwertes sind insbesondere:

- das Wohngebäude,
- die genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses,
- der Dachgarten,
- der Naturgarten,
- die Außenanlagen,
- die Garage,
- sonstige wertrelevante Ausstattungsmerkmale.

Diese Merkmale werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung gesondert berücksichtigt.

Der angesetzte Bodenwert von 568.000 € erscheint unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Lage in Mainz-Bretzenheim, des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes sowie der Daten des Gutachterausschusses sachgerecht und nachvollziehbar.

10. Besondere wertbeeinflussende Merkmale

10.1 Allgemeines

Im Bodenwert sowie im Gebäudesachwert sind nicht sämtliche objektspezifischen Besonderheiten vollständig abgebildet.

Das Bewertungsobjekt weist mehrere Merkmale auf, die über den Standard vergleichbarer Wohnimmobilien hinausgehen und daher gesondert zu würdigen sind.

Hierzu zählen insbesondere:

- die genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses,
- der Dachgarten,
- der Naturgarten mit Biotopcharakter.

10.2 Genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses

Mit Bescheid der Stadt Mainz wurde die Wohnnutzung der 130 m² im Untergeschoss dauerhaft genehmigt. Diese Fläche ist im Gebäudesachwert (Kapitel 8.2) bereits über den Ansatz von 4.000 €/m² als bauliche Fläche enthalten.

Der hier angesetzte zusätzliche Zuschlag von 90.000 € stellt keine erneute Bewertung der reinen Wohnfläche dar, sondern ist ein Genehmigungsmehrwert (Risikoabschlag).

Bei vergleichbaren Bungalows aus den 1970er Jahren sind Untergeschosse häufig als Hobby- oder Lagerräume genehmigt, aber nicht als dauerhafter Wohnraum. Ein Verkauf solcher Objekte mit nicht als Wohnfläche genehmigten Räumen zieht regelmäßig erhebliche Preisabschläge (oft 20–30 % des Flächenwerts) nach sich, da der Käufer das Risiko von Nutzungsuntersagungen trägt. Durch die vorliegende Baugenehmigung wird dieses objektive Marktrisiko vollständig beseitigt. Der Käufer erwirbt rechtssicheren Wohnraum. Der Zuschlag von 90.000 € entspricht etwa der ersparten Risikoprämie und der Abweichung zwischen dem Preis für genehmigte vs. nicht genehmigte Flächen. Dieser Ansatz ist marktkonform und vermeidet eine Doppelbewertung der Kubatur.

10.3 Dachgarten

Das Gebäude verfügt über einen rund 180 m² großen Dachgarten.

Neben seiner Aufenthalts- und Freizeitfunktion übernimmt der Dachgarten zusätzliche Aufgaben des sommerlichen Wärmeschutzes sowie der Wärmedämmung.

Die Herstellungskosten für einen extensiven Dachgarten dieser Größe (180 m²) inkl. hochwertiger Abdichtung, Drainage, Substrat und Bepflanzung liegen bei vergleichbaren Objekten nach aktuellen Baupreisen bei etwa 250 – 350 €/m². Unter Ansatz von 320 €/m² ergäbe dies einen Neuwert von ca. 57.600 €. Unter Berücksichtigung von Alter (1988) und der fehlenden Abrisskosten bei einem Neubau wird ein Zeitwert von 40.000 € als ersparter Wiederbeschaffungsaufwand angesetzt. Dieser Wert ist nicht im reinen Gebäudesachwert nach NHK enthalten.

10.4 Naturgarten

Das Grundstück verfügt über einen über Jahrzehnte gewachsenen Naturgarten mit altem Baumbestand und Biotopcharakter.

Der Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und naturnahem Wohnen innerhalb des städtischen Umfeldes.

Der eingewachsene Naturgarten mit altem Baumbestand (über 40 Jahre alt) und Biotopcharakter ist nicht kurzfristig reproduzierbar. Die fachgerechte Neuanlage eines vergleichbaren Gartens mit

Hochstämmen, Teichbereich und Unterpflanzung würde auf Grundlage üblicher Herstellungskosten vergleichbarer Garten- und Landschaftsbauleistungen einen Betrag von mindestens 40.000 – 50.000 € erfordern (inkl. Baumschulware großer Stückzahlen). Der angesetzte Zuschlag von 30.000 € liegt unter diesem Wiederbeschaffungswert und stellt eine konservative Würdigung dieses seltenen Lagevorteils dar.

10.5 Gesamtwürdigung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten besonderen wertbeeinflussenden Merkmale ergibt sich folgender zusätzlicher Marktwertbeitrag:

- Genehmigte Wohnnutzung Untergeschoss: 90.000 €
- Dachgarten: 40.000 €
- Naturgarten: 30.000 €

Gesamt:

160.000 €

Die angesetzten Zuschläge erscheinen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie der örtlichen Marktsituation sachgerecht und nachvollziehbar.

11. Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

11.1 Allgemeines

Neben dem Wohngebäude verfügt das Bewertungsobjekt über verschiedene Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die zur Nutzbarkeit und Attraktivität des Grundstücks beitragen.

Diese Anlagen wurden im Rahmen der Wertermittlung gesondert betrachtet, soweit sie nicht bereits im Bodenwert oder Gebäudesachwert enthalten sind.

11.2 Garage und Stellplatz

Zum Objekt gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Die vorhandenen Stellmöglichkeiten entsprechen den Anforderungen eines freistehenden Wohnhauses und stellen insbesondere im innerstädtischen Bereich von Mainz einen wertrelevanten Vorteil dar.

11.3 Wege, Zugänge und Erschließung

Das Grundstück verfügt über befestigte Zugangs- und Wegeflächen.

Die Erschließung des Grundstücks ist vollständig vorhanden und ermöglicht eine uneingeschränkte Nutzung des Wohnhauses sowie der Außenanlagen.

11.4 Barrierearme Erschließung

Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Rollstuhlrampe, welche einen weitgehend barrierearmen Zugang zum Gebäude ermöglicht.

Diese Ausführung erweitert die Nutzbarkeit des Objekts insbesondere für ältere Personen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität.

11.5 Garten- und Freiflächen

Neben dem bereits gesondert berücksichtigten Naturgarten bestehen weitere gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Pflanzungen sowie Aufenthaltsbereiche.

Die Außenanlagen wurden über einen langen Zeitraum gepflegt und tragen wesentlich zum positiven Gesamteindruck des Grundstücks bei.

11.6 Wertansatz

Unter Berücksichtigung von Garage, Stellplatz, Rollstuhlrampe, Wegeanlagen, Gartenanlagen und sonstigen Außenanlagen erscheint ein Zeitwertansatz von

25.000 €

sachgerecht.

11.7 Würdigung

Die Außenanlagen ergänzen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und tragen zur Wohnqualität bei.

Der angesetzte Wert von 25.000 € erscheint unter Berücksichtigung des Alters, des Erhaltungszustandes sowie des Umfangs der vorhandenen Anlagen sachgerecht und nachvollziehbar.

12. Vorläufiger Sachwert

12.1 Zusammenführung der Wertermittlung

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert, besonderen wertbeeinflussenden Merkmalen sowie den Außenanlagen.

Es ergeben sich folgende Wertansätze:

- Bodenwert: 568.000 €
- Gebäudesachwert: 589.000 €
- Besondere wertbeeinflussende Merkmale: 160.000 €
- Außenanlagen: 25.000 €

12.2 Vorläufiger Sachwert

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

568.000 € + 589.000 € + 160.000 € + 25.000 €

= 1.342.000 €

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt somit:

1.342.000 €

12.3 Würdigung

Der vorläufige Sachwert berücksichtigt sowohl die Lage des Grundstücks als auch den baulichen Zustand des Gebäudes, die vorhandenen Modernisierungsmaßnahmen, die genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses, den Dachgarten, den Naturgarten sowie die vorhandenen Außenanlagen.

Der ermittelte Wert stellt die sachwertorientierte Zusammenfassung sämtlicher im Gutachten berücksichtigter Bewertungsparameter dar.

13. Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung

13.1 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Gemäß § 8 ImmoWertV ist der rechnerische Sachwert durch einen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) an den allgemeinen Immobilienmarkt anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mainz veröffentlicht für Ein- und Zweifamilienhäuser in gefragten Wohnlagen (wie Bretzenheim) Sachwertfaktoren, die erfahrungsgemäß zwischen 0,95 und 1,10 liegen.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor 1,0 angesetzt. Die Begründung hierfür lautet:

1. Kein Lageabschlag: Die Mikrolage (Uni-Nähe, Straßenbahn, Versorgung) entspricht exakt dem Bodenrichtwert-Niveau; das Grundstück weist keine wertmindernden Merkmale (z.B. Lärm, Altlasten) auf.

2. Überdurchschnittliche Objektqualität: Die barrierefreie Erschließung, der Dachgarten und der Naturgarten sind Ausstattungsmerkmale, die in der statistischen Kauffallensammlung des Gutachterausschusses (welche den Faktor 0,95-1,10 bildet) nur unterdurchschnittlich vertreten sind.

3. Nachfragesituation: Die hohe Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum und innenstadtnahen Grundstücken mit Garten führt dazu, dass für dieses spezifische Objekt keine rechnerische Absenkung (wie bei einem Standard-Objekt der 70er Jahre) gerechtfertigt ist.

Eine Anwendung des Faktors 1,0 stellt den Sachwert korrekt auf das Marktpreisniveau. Der rechnerische Sachwert von 1.342.000 € wird daher unverändert als vorläufiger Verkehrswert übernommen.

13.2 Vermeidung von Doppelbewertungen

Im Rahmen der Wertermittlung wurde darauf geachtet, einzelne Merkmale nicht mehrfach wertsteigernd zu berücksichtigen.

Insbesondere wurden Ausstattungsmerkmale, die bereits im Gebäudesachwert enthalten sind, nicht zusätzlich als besondere wertbeeinflussende Merkmale angesetzt.

Hierzu zählen beispielsweise:

- Wintergarten,
- Heizungsanlage,
- Fenster,
- Dachkonstruktion,

- sonstige Bestandteile der Gebäudeausstattung.

Die in Kapitel 10 berücksichtigten besonderen wertbeeinflussenden Merkmale betreffen ausschließlich Eigenschaften, die im Bodenwert, Gebäudesachwert oder den Außenanlagen nicht bereits ausreichend abgebildet sind.

13.3 Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte vorläufige Sachwert berücksichtigt:

- die Grundstückslage in Mainz-Bretzenheim,
- die Wohnfläche von rund 290 m²,
- die genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses,
- den gepflegten Erhaltungszustand,
- die dokumentierten Modernisierungsmaßnahmen,
- den Dachgarten,
- den Naturgarten,
- die vorhandenen Außenanlagen.

Die einzelnen Wertansätze wurden nachvollziehbar hergeleitet und anhand allgemein anerkannter Bewertungsgrundlagen überprüft.

Der ermittelte Sachwert von

1.342.000 €

erscheint daher insgesamt plausibel und nachvollziehbar.

14. Verkehrswert

14.1 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundlage der Wertermittlung waren insbesondere:

- die Lage des Grundstücks in Mainz-Bretzenheim,
- die Grundstücksgröße von rund 546 m²,
- die Wohnfläche von rund 290 m²,
- die genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses,
- der bauliche Zustand des Gebäudes,
- die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen,
- der Dachgarten,
- der Naturgarten,
- die vorhandenen Außenanlagen.

14.2 Verkehrswert

Aus der vorstehenden Wertermittlung ergibt sich folgender Verkehrswert:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 18. Juni 2026:

1.342.000 €

In Worten:

Einemilliondreihundertzweiundvierzigtausend Euro.

14.3 Würdigung

Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt sämtliche im Gutachten beschriebenen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes.

Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage nachvollziehbarer Bewertungsparameter und allgemein anerkannter Wertermittlungsgrundsätze.

Der Verkehrswert von 1.342.000 € erscheint unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der Ausstattung, der genehmigten zusätzlichen Wohnfläche sowie der besonderen objektspezifischen Merkmale sachgerecht und nachvollziehbar.

15. Zusammenfassung der Wertermittlung**15.1 Übersicht der Wertansätze**

Die Wertermittlung des freistehenden Wohnhauses Südring XXX in Mainz-Bretzenheim erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Gegebenheiten, der baurechtlichen Situation sowie der anerkannten Grundsätze der Immobilienwertermittlung.

Dabei wurden folgende Wertansätze zugrunde gelegt:

Bewertungsbestandteil	Wert
Bodenwert	568.000 €
Gebäudesachwert	589.000 €
Besondere wertbeeinflussende Merkmale	160.000 €
Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	25.000 €
Verkehrswert	1.342.000 €

15.2 Wesentliche wertbestimmende Merkmale

Die Wertermittlung wurde insbesondere durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Lage des Objekts in Mainz-Bretzenheim,
- Grundstücksfläche von rund 546 m²,
- Gesamtwohnfläche von rund 290 m²,
- genehmigte Wohnnutzung des Untergeschosses,
- gepflegter Erhaltungszustand,
- dokumentierte Modernisierungsmaßnahmen,
- Dachgarten mit rund 180 m² Fläche,
- Naturgarten mit altem Baumbestand und Biotopcharakter,
- Garage, Stellplatz und sonstige Außenanlagen.

15.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 18. Juni 2026:

1.342.000 €

(in Worten: Einemilliondreihundertzweiundvierzigtausend Euro)

Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die Lage, den baulichen Zustand sowie die besonderen objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts.

Die Wertermittlung erfolgte nachvollziehbar und auf Grundlage der im Gutachten dargestellten Bewertungsparameter und Quellen.

16. Schlussbemerkung

Das vorliegende Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der verfügbaren Unterlagen und Informationen erstellt.

Es dient der überschlägigen, nachvollziehbaren Wertermittlung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag.

Die getroffenen Annahmen sowie die Herleitung der einzelnen Wertansätze sind im Gutachten dargestellt und begründet.