

Kurzfassung der Wertermittlung

Bewertungsobjekt: Freistehendes Wohnhaus mit genehmigter Einliegerwohnung, Garage, Stellplatz, Dachgarten und Naturgarten

Adresse: Südring XXX, 55128 Mainz-Bretzenheim

Wertermittlungsstichtag: 18. Juni 2026

Ergebnis der Wertermittlung

Bewertungsbestandteil	Wert
Bodenwert	568.000 €
Gebäudesachwert	589.000 €
Besondere wertbeeinflussende Merkmale	160.000 €
Außenanlagen	25.000 €
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	1.342.000 €

Wesentliche wertbestimmende Merkmale

- Grundstück ca. 546 m²
- Gesamtwohnfläche ca. 290 m²
- Genehmigte Einliegerwohnung (ca. 130 m²)
- Dachgarten mit ca. 180 m²
- Naturgarten mit Biotopcharakter
- Gepflegter Erhaltungszustand
- Verlängerte Restnutzungsdauer von 38 Jahren
- Ruhige Wohnlage in Mainz-Bretzenheim mit sehr guter Infrastruktur

Ermittelter Verkehrswert zum 18. Juni 2026:

1.342.000 €

Die nachfolgenden Kapitel erläutern die Herleitung dieses Verkehrswertes im Einzelnen.