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.

STRUNCK & MEINZER
Bewertung von Immobilien

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Worms
- Zwangsversteigerungen -
Hardtgasse 6

67547 Worms

Amtsgericht Worms
Eing.: 12. Aug. 2024
..... Akt. ..... Heft ..... Anl.
..... EUR Kosten-Brief-Marken

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 07.08.2024

AZ.: WO 16K27/24

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Worms Blatt 3293 eingetragenen **2/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67551 Worms, Paternusstr. 3, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten **Einheit**

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

Der **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Stichtag 25.07.2024 ermittelt mit rd.

**360.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **3** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 4 |
| 1.5 | Fragen des Gerichtes | 4 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **5** |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 8 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **9** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.2 | Wohn- und Geschäftshaus | 9 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 9 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 10 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 10 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 11 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 11 |
| 3.3 | Nebengebäude | 12 |
| 3.3.1 | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum | 12 |
| 3.3.2 | Nebengebäude im Sondereigentum | 12 |
| 3.4 | Außenanlagen | 12 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 12 |
| 3.4.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 12 |
| 3.4.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 12 |
| 3.5 | Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Einheit | 13 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude | 13 |
| 3.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 13 |
| 3.5.2.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 13 |
| 3.5.2.2 | Gaststätte | 13 |
| 3.5.2.3 | Wohnung im OG | 13 |
| 3.5.2.4 | Wohnung im DG | 14 |
| 3.5.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 15 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 15 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage | 15 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **16** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 16 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 16 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 17 |
| 4.3.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks | 17 |
| 4.3.2 | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks | 17 |
| 4.3.3 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 18 |
| 4.3.4 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums | 18 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 19 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 19 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 19 |
| 4.4.3 | Ertragswertberechnung | 22 |
| 4.4.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 23 |
| 4.5 | Verkehrswert | 27 |
| **5** | **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur** | **29** |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 29 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 29 |
| **6** | **Verzeichnis der Anlagen** | **30** |


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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Sondereigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse: | Paternusstr. 3<br>67551 Worms |
| Grundbuchangaben: | Wohnungs-Grundbuch von Worms, Blatt 3293 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Worms, Flur 4, Flurstück 316/2, Fläche 333 m² |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Worms<br>- Zwangsversteigerungen -<br><br>Auftrag vom 05.06.2024 (Datum des Beschlusses) |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: | 25.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.<br><br>Nicht besichtigt wurden der Speicher und das Dach.<br><br>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung). |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br><br>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 |

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

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwert und Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Objektunterlagen des Gläubigers
- Berechnung der Wohn-/Nutzflächen
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Mietverträge
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (soweit vorhanden)
- Auskunft Altlasten
- Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

| | |
|---|---|
| Mieter oder Pächter: | vermietet |
| Hausverwaltung: | Eigenverwaltung |
| Zwangsverwaltung: | nein |
| Gewerbebetrieb: | im Erdgeschoss wird eine Gaststätte betrieben |
| Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: | nach Angaben der Mieter nicht im Eigentum des Eigentümers des Sondereigentums |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: | nicht bekannt |
| Energieausweis: | liegt nicht vor |

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

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | kreisfreie Stadt |
| Ort und Einwohnerzahl: | Worms, rd. 85.000 Einwohner, kreisfreie Stadt mit 13 Stadtteilen<br><br>Die einst freie Reichsstadt Pfeddersheim ist nach zweitausendjähriger eigenständiger Geschichte seit 1969 ein Stadtteil der Stadt Worms mit rund 6.800 Einwohnern.<br><br>Worms ist Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und liegt im südlichen Wonnegau jeweils am Rand der Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main.<br><br>Im produzierenden Gewerbe gibt es in Worms chemische Industrie und Kunststoffherstellung, Metallerzeugung und Maschinenbau, Herstellung von EDV-Geräten und Optik sowie Holz verarbeitende Industrie. Die früher bedeutende Wormser Lederindustrie spielt hingegen heute keine Rolle mehr.<br><br>Dienstleistung und Handel verzeichnen in den vergangenen Jahren ein starkes Wachstum. Gerade in der Logistikbranche, vorrangig im Industriegebiet Worms-Nord haben sich aufgrund der guten Verkehrssituation zahlreiche Betriebe neu angesiedelt. Worms ist die drittgrößte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz. Daneben befindet sich in Worms eine der größten Mälzereien Europas. |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | nächstgelegene größere Städte:<br>Mannheim (ca. 35 km)<br><br>Landeshauptstadt:<br>Mainz (ca. 55 km)<br><br>Bundesstraßen:<br>B 47<br><br>Autobahnzufahrt:<br>A 61 (ca. 6 km)<br><br>Bahnhof:<br>Pfeddersheim, Worms<br><br>Flughafen:<br>Frankfurt (ca.70 km), Speyer (ca. 50 km) |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Ortskern bzw. Geschäftsbereich des Stadtteils Pfeddersheim<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn) in fußläufiger Entfernung<br><br>mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage |

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

| | |
|---|---|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen<br>überwiegend zweigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben, Garten mit Ostausrichtung |

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 20 m

mittlere Tiefe:
ca. 15 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 333,00 m²

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohn- und Geschäftsstraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten<br>Parkmöglichkeiten vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.07.2024 der Stadtverwaltung Worms ist das Grundstück im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BoKat) derzeit nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Im Bereich dieser Flurstücke können sich dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstücks relevante Erkenntnisse vorgelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

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

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Worms, Blatt 3293, folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Pfeddersheim Fl. 4 Nr. 316/1
  "Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 316/2 ist verpflichtet, den Überbau mit den beiden Fenstern im Obergeschoss des Gebäudes auf dem vorbezeichneten Grundstück Flur 4 Nr. 316/1 zu dulden"
  Es bestehen gegenseitige geringfügige Überbaurechte; diese sind nicht wertrelevant.
- Zwangsversteigerungsvermerk
  Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

Herrschvermerke: Grunddienstbarkeit an dem Grundstück Fl. 4 Nr. 316/1
"Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr.316/1 ist verpflichtet, die Fenster und den Dachvorsprung an der Südseite des Hauptgebäudes in der bisherigen Weise zu dulden sowie das anfallende Regenwasser des Gebäudes auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 316/2 in die auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 316/1 sich befindliche Entwässerungsanlage aufzunehmen"

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es bestehen unbefristete Mietverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise des Gebäudes wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---|---|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.<br><br>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

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

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

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

## 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten, ausgebautes Dachgeschoss, überwiegend unterkellert, Sondereigentum Nr. 2 etwa zu 2/3 zu Wohnzwecken genutzt |
| Baujahr: | nicht feststellbar, vermutlich um 1900 |
| Modernisierung: | nachträgliche Um- und Ausbauten, Fenster im Dachgeschoss und teilweise im Erdgeschoss (Gaststätte), Heizungstechnik, Bäder, tlw. Innenausbau<br><br>Für die Bewertung wurden die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie die Modernisierung der noch nicht erneuerten Fenster und teilweise des Innenausbaus unterstellt. |

| | |
|---|---|
| Flächen: | Die Wohnfläche beträgt im 1. OG rd. 114 m², im DG rd. 108 m².<br>Die Nutzfläche beträgt im EG rd. 140 m², im KG rd. 61 m². |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz, tlw. schadhaft<br>Sockel verputzt und gestrichen, tlw. schadhaft |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Lagerkeller mit Kühlzelle (rd. 34 m²), Weinkeller (rd. 12 m²), Kellerraum rd. (15 m²), Heiz- und Öltankraum

Erdgeschoss:
Gaststätte mit Nebenzimmer, Küche und sanitäre Anlagen, insg. rd. 140 m²

Obergeschoss:
Zimmer „5“ (rd. 13 m²), Wohnung mit 4 Zimmern, Küche, Bad und 2 Balkonen, insg. rd. 101 m²

Dachgeschoss:
Zimmer „1“ (rd. 13 m²), Duschbad (rd. 8 m²), Zimmer „3“ rd. (14 m²), Flur
Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Abstellraum insg. rd. 73 m²

Speicher

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Keller: | Mauerwerk, Gewölbe |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Innenwände: | Mauerwerk, vtl. Holzfachwerk mit Ausmauerung |
| Geschossdecken: | Holzbalken |
| Treppen: | Gaststätteneingangstreppe:<br>4 Stufen Beton, Kunststein, Handlauf (Edelstahl)<br><br>Außentreppe zum rückseitigen Anbau (Küchenbereich):<br>Beton mit Fliesenbelag<br><br>Kellertreppe:<br>Holzstiege mit Handlauf (Metall)<br><br>Geschosstreppe:<br>zweiläufige Holztreppe mit Kunststoffbelag, Holzgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | erneuerte Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt |

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

| | |
|---|---|
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzdach mit Gaube<br><br>Dachform:<br>Satteldach<br><br>Dacheindeckung:<br>Dachziegel (Ton)<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech tlw. gestrichen;<br><br>Dachraum begehbar<br>Dachflächen ungedämmt<br>oberste Geschossdecke zum Speicher nicht gedämmt<br><br>Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dach-(boden)dämmung vor. |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | überwiegend überalterte, tlw. erneuerte einfache bis mittlere Ausstattung<br>je Raum ein Lichtauslass, wenige Steckdosen<br>Satellitenantenne |
| Heizung: | Öl-Zentralheizung, Heizungstechnik Viessmann Vitola 200<br>40 kW (Kessel-Nennwärmeleistung), Baujahr vtl 2011<br>Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen<br>Warmwasserleitungen gedämmt |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | seitlicher eingeschossiger Eingangsanbau mit Eingangstreppe und Dachterrasse, Dachterrasse über rückseitigem eingeschossigen Anbau, Dachgaube |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | normal |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |
| Allgemeinbeurteilung: | teilweise unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, teilweise überdurchschnittliche Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungsrückstau; teilweise unterdurchschnittliche Instandhaltung, Modernisierungsbedarf |

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

## 3.3 Nebengebäude

### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

zweigeschossiger Anbau mit Geschäftsräumen im EG und Räumen im OG (Sondereigentum Nr. 1, Miteigentumsanteil 1/3)

## 3.4 Außenanlagen

### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung

### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

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

## 3.5 Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Einheit

### 3.5.1 Lage im Gebäude

| | |
|---|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Einheit (Wohn- und Geschäftshaus). |

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Räume im DG zur Beschreibungseinheit Wohnung im DG
- Räume im OG zur Beschreibungseinheit Wohnung im OG
- Räume im EG zur Beschreibungseinheit Gaststätte

#### 3.5.2.2 Gaststätte

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Fliesenbelag |
| Wandbekleidungen: | rau verputzt und gestrichen, Nassbereiche mit Fliesenbelag |
| Deckenbekleidungen: | tlw. Holzdecke, Holzbalken, tlw. Deckenputz mit Anstrich |
| Fenster: | erneuerte Fenster im Gastraum aus Kunststoff mit Isolierverglasung, ansonsten Fenster aus Holz mit Einfachverglasung<br>Glasbausteine<br>Fensterbänke innen aus Holz<br>Fensterbänke und Fenstereinfassungen außen aus Sandstein, gestrichen |
| Türen: | Gaststätten-Eingangstür:<br>Holztür<br><br>Zimmertüren:<br>einfache Türen aus Holzwerkstoffen mit Anstrich |
| besondere Einrichtungen: | Gaststätteneinrichtung (in fremdem Eigentum) |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| Grundrissgestaltung: | Gaststätte |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |

#### 3.5.2.3 Wohnung im OG

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | unterschiedliche Bodenbeläge (Kunststoff, Laminat, Teppichboden, Holzdielen), Bad und Dachterrassen mit Fliesenbelag |
| Wandbekleidungen: | Wandputz mit Raufasertapeten gestrichen, Nassbereiche mit Fliesenbelag |
| Deckenbekleidungen: | überwiegend Deckenputz mit Anstrich, im Bad Holzpaneele (Einbaustrahler) |

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

| | |
|---|---|
| Fenster: | Fenster aus Holz mit Einfachverglasung<br>Rollläden aus Kunststoff<br>Fensterbänke innen aus beschichtetem Holz<br>Fensterbänke und Fenstereinfassungen außen aus Sandstein, gestrichen |
| Türen: | Wohnungseingangstür:<br>Holztür mit Lichtausschnitt aus dem Baujahr<br><br>Zimmertüren:<br>Türen aus Holz mit Holzzargen aus dem Baujahr<br>Griffe aus Metall<br><br>Außentür zur rückseitigen Dachterrasse:<br>Tür aus Aluminium mit Drahtglas |
| sanitäre Installation: | Bad:<br>eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Unterschrank<br>erneuerte Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Bauschäden und Baumängel: | Bodenbelag und vermutlich Abdichtung der rückseitigen Dachterrasse schadhaft, kleiner Feuchtigkeitsschaden an der Decke im Bereich einer Leitung |
| Grundrissgestaltung: | für das Baujahr zeittypisch |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |

### 3.5.2.4 Wohnung im DG

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Laminat, Nassbereiche mit Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich |
| Fenster: | erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung<br>Rollläden aus Kunststoff<br>Fensterbänke innen aus beschichtetem Holz<br>Fensterbänke außen und Fenstereinfassungen aus Standstein, gestrichen (tlw. schadhaft) |
| Türen: | Wohnungseingangstür:<br>erneuerte weiße Holztür<br><br>Zimmertüren:<br>erneuerte weiße Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen<br>Griffe und Beschläge aus Metall |
| sanitäre Installation: | Dusch-Bad in der Wohnung:<br>eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch mit Unterschrank, Badheizkörper<br>erneuerte Ausstattung, durchschnittliche Qualität, weiße Sanitärobjekte |

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

| | |
|---|---|
| | Dusch-Bad:<br>eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken<br>Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte |
| besondere Einrichtungen: | Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten) |
| Bauschäden und Baumängel: | tlw. Feuchtigkeitsschäden im Bereich der oberen Außenwände im Dachgeschoss<br>Tür bzw. Türrahmen zu den beiden Zimmern (Zimmer „1“ und Zimmer „3“) und Abschluss Bodenbelag fehlen<br>Elektrik/Reparatur für Waschmaschinenanschluss im Flur nicht abgeschlossen |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| besondere Einrichtungen: | Gaststätteneinrichtung und Einbauküchen (nicht in der Wertermittlung enthalten) |
| besondere Bauteile: | Anbauten mit Dachterrassen, Dachgaube, Eingangstreppe Gaststätte |
| Baumängel und Bauschäden, Schäden: | bauzeittypische Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden im Dachgeschoss, Bodenbelag und vermutlich Abdichtung der rückseitigen Dachterrasse schadhaft, Außenfassade, Arbeiten Elektrik/Anschlüsse an Sicherungskasten nicht abgeschlossen, Putzschäden an der Außenfassade, Treppe Gaststätteneingang tlw. schadhaft |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Es besteht allgemeiner Renovierungs- sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. |

## 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|---|
| Sondernutzungsrechte: | keine |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine |
| Abweichende Regelung: | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:<br><br>Gemäß Punkt 2. der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass das Wassergeld entsprechend den Wasseruhren von den Wohnungs- und Teileigentümern gezahlt wird. Ansonsten bestehen keine Vereinbarungen. |
| Erhaltungsrücklage: | vermutlich keine gebildet |

## 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise vernachlässigten Zustand.

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

# 4 Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67551 Worms, Paternusstr. 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Einheit zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnungsgrundbuch<br>Worms | Blatt<br>3293 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Worms | 4 | 316/2 | 333 m² |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-( und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Vom Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 0,4 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 450 m² |

**Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 25.07.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 333 m² |

### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| **I. Beitragsfreier Bodenrichtwert** | | **320,00 €/m²** | |
|---|---|---|---|

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 25.07.2024 | × 1,03 | E1 |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | WA (allgemeines Wohngebiet) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 329,60 €/m² | |
| WGFZ | 0,4 | keine Angabe | × 1,00 | |
| Fläche (m²) | 450 | 333 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | II | II | × 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | |
| **objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | | | **= 329,60 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| **objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | **= 329,60 €/m²** | |
| Fläche | × 333 m² | |
| **beitragsfreier Bodenwert** | = 109.756,80 €<br>**rd. 110.000,00 €** | |

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

### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

### 4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2/3) des zu bewertenden Sondereigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

| **Ermittlung des anteiligen Bodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| Gesamtbodenwert | 110.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 2/3 | |
| **anteiliger Bodenwert** | = 73.333,34 €<br>**rd. 73.300,00 €** | |

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

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als 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 (bzw. 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 (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

### 4.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit lfd. Nr. | Nutzung/Lage | Fläche (m²) | Anzahl (Stck.) | tatsächliche Nettokaltmiete (€/m²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohn- und Geschäftshaus | 1 | EG | 140,15 | | - | 1.500,00 | 18.000,00 |
| | 2 | I. OG | 100,79 | | - | 850,00 | 10.200,00 |
| | 3 | I. OG | 13,26 | | - | | |
| | 4 | II. OG | 21,58 | | - | | |
| | 5 | II. OG | 13,57 | | - | | |
| | 6 | II. OG | 73,00 | | - | 500,00 | 6.000,00 |
| | 7 | KG | 45,86 | | - | | |
| | 8 | KG | rd. 15,00 | | - | | |
| Summe | | | 423,21 | - | | 2.850,00 | 34.200,00 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit lfd. Nr. | Nutzung/Lage | Fläche (m²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohn- und Geschäftshaus | 1 | EG | 140,15 | | 8,00 | 1.121,20 | 13.454,40 |
| | 2 | I. OG | 100,79 | | 8,00 | 806,32 | 9.675,84 |
| | 3 | I. OG | 13,26 | | 8,00 | 106,08 | 1.272,96 |
| | 4 | II. OG | 21,58 | | 8,00 | 172,64 | 2.071,68 |
| | 5 | II. OG | 13,57 | | 8,00 | 108,56 | 1.302,72 |
| | 6 | II. OG | 73,16 | | 8,00 | 585,28 | 7.023,36 |
| | 7 | KG | 45,86 | | 2,00 | 91,72 | 1.100,64 |
| | 8 | KG | 15,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| Summe | | | 423,37 | - | | 2.991,80 | 35.901,60 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.701,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | | |
|---|---|---|
| **jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **35.901,60 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**) | – | **7.419,18 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **28.482,42 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) | | |
| **4,50 %** von **73.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – | **3.298,50 €** |
| **Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **25.183,92 €** |
| **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **4,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **24** Jahren Restnutzungsdauer | × | **14,495** |
| **vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **365.040,92 €** |
| **anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **73.300,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums** | = | **438.340,92 €** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | + | **0,00 €** |
| **marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums** | = | **438.340,92 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **80.000,00 €** |
| **Ertragswert des Sondereigentums** | = | **358.340,92 €** |
| | **rd.** | **360.000,00 €** |

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

### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immoscout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 8,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

| BWK-Anteil | | | |
|---|---|---|---|
| Verwaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 2 Whg. × 351,00 € | 702,00 € |
| Gewerbe | | 3,0 % vom Rohertrag | 436,65 € |
| Instandhaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 228,21 m² × 13,80 €/m² | 3.149,30 € |
| Gewerbe | Gewerbeeinheiten (G) | 140,15 m² × 13,80 €/m² | 1.934,07 € |
| | Keller | 45,86 m² x 4,10 €/m² | 188,03 € |
| Mietausfallwagnis | | | |
| Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 426,62 € |
| Gewerbe | 4,0 % vom Rohertrag | | 582,20 € |
| Summe | | | 7.419,18 € |

**Liegenschaftszinssatz**

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit vom gewerblichen Anteil am Rohertrag und dem Bodenwertniveau. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil am Rohertrag rd. 50 %, Bodenwertniveau 300 €/m²) beträgt 4,46 %.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 4,5 % angemessen.

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohn- und Geschäftshaus

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 1,0 | | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 69,0 % | 31,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|---|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen |
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 2 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen |

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

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus**

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Max. Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|---|---|---|---|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| • Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | | 1,0 | B01 |
| • Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | | 1,0 | B02 |
| • Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 | | B04 |
| • Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | | B06 |
| • Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppenhaus | 2 | 0,5 | 1,0 | B07 |
| Summe | | 2,0 | 3,0 | |

**Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**

**B01**

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Dämmung der obersten Geschossdecke 1,0 Punkte vergeben.

**B02**

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung der alten Fenster 1,0 Punkte vergeben.

**B04**

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerte Heizungstechnik 0,5 Punkte vergeben.

**B06**

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Modernisierung der Bäder 1,0 Punkte vergeben.

**B07**

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für den teilweise erneuerten Innenausbau 0,5 Punkte und für die unterstellte Modernisierung des Innenausbaus weitere 1,0 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Modernisierungsbesonderheiten | | -80.000,00 € |
| • Wohn- und Geschäftshaus | -80.000,00 € | |
| Summe | | -80.000,00 € |

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohn- und Geschäftshaus**

**Modernisierungskosten u.ä:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,00 Modernisierungspunkten) | | | 250,00 €/m² |
| Wohn-/Nutzfläche | | × | 237,36 m² |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] | | = | 59.340,00 € |
| Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] (Beheben des dringenden Instandhaltungsstaus (z. B. Dachterrasse, Fassade, etc.)) | | + | 15.000,00 € |
| davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] | 0,00 € | | |
| davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] | 15.000,00 € | | |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt | | = | 74.340,00 € |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) | | x | 1,05 |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt | | = | 78.057,00 € |
| **Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]** | | = | –78.057,00 € |
| | | **rd.** | **–80.000,00 €** |

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

## 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **360.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 2/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67551 Worms, Paternusstr. 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Einheit

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Worms | 3293 | |
| | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Worms | 4 | 316/2 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2024 mit rd.

**360.000 €**

**in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 07. August 2024

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

**Hinweise zum Urheberschutz**
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) 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.

## Wertermittlungsergebnisse

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Worms, Paternusstr. 3**
Flur **4** Flurstücksnummer **316/2** Wertermittlungsstichtag: **25.07.2024**

**Bodenwert**

| Bewertungs-bereich | Entwick-lungsstufe | abgaben-rechtlicher Zustand | rel. BW [€/m²] | Fläche [m²] | anteiliger Boden-wert [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Sondereigentum Nr. 2 | baureifes Land | frei | 330,33 | 333,00 | 73.300,00 |
| | | Summe: | 330,33 | 333,00 | 73.300,00 |

**Objektdaten**

| Bewertungs-bereich | Gebäudebe-zeichnung / Nutzung | | | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sondereigentum Nr. 2 | Wohn- und Geschäfts-haus | | | 423,37 | vtl. um 1900 | 80 | 24 |

**Wesentliche Daten**

| Bewertungs-bereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszins-satz [%] | Sachwert-faktor |
|---|---|---|---|---|
| Sondereigentum Nr. 2 | 35.901,60 | 7.419,18 € (20,67 %) | 4,50 | ---- |

**Relative Werte**

| | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 173,21 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -188,96 €/m² WF/NF |
| **relativer Verkehrswert:** | **850,32 €/m² WF/NF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **10,03** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **12,64** |

**Ergebnisse**

| | |
|---|---|
| Ertragswert: | 360.000,00 € |
| Sachwert: | ---- |
| Vergleichswert: | --- |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **360.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 25.07.2024 |

Bemerkungen

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

# 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**
Baugesetzbuch

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr

[3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017

[4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996

[5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015

[6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen

[7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen

[8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

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

# 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 5: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

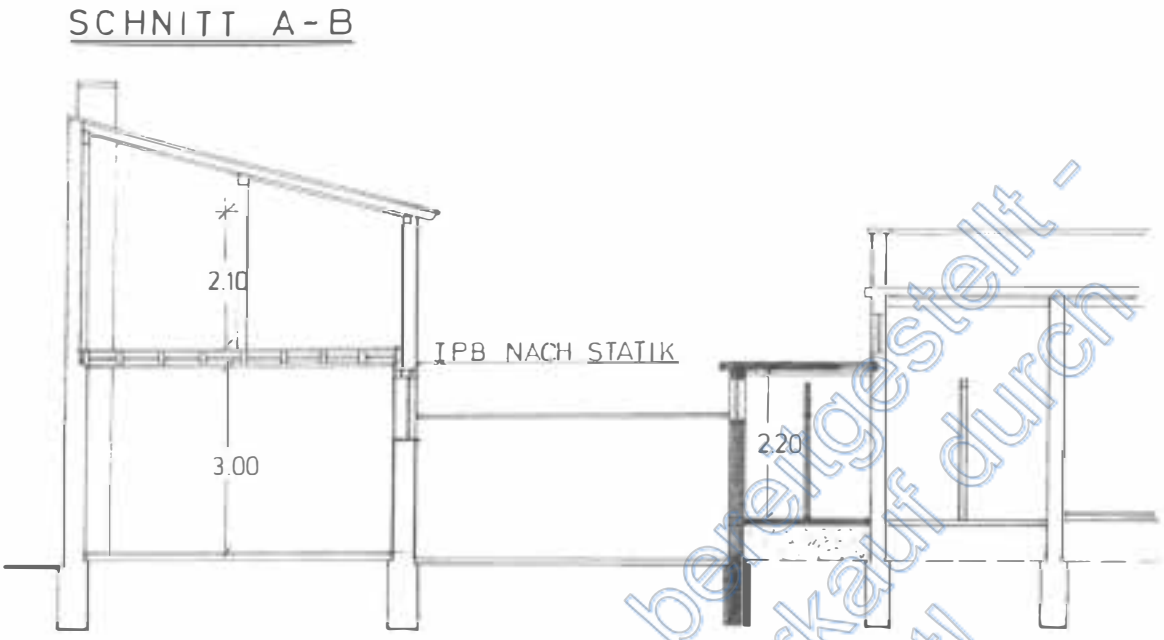
Seite 1 von 1

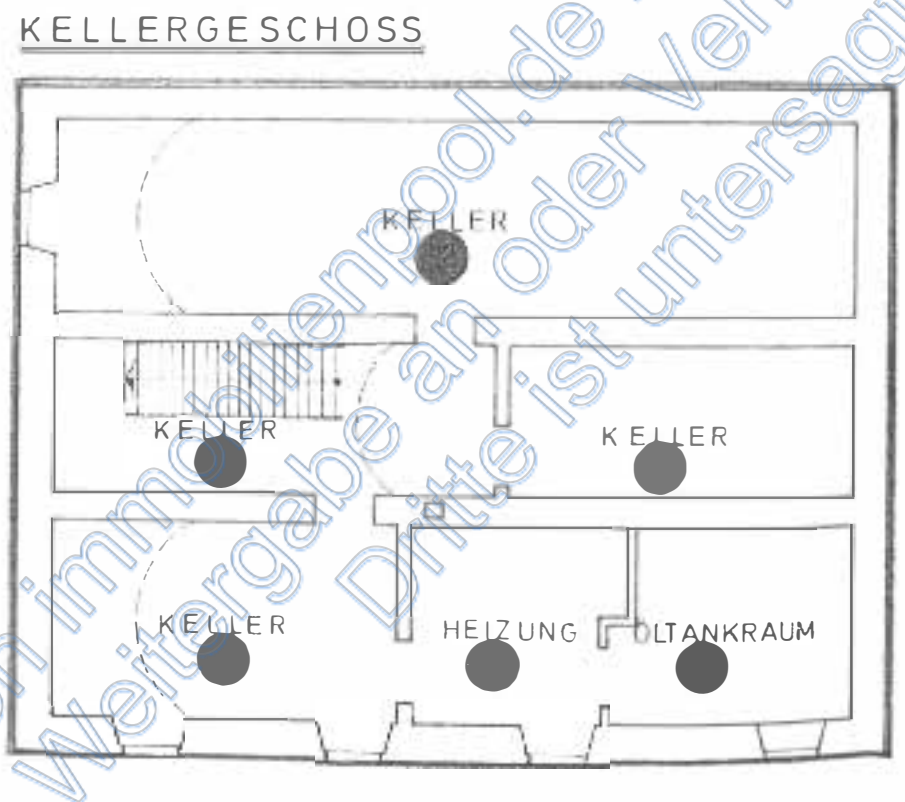
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abb. 1: Lageplan aus Geoportal.rlp

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 4



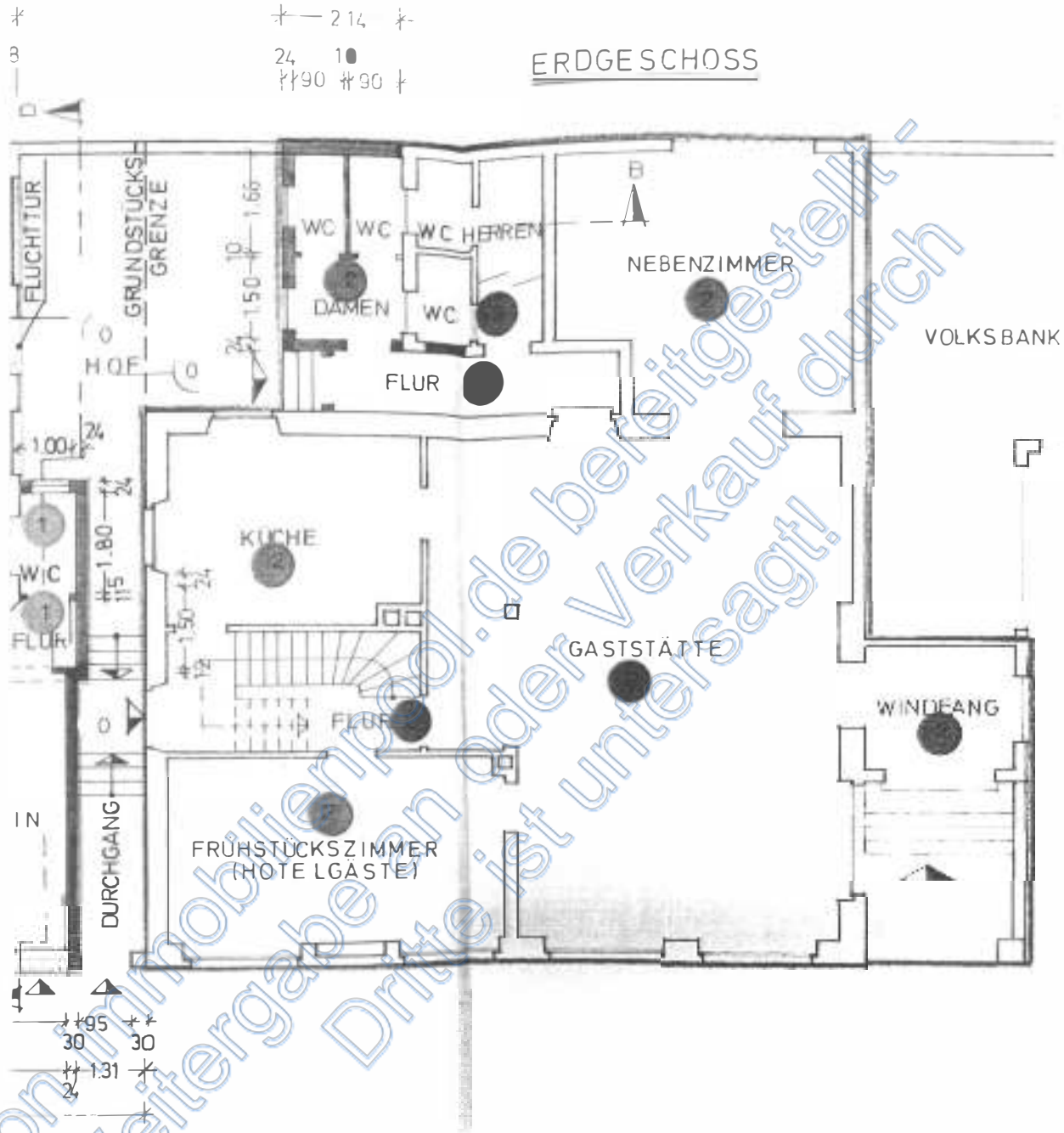




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 4

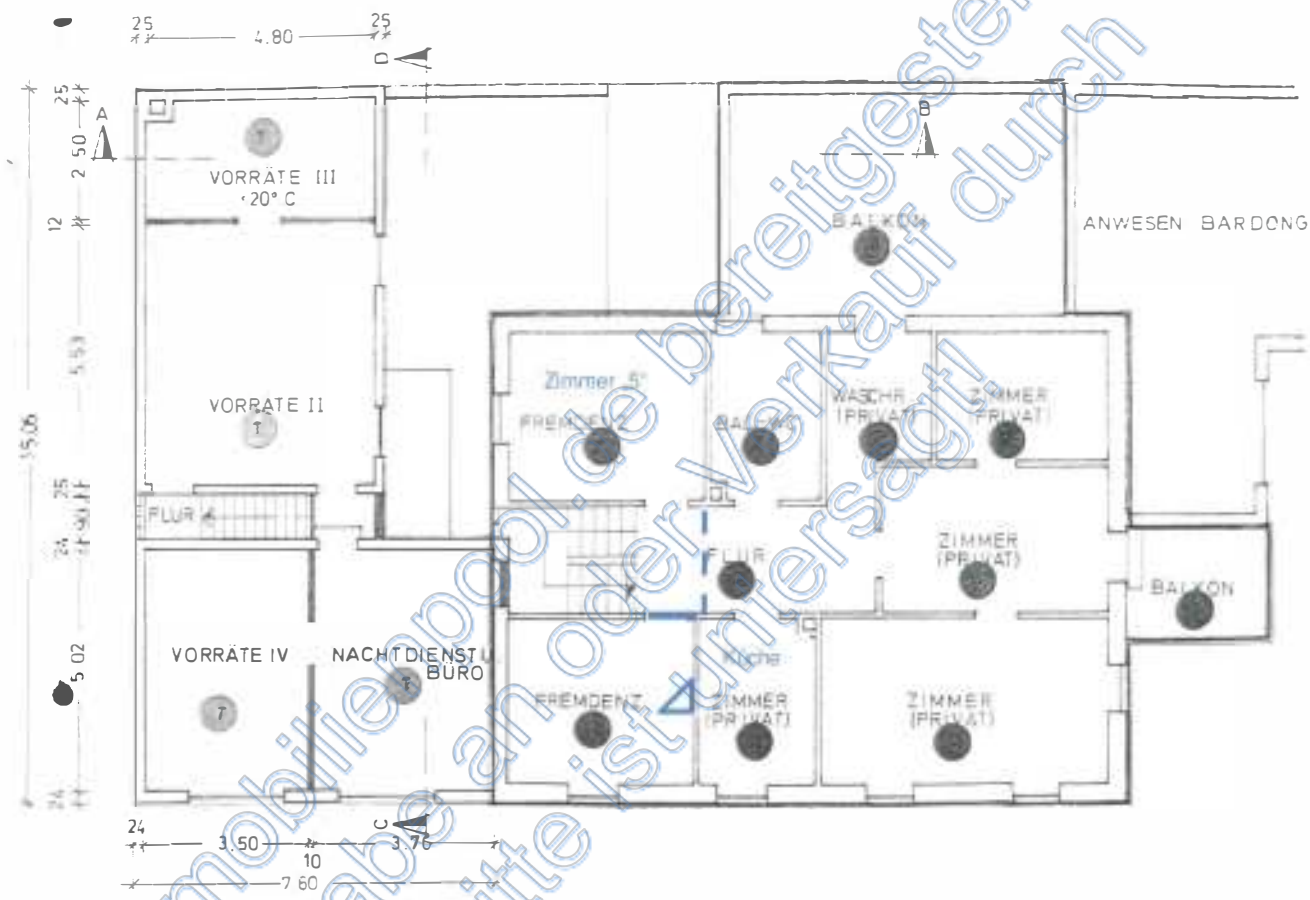



Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

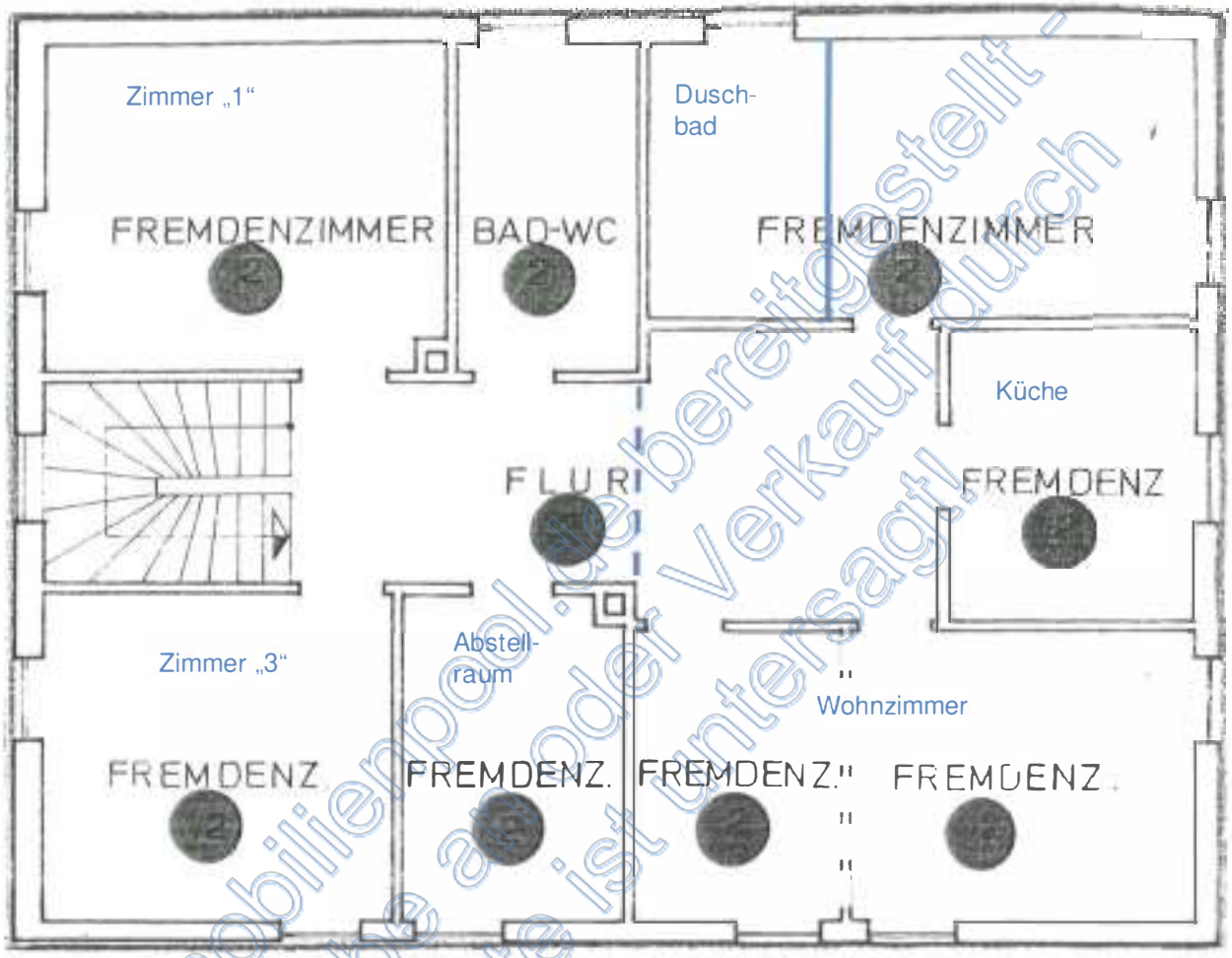
Seite 3 von 4




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

Abb. 3: Grundrissplan Obergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**
Seite 4 von 4




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

Abb. 4: Grundrissplan Dachgeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 3

Anlage 4 zum Gutachten 62 50 4-05/60/83

**Berechnung der Wohn- und Nutzfläche**

**Nutzfläche:**

**Erdgeschoß:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gaststätte: | | 9,08 | x | 5,81 | = | 52,75 | |
| | | 5,65 | x | 1,55 | = | 8,76 | |
| | | | | | | = | 61,51 qm |
| Nebenzimmer 1: | | 5,30 | x | 4,60 | = | 24,38 | |
| | ./. | 1,37 | x | 1,27 | = | 1,74 | |
| | | | | | | = | 22,64 qm |
| Nebenzimmer 2: | | 6,25 | x | 3,30 | = | 20,63 | |
| | ./. | 0,45 | x | 0,35 | = | 0,16 | |
| | | | | | | = | 20,47 qm |
| Küche: | | 3,50 | x | 5,00 | = | 17,50 | |
| | | 1,20 | x | 0,25 | = | 0,30 | |
| | ./. | 0,33 | x | 0,56 | = | 0,18 | |
| | | | | | | = | 17,62 qm |
| Windfang: | | 2,75 | x | 2,40 | | = | 6,60 qm |
| Flur: | | 2,35 | x | 1,06 | | = | 2,49 qm |
| WC-Damen: | | 1,56 | x | 1,00 | = | 1,56 | |
| | | 1,06 | x | 1,40 | = | 1,48 | |
| | | | | | | = | 3,04 qm |
| WC-Herren: | | 1,00 | x | 1,55 | = | 1,55 | |
| | | 1,30 | x | 3,25 | = | 4,23 | |
| | | | | | | = | 5,78 qm |
| Nutzfläche im Erdgeschoß | | | | | | = | 140,15 qm |

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

Abb. 1: aus Objektunterlagen vom Gläubiger

**Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 2 von 3

**Kellergeschoß:**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lagerkeller mit Kühlzelle: | 12,20 | x | 2,80 | | = | 34,16 qm |
| Weinkeller: | 5,20 | x | 2,25 | | = | 11,70 qm |
| Nutzfläche im Kellergeschoß | | | | | = | 45,86 qm |

**Wohnfläche**

**1. Obergeschoß:**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zimmer 1: | 3,00 | x | 4,75 | | = | 14,25 qm |
| Zimmer 2: | 5,95 | x | 2,95 | | = | 17,55 qm |
| Zimmer 3: | 5,95 | x | 3,05 | | = | 18,15 qm |
| Zimmer 4: | 2,60 | x | 3,45 | = 8,97 | | |
| ./. | 0,37 | x | 0,60 | = 0,22 | | |
| | | | | | = | 8,75 qm |
| Zimmer 5: | 3,40 | x | 3,90 | | = | 13,26 qm |
| Zimmer 6: | 3,77 | x | 3,45 | | = | 13,01 qm |
| Flur 1: | 2,87 | x | 2,20 | | = | 6,31 qm |
| Flur 2: | 1,90 | x | 3,00 | = 5,70 | | |
| | 0,55 | x | 0,67 | = 0,37 | | |
| | | | | | = | 6,07 qm |
| Balkon 1: | 7,40 | x | 4,75 / 4 | | = | 8,79 qm |
| Balkon 2: | 3,00 | x | 2,50 / 4 | | = | 1,88 qm |
| Bad + WC: | 1,80 | x | 3,45 | = 6,21 | | |
| ./. | 0,33 | x | 0,56 | = 0,18 | | |
| | | | | | = | 6,03 qm |
| Summe Wohnfläche im 1. Obergeschoß | | | | | = | 114,05 qm |

**2. Obergeschoß:**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zimmer 1: | 3,40 | x | 3,90 | | = | 13,26 qm |
| Zimmer 2: | 5,90 | x | 3,15 | | = | 18,59 qm |
| Zimmer 3: | 3,77 | x | 3,60 | | = | 13,57 qm |
| Zimmer 4: | 3,60 | x | 2,60 | = 9,36 | | |
| ./. | 0,35 | x | 0,60 | = 0,21 | | |
| | | | | | = | 9,15 qm |
| Zimmer 5: | 3,20 | x | 2,35 | | = | 7,52 qm |
| Zimmer 6: | 3,50 | x | 3,20 | | = | 11,20 qm |

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

Abb. 2: aus Objektunterlagen vom Gläubiger

**Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 3 von 3

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Küche: | 2,30 | x | 3,00 | | = 6,90 qm |
| Flur 1: | 3,70 | x | 2,20 | | = 8,14 qm |
| Flur 2: | 3,55 | x | 3,00 | | = 10,65 qm |
| Dusche + WC: | 2,50 | x | 3,40 | = 8,50 | |
| ./. | 0,33 | x | 0,56 | = 0,18 | |
| | | | | | = 8,32 qm |
| Wohnfläche im 2. Obergeschoß | | | | | = 107,30 qm |

Zusammenstellung

| | Nutzfläche | Wohnfläche |
|---|---|---|
| Kellergeschoß | 45,86 qm | |
| Erdgeschoß | 140,15 qm | |
| 1. Obergeschoß | | 114,05 qm |
| 2. Obergeschoß | | 107,30 qm |
| Summe | 186,01 qm | 221,35 qm |

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

Abb. 3: aus Objektunterlagen vom Gläubiger

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 15

Bild 1: Straßenansicht Sondereigentum Nr. 1, Sondereigentum Nr. 2

Bild 2: Giebelansicht

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 15

Bild 3: Eingangsanbau, Zugang zur Gaststätte

Bild 4: Gastraum, ehemals „Frühstückszimmer“

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 15

Bild 5: Gastraum

Bild 6: Sondereigentum 1, Zugang zu den Wohnungen

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 15

Bild 7: Zugang zum Hof

Bild 8: Hauseingang, Treppenhaus Erdgeschoss

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 15

Bild 9: Treppenhaus und Zugang zur Wohnung im Obergeschoss

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

Bild 10: Zimmer im Obergeschoss Zimmer "5"

**Anlage 5: Fotos**

Seite 6 von 15

Bild 11: Küche der Wohnung im Obergeschoss

Bild 12: Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse im Obergeschoss ("Zimmer privat, Balkon")

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 7 von 15

Bild 13: Dachterrasse auf den Eingangsanbau

Bild 14: Detailaufnahme Decke, Feuchtigkeitsschaden (Obergeschoss)

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 8 von 15

Bild 15: "Waschr. (privat)" im Obergeschoss mit Zugang zur rückseitigen Dachterrasse

Bild 16: rückseitige Dachterrasse

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 9 von 15

Bild 17: Bad der Wohnung im Obergeschoss

Bild 18: Zugang zu den Räumen im Dachgeschoss

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 10 von 15

Bild 19: Zimmer „3“ im Dachgeschoss (außerhalb der Wohnung)

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

Bild 20: Küche der Wohnung im Dachgeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 11 von 15

Bild 21: Feuchtigkeitsschäden im Schlafzimmer der Wohnung im Dachgeschoss

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

Bild 22: Bad der Wohnung im Dachgeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 12 von 15

Bild 23: Flur der Wohnung im Dachgeschoss

Bild 24: Duschbad im Dachgeschoss (außerhalb der Wohnung)

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 13 von 15

Bild 25: Sicherungskasten im Flur, Dachgeschoss (außerhalb der Wohnung)

Bild 26: Zugang zum Speicher

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 14 von 15

Bild 27: Kellertreppe

Bild 28: Kellerraum

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

**Anlage 5: Fotos**

Seite 15 von 15

Bild 29: Heizungstechnik

Bild 30: Hof

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