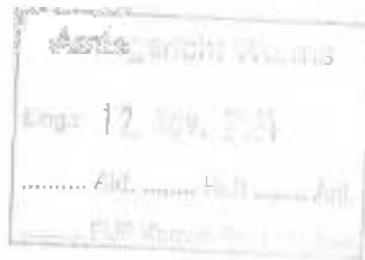




Kein Original  
Gutachten!

**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!**



Dipl. Ing. Wilfried Eich  
Freier Architekt



Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke, Mieten und  
Pachten von der Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz öffentlich bestellt und  
vereidigt

Lortzingstraße 5  
D-67549 Worms

Telefon  
06241/95 03 22

Telefax  
06241/95 03 23

Mail  
[info@architekt-eich.de](mailto:info@architekt-eich.de)  
Home  
[www.architekt-eich.de](http://www.architekt-eich.de)

# GUTACHTEN

AZ: 24.1 037  
Amtsgericht Worms 16K 35/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus** bebaute Grundstück

**Laurentiusstr.38, 67549 Worms**

Grundbuch	Leiselheim	Blatt 1207, lfd. Nr. 1
Gemarkung	Worms	Flur 1, Flur-St. 5237



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde  
zum Stichtag 29.10.2024

ermittelt mit rd.

**235.000,00 €**

Ausfertigung: 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten,

einschl. 6 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.

Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung  
erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Commerzbank Worms  
IBAN DE15 6708 0050 0186 5195 00  
BIC DRESDEFF670

USt. Ident.-Nr. 44/220/0213/5

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1 Allgemeine Angaben</b>	3
1.1 Auftraggeber, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	3
1.2 Verfahrensparteien	3
1.3 Ortstermin	3
1.4 Unterlagen	3
1.5 Besonderheiten des Auftrags	3
1.6 Mitarbeit am Gutachten	4
<b>2 Grundstücksbeschreibung</b>	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließungszustand	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1 Privatrechtliche Situation	6
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	6
<b>3 Gebäudebeschreibung</b>	7
3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	7
3.2 Gebäude	7
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	7
3.3 Nebengebäude und Außenanlagen	10
3.4 Miete	10
3.5 Beurteilung der Gesamtanlage	10
<b>4 Ermittlung des Verkehrswerts</b>	11
4.1 Grundstücksdaten	11
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3 Bodenwertermittlung	13
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4 Sachwertermittlung	15
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3 Sachwertberechnung	18
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5 Ertragswertermittlung	23
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3 Ertragswertberechnung	26
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
<b>5 Verkehrswert</b>	28
<b>6 Verzeichnis der Anlagen</b>	29
<b>7 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur</b>	30
<b>Anlagen</b>	

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Gemäß Auftragsschreiben vom 08.08.2024 und Beschluss vom 24.06.2024

Amtsgericht Worms, Rechtspfleger Löcher,  
Hardtgasse 6  
67547 Worms

soll im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft Sturm-Heydt, Ursula Luise./. Heydt, S. u.a. ein Gutachten über den Verkehrswert des im Beschluss genannten Grundbesitzes Laurentiusstraße 38, 67549 Worms-Leiselheim, Gemarkung Leiselheim, Flur 1, Fl-St. 237 erstellt werden.

### 1.2 Verfahrensparteien

(Antragstellerin)

Prozessbev.: Rechtsanwalt

gegen

1. (Antragsgegner)
2. (Antragsgegner)
2. (Antragsgegner)

### 1.3 Ortstermin

Zu dem Ortstermin am 29.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 28.08.2024 geladen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Frau (Antragstellerin)  
Herr (Antragsgegner)  
Frau (Architekturbüro Eich)  
und der Sachverständige

### 1.4 Unterlagen

- Schreiben des Amtsgerichts Worms vom 08.08.2024
- Bodenrichtwertkarte RLP, Stichtag 01.01.2024
- Fotos des Objektes vom Tag der Ortsbesichtigung
- Grundbuchauszug vom 10.09.2024
- Exposé (ohne Datum) mit Grundrissen, Wohnflächenaufstellung etc.
- Energieausweis vom 19.02.2024

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags

Beantwortung der Fragen:  
- ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,  
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Außerdem wird um Feststellung gebeten

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

### 1.6 Mitarbeit am Gutachten

Durch die Mitarbeiterin Frau wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Vereinbarung des notwendigen Ortstermins und Schreiben der Ladungen
- Auskunft-Einhaltung über Baulast
- Entwurf der Objektbeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

#### 2.1.1 Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Stadt:	Worms
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Leiselheim (ca. 2.100 Einwohner)
Überörtliche Anbindung/ Entfernung:	Nächstgelegene größere Orte: Ludwigshafen/Mannheim ca. 26/27 km Landeshauptstadt: Mainz ca. 56 km Autobahnzufahrt: A 61 ca. 8,0 km (Worms) Bahnhof: Worms, ca. 4,0 km Flughafen: Frankfurt, ca. 68 km
innerörtliche Lage:	Ortskern Leiselheim: Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 4,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs: Bäckerei, Metzgerei ca. 1 - 4 FM, Lebensmittelmarkt ca. 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), ca. 4-6 FM.
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; Überwiegend Haus-Hof-Bauweise, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topographische Grundstückslage:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 10,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 15,50 m
Gesamtfläche:	156 m <sup>2</sup> (Flurstück 237)
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform,

### 2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße, Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefonanschluss,
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, eingefriedet durch Nachbargebäude
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs- kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbucheauszug vom 10.09.2024 vor.

Hierach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Leiselheim im Blatt 1207 folgende Eintragungen:

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Worms – Vollstreckungsgericht, 16 K 35/24), eingetragen am 25.06.2024*

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Antragstellerin nicht vorhanden.

### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.4.2.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulisten-Verzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms keine wertbeeinflussende Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

#### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

M (Gemischte Baufläche)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### 2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne und des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

#### 2.4.2.4 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

#### 2.4.2.5 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, online bzw. mündl./telefonisch eingeholt.

### Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenstellplatz und 1 Stellplatz (im Hof) (Carport).

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 auf-treten, die dann allerdings nicht weiterheblich 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 / 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1908 1965 Erweiterung Ostseite
Modernisierungen	2016 Fenster überwiegend 2018 Bodenbelag DG Flur und Zimmer
Außenansicht:	Putz mit Anstrich, Fenstergewände farblich abgesetzt Sockel mit Blendriemchen;

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv-Bauweise
Fundamente:	Bruchstein, bzw. Beton (Erweiterung)
Kellerwände:	Bruchstein, bzw. Beton (Erweiterung)
Umfassungs- und Innenwände:	Ziegelmauerwerk bzw. Hohlblock -Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Stahlbeton (Erweiterung)
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstür Holz mit Glasausschnitt
Treppe:	Bolzentreppe mit Kunststeinstufen, mit einfacherem Geländer aus Metall Keller: Stahlbeton mit Kunststeinbelag Bodeneinschubtreppe aus Holz
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel mit Naturschiefer einfassung
Dachentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zink;
Kamin:	Montagekamin, über Dach verlinkert;

### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	1 Kellerraum (Gewölbe), vom EG intern erschlossen 2 Kellerräume, Werkstatt, Heizraum, über Außentreppe
Erdgeschoss:	1 Zimmer, Küche/Essen, Bad, WC, Diele, ca. 49,80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	3 Zimmer, Flur, Balkon ca. 68,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche<sup>1</sup> gesamt ca. 118,50 m<sup>2</sup></b>	

### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

#### Kellergeschoss

##### Kellerräume

Bodenbelag:	Fliesen (Gewölbekeller) bzw. Rohbeton mit Anstrich (Erweiterung)
Wandbekleidung:	einfacher Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	einfacher Putz (Gewölbe), bzw. Rohbeton mit Anstrich

#### Erdgeschoss

##### Wohnraum

Bodenbelag:	Eichenparkett
Wandbekleidung:	Unterputz
Deckenbekleidung:	Gipskartondecke gespachtelt

##### Diele

Bodenbelag:	verschiedenen Natursteinplatten
Wandbekleidung:	Tapete bzw. Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Holzverkleidung

##### Küche/Essen

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Rest R m A
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

##### Bad

Bodenbelag:	Mosaikfliesen
Wandbekleidung:	Fliesen raumhoch 1,80 m/Tapete
Deckenbekleidung:	Tapete

##### WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen ca. 1,20 m, Rest Unterputz
Deckenbekleidung:	Gipskartondecke

#### Dachgeschoss

##### Wohn-/Schlafräume/Flur

Bodenbelag:	Mosaikparkett bzw. Clickvinyl
Wandbekleidung:	Rauputz mit Anstrich bzw. Raufaser
Deckenbekleidung:	Rauputz mit Anstrich, tlw. Profilholzdecke

##### Flur

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

##### Balkon

Bodenbelag:	Fliesen
Sonstiges:	Metallgeländer mit Holzfüllung

<sup>1</sup> Auf Grundlage eines eigenen Aufmaßes

**Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststofffenster, zweifachverglast (2016), tzw. Fenstertür aus Holz, einfachverlast (1965) Hebe-Dreh-Element; Rolloläden aus Kunststoff, mit Elektroantrieb; Innenfensterbänke aus Naturstein; Außenfensterbänke aus Sandstein bzw. Werkstein;
Türen:	einfache folienbeschichtete Türen, in Holzzargen (mit Anstrich), tzw. Glastür, tzw. Sperrholztüren lasiert
<b>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung</b>	
Elektroinstallation:	einfache baujahresentsprechende Installation: Telefon-Anschluss, Sat-Anlage
Sanitäre Installation:	einfache baujahresentsprechende Ausstattung (Bad), tzw. gute zeitgemäße Ausstattung (WC));
EG: Bad	Dusche, eingebaute Wanne, Waschbecken, farbige Fliesen; Lüftung über Glasbausteinlüftungsflügel;
WC:	Stand-WC mit Druckspüler Handwaschbecken; Lüftung über Glasbausteinlüftungsflügel;
Heizung:	Öl-Heizung Fabrikat Strelzelwerk (ca. 1965) mit Weishaupt Brenner, ca. 2.000 mit Warmwasserspeicher Stahlheizkörper; zentral
Warmwasserversorgung:	
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten

**3.2.2.4 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes****Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	- Eingangstreppe 3stufig, Blockstufen - Kelleraußentreppen aus Beton mit Anstrich
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut bis befriedigend
Energieausweis:	Bedarfsausweis liegt vor vom 19.02.2024; Endenergieklasse „H“ <sup>2</sup> ; Endenergiebedarf 641,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Barrierefreiheit:	nein
Grundrissgestaltung:	Einfamilienhaus mit zweckmäßiger Raumanordnung
Wirtschaftliche Wertminderung:	Kellerräume nicht verbunden, Erschließung tzw. nur von außen
Bauschäden/Baumängel <sup>3</sup> :	Feuchtigkeit Gewölbekeller Feuchtigkeit Fassade Hofseite, Ausblühungen Hoffassade vertikale Putzrisse Sockelfliesen mit Rissen; Feuchtigkeit Balkonunterseite, Ausblühungen; Fertigstellungsarbeiten GK-Decken und Wände; Energetische Sanierung erforderlich (Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke, Dämmung Heizungs- und Trinkwasserrohre)
Zustand des Gebäudes:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend.

<sup>2</sup> EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert<sup>3</sup> Hagelschäden bleiben unberücksichtigt (s. Pkt. 3.5)

### 3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:	Massivbau (1965), in Gebäude integriert; Mauerwerk, Rohbetonboden, Stahlbetondecke, Metallschwingtor
Carport:	massiv, Mauerwerk, Stahlbeton-Flachdach, Folienabdichtung, Gehwegplatten
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Kanalanschluss; Hofbefestigung mit Waschbetonplatten, Einfriedung durch Mauer Hoftor aus Metall mit Anstrich, zweiflügig (Korrosion)

### 3.4 Miete

Keine; eigengenutzt

### 3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die bauliche Substanz ist gut, genügt jedoch nicht aktuellen energetischen Anforderungen.  
Es besteht außerdem Modernisierungsbedarf wegen nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, tlw. Schadensbeseitigungs- und tlw. Fertigstellungsbedarf.

Die durch Hagel entstandenen Schäden an Dach und Vordach bleiben unberücksichtigt, da eine versicherungstechnische Instandsetzung unterstellt werden kann.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Die Ermittlung von Immobilienwerten ist seit Mitte 2022 schwierig, da es kaum Daten aufgrund der wenigen Immobilienverkäufe gibt. Nach Veröffentlichungen von Recherchen sieht es so aus, dass sich der Immobilienmarkt verlangsamt und nur wenige Transaktionen stattfinden, was vor allem auf gestiegenen Zinsen, gestiegenen Baukosten und auf die Inflation zurückzuführen ist; auch fehlen noch Erfahrungen der Auswirkungen der Fördermöglichkeiten hinsichtlich der geforderten energetischen Sanierung der Gebäude und Heizungstechniken. Generelle Aussagen können zurzeit nicht getroffen werden. Hypothesen gehen davon aus, dass sich die Aufwärtsbewegung des Marktes in den letzten 2 Jahren umgekehrt und etwa in gleichem Maße abwärts bewegt.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz empfiehlt die Anwendung von Korrektur-Zu- bzw. Abschlägen<sup>4)</sup> an den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023.

Die auf den 01.01.2022 ermittelten Werte sollten entsprechend der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz mit den Zu- und Abschlägen des jeweiligen Marktsegments auf den 01.01.2023 angepasst werden. Eine weitere lineare Entwicklung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen ist in Frage zu stellen.

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67549 Worms, Laurentiusstraße 38 zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Leiselheim	1207	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	1	237	156 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der

<sup>4)</sup> Aus Basis von Nachbewertungen von 262 Kauffällen der 12 Gutachterausschüsse im Zeitraum 06/2022 bis 03/2023, veröffentlicht 19.07.2023

baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 1200) **300,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 450 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 29.10.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,22
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 156 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = 300,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	300,00 €/m <sup>2</sup>		
WGFZ	0,4	1,22	× 1,36	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	450	156	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1	× 1,00	E4
Bauweise	offen	offen	× 1,00	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	408,00 €/m <sup>2</sup>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung

<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>408,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	156 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>63.648,00 €</b>	
	rd.	<b>63.600,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 insgesamt **63.600,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Auf eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird verzichtet, auf Grund der unsicheren Datenlage und der Entwicklung am Grundstücksmarkt seit März/April 2022.

##### E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: 84.000

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,22	1,09
Vergleichsobjekt	0,40	0,76

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,43

Korrekturfaktoren GMB Worms 2023 = 1,36

##### E3

Die abweichende Grundstücksfläche ist in der vorstehenden WGFZ-Anpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

##### E4

Geringere Geschosszahl, jedoch keine Nachteile in der Ausnutzung (s. WGFZ)

##### E5

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit offener Bauweise definiert. Das Bewertungsgrundstück ist jedoch nur in Haus-Hofbauweise bebaut bzw. bebaubar. Ein Bodenwertabschlag ist sachverständig nicht zu berücksichtigen, da die Grundstücke der Richtwertzone überwiegend in Haus-Hofbauweise bebaut sind.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den wichtigsten Rechenschritt innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

#### 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 Wertermittlungstichtag' 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.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

#### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen) von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

#### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 nachtragliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m <sup>2</sup> BGF	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF	190,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	216,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	173.580,00 €	7.300,00 €	3.420,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.10.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	310.881,78 €	13.074,30 €	6.125,22 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	310.881,78 €	13.074,30 €	6.125,22 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre	16 Jahre	16 Jahre
• prozentual		61,25 %	73,33 %	73,33 %
• Faktor	x	0,3875	0,2667	0,2667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	120.466,69 €	3.486,92 €	1.633,60 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd.	=	120.500,00 €	3.500,00 €	1.600,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		125.600,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.024,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	130.624,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	194.224,00 €
Sachwertfaktor	x	1,34
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	260.260,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	24.820,00 €
Sachwert	=	235.440,16 €
	rd.	235.000,00 €

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	47,5	325,38
3	785,00	45,5	357,18
4	945,00	4,5	42,53
5	1.180,00	2,5	29,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			754,59
gewogener Standard = 2,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 754,59 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter:

- \* Objektgröße 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 754,59 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 755,00 €/m<sup>2</sup> BGF

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 365,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 365,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Carport

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Carports

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	190,00	100,0	190,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			190,00
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

$$= \frac{190,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}{\text{rd. } 190,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Balkon	10.500,00 €
Summe	10.500,00 €

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung	5.024,00 €
4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (125.600,00 €)	
Summe	5.024,00 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

**Restnutzungsdauer**

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer  
für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das gewichtete durchschnittliches Baujahr 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Krieg“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,5	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,8	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,7	0,3	
Summe		2,5	3,8	

Ausgehend von den 6,3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1953 = 71$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Krieg“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

#### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des **Gutachterausschusses Worms** unter Hinzuziehung
  - der verfügbaren Angaben des **Oberen Gutachterausschusses RLP**,
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren
- mit 1,34 bestimmt.

#### Ermittlung des Sachwertfaktors

Gem. LGMB 2023	=	1,45
Korrektur Marktentwicklung	=	0,11
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,34

### 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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschaden gedämpft (10.500,00 € x 0,85)		-8.925,00 €
• Feuchtigkeitsschaden KG <sup>e</sup>	-5.000,00 €	
• Feuchtigkeitsschaden Balkonabdichtung	-3.000,00 €	
• Fertigstellungsarbeiten GK-Decken (EG-DG)	-2.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (18.700,00 € x 0,85)		-15.895,00 €
• Erneuerung Heizungsanlage	18.700,00 €	
• Dammung oberste Geschossdecke		
• Dammung Heizungs- und Trinkwasserleitungen		
Summe		-24.820,00 €

<sup>e</sup> „Im Bereich des Kellergeschosses sind Schäden (Feuchtigkeit etc.) zu erkennen. Die Schäden sind mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand (da Kosten > Werterhöhung) nicht behebbar und werden deshalb üblicherweise auch nicht beseitigt. In dieser Wertermittlung wird deshalb diesbezüglich lediglich ein sachverständiger geschätzter marktüblicher pauschaler Wertabschlag vorgenommen.“

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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 (objektspezifisch angepassten) **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. Zeitrentenwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

### 4.5.2 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) Einnahmемöglichkeiten 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.

#### 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### **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 Wertermittlungstichtag' 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.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

tatsächliche Nettokaltmiete

0,00 €

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete*	monatlich (€)	jährlich (€)
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) (€/Stck.)	
Einfamilienhaus mit Carport Garage		Wohnhaus Garage	115,50 1,00		8,25 45,00	952,88 45,00 540,00
Summe			115,50	1,00		997,88 11.974,56

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)	11.974,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelauflistung)	- 2.375,79 €
jährlicher Reinertrag	= 9.598,77 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,96 % von 63.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.246,56 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.352,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21), bei LZ = 1,96 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,068
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 192.668,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 256.268,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 256.268,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32.400,00 €
Ertragswert	= 223.868,78 €
	rd. 224.000,00 €

\* nach Modernisierung

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	1 Whg. = 351,00 € 1 Gar. = 46,00 €	351,00 € 46,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	118,50 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup> 1 Gar. = 104,00 €	1.635,30 € 104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		239,49 €
Summe			2.375,79 €

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des **Gutachterausschusses Worms** unter Hinzuziehung
  - der verfügbaren Angaben des **Oberen Gutachterausschusses RLP**,
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- mit 1,96 % bestimmt.

##### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Gem. LGMB 2023} & = & 1,62 \% \\
 \text{Korrektur Marktentwicklung} & + & 0,36 \% \\
 \text{ermittelter Liegenschaftszinssatz} & = & 1,96 \% 
 \end{array}$$

##### Gesamtnutzungsdauer

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die diesbezügliche Tabelle in der Sachwertermittlung

## 5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **235.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **224.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67549 Worms, Laurentiusstraße 38

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leiselheim	1207	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms	1	237

wird zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 mit rd.

**235.000,00 €**

In Worten: **zweihundertfünfunddreißigtausend Euro**

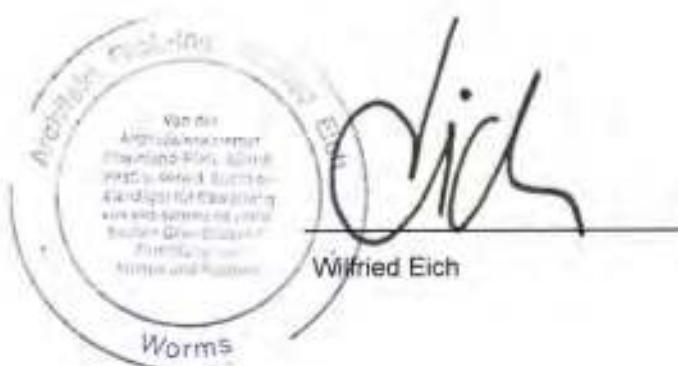
geschätzt.

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

Beantwortung der Fragen:

1. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor,
2. Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht,
3. Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht,
4. Eigengenutztes Haus ohne Verwalter;
5. Eigengenutztes Haus, Mieter sind nicht vorhanden;
6. Eigengenutztes Haus, eine Wohnpreisbindung besteht nicht,
7. ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden,
8. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden,
9. ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt vor (s. S.9)

Worms, den 11. November 2024



## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Stadtplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bodenrichtwert
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung

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

## 7 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

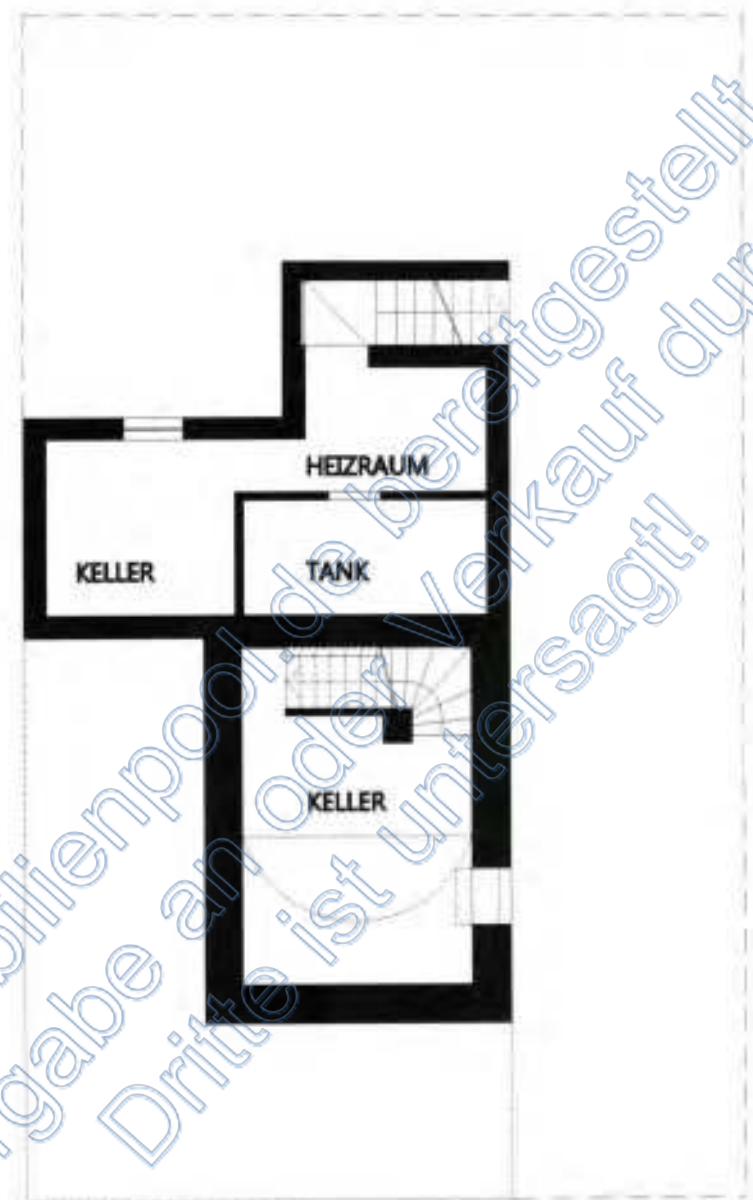
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kalteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

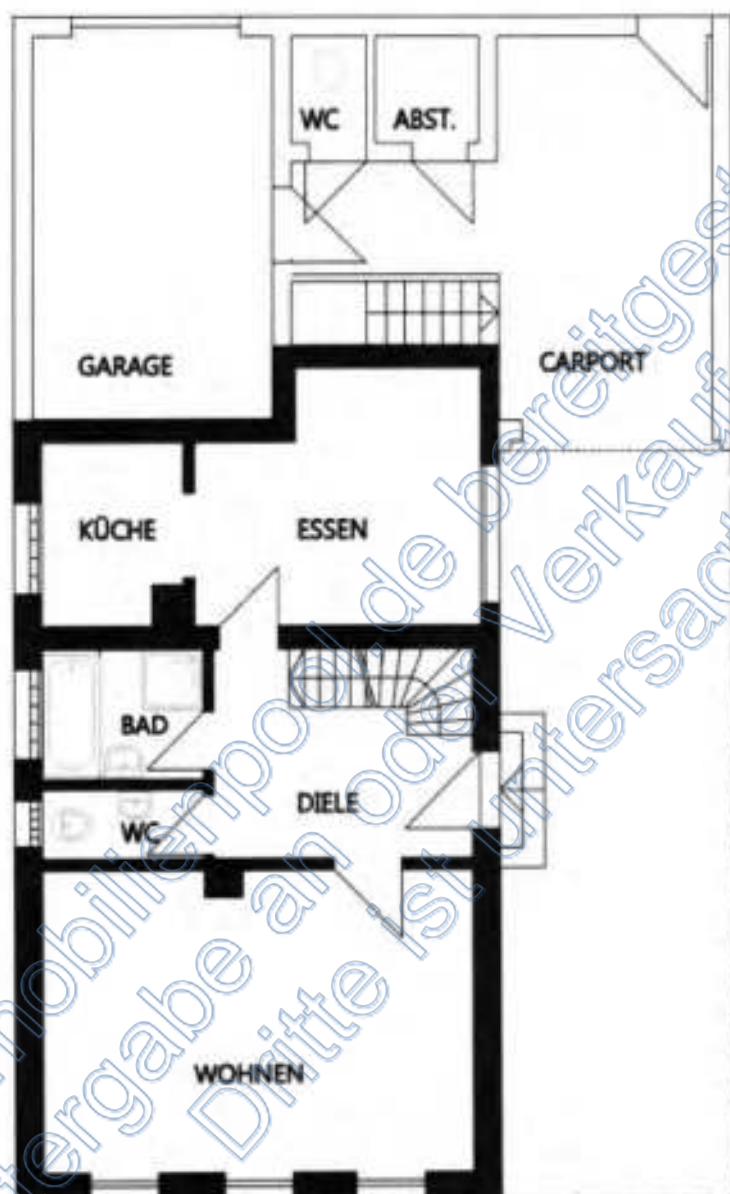
### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

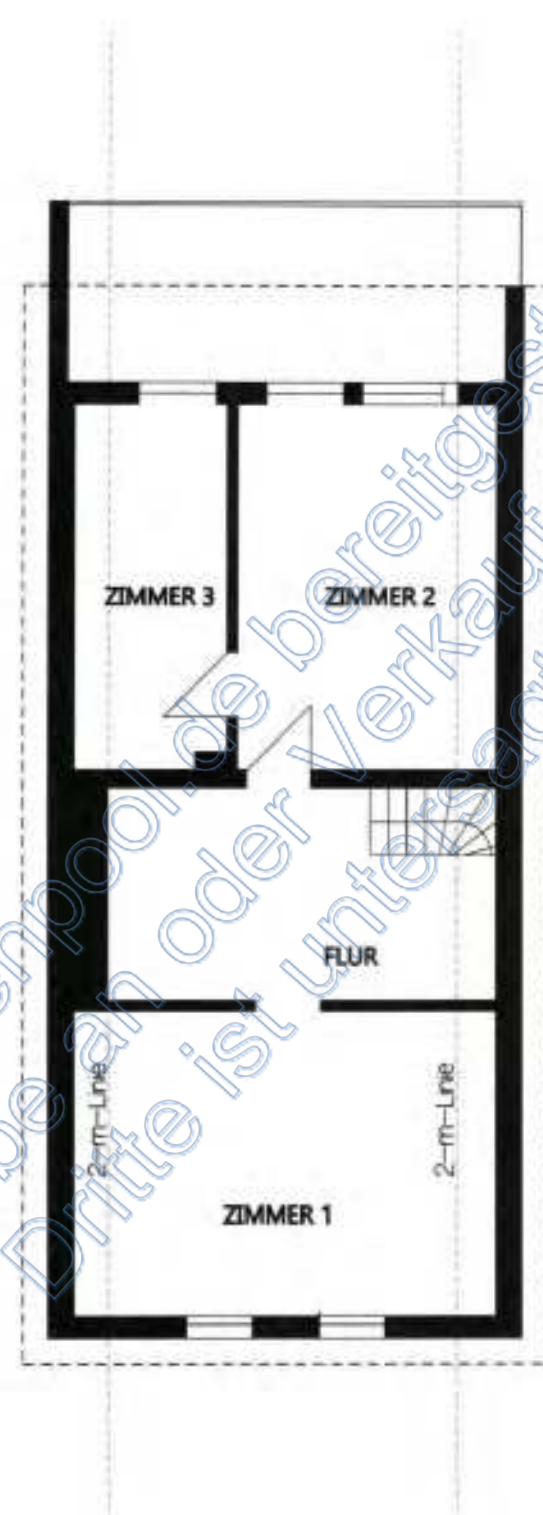


Von immobilienpool.de bereitgestellt.  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

**KELLERGESCHOSS  
GRUNDRISS-SKIZZEN**



**ERDGESCHOSS**  
**GRUNDRISS-SKIZZEN**



**DACHGESCHOSS  
GRUNDRISS-SKIZZEN**



Westseite

Foto 1



Westseite

Foto 2



Ostseite

Foto 3



Ostseite

Foto 4

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



Südseite

Foto 5



Hauseingang

Foto 6



EG

**Foto 7**

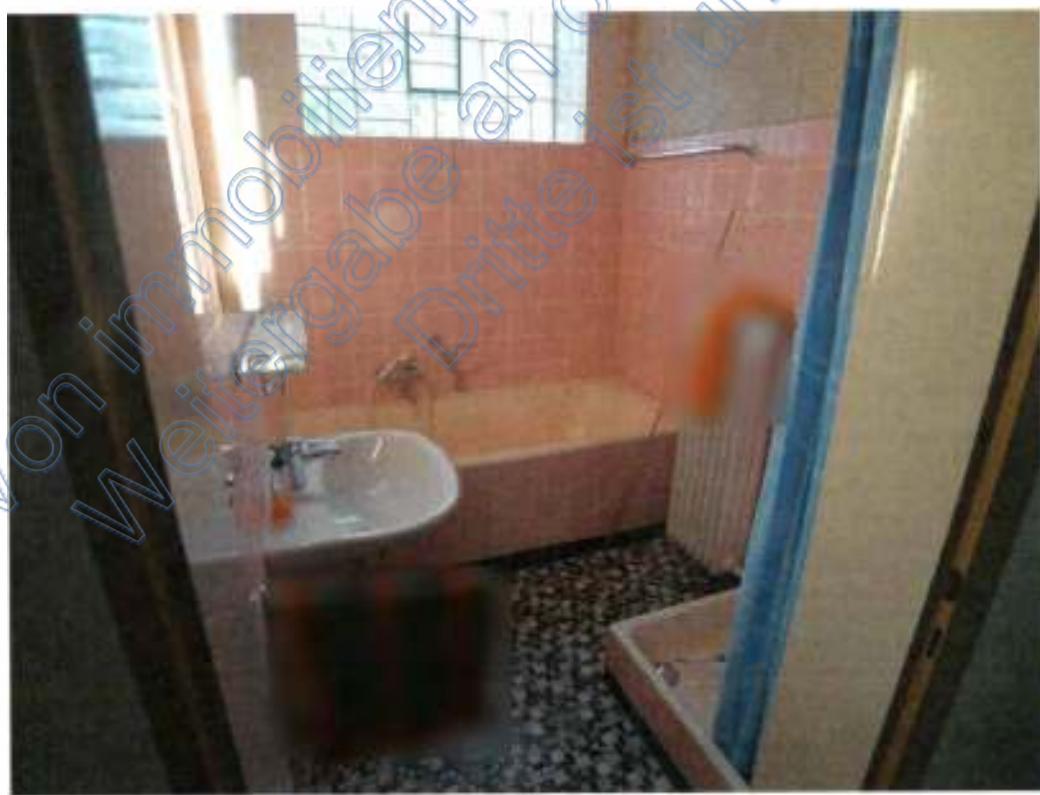
EG

**Foto 8**



WC

Foto 9



Bad

Foto 10



Küche

**Foto 11**

Esszimmer

**Foto 12**

Wohnzimmer

Foto 13



EG

Foto 14



DG Diele

Foto 15



DG Zimmer 1

Foto 16



DG Zimmer 2

Foto 17



DG Zimmer 3

Foto 18



DG Balkon

Foto 19



Dachraum

Foto 20

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



Dachraum

Foto 21



KG Vorderhaus

Foto 22



KG Vorderhaus

Foto 23



KG Vorderhaus

Foto 24



KG Erweiterung

Foto 25



KG Erweiterung

Foto 26



KG Erweiterung

Foto 27



KG Erweiterung

Foto 28



Carport

Foto 29



Carport

Foto 30



Nebengebäude

Foto 31



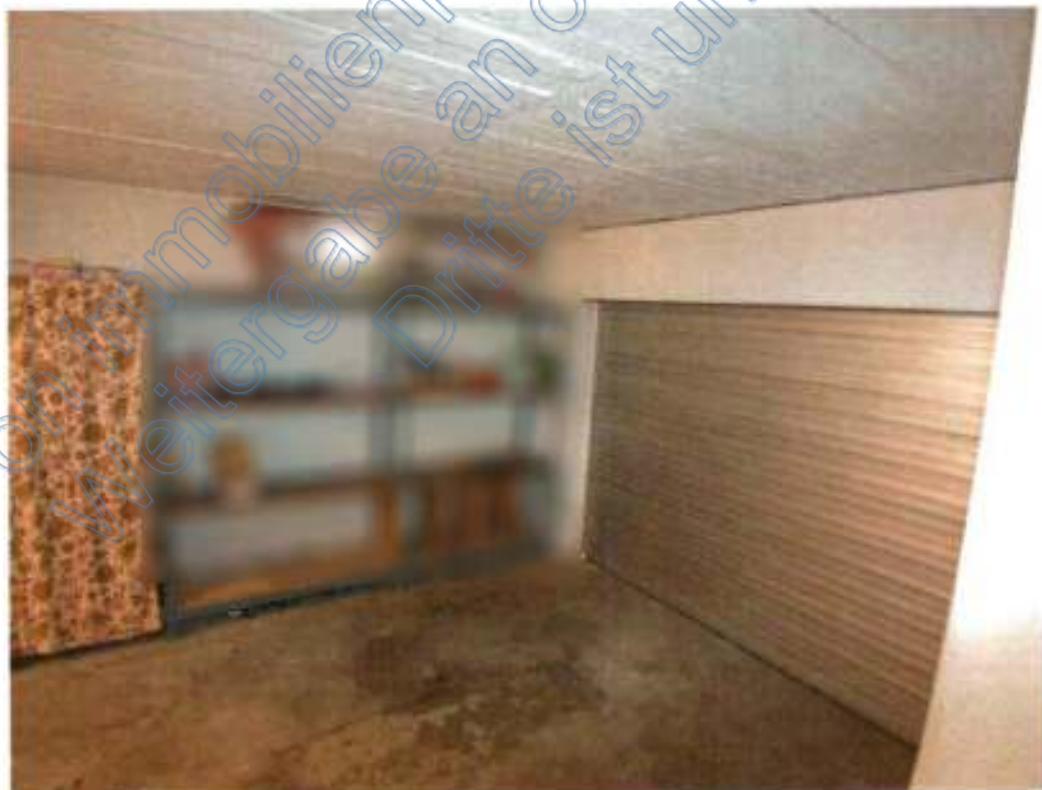
Nebengebäude

Foto 32



Decke unter Balkon

Foto 33



Garage

Foto 34



Garage

Foto 35

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

Außenanlagen

Foto 36



Außenanlagen

Foto 37



Feuchtigkeit Fassade

Foto 38



Risse Fassade

Foto 39

Von immobilienpool.de hergestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!