

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!**

 Inge Gispert

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie), Reg.-Nr. S 00301-06

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel.: 06241/678 889

Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: info@wertermittlung-gispert.de

Worms, den 27.02.2024

I. Gispert, Max-Planck-Str. 1, 67551 Worms

Amtsgericht Worms

15 K 21/23

Hardtgasse 6

67547 Worms

Aktenzeichen 786-23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks in

67551 Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28



Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum 05.02.2024 – auf der Grundlage der Außenbesichtigungen – geschätzt mit

331.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	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	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
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	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
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
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
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	25
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28

4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
1.1.1	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebautes Grundstück
Objektadresse:	Wilhelm-Röpcke-Straße 28, 67551 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Horchheim (Worms), Blatt 2910, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Horchheim (Worms), Flur 2, Flurstück 196, Fläche: 256 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 07.11.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.02.2024, Tag der 2. Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	05.02.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigungen:	18.12.2023: Besichtigung des Kellergeschosses und Außenbesichtigung 05.02.2024: Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	18.12.2023: Antragsteller und Antragsgegnerin sowie die Sachverständige; 05.02.2024: Zwei Vertreter des Antragstellers sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.02.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.11.2023 • Einsicht in die Bauakte der Stadt Worms am 08.02.2024 • Kopien von Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte • Eigene Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Altlastenauskunft der Stadt Worms vom 07.02.2024 • Bodenrichtwert zum 01.01.2024 • Protokoll und Fotos der beiden Ortstermine

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt konnte – mit Ausnahme des Kellergeschosses – nur von außen besichtigt werden. Im Gutachten mussten daher Annahmen zur Bauausführung, zur Ausstattung und zum Unterhaltungszustand getroffen werden, die nicht durch Inaugenscheinnahme geprüft werden konnten. Um dem Risiko Rechnung zu tragen, dass die tatsächlichen von den in der Wertermittlung unterstellten Gegebenheiten abweichen können, erfolgt in den einzelnen Rechenverfahren ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Kreisfreie Stadt Worms

Ort und Einwohnerzahl:

Worms hat derzeit rd. 85.000 Einwohner, die Bevölkerungszahl bleibt (gem. demographischer Untersuchungen der Bertelsmannstiftung) bis 2030 stabil. Die Arbeitslosenquote von Worms betrug im Jahr 2022 durchschnittlich 7,6 % und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 4,6 %.

Die Gemeindefläche beträgt 10.873 ha.

Worms hat die Funktion eines Mittelzentrums und ist Sitz einiger regionaler Verwaltungen. Worms wird von den umliegenden rheinhessischen und pfälzischen Gemeinden als Einkaufsstadt genutzt.

Die ärztliche Versorgung wird über die Grundversorgung hinaus durch zahlreiche Fachärzte sowie ein Krankenhaus sichergestellt.

Die schulische Grundversorgung wird durch ein gutes Angebot an weiterführenden Schulen sowie Schulen in den Bereichen Musik, Erwachsenenbildung, Berufsausbildung sowie einer Hochschule ergänzt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem südwestlich des Stadtzentrums von Worms gelegenen Stadtteil Horchheim.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Gute Straßenanbindung über die A 61, die rechtsrheinischen Autobahnen A 5 und A 67 sowie die Bundesstraßen B 9 und B 47. Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn ab Worms Hauptbahnhof.

Flughafen Frankfurt rd. 62 km entfernt, Flughafen Frankfurt-Hahn rd. 110 km entfernt.

Entfernung zu den nächst größeren Städten:

Ludwigshafen/Mannheim	rd. 22 km
Landeshauptstadt Mainz	rd. 62 km
Kaiserslautern	rd. 65 km
Frankfurt/Main	rd. 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Im Westen von Horchheim, noch innerhalb des alten Ortskerns gelegen;

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule und ärztliche Grundversorgung sind in Horchheim vorhanden;

öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle ca. 180 m, Bahnhof Worms ca. 5 km entfernt;

mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes: Wohnhäuser mit wenigen Wohneinheiten, westlich des Bewertungsobjektes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Friedhof Horchheim ca. 100 m östlich des Bewertungsobjektes gelegen,

	Friedhofskapelle sowie zwei Kirchen innerhalb eines Radius von 500 m gelegen
Beeinträchtigungen:	Zeitweise ist das Geläut der umliegenden Kirchen zu hören, sonst: Keine wesentlichen erkennbar
Topografie:	Das Grundstück fällt – wie die Wilhelm-Röpcke-Straße insgesamt – von Norden nach Süden ab.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: ca. 5,5 m;

mittlere Tiefe: ca. 24 m;

Grundstücksgröße: 256 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nicht klassifizierte innerörtliche Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, in unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand; beidseitig Gehwege; ausreichend Parkmöglichkeiten innerhalb der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, (Hausanschluss über das Dach), Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss, ob ein Hausanschluss für Erdgas besteht ist nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, grenzständige Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß E-Mail der Stadt Worms vom 07.02.2024 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Auch haben sich zu den Ortsterminen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten gezeigt. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Horchheim (Worms) folgende Eintragung:
---------------------------------------	---

lfd. Nr. 1: Gelöscht

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 22.09.2023

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Objekts zu ermitteln. Der Werteeinfluss durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte ist separat auszuweisen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Hinweise auf das Vorhandensein von Baulasten (entsprechende Darstellung im Liegenschaftskataster) sind nicht vorhanden; im Gutachten wird unterstellt, dass keine Baulasten zugunsten/zulasten des Bewertungsobjektes bestehen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der "Liste der Kulturdenkmäler in Worms-Horchheim" aufgeführt. Es wird daher unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Unterlagen der Bauakte der Stadt Worms sowie der Eindrücke der beiden Ortsbesichtigungen (mit Ausnahme des Kellergeschosses wurde das Objekt nur von außen besichtigt) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

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. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz werden im Bereich der Stadt Worms in Form von wiederkehrenden Beiträgen erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt bzw. wird von einer Familienangehörigen mitbewohnt. Es wird unterstellt, dass kein förmliches Mietverhältnis besteht und dass keine Mietzahlungen geleistet werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen besichtigt werden.

In nachfolgender Beschreibung werden daher zu Ausstattung und Zustand des Gebäudes Annahmen getroffen und als gegeben unterstellt, die sich einerseits aus den üblichen Ausführungen der Bauzeit, andererseits aus Rückschlüssen der äußeren Eindrücke auf die Innenausstattung sowie den in der Bauakte enthaltenen Unterlagen ergeben. Diese Annahmen zu Gebäudeausstattung und -zustand sind im Text **kursiv** dargestellt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen bzw. als vorhanden unterstellten Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im (unterstellten) Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<i>Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut</i>
Baujahr:	<i>Um 1930, gem. Schätzung der Sachverständigen</i>
Modernisierung:	<i>Mittlerer Modernisierungsgrad</i>
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Es ist nicht bekannt, ob die Türöffnungen 90 cm breit oder breiter sind. Es ist nicht bekannt, ob Küche, Bad oder Flur über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m) verfügen und mit welchem Aufwand eine barrierefreie Nachrüstung möglich wäre. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	<i>Verputzt und gestrichen, Sockel verklinkt</i>

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die im Gebäude vorhandene Raumaufteilung ist nicht bekannt.
In dieser Wertermittlung wird die Raumaufteilung, die den Bauzeichnungen der Bauakte zu entnehmen ist, zugrunde gelegt.
Diese Aufteilung ist aus den Grundrisszeichnungen in Anlage 5 des Gutachtens ersichtlich.

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

Konstruktionsart:	<i>Massivbau</i>
Fundamente:	<i>Streifenfundament</i>
Keller:	<i>Mauerwerk</i>
Umfassungswände:	<i>Mauerwerk</i>
Innenwände:	<i>Mauerwerk</i>
Geschossdecken:	KG, EG, OG: <i>Massivdecken</i> DG: <i>Holzbalkendecke</i>
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> <i>einfache Holztreppe</i> <u>Geschosstreppe:</u> <i>Bauzeittypische Holzkonstruktion</i>

Hauseingang(sbereich): Der Hauseingang erfolgt über eine mehrstufige Treppe aus Osten in die Diele im Erdgeschoss. Der Eingang wird durch den darüber liegenden Balkon überdacht.

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Gauben Ost: verschieft und Gebäudeanbau nach Westen aus dem Jahr 1988: Dach aus Kupferblech,
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachflächen gedämmt (mittlerer Dämmstandard)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Durchschnittliche Ausstattung
mit ausreichender Anzahl an Stromkreisen, Lichtschaltern, Lichtauslässen und Steckdosen

Zum Ortstermin am 18.12.2023 konnte das Kellergeschoss besichtigt werden. Augenscheinlich wurden die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen innerhalb der vergangenen Jahre erneuert.

Heizung: Es ist nicht bekannt, wie das Objekt beheizt wird, unterstellt wird, dass eine übliche Zentralheizung (gas- oder ölbetrieben) vorhanden ist.

Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Bodenbeläge in durchschnittlicher Preisklasse und mit üblichen Gebrauchsspuren

Wandbekleidungen: Übw. verputzt und tapeziert,
Sanitärbereiche deckenhoch gefliest

Deckenbekleidungen: Übw. verputzt und tapeziert

Fenster: Ältere Fenster mit Isolierverglasung,
übw. Kunststoffrollläden, ein Fenster mit Klappläden

Türen: Eingangstür:
Zeitgemäße graue Hauseingangstür, augenscheinlich Holztür mit Glaseinlagen

	<u>Zimmertüren:</u> <i>Glatte Holztüren mit Holzzargen in durchschnittlicher Preisklasse</i>
Sanitäre Installation:	Den vorliegenden Bauzeichnungen ist nicht zu entnehmen, wie viele Sanitärbereiche im Haus vorhanden sind. <i>Unterstellt wird, dass ein Badezimmer und ein Gäste-WC vorhanden sind und diese jeweils über eine übliche Ausstattung mit Sanitärobjekten in durchschnittlicher Qualität verfügen.</i>
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Nachteilig durch die Position der Geschosstreppe, die auch eine Unterteilung in z.B. zwei selbstständige Wohnungen behindert

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Doppelgarage im Kellergeschoss: 1982 im KG nach Osten angebaut befindet sich eine Doppelgarage, jeweils mit hölzernen Garagentoren, mechanisch zu öffnen. Nachteilig ist die mit 1,90 m nur geringe Einfahrtsbreite • Kleine Schleppgaube nach Ost, • große Schleppgaube nach West, • Hauseingangstreppe: mehrstufige Steintreppe mit einseitigem Metallhändlauf, • Balkon Ost: Bodenbelag Klinker, schmiedeeiserne Brüstung, • Dachterrasse oberhalb der Garagen: Bodenbelag Klinker, umlaufende schmiedeeiserne Brüstung; • Loggia nach West • Balkon nach West
Besondere Einrichtungen:	Zentralstaubsauger Elek Trends Millennium 1411
Besonnung und Belichtung:	<i>Gut bis ausreichend</i>
Bauschäden und Baumängel:	<i>Keine wesentlichen vorhanden</i>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<i>Keine</i>
Allgemeinbeurteilung:	Es wird unterstellt, dass <ul style="list-style-type: none"> - der bauliche Zustand normal ist, - kein Instandhaltungsstau besteht, - ein mittlerer Ausstattungsstandard vorliegt und - ein durchschnittlicher Pflege- und Unterhaltungszustand besteht.

3.3 Nebengebäude

Keine vorhanden.

3.4 Außenanlagen

- *Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,*
- *Wegebefestigung,*
- *einfache Gartenanlage mit Gartenhaus,*
- *Einfriedung (Mauer, Zaun)*

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks in **67551 Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28** zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horchheim (Worms)	2910	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horchheim (Worms)	2	196	256 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (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, Lage-merkmale, 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. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **330,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	350 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,83
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	256 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	330,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 330,00 €/m²	
WGFZ	0,4	0,83	× 1,22	E2
Fläche (m²)	350	256	× 1,01	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 406,63 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	406,63 €/m²	
Fläche	×	256 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	104.097,28 € rd. 104.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **104 000 00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Wesentliche Veränderungen des Bodenrichtwertniveaus im Bereich des Bewertungsobjektes, sind der Sachverständigen nicht bekannt. Die Anpassung an die zeitliche Entwicklung des Bodenrichtwertes erfolgt daher mit dem Faktor 1,0.

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:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,83	0,93
Vergleichsobjekt	0,40	0,76

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,22$

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	256,00	1,01
Vergleichsobjekt	350,00	1,00

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,01$

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 Wertermittlungsstichtag 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 (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 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 Unterhaltungszustands 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. Ausbauszuschlag) 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 Sachwerte“ (= 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 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 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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	773,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	312,85 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	241.833,05 €
Baupreisindex (BPI) 05.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.122,99 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.122,99 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre
• prozentual		61,25 %
• Faktor	x	0,3875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	-11.200,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	11.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	179.035,16 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		179.035,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.951,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.986,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	104.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	291.986,92 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	350.384,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.000,00 €
Sachwert	=	332.384,30 €
	rd.	332.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von der Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,3	0,7		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	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 %	12,4 %	87,6 %	0,0 %	0,0 %

Beispielhafte 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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	12,4	84,94
3	785,00	87,6	687,66
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			772,60
gewogener Standard = 2,9			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	772,60 €/m² BGF
	rd.	773,00 €/m² 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gauben und Doppelgarage (sind bereits in den Normalherstellungskosten enthalten)	0,00 €
Balkon und Loggia nach Westen	4.400,00 €
Balkon nach Osten	2.400,00 €
Dachterrasse nach Osten	2.400,00 €
Hauseingangstreppe	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Zentralstaubsauger	1.000,00 €
Summe	11.200,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses von Baupreisindex am Wertermittlungstichtag zum Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Außenanlagen (einschl. Gartenhaus)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (179.035,16 €)	8.951,76 €
Summe	8.951,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird – entsprechend des Ableitungsmodells der Marktanpassungsfaktoren, welches die Gutachterausschüsse zugrunde gelegt haben – pauschal mit 80 Jahren (gem. Anlage 2, ImmoWertV) bestimmt.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten 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 gem. Schätzung der Sachverständigen um 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		7,5	0,0

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1930 = 94 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ 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 Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Worms unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz

bestimmt. Dabei wurden die nach der Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen am Immobilienmarkt ergänzend berücksichtigt. Diese ergänzende Anpassung basiert auf einer Schätzung der Sachverständigen anhand von ständiger Marktbeobachtung der aktuellen Immobilienangebote und Befragung ortsansässiger Makler zur aktuellen Marktlage. Aktuelle Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen nicht vor.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-18.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (rd. 10 % vom Gebäudezeitwert)	-18.000,00 €	
Summe		-18.000,00 €

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. Zeitrentenbarwertberechnung) 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) 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.

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 Unterhaltungszustands 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Doppelgarage im KG	1	Wohnhaus insgesamt	183,99		7,75	Rd. 1.425,00	17.100,00
Summe			183,99	-		1.425,00	17.100,00

In der Wertermittlung wird unterstellt: Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt, Mieterträge werden keine erzielt.

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)	17.100,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.232,06 €
jährlicher Reinertrag	= 13.867,94 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,50 % von 104.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.600,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.267,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	x 21,395
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 241.077,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 104.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 345.077,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 345.077,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18.000,00 €
Ertragswert	= 327.077,58 €
	rd. 327.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen durchgeführt. 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; 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.

Zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete werden die beiden nachfolgenden Informationsquellen herangezogen:

- a) Auswertung von Mietangeboten im Internet bei Immobilienscout24 im Zeitraum Januar 2021 bis September 2023

Mietpreise: Gemeinde Worms, Stadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2.421	9,68 €	6,72 € - 13,69 €	78.261
Wohnungen	2.301 (95%)	9,65 €	6,67 € - 13,69 €	60.532 (77,3%)
<= 30 m ²	157 (6,5%)	13,50 €	8,93 € - 20,71 €	40.075 (51,2%)
>30 - 60 m ²	679 (28,1%)	9,87 €	7,27 € - 13,52 €	47.005 (60,1%)
>60 - 90 m ²	924 (38,2%)	9,33 €	6,79 € - 12,62 €	48.330 (61,8%)
>90 - 120 m ²	417 (17,2%)	8,90 €	6,50 € - 12,12 €	42.120 (53,8%)
>120 - 160 m ²	100 (4,1%)	8,46 €	5,78 € - 11,85 €	39.674 (50,7%)
>160 m ²	24 (1%)	8,73 €	5,06 € - 12,00 €	39.251 (50,1%)
Häuser	120 (5%)	10,26 €	7,74 € - 14,10 €	17.729 (22,6%)
<= 90 m ²	22 (0,9%)	10,44 €	8,75 € - 13,75 €	14.713 (18,8%)
>90 - 120 m ²	40 (1,6%)	10,84 €	7,92 € - 16,00 €	15.340 (19,6%)
>120 - 160 m ²	35 (1,4%)	9,97 €	7,31 € - 12,28 €	14.423 (18,4%)
> 160 m ²	23 (0,9%)	9,53 €	6,67 € - 12,35 €	13.718 (17,5%)

- b) Mietspiegel der Stadt Worms 2022

Der Mietspiegel stellt einen Überblick über die im Gebiet der Stadt Worms vereinbarte ortsübliche Miete nicht preisgebundener Wohnungen zum Stichtag 01.06.2022 dar.

In der Tabelle „Wohnungen mit guter Ausstattung“, der Bauperiode 1966 – 1977 (fiktives Baujahr des Bewertungsobjektes mit 1975 geschätzt) wird die ortsübliche Miete für Wohnungen einer Größe von mehr als 90 m² mit

durchschnittlich 7,45 €/m² und eine 2/3-Spanne von 6,58 €/m² bis 8,44 €/m²

aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage, der Größe, der (unterstellten) Ausstattung und des (unterstellten) Zustands des Bewertungsobjektes, wird die marktüblich erzielbare Miete auf der Grundlage der vorgenannten Informationsquellen sowie Erfahrungswerten der Sachverständigen mit rd. 1.425,00 € (dies entspricht rd. 7,75 €/m²) geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in Anlage 3 der ImmoWertV aufgeführten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dieses Bestimmungsmodell wurde auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	-----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.539,06
Mietausfallwagnis	2,00	-----	342,00
Summe			3.232,06 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz,

bestimmt. Dabei wurden die nach der Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen am Immobilienmarkt ergänzend berücksichtigt. Diese ergänzende Anpassung basiert auf einer Schätzung der Sachverständigen anhand von ständiger Marktbeobachtung der aktuellen Immobilienangebote und Befragung ortsansässiger Makler zur aktuellen Marktlage. Aktuelle Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen nicht vor.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. 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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-18.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (rd. 10 % vom Gebäudezeitwert) 	-18.000,00 €	
Summe		-18.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **332.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **327.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[332.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 327.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 331.000,00 \text{ €}.$

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks in 67551 Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Horchheim (Worms)	2910	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horchheim (Worms)	2	196	256 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit rd.

331.000 €

in Worten: dreihunderteinunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Worms, den 26. Februar 2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 2 Flurstücksnummer **196**in **Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28**
Wertermittlungstichtag: **05.02.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	406,25	256,00	104.000,00
Summe:			406,25	256,00	104.000,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	312,85	183,99	1930	80	31	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	17.100,00	3.232,06 € (18,90 %)	2,50	1,20	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	565,25 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-97,83 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.799,01 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,36
Verkehrswert/Reinertrag:	23,87

Ergebnisse	
Ertragswert:	327.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	332.000,00 €
Vergleichswert:	—
Verkehrswert (Marktwert):	331.000,00 €
Wertermittlungstichtag	05.02.2024

Bemerkungen	
Das Bewertungsobjekt wurde – mit Ausnahme des Kellergeschosses – nur von außen besichtigt. Wegen fehlender Innenbesichtigung wurde in der Verkehrswertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 18.000,00 € berücksichtigt.	

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFIV:
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 / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [4] Grundstücksmarktbericht Worms 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

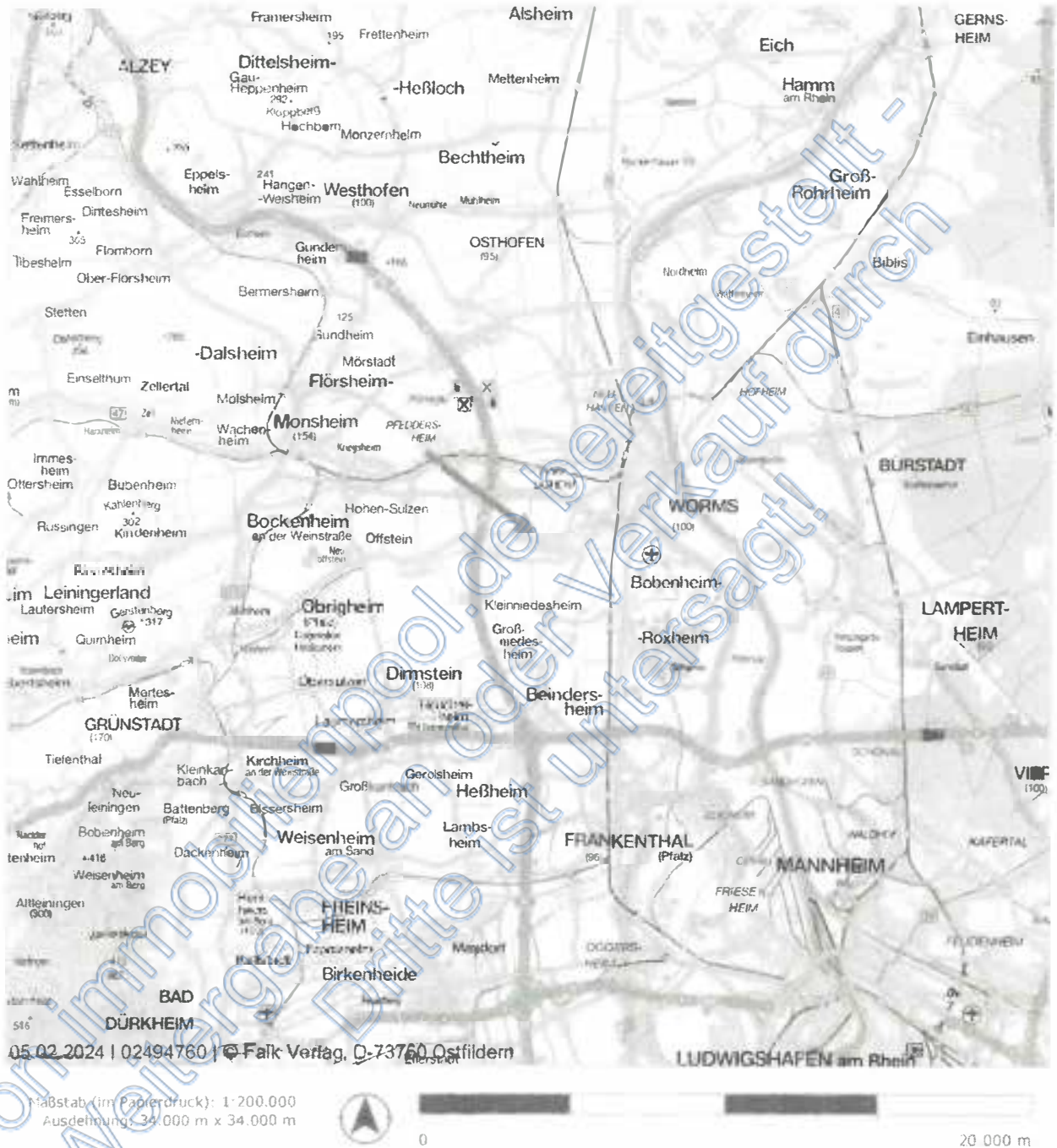
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Fotos

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

Übersichtskarte der Region, MairDumont

Bewertungsobjekt: 67551 Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28



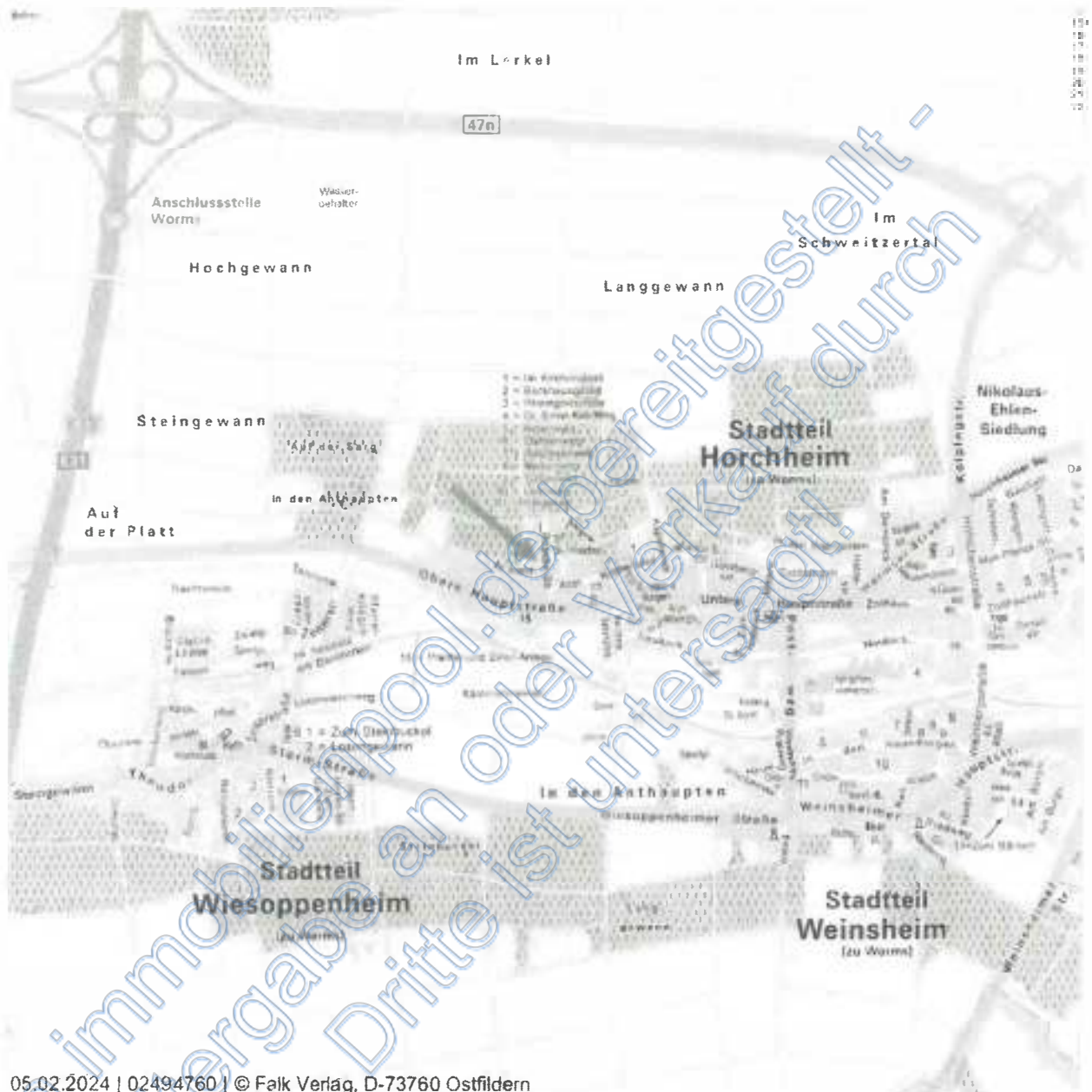
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte

Datenquelle

MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2024

Straßenkarte von Worms-Horchheim, MairDumont
 Bewertungsobjekt: 67551 Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28



05.02.2024 | 02494760 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
 Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

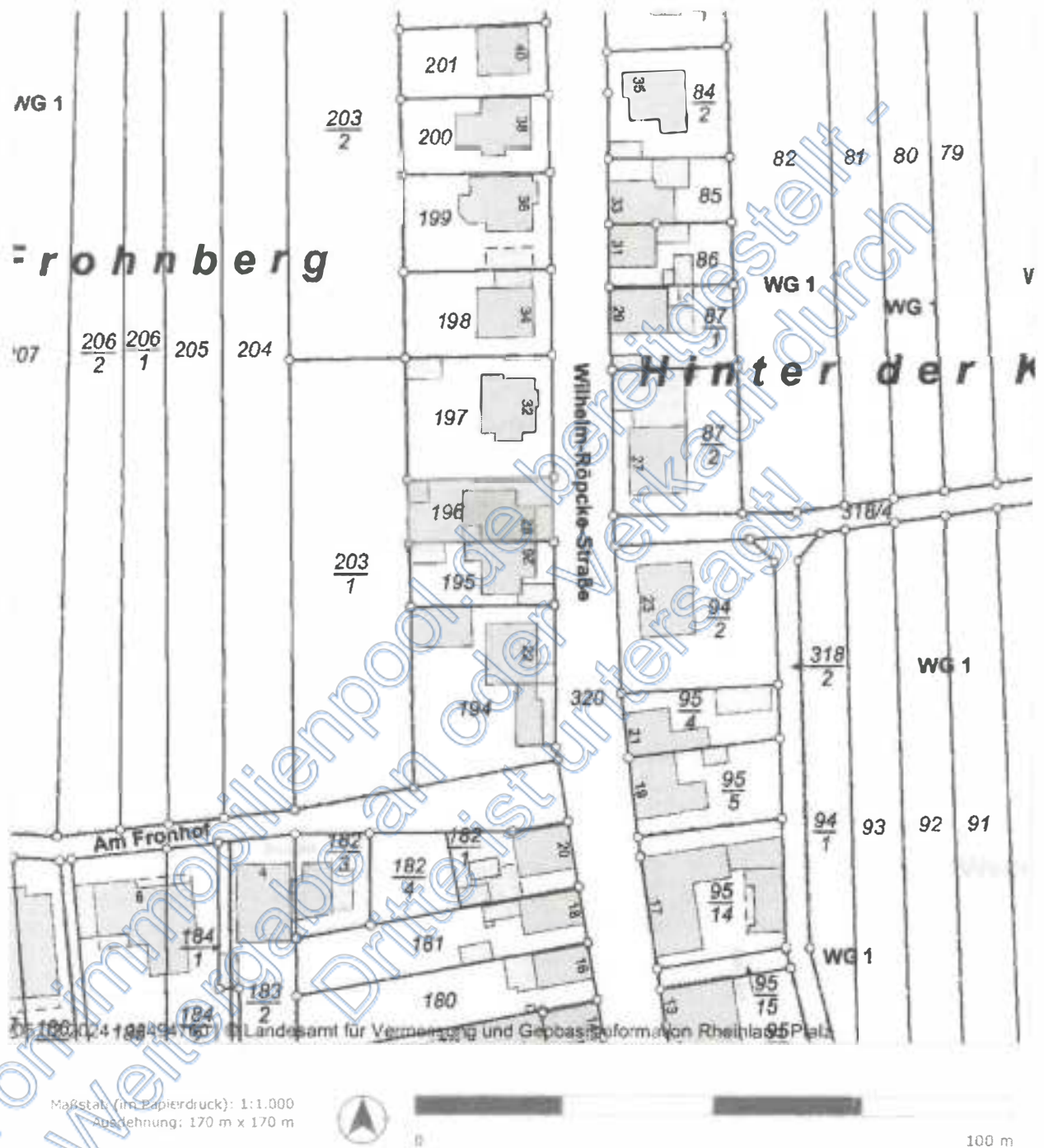
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand 2024

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz,
Bewertungsobjekt: 67551 Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Februar 2024

Orthophoto/Luftbild Rheinland-Pfalz,
Bewertungsobjekt: 67551 Worms, Wilhelm-Röpcke-Straße 28

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

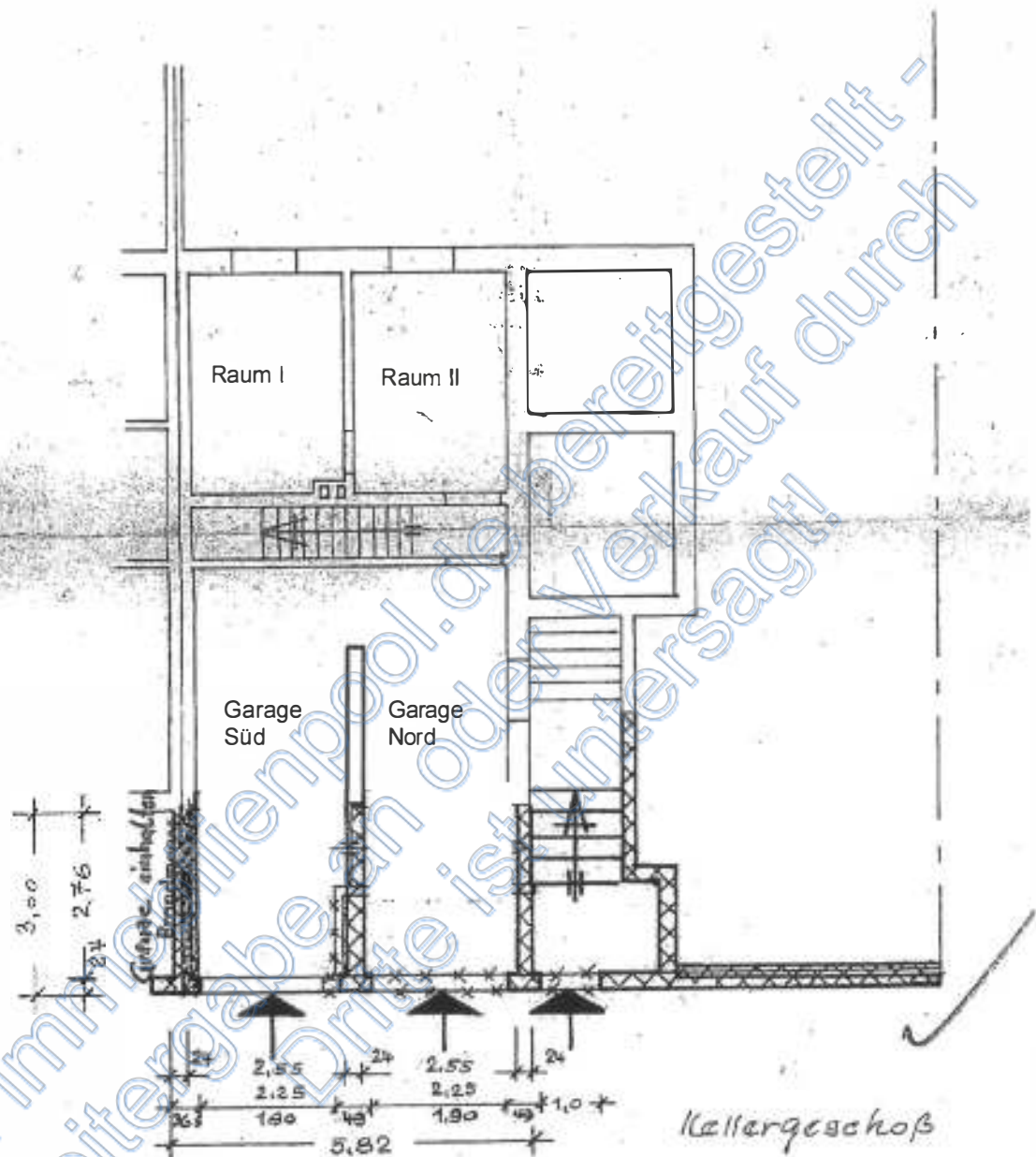
Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Anlage 5

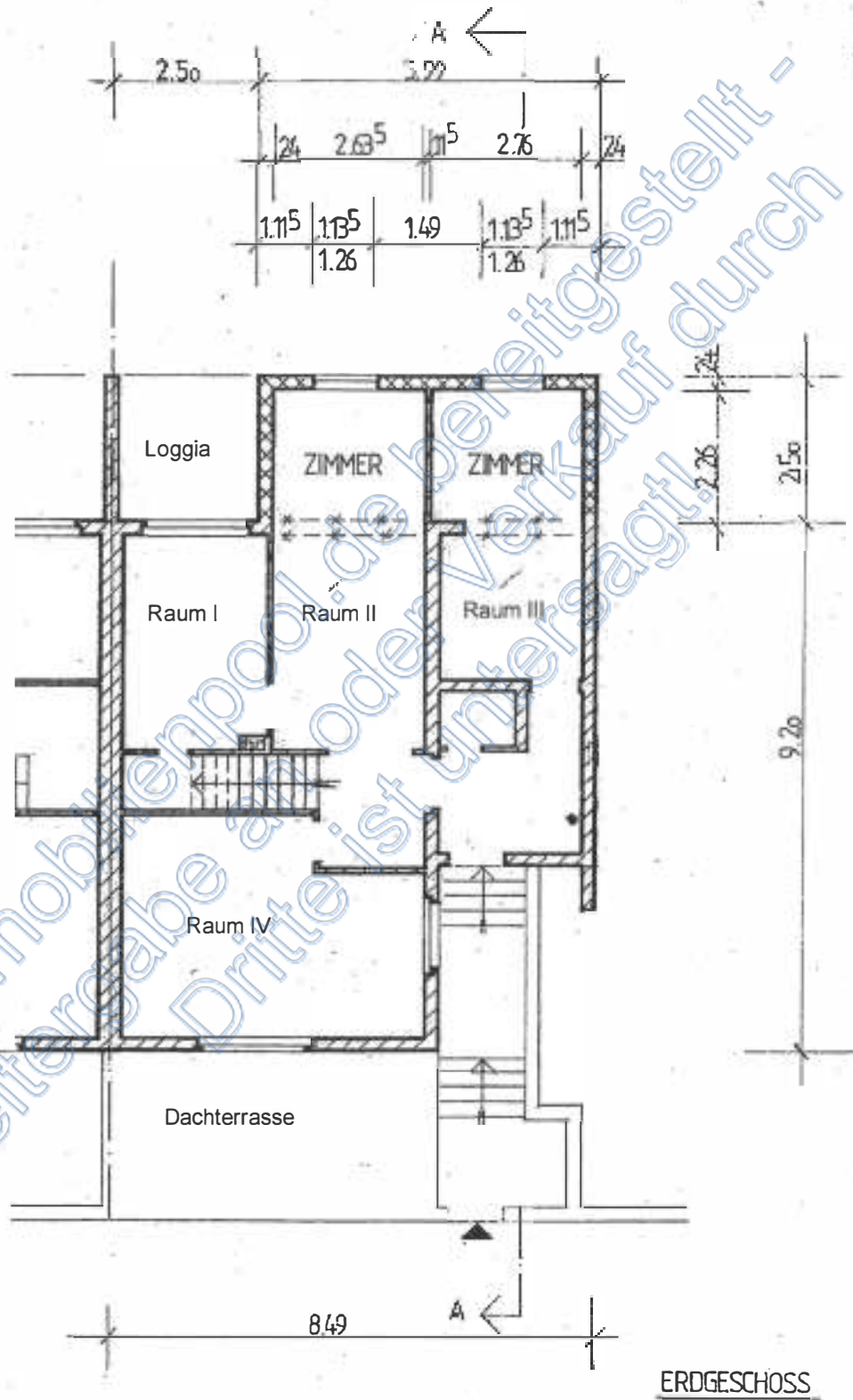
Kellergeschoss, Maßstab nicht bekannt,

Diese Bauzeichnung ist der Bauakte der Stadt Worms entnommen. Die zum Stichtag des Gutachtens vorhandene Raumaufteilung weicht teilweise von der Darstellung dieser Bauzeichnung ab.



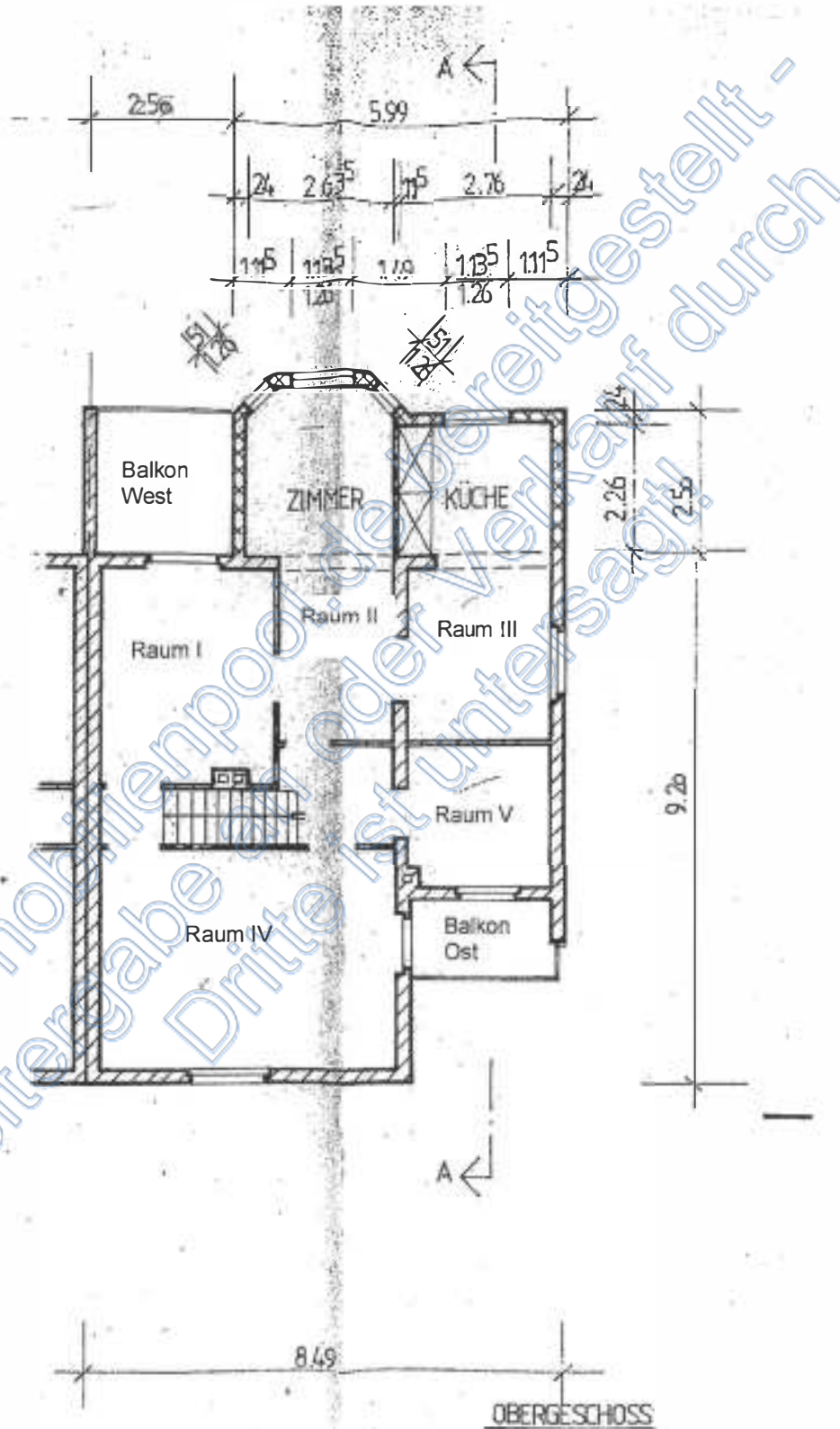
Erdgeschoss, Maßstab nicht bekannt

Hinweis: Wegen fehlender Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob die tatsächliche Raumaufteilung mit der Darstellung dieser Bauzeichnung aus der Bauakte der Stadt Worms übereinstimmt.



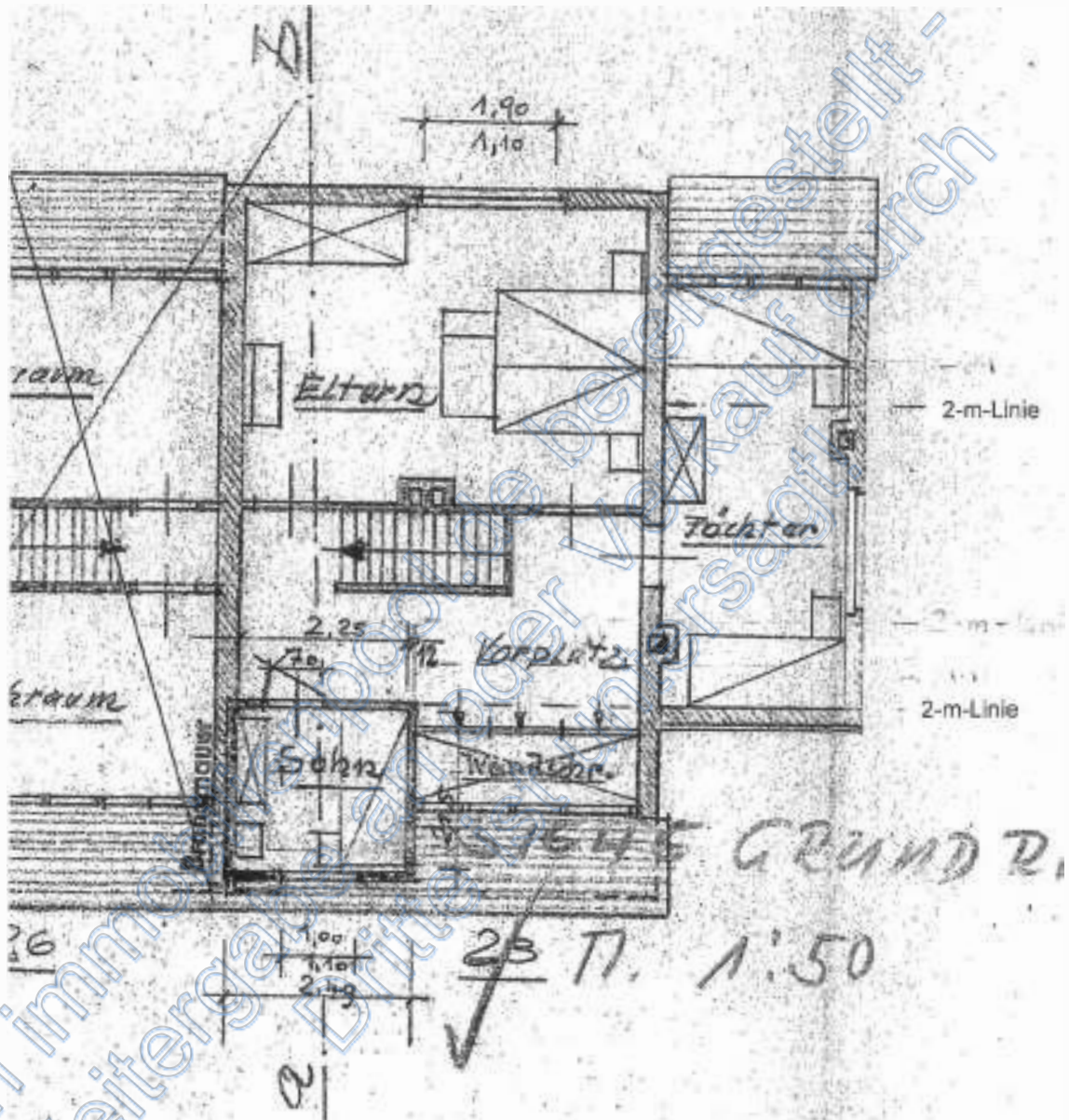
Obergeschoss, Maßstab nicht bekannt

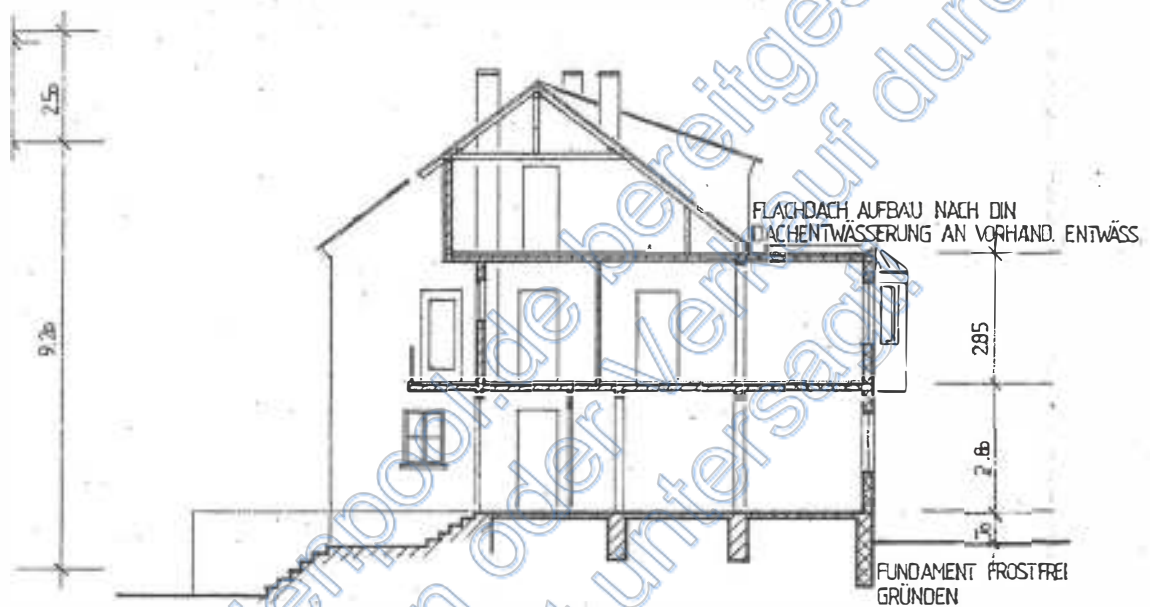
Hinweis: Wegen fehlender Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob die tatsächliche Raumaufteilung mit der Darstellung dieser Bauzeichnung aus der Bauakte der Stadt Worms übereinstimmt.



Dachgeschoss, Maßstab nicht bekannt

Hinweis: Wegen fehlender Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob die tatsächliche Raumaufteilung mit der Darstellung dieser Bauzeichnung aus der Bauakte der Stadt Worms übereinstimmt.



Gebäudeschnitt, Maßstab nicht bekannt

Berechnung der WohnflächeGebäude: **Einfamilienhaus, Wilhelm-Röpcke-Straße 28, 67551 Worms**

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadt Worms¹

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283

- ☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Vohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	DG Töchter	1	+	DH < 2 m	1,00	2,400	0,020	1,500	0,020	3,52	0,50	1,76	10,81
2	DG Töchter	1	-	2 Kamine	2,00	0,500	0,020	0,200	0,020	0,18	1,00	-0,18	10,81
3	DG Töchter	1	+		1,00	2,400	0,020	3,900	0,020	9,23	1,00	9,23	10,81
4	DG Sohn	2	+		1,00	2,300	0,020	2,100	0,020	4,74	1,00	4,74	4,74
5	DG Flur	3	+	DH < 2 m	1,00	2,900	0,020	0,300	0,020	0,81	0,50	0,41	11,27
6	DG Flur	3	-	Treppe	1,00	2,300	0,020	1,000	0,020	2,23	1,00	-2,23	11,27
7	DG Flur	3	+		1,00	5,300	0,020	2,500	0,020	13,09	1,00	13,09	11,27
8	DG Eltern	4	-	Kamin	1,00	0,650	0,020	0,300	0,020	0,18	1,00	-0,18	20,04
9	DG Eltern	4	+		1,00	5,300	0,020	3,850	0,020	20,22	1,00	20,22	20,04
10	OG Balkon Ost	5	+		1,00	2,400	0,020	1,300	0,020	3,05	0,25	0,76	0,76
11	OG Raum V	6	-	Kamin	1,00	0,300	0,020	0,200	0,020	0,05	1,00	-0,05	5,85
12	OG Raum V	6	+		1,00	2,500	0,020	2,400	0,020	5,90	1,00	5,90	5,85
13	OG Raum IV	7	+		1,00	5,100	0,020	3,750	0,020	18,95	1,00	18,95	18,95
14	OG Flur	8	+		1,00	1,600	0,020	0,900	0,020	1,39	1,00	1,39	2,84
15	OG Flur	8	+		1,00	2,000	0,020	0,750	0,020	1,45	1,00	1,45	2,84
16	OG Küche und Raum III	9	+		1,00	3,000	0,020	2,500	0,020	7,39	1,00	7,39	13,97
17	OG Küche und Raum III	9	+		1,00	2,000	0,020	0,240	0,020	0,44	1,00	0,44	13,97

¹ Wegen fehlender Innenbesichtigung konnte nicht geprüft werden, ob die tatsächliche Raumaufteilung innerhalb des Objektes mit der Darstellung dieser Bauzeichnungen übereinstimmt.

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
18	OG Küche und Raum III	9	+		1,00	2,760	0,020	2,260	0,020	6,14	1,00	6,14	13,97
19	OG Raum II	10	+		1,00	3,200	0,020	2,000	0,020	6,30	1,00	6,30	13,80
20	OG Raum II	10	+		1,00	2,120	0,020	0,500	0,020	1,01	1,00	1,01	13,80
21	OG Raum II	10	+		1,00	2,635	0,020	2,500	0,020	6,49	1,00	6,49	13,80
22	OG Balkon West	11	+		1,00	2,300	0,020	2,400	0,020	5,43	0,25	1,36	1,36
23	OG Raum I	12	-	Kamin	1,00	0,650	0,020	0,300	0,020	0,18	1,00	-0,18	11,65
24	OG Raum I	12	+		1,00	1,000	0,020	0,900	0,020	0,86	1,00	0,86	11,65
25	OG Raum I	12	+		1,00	3,700	0,020	3,000	0,020	10,97	1,00	10,97	11,65
26	EG Raum IV	13	+		1,00	5,300	0,020	2,800	0,020	14,68	1,00	14,68	17,94
27	EG Raum IV	13	+		1,00	3,350	0,020	1,000	0,020	3,26	1,00	3,26	17,94
28	EG Diele	14	+		1,00	1,900	0,020	1,800	0,020	3,35	1,00	3,35	8,50
29	EG Diele	14	+		1,00	1,750	0,020	2,500	0,020	4,29	1,00	4,29	8,50
30	EG Diele	14	+		1,00	1,000	0,020	0,900	0,020	0,86	1,00	0,86	8,50
31	EG Kammer	15	+		1,00	1,300	0,020	0,950	0,020	1,19	1,00	1,19	1,19
32	EG Raum III	16	+		1,00	2,500	0,020	2,500	0,020	6,15	1,00	6,15	12,73
33	EG Raum III	16	+		1,00	2,000	0,020	0,240	0,020	0,44	1,00	0,44	12,73
34	EG Raum III	16	+		1,00	2,760	0,020	2,260	0,020	6,14	1,00	6,14	12,73
35	EG Raum II	17	+		1,00	6,200	0,020	2,635	0,020	16,16	1,00	16,16	16,16
36	EG Loggia	18	+		1,00	2,500	0,020	2,400	0,020	5,90	0,25	1,48	1,48
37	EG Raum I	19	-	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,300	0,020	0,13	1,00	-0,13	9,95
38	EG Raum I	19	+		1,00	1,100	0,020	0,900	0,020	0,95	1,00	0,95	9,95
39	EG Raum I	19	+		1,00	3,700	0,020	2,500	0,020	9,13	1,00	9,13	9,95
40	KG Kellerraum II	20	+		1,00	3,500	0,020	2,600	0,020	8,98	0,00	0,00	0,00
41	KG Kellerraum I	21	+		1,00	3,500	0,020	2,500	0,020	8,63	0,00	0,00	0,00
42	KG Garage Nord	22	+		1,00	6,600	0,020	2,550	0,020	16,65	0,00	0,00	0,00
43	KG Garage Süd	23	+		1,00	6,600	0,020	2,550	0,020	16,65	0,00	0,00	0,00
Summe Wohnfläche Gebäude												183,99	m²

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: **Einfamilienhaus**, Wilhelm-Röpcke-Straße 28, 67551 Worms

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lf. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	4,700	2,200	a		10,34		
2	DG	+	1,00	2,300	2,300	a		5,29		
3	DG	+	1,00	5,750	1,950	a		11,21		
4	DG	+	1,00	5,750	4,700	a		27,03		
5	OG	-	1,00	3,200	2,750	a		-8,80		
6	OG	+	1,00	2,400	0,750	a		1,80		
7	OG	+	1,00	5,990	2,500	a		14,98		
8	OG	+	1,00	9,200	8,490	a		78,11		
9	EG	+	1,00	5,990	2,500	a		14,98		
10	EG	+	1,00	3,200	2,750	a		8,80		
11	EG	+	1,00	9,200	8,490	a		78,11		
12	KG	+	1,00	12,200	5,820	a		71,00		
Summe								312,85		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								312,85		m²

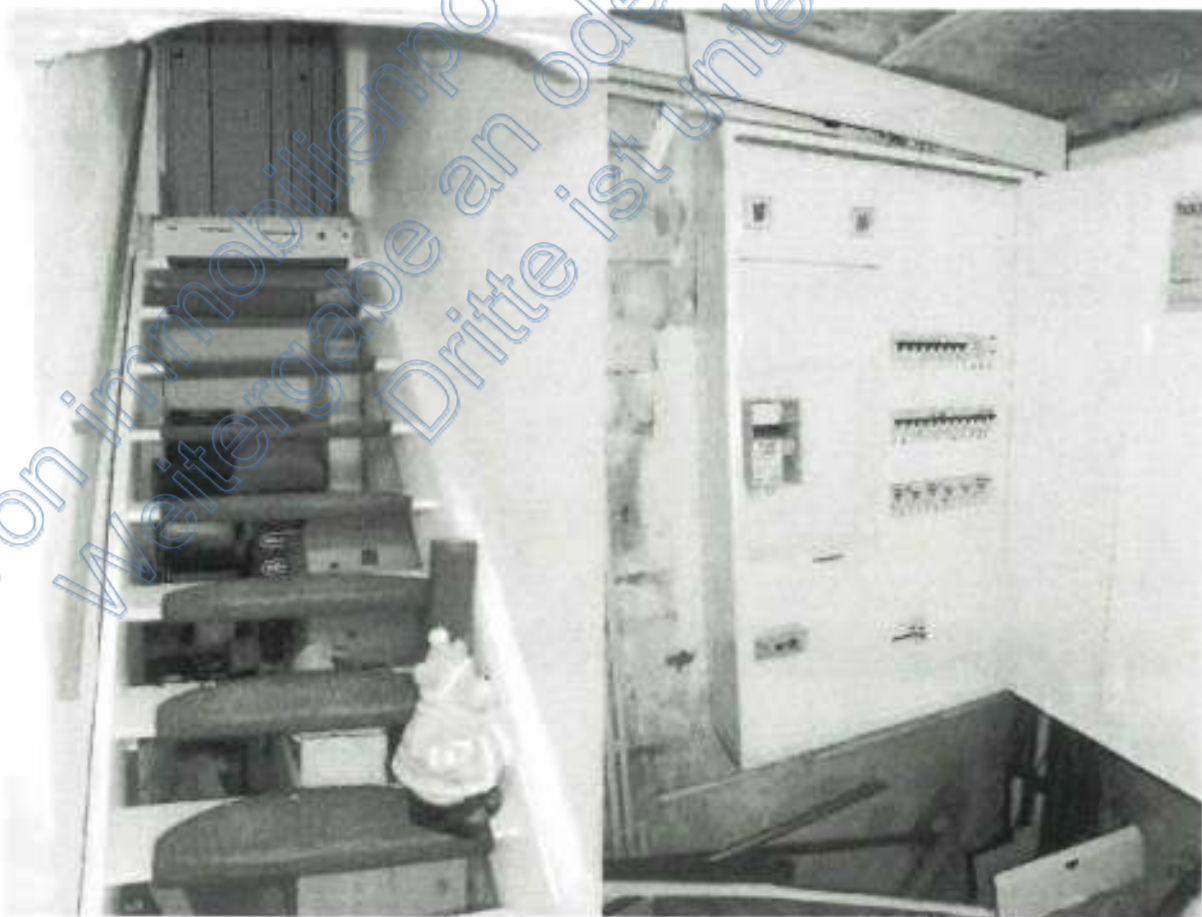


Ansicht aus Nordost



Ansicht aus Südwest

Kellergeschoss, Garagen



Kellertreppe

KG, Elektroinstallation