

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. Architekt Björn Eisenlohr

Zertifizierter Gutachter für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Personenzertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024

Rudolf-Heilgers-Str. 51 67549 Worms Postfach 15 20 67505 Worms

Tel. 06241-6003 Fax 06241-6005

Amtsgericht Worms
Hardtgasse 6
67547 Worms

Worms, 09. Dezember 2025
AZ: Amtsgericht Worms 15 K 22/25

GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für das bebaute Grundstück: Gebäude- und Freifläche
Miteigentumsanteil 439 / 100.000
67549 Worms, Am Krankenhaus 41 - 43, Sondereigentum Nr. 76



Amtsgericht:	Worms
Grundbuch:	von Hochheim, Blatt 3676
Gemarkung:	Hochheim
Objektart:	Gebäude- und Freifläche Am Krankenhaus
Flur 6, Flurstück:	229

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 12.09.2025 ermittelt mit

45.000,- Euro

Ausfertigung: Amtsgericht

INHALTSÜBERSICHT

		Seite
	Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4 - 6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7 - 9
3.	Beschreibung des Grundstücks	10 - 15
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	16 - 20
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.	Ermittlung des Bodenwertes	22 - 23
7.	Ermittlung des Sachwertes	24 - 27
8.	Ermittlung des Ertragswertes	28 - 31
9.	Rechte und Belastungen	32
10.	Sonstiges	32
11.	Marktgeschehen	33
12.	Wertzusammenstellung	34
13.	Verkehrswert	34

ANLAGEN

1.	Karten	35 - 37
2.	Planunterlagen	38 - 40
3.	Berechnungen	41
4.	Fotodokumentation	42 - 45

ANMERKUNG

Das Gutachten besteht aus 34 Seiten zuzüglich 11 Anlagenseiten. Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für ähnliche Objekte oder andere Zwecke z.B. zur Beleihung oder Finanzierung genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet, der Unterzeichner verweist auf das Urheberrecht. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Mehrfamilienwohnhaus mit 131 Wohneinheiten (Garagen und Stellplätzen) Sondereigentum an der Wohnung im DG und Kellerraum Haus B Nr. 76
--------	--

Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	12.09.2025
Ortstermin	01.10.2025

Baujahr des Gebäudes	ca. 1991
Nutzung	Wohngebäude
Geschosse	4 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss und Unterkellerung
Wohnfläche Sondereigentum Nr. 76	ca. 17 qm
Netto-Grundfläche Sondereigentum Nr. 76	ca. 20 qm
Wohnfläche der Häuser 41 - 43	ca. 4.745 qm
Überbaute Fläche Wohnhaus	ca. 388 qm
Überbaute Fläche Haus 41	ca. 441 qm
Überbaute Fläche Haus 43	ca. 955 qm

Grundstücksgröße Flurstück 229	6.580 qm
Miteigentumsanteil 439/100.000 an Flurstück 229	ca. 29 qm
Bodenrichtwert	400 €/ qm
Bodenwert Flurstück 229	436 €/ qm

Grundlagen für den Sachwert (Sondereigentum Nr. 76)	
Bodenwert	13.000,- €*
Gebäudewert (Sondereigentum)	19.000,- €*
Bauliche Außenanlage, Sonderbauteile	5.000,- €*
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	37.000,- €*
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	48.000,- €*
Besondere objektspezifische Merkmale	-3.000,- €*
Sachwert	45.000,- €*

Grundlagen für den Ertragswert (Sondereigentum Nr. 76)	
Rohertrag (fiktiv)	2.212,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	519,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	2,68 %
Gebäudeertragswert	35.601,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	48.195,- €
Besondere objektspezifische Merkmale	-3.000,- €
Ertragswert	45.195,- €
Ertragswert	45.000,- € *

Verkehrswert aus Ertragswert	45.000,- € *
-------------------------------------	---------------------

* gerundet

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Auftrag vom 12.09.2025 des Amtsgericht Worms AZ: 15 K 22/25

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zu ermitteln. *

1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.1.4 Der Stichtag auf den sich diese Wertermittlung bezieht ist der 12.09.2025

Der Beschluss des Amtsgericht Worms vom 12.09.2024 lautet wie folgt:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

- Betreibende Gläubigerin –
Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

Gegen

- Schuldner – geboren am 30.05.1986, Am Krankenhaus 43, 67550 Worms
hat das Amtsgericht Worms am 12.09.2025 beschlossen: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Worms-Hochheim (Blatt 3676): Gemarkung Hochheim, Flur 6, Flurstück 229, Gebäude und Freifläche, Am Krankenhaus 41, 43 (6.580 qm)

Miteigentumsanteil 439/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG Haus B und Kellerraum, Aufteilungsplan 76

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Verkehrs-Geschäftslage
- Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen
- Verdacht auf Hausechworm

1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

1.2.1 Bau GB Baugesetzbuch

1.2.2 ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

1.2.3 ImmoWertA Muster- Anwendungshinweise

Zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023

1.2.4 BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (zul. geändert 3.7.2023)

1.2.5 LBauO Landesbauordnung

1.2.6 ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung u. –Verwaltung

* Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Objektgebundene Unterlagen

1.3.1 Grundbuch von Worms, Blatt 3676

1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000

1.3.3 Bescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation,
der Stadtverwaltung Worms, Frau

1.3.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
der Stadtverwaltung Worms, Herr

1.3.5 Auskunft aus dem Bodenschutzkataster
der Stadtverwaltung Worms, Frau

1.3.6 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms 2024

1.3.7 Planunterlagen aus der Teilungserklärung

1.3.8 Bebauungsplan, Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Worms

1.3.9 Wirtschaftsplan der ProImmobilien GmbH vom 16.06.2025

1.4 Wesentliche Literatur

1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ullrich Werling)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022

1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar
Kleiber, Wolfgang 8. Auflage 2018

1.4.3 Simon, Jürgen/Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.

1.4.4 Paland, Otto
Bürgerliches Gesetzbuch, Becks'che Kurzkommentare

1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,
Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung

1.4.6 Ross, Franz-W. / Brachmann, Rolf; bearb. v. Holzner, P. / Renner, U.
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von
baulichen Anlagen,

1.4.7 Ralf Kröll / Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.
- Die baulichen Anlagen wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, ebenso nicht der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten). Für den gegenständlichen Grundstücksbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens, erfolgten ausschließlich aufgrund vorliegender Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.6 Ortstermin

Das Grundstück wurde ca. 1991 mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern in zwei Bauabschnitten mit insgesamt 131 Wohnungen errichtet. Es befindet sich eine Garagenanlage sowie Außenstellplätze auf dem Grundstück.

Für das Grundstück liegen dem Unterzeichner genehmigte Planunterlagen aus der Grundakte vor.

Das Grundstück liegt im südlich gelegenen Stadtteil Neuhausen westlich der Straße „Am Krankenhaus“ in einer überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Umgebung. Angrenzend befinden sich Weinbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Bereiche, sowie das Klinikum der Stadt Worms.

Dem Unterzeichner wurde zum Ortstermin am 01.10.2025 Einlaß durch den Eigentümer zum gegenständlichen Sondereigentum gewährt. Der Ortstermin dauerte etwa eine Stunde, die Besichtigungsverhältnisse waren gut. Es konnte das gegenständliche Grundstück, das Gebäude in den Allgemeinbereichen und Nebenanlagen besichtigt werden. Die Gläubigerseite war zum Ortstermin nicht vertreten.

Das Gebäude macht einen durchschnittlichen gepflegten Eindruck und besitzt energetische und konstruktive Mängel. Das Sondereigentum macht einen wenig gepflegten Eindruck sowie enormen Instandhaltungsstau; es sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich um den gegenständlichen Wohnraum in einen Zustand zur Neuvermietung zu versetzen.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (Auszugsweise)

Es liegt ein Grundbuchauszug vor:
 Grundbuch von Worms – Hochheim, Blatt 3676
 Geändert am 17.06.2025, Ausdruck vom 19.09.2025

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis	Beginn
-------------	---------------	-------	---------------------	--------

2.1.2 1. Abteilung – Eigentümer

2.1.3 2. Abteilung – Rechte und Belastungen

2.1.4 3. Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind bleiben unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

2.2 Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren

Es wird bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück die Beitragspflicht für die Herstellung der Erschließungsanlage entstanden ist. Erschließungsbeiträge (s.a. §§ 123 ff Baugesetzbuch) sind dafür nicht mehr zu entrichten. Die Stadt Worms hat zum 01.01.2024 sogenannte Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge für Verkehrsanlagen nach § 10 a KAG RLP eingeführt. Die Stadt Worms erhebt nun für den Ausbau öffentlicher Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen) wiederkehrende Beträge. Als Grundlage für die Erhebung wiederkehrender Beiträge werden durch Satzung einheitliche öffentliche (Abrechnungs-) Einrichtungen festgelegt, die durch das Zusammenfassen mehrerer Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes gebildet werden. Die Gebührensätze richten sich u.a. nach Stadtteil, Grundstücksgröße und Anzahl der Vollgeschosse.

2.3

Baulasten

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms, Herr v wird bescheinigt, daß für das gegenständliche Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis besteht.

Baulastenverzeichnis

2.4

Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die gegenständliche Wohnung im Sondereigentum (Dachgeschoß Nr. 76) wird durch den Eigentümer genutzt. Es findet keine Fremdvermietung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung statt.

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

3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts

Makrolage:

Gebietslage:

Land:	Rheinland-Pfalz
Stadt:	Worms
Ortsteil:	Mitte
Einwohner:	Worms ca. 89.000

Ortslage:

Die kreisfreie Stadt Worms liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz zwischen den Ballungsgebieten Rhein-Main und Rhein-Neckar in verkehrsgünstiger Lage am linken (westlichen) Rheinufer. Der Rhein ist hier zwar Landesgrenze, gleichzeitig aber auch die Verbindung zu den benachbarten Bundesländern Hessen und Baden-Württemberg.

Worms ist mit rund 89.000 Einwohnern der historische und lebendige Mittelpunkt des Wonnegaues. Entgegen dem Trend in vielen anderen Städten ist die Einwohnerzahl leicht steigend. Der Stadtbezirk gliedert sich in insgesamt 13 Stadtteile. Das klassische Wormser Einzugsgebiet umfaßt neben dem eigentlichen Stadtgebiet auch Teile der benachbarten Kreise in Rheinland - Pfalz und Hessen mit zusammen rd. 200.000 Personen.

Verkehrslage:

Das Stadtgebiet von Worms ist etwa 109 km² groß, davon rd. 70 km² landwirtschaftliche Flächen. Gute Verkehrsanbindungen (Flugplatz als Verkehrslandeplatz, Häfen am Rhein, Hauptbahnlinien, Autobahn, übergeordnetes Straßennetz) sind vorhanden.) Die größte Ausdehnung der Stadt beträgt 15,7 km in Nord-Süd-Richtung, die Rheinuferlänge beträgt ca. 20 km. Der höchste Geländepunkt liegt bei 167 Meter über dem Meeresspiegel, der niedrigste Punkt am Rhein bei 87 Meter.

Nächste Ziele die von Worms mit dem Auto erreichbar werden können:

Grünstadt:	ca. 15 km
Frankenthal:	ca. 14 km
Ludwigshafen / Mannheim:	ca. 25 km
Mainz:	ca. 45 km

Die Straßenverkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B47, die B9 und die Nähe zum Autobahnzubringer der A61 gegeben.

Infrastruktur Worms:	Neben einem gut gemischten Angebot an gewerblichen Betriebsstätten sind umfangreiche Bildungs- (alle Schulformen incl. Fachhochschule) und Sozialeinrichtungen vorhanden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden sich hier ebenso wie zahlreiche Freizeitangebote. Außer den touristischen Hauptattraktionen und vielfältigen sportlichen Betätigungsmöglichkeiten nimmt auch die Kultur einen breiten Raum ein, wobei die Nibelungenfestspiele besonders zu erwähnen sind.
Mikrolage:	<p>Die Lage im nördlich gelegenen Stadtteil Hermsheim wird geprägt von Mehrfamilienwohnhäusern, aber auch unweit gelegenen Versorgungseinrichtungen. Prägend ist die unmittelbare Nähe zum Klinikum der Stadt Worms. Diese Einrichtung ist ein Krankenhaus der Schwerpunktversorgung mit 696 Betten, verteilt auf 12 Hauptfachabteilungen und eine Belegabteilung. Aktuell kümmern sich über 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um jährlich rund 30.000 stationär und über 40.000 ambulant behandelte Patienten. Das Klinikum Worms gehört damit zu den fünf größten Krankenhäusern in Rheinland-Pfalz. Insofern ist das Bewertungsobjekt für Angestellte am Klinikum für Wohnzwecke von Interesse.</p> <p>Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund der ruhigen Feldrandlage zu Wohnzwecken als gut / befriedigend bezeichnet werden. Einschränkungen bestehen hinsichtlich der angespannten Parkplatzsituation.</p>
Straßenzustand:	gut
Versorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind gegeben.
Entsorgung-Abwasser:	über Kanalanschluss
Baurecht:	gemäß gültigem Flächennutzungsplan wird das gegenständliche Flurstück als Wohnbaufläche eingestuft.

Flächennutzungsplan

BAUPLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Vorhaben		Geländ
			W
			M
	SC		G
			SC

**BAUFLÄCHEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Wohnfläche
 öffentliche Bereiche
 öffentliche Bereiche
 Sonderbauten

Für das gegenständliche Grundstück ist ein Bebauungsplan gültig.

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

Im Bebauungsplan H0 50 A sind die überbaubaren Grundstücksflächen verzeichnet. Der Plan regelt die Baugrenzen (Baulinien) und enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt.

Beschaffenheit
und Altlasten:

Das Grundstück ist teilweise versiegelt, Altlasten sind nicht bekannt bzw. verzeichnet.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms, Frau [redacted] vom 08.10.2025 wird bescheinigt:

Das Grundstück „Am Krankenhaus 41,43 Gem. Hochheim, Flur 6 Nr. 229“ ist im Bodeninformationszentrum Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BoKat) derzeit nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

„Wir weisen darauf hin, dass sich im Bereich der Flurstücke dennoch uns bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen /schädliche Bodenveränderung, Altstandorte /Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.“

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

Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung begründen, bitten wir um Mitteilung.

Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 (GVBl. Vom 02.08.2005, S. 302) hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, Ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Mainz) mitzuteilen.“

Denkmal/
Naturschutz:

Für das gegenständliche Wertermittlungsobjekt besteht kein Denkmalschutz.

3.1 Energieausweis / energetische Situation

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse und der Außenwandstärke von 25 - 36,5 cm -lt. Planunterlagen - muß von durchschnittlichen Energiebedarfswerten ausgegangen werden.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten war, stellte für Neubauten und Bestandsgebäude bereits hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Sie wurde durch das Gebäudeenergiegesetz abgelöst.

Der Verordnungsgeber schrieb darin auf der rechtlichen Grundlage der Ermächtigung durch das Energieeinsparungsgesetz Bauherren bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf ihres Gebäudes oder Bauprojektes vor. Die EnEV galt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude, während andere gewerbliche Objekte ausgenommen waren.

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65%-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Wer sich früher als vorgegeben von der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung trennt, kann einen Zuschuss erhalten.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Vorbemerkung:

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir Zugang zum Bewertungsobjekt gewährt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Grundstück: Am Krankenhaus 41, 43 Gemarkung Hochheim (Stadtteil Herrnsheim) Flur 6, Flurstück 229

Art: teilüberbautes Grundstück

Baujahr: ca. 1991

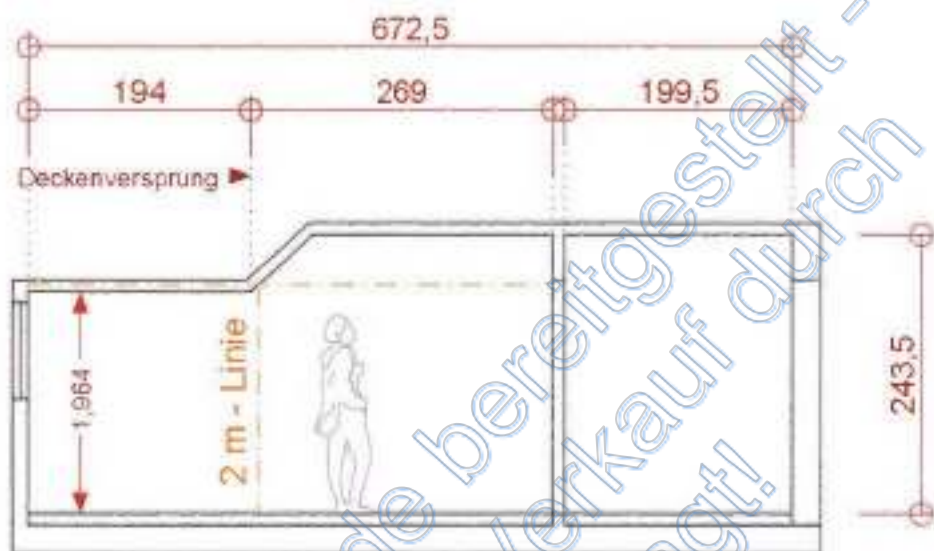
Anzahl der Geschosse: Erd-, 3 Obergeschosse, Dachgeschoß
Unterkellerung

Nutzungseinheiten: 131

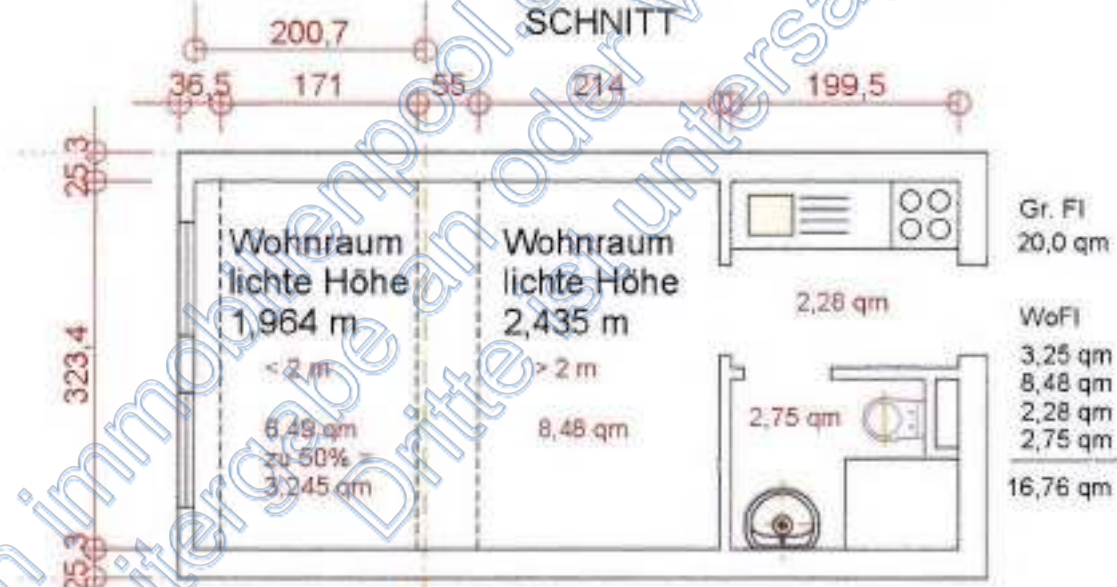
Zahlen:

Die Flächenberechnung für das Gebäude wurde dem Lageplan bzw. den Grundrissen entnommen, demnach beträgt die Bruttogrundfläche (BGF A + B) aller Ebenen über Gelände ca. 6631 qm, die Wohnfläche ca. 4.749 qm. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 6.580 qm. Es errechnet sich eine Grundflächenzahl von 0,21 und eine Geschößflächenzahl von 1,00.

Die Wohnfläche des gegenständlichen Sondereigentums Nr. 76 im Dachgeschoß beträgt nach Aufmaß 16,7 qm, die Grundfläche rd. 20 qm. Hierbei sei erwähnt, daß im Wirtschaftsplan das Sondereigentum mit einer Wohnfläche von 20,87 qm angegeben wurde. Lt. Wohnflächenverordnung werden Flächen einer lichten Höhe zwischen 1 Meter und 2 Meter zu 50% angerechnet. Demnach ergibt sich folgende Berechnung / Zeichnung:



SCHNITT



GRUNDRISS

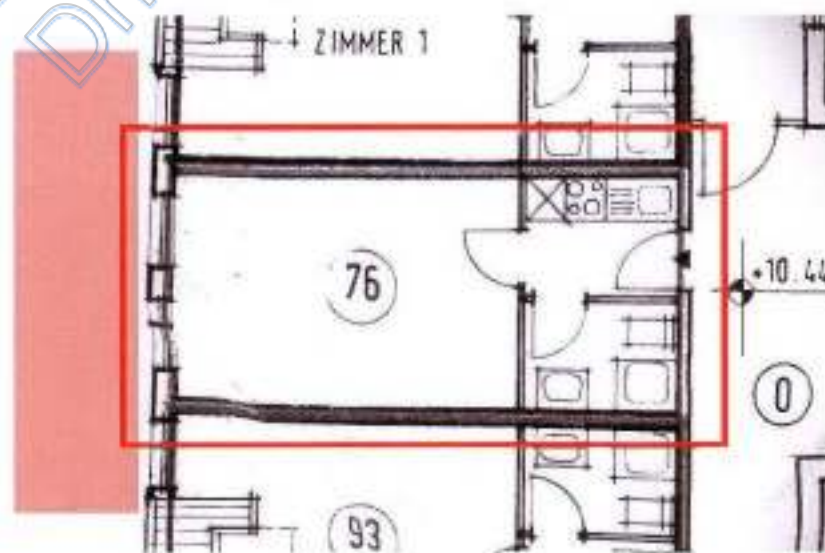
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritter untersagt!

4.1 Gebäude - / Raumaufteilung

Das Gebäude – Haus Nr. 43 – wird zentral über einen Flur mit Treppenraum und Aufzug fußläufig von Osten erreicht.



Über den Aufzug sowie die Treppe gelangt man in das Dachgeschoß; unmittelbar gegenüber des Aufzuges befindet sich die gegenständliche Wohneinheit, eine Einzimmerwohnung mit Bad und Küche im Eingangsbereich. Die Belichtung der Wohnung erfolgt ausschließlich von der gegenüberliegenden (süd-westlichen) Seite zum Wohnraum. Badezimmer und Küchenzelle besitzen keine Fensterflächen. Die Fenster des Wohnbereiches liegen unmittelbar zu Balkonflächen der angrenzenden Wohnungen (hier rosa markiert), so daß die Nutzung des gegenständlichen Wohnbereiches mit erheblicher Einschränkung der Privatsphäre verbunden ist.



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

4.2 Beschreibung der Ausstattung, Rohbau und Fassade

Fundamente:	vermutlich Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk, massiv ca.36,5 cm
Innenwände:	Mauerwerk, massiv ca. 24 cm Trockenbauwände 10 cm
Decken:	Stahlbetonmassivdecken
Dachkonstruktion:	geneigtes Dach, Sparrendach als Satteldach Dachpfanneneindeckung, vermutlich Betonstein
Fassaden:	Rauh-Putz, Anstrich Flächen farblich abgesetzt Putzschäden
Entwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre, Zink

4.3 Beschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe:	massive Geschosstreppe im Gemeinschaftseigentum mit Stein / Kunststeinbelag
Fenster:	2 Scheiben- Isolierverglasung Kunststoff Kunststoff - Rolläden
Türen:	Holztüren / Röhrenspantüren
Bodenbeläge:	Fliesen, PVC - / Vinylbelag (schadhaft)
Wandbeläge:	überwiegend Tapeten (schadhaft) Fliesenspiegel in Naßbereichen (schadhaft)
Deckenbeläge:	Tapete / Anstrich (schadhaft)

4.4 Beschreibung der Technik

Heizung.:	zentrale Gas - Heizungsanlage vermutlich gemäß Baualtersklasse (unzugänglich)
Elektroinstallation:	gemäß Baualtersklasse Schalter und Steckdosen ausreichender Anzahl ungeprüfte Funktion

4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Dem Sondereigentum ist ein Abstellraum im Untergeschoss zugeordnet.

4.6 Allgemeine Angaben

- 4.6.1 Wohnlage: befriedigend
- 4.6.2 baulicher Zustand: Mängel und Schäden im Sondereigentum
Erneuerung der Aufzugsanlage anstehend
- 4.6.3 Bauauflagen, Beschränkungen: baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt.
- 4.6.4 Verdacht auf Hausschwamm: keine Hinweise auf Hausschwamm
- 4.6.5 Miet- / Pachtzustand: Eigennutzung des Sondereigentums
- 4.6.6 Gewerbebetrieb: Nein
- 4.6.7 Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde: keines
- 4.6.8 Energieausweis: nicht vorhanden
- 4.6.9 Wohnpreisbindung nein
- 4.6.10 Hausverwaltung: Herr V

4.6.11 Hausgeldzahlungen: 112,- Euro mtl.

Wirtschaftsplan-Ansatz	Vorschuss Hausgeld mtl. u. n. u. l. g. f.	Gesamtbeitrag	622,18
Ihr alter Vorschuss:			61,00
Differenz:			1,00
Ihr neuer Vorschuss		Monatlich	52,00

Nachberechnung für den Zeitraum 01.01.25 - 31.08.25

	WP alt	WP neu	Nachberechnung
Gesamtsumme 01.01.25 - 31.08.25	408,00	416,00	8,00

Der Nachzahlungsbetrag in Höhe von 8,00 EUR wird zum 01.09.25 fällig gestellt.

Zusammenstellung der Wirtschaftsplan-Ergebnisse

Vorschuss Hausgeld mtl. u. n. u. l. g. f.	60,00
Vorschuss Hausgeld mtl. u. n. u. l. g. f.	52,00
Gesamtergebnis Vorschüsse: (gerundet)	Monatlich 112,00

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

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. (s. §8 der ImmoWertV)

5.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl. WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlagerungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwertenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Ertragswertobjekt. Eine Berechnung nach dem Sachwertverfahren dient in diesem Fall der Überprüfung und wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1, § 15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs- (beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) für den Bereich der Stadt Worms ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag 01.01.2024 wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 400 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- Geschlossene Bauweise, IV geschossig
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl 0,8
- Mittlere Grundstücksgröße 5.400 qm

7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§21-23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteeinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalten) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreisentwicklung zum Stichtag.

Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden. Die durch den örtlichen und oberen Gutachterausschuß zur Verfügung gestellten Daten, wie Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc. beruhen bis 2014 noch auf dem Modell der Wertermittlungsverordnung, hier wurde üblicherweise das Abschreibungsmodell von Ross angewendet.

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes wird auf das Baujahr 1991 beziffert. Nach einem Punktesystem können Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen werden. Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 42,5 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepaßt. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §14 Abs. 2 Satz 1 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des städtischen Gutachterausschusses unter Bezug auf den Grundstücksmarktbericht bestimmt und angesetzt. Hierbei werden Marktsegmente den Bewertungsgrundstücken zugeordnet aus welchen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zur Richtwertzone gebildet werden. Für Mehrfamilienwohnhäuser vergleichbarer Objekte und Wohnungseigentum wurde ein Marktanpassungsfaktor mit 1,3 angesetzt.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Gebäude und der Wohnraum (SE Nr. 76) besitzt Baumängel und Schäden an der Gebäudehülle sowie im Wohnraum, die energetische Situation bedarf Maßnahmen, im Besonderen verlangt der mangelhafte Zustand des Sondereigentums Investitionen zur Wiederherstellung an Boden-, Wand- und Deckenbeläge. Im Rahmen der Sachwertberechnung wurde ein pauschaler Abschlag in Höhe von 3.000,- € vom vorläufigen Sachwert in Ansatz gebracht.

Sachwertberechnung:

I BODENWERT

1 Grundstückgröße Flurstück 229		6.580,00	qm
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei Wohnbauland		400,00	€/qm
1.1 Wertanpassung Wertrelevante Geschosßflächenzahl		1,09	
1.2 Wertanpassung für Grundstückgröße		1,00	
1.3 Wertanpassung für Lage		1,00	
Bodenwert modifiziert		436,00	€/qm
Grundstückgröße (qm) x Bodenwert (qm) Fläche	6580 x	436,00	€
Bodenwert		2.868.880,00	€
Bodenwertanteil 439/100.000		12.594,38	€
Bodenwert gerundet		13.000,00	€

II GEBÄUDEWERT

2.1 Haus 43, Wohnung Nr. 76			
Baujahr Wohnhaus		1991	
modifiziertes Baujahr		1991	
Stichtag im Jahr		2025	
Gebäudealter in Jahren ca.		34	Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV		80	Jahre
Restnutzungsdauer		46	Jahre
Nettogrundfläche Nr. 76		20,00	m ²
Bruttogrundfläche Nr. 76	Faktor 1,2	23,00	m ²
NHK, Einordnung / Gebäudetyp Mehrfamilienwohnhäuser > 20 Wohneinheiten Ausstattung: Standardstufe 3 (mittel)			
Grundwert NHK 2010 einschl. NK		755,00	€/qm
Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt für Wohnungsgröße		1,05	
für Grundrißart		1,00	
NHK €/ BGF im Basisjahr 2010		792,75	€/qm
Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100 Neubau Wohngebäude		184,00	
NHK €/ BGF zum Stichtag		1.458,66	€/qm
Gebäudenormalherstellungswert bei	23,00 BGF	33.549,18	€
Wertminderung linear	42,50 %	-14.258,40	€

Gebäudewert		19.290,78	€
Gebäudewert Haus 43, Wohnung Nr. 76 - gerundet		19.000,00	€
III BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE			
- Außenanlage / Erschließung (i.v. Hundert v. Grundstück)	5,0 %	650,00	
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile Abstellraum (nach Zeitwert)		4.000,00	
Summe Außenanlage und Sonderbauteile		4.650,00	€
Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet		5.000,00	€
IV SACHWERT			
Bodenwert		13.000,00	€
Gebäudewert	+	19.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile	+	5.000,00	€
Summe Sachwert	=	37.000,00	€
V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR			
Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor Regionaler, Zeitlicher Zu- oder Abschlag		1,300	
Sachwert nach Marktanpassung		48.100,00	€
Sachwert nach Marktanpassung gerundet		48.000,00	€
VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Mängel und Schäden	1 Psch	-3.000,00	€
VII SACHWERT			
Sachwert gerundet		45.000,00	€

8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)**8.1 Mietertrag**

Es wird aufgrund der Eigennutzung kein Mietertrag erzielt, so daß im Weiteren nachhaltige, marktübliche Mieterträge der Berechnung zu Grunde gelegt werden.

8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Im letzten Mietspiegel der Stadt Worms aus dem Jahr 2024 werden Wohnungen der Baualtersklasse vor 2001 ggstl. Größe im Median mit 8,48 €/qm gelistet. Zu- und Abschläge sind für Lage und Ausstattung vorzunehmen. Es errechnet sich demnach ein Mietzins von 8,74 €/qm Wohnfläche (s. Anlage). Auswertungen des IVD ergeben Mieterträge von 11,- Euro je Quadratmeter Wohnfläche für renovierten Wohnraum entsprechender Größe.

8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Ertrags- und Sachwertwertrichtlinie für Mehrfamilienwohnhäuser und gemischt genutzten Immobilien auf 80 Jahre begrenzt. Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV2021) und den Anwendungshinweisen ImmoWertA. Hier ist die Restnutzungsdauer anhand der Ausstattungs- / Modernisierungsmerkmale zu errechnen. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach 46 Jahre (die sog. relative Restnutzungsdauer 57 Jahre)

8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Nutzung	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum	16,76	11,00	184,36	
Rohhertrag				2.212,- €

8.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet werden, errechnen sich durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien ergeben:

519,- € / pa

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten dem Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten und sind als Rechenmodell nach der 2. Berechnungsverordnung nicht mit tatsächlichen Wohnungszahlungen gleichzusetzen.

8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

Reinertrag: 1.693,- € / pa

8.7 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der Gutachterausschuß der Stadt Worms zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des Standorts, der Nutzungsmöglichkeiten und der zum Stichtag gegebenen Marktsituation, der „relativen“ Restnutzungsdauer ($RND/GND \cdot 100$) wird der Wert von 2,68 % der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt RND = 46 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,68 % ist der Vervielfältiger $V = 26,26$ (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der Reinertrag (1.693,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 337,- € (2,68 % von 12.594,- €) beträgt 1.356,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 35.601,- Euro.

Gerundet: **36.000,- Euro**

8.9 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

Bodenwert	12.594,- €
Gebäudewert	35.601,- €
Summe	48.195,- €

Gerundet: **48.000,- Euro**

8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) wurden analog dem Sachwertverfahren in Ansatz gebracht. Um o.g. Mieterträge nachhaltig erzielbar werden zu lassen sind Investitionen bzw. Renovierungskosten zu berücksichtigen. Jene Kosten sind nicht mit tatsächlichen Aufwendungen gleichzusetzen welche zu einer Wiederherstellung oder Neuvermietung o.g. Räumlichkeiten erforderlich sind - welche weitaus höher liegen; sie beziffern die im Rahmen der Ertragswertberechnung „gedämpften“ Minderungen in Höhe von 3.000,- Euro.

8.11 Ertragswertberechnung**1 ROHERTRAG**

Wohnfläche	16,76	qm	11,00 €/qm	184,36 €	
Rohertag jährlich				2.212,32 €	
Bewirtschaftungskosten (gem. II BV)					
Verwaltungskosten Wohneinheit (max)	343,69	€/pa	272,00 €/pa	1	272,00 €
Verwaltungskosten Stellplatz / Garage	44,83	€/pa	44,83 €/pa	0	0,00 €
Instandhaltungskosten Wohneinheit	10,60	€/pa/qm	16,76 qm	1	177,66 €
Instandhaltungskosten Garage	88,23	€/pa	88,23 €/pa	0	0,00 €
Schönheitsreparaturen durch Eigentümer	12,69	€/pa/qm	16,76 qm	0	0,00 €
maschinell betriebener Aufzug	1,50	€/pa/qm	16,76 qm	1	25,14 €
Mietausfallwagnis n. II BV	2,00%	€/pa	44,25 €/pa	1	44,25 €
Summe der Bewirtschaftungskosten					519,04 €

2 REINERTRAG 2.212,32 abzügl. 519,04 € **1.693,28 €**

3 BODENZINS

Grundstücksgröße	6.580	qm		
Bodenrichtwert	400	€/qm		
Bodenwert angepasst	436	€/qm	2.868.880,00 €	
Flächenanteil 439/100.000			12.594,38 €	
Bodenzins	2,68%	von	12.594,38 €	337,53 €

4 GEBÄUDEERTRAG**1.355,75 €**

Restnutzungsdauer	46	Jahre
Liegenschaftszins p	2,68	%
Aufzinsungsfaktor q	1,03	
Q hoch n	3,38	
Barwertfaktor (gerundet)	26,280	

5 GEBÄUDEERTRAGSWERT**35.601,31 €****6 BODENWERT****12.594,38 €****7 ERTRAGSWERT (vorläufig)****48.195,69 €****BES. OBJEKTSPEZIFISCHE****8 MERKMALE**

Mängel und Schäden, Investitionen

-3.000,00 €**9 ERTRAGSWERT****45.195,69 €**

gerundet

45.000,00 €

9. Rechte und Belastungen

In Abteilung 2 des Grundbuches ist ein Kanalleitungsrecht für die Stadt Worms als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Aufgrund der vorhandenen Bauweise und der überbaubaren Grundfläche gemäß Bebauungsplan HO 50 A wird der Eintrag als wertneutral betrachtet. Es findet keine Wertminderung oder Werterhöhung statt.

Abt. II lfd. Nr. 1 Dienstbarkeit: 0,- €

10. Sonstiges

Die gegenständliche Wohnung besitzt teilweise eine lichte Raumhöhe unter 2 Meter. Üblicherweise müssen Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von 2,40 Metern aufweisen (vgl. Landesbauordnung RLP § 43). Eine Ausnahme bilden Wohnungen in Dachräumen. Hier regelt die LBauO (§ 45 Abs. 4): Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von 2,20 m über die Hälfte ihrer Grundfläche haben. (...). Demnach ist die Nutzung als Aufenthaltsraum zulässig. Bei der Berechnung der Wohnfläche werden Flächen mit einer lichten Höhe von 1 Meter bis 2 Metern jedoch nur hälftig angerechnet.

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

11. Marktgeschehen

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 erheblich gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Region Worms befindet sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung welcher sich aktuell stabilisiert.

Zinsentwicklung

← Deutschland gesamt
 ← Wachstumsregionen
 ← Schrumpfungsregionen
 ← Stagnationsregionen

Immobilienpreisentwicklung

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

12. Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert (siehe 6. dieses Gutachtens)	13.000,- €*
Sachwert (siehe 7. dieses Gutachtens)	45.000,- €*
Ertragswert (siehe 8. dieses Gutachtens)	45.000,- €*
Verkehrswert aus Ertragswert *	45.000,- €*

* Werte gerundet

13. Verkehrswert

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Gebäude- und Freifläche „Am Krankenhaus 41-43“ in 67549 Worms, Flur 6, Flurstück 229, Miteigentumsanteil 439/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG Haus B und Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 76 zum 12.09.2025

mit 45.000,- Euro

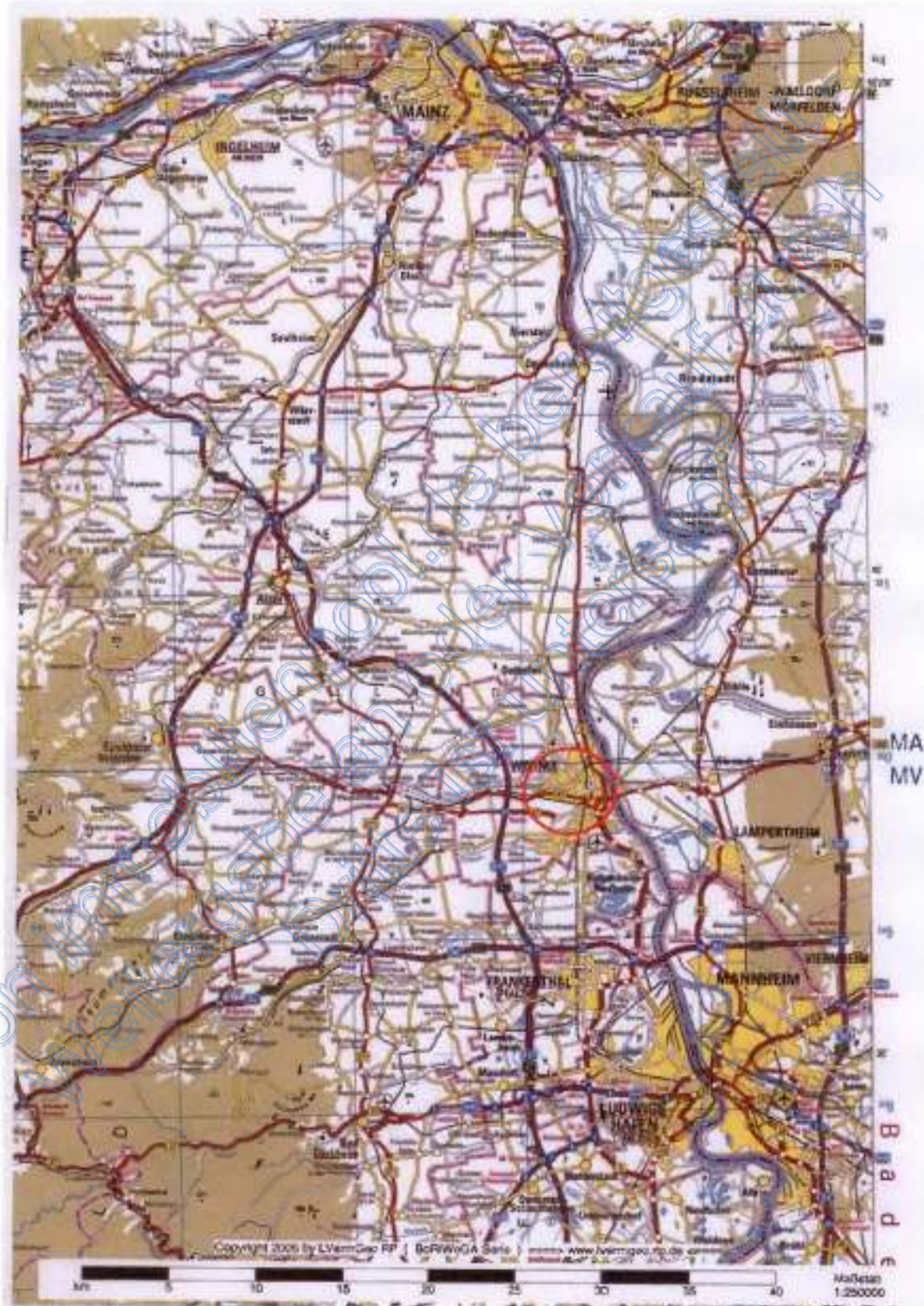
Worms, den 09.12.2025

Björn Eisenlohr

Dipl.-Ing. Björn Eisenlohr
Zertifizierter Sachverständiger
DIN EN ISO/IEC 17024



Anlage: Karten



Überregionale Lage

Anlage: Karten

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

Stadtplan

Stadtplan - Ausschnitt

Anlage: Planunterlagen

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

Lageplan

Anlage: Planunterlagen



Ansichten aus der Genehmigungsakte

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

Anlage: Planunterlagen



SÜDANSICHT

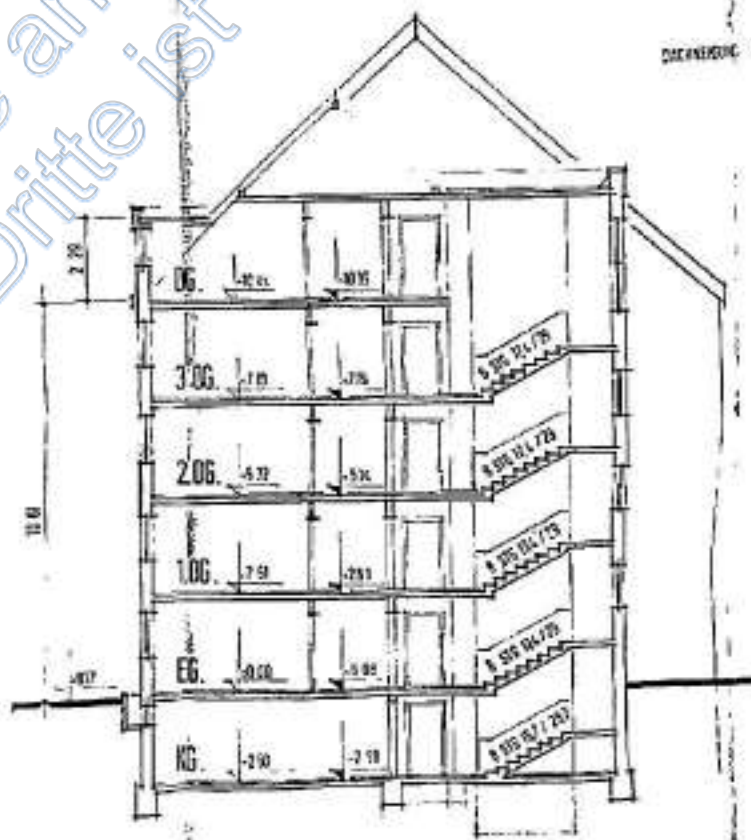


Ansichten aus der Genehmigungsakte

Anlage: Planunterlagen



SCHNITT 2-2



MIETSPIEGEL 2024 - STADT WORMS

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Tabelle 1

Wohnungen mit mittlerer Ausstattung
(mit Bad oder Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)
alle Baujahre	bis 50 qm	6,11
	> 50 - 70 qm	5,75
	> 70 - 90 qm	6,00
	über 90 qm	6,05

Tabelle 2

Wohnungen mit guter Ausstattung
(mit Bad oder Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)
vor 1949	bis 50 qm	7,53
	> 50 - 70 qm	7,24
	> 70 - 90 qm	7,41
	über 90 qm	7,61

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)
1949	bis 50 qm	7,70
	> 50 - 70 qm	7,48
1965	> 70 - 90 qm	7,63
	über 90 qm	7,86

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)
1966	bis 50 qm	8,08
	> 50 - 70 qm	7,89
1977	> 70 - 90 qm	7,91
	über 90 qm	8,10

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)
1978	bis 50 qm	8,11
	> 50 - 70 qm	7,90
1989	> 70 - 90 qm	8,11
	über 90 qm	8,33

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)
1990	bis 50 qm	8,48
	> 50 - 70 qm	8,13
2001	> 70 - 90 qm	8,34
	über 90 qm	8,54

ab 2002	bis 50 qm	8,83
	über 90 qm	8,74

durchschnittliche Miete in Euro pro qm (Median)	(Euro/qm)	8,48
---	-----------	------

Objektspezifisch	8,74
------------------	------

durchschnittliche Miete in € pro qm (Median)	WcFI	± € mtl
8,48	16,70	141,62

Tabelle Wohnungsmerkmale - Prozentuale Verteilung

Art der Wohnung	für Merkmal der Wohnung	
Maisonettewohnung	3,5%	
Penthousewohnung	15,0%	
Erdgeschosswohnung	-2,4%	
Untergeschöß	-5,0%	
Das Gebäude hat mehr als 15 Wohnungen	-8,0%	
Besondere Ausstattung der Wohnung		
Einbauküche	1,5%	
Parket- oder Marmorböden in mehreren Zimmern	1,5%	
Fiesen in mehreren Zimmern	1,0%	
Fußbodenheizung in mehreren Zimmern	2,0%	
Aufzug (bei weniger als 5 Vollgeschossen)	8,0%	
Sanitärausstattung		
Zweites Bad	8,0%	
Zweites separates WC	3,0%	
Dusche und Badewanne vorhanden	1,0%	
zweites Waschbecken vorhanden	1,0%	
Bad mit Fenster ausgestattet	1,0%	
Fußbodenheizung im Bad	2,0%	
Bad wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	2,0%	
Heizung		
Beheizung durch Nachtspeicheröfen	-4,0%	
Heizung wird nicht vom Vermieter gestellt	-5,0%	
Modernisierung (bei Baujahren vor 1970)		
Doppelverglaste Fenster	2,0%	
Dreifachverglasde Fenster	2,5%	
Schallschutzfenster	2,5%	
Wärmedämmung (Dach o. Fassade o. Keller) jeweils	1,5%	
Wärmedämmung komplett	4,5%	
Strom-, Gas-, Wasserleitungen	2,0%	
Heizung / Warmwasserversorgung	2,5%	
Beschaffenheit der Wohnung		
Wohnung hat Abstellraum	1,0%	1,0%
Ein Raum ist ein Durchgangszimmer	-3,0%	
Wand- oder Deckenrisse	-3,5%	
Schlechte oder keine Wärme- oder Schallsolierung	-3,5%	
Feuchtigkeit	-4,0%	
Keine Isolierverglasung der Fenster	-2,5%	
Schlechter Zuschnitt der Wohnung	-2,0%	
Schlechte Belichtung	-2,0%	
Balkon oder Terrasse vorhanden	2,0%	
Multimediaanschlüsse in allen Zimmern vorhanden	1,0%	
Lage der Wohnung		
Hauptstraße	-1,5%	
Nebenstraße	0,0%	
verkehrsberuhigte oder Anliegerstraße	1,5%	
Summe der Prozentpunkte		1,0%

durchschnittliche ortsübliche Miete in € pro Monat	x	Prozent
141,62	x	1,0%

Mietzuschlag oder Abschlag in €	€mtl	1,42
---------------------------------	------	------

individuelle ortsübliche Miete in € pro Monat	€	143,03
---	---	--------

Index zum Stichtag	102%	145,89
--------------------	------	--------

Anlage: Fotodokumentation



Gebäudeansicht

Anlage: Fotodokumentation



Außenansichten, Zugang zum Gebäude



Bad / WC - Bereich im Sondereigentum

Anlage: Fotodokumentation



Wohnbereich und Zugang zum Sondereigentum

Anlage: Fotodokumentation



Boden- / Wandbeläge



Zustand zum Wohngebäude