

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, 08. Januar 2026
AZ: Amtsgericht Worms 15 K 34/25

GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für das bebaute Grundstück: Gebäude- und Freifläche
67549 Worms - Pfiffligheim, Heppenheimer Straße 7



Amtsgericht:	Worms
Grundbuch:	von Pfiffligheim, Blatt 2880
Gemarkung:	Pfiffligheim
Objektart:	Gebäude- und Freifläche
	Heppenheimer Str. 7
Flur 1, Flurstück:	313/5

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 09.10.2025 ermittelt

mit **230.000,- Euro**

Ausfertigung: 2 von 4

INHALTSÜBERSICHT

		Seite
	Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4 – 6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7 – 8
3.	Beschreibung des Grundstücks	9 – 15
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	16 – 19
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.	Ermittlung des Bodenwertes	21 – 22
7.	Ermittlung des Sachwertes	23 – 27
8.	Ermittlung des Ertragswertes	28 – 31
9.	Marktgeschehen	32
10.	Wertzusammenstellung	33
11.	Verkehrswert	33

ANLAGEN

1.	Karten	34 – 36
2.	Planunterlagen	37 – 39
3.	Berechnungen, Dokumentation	40 – 43
4.	Fotodokumentation	44 – 46

ANMERKUNG

Das Gutachten besteht aus 33 Seiten zuzüglich 13 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 gleiche oder ähnliche Objekte 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	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Wertermittlungstichtag (Qualitätstichtag)	09.10.2025
Ortstermin	05.12.2025
Baujahr des Gebäudes	ca. 1926
Nutzung	Wohngebäude
Geschosse	2 Vollgeschosse zzgl. Keller und Dachboden
Wohnfläche	ca. 96 qm
Überbaute Fläche Wohnhaus	ca. 65 qm
Überbaute Fläche Garage	ca. 16 qm
Nebenanlagen (wertrelevant)	—
Bruttogrundfläche aller Ebenen	ca. 256 qm
Grundstücksgröße Flst. 313/5	186 qm
Bodenrichtwert	300 € / qm
Bodenwert (modifiziert)	300 € / qm
Grundlagen für den Sachwert Flst. 313/5	
Bodenwert	56.000,- €*
Gebäudewert	143.000,- €*
Bauliche Außenanlage, Sonderbauteile	10.000,- €*
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	209.000,- €*
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	232.000,- €*
Besondere Objektspezifische Merkmale	-2.000,- €*
Sachwert *	230.000,- €*
Grundlagen für den Ertragswert Flst. 313/5	
Rohertrag (fiktiv)	12.120,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	2.373,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	3,2 %
Gebäudeertragswert	171.219,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	227.019,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale	-2.000,- €
Ertragswert	225.019,- €
Ertragswert *	225.000,- €
Verkehrswert aus Sachwert	230.000,- €*

* gerundet

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Auftrag vom 09.10.2025 des Amtsgericht Worms AZ: 15 K 34/25

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 09.10.2025

Der Beschluss des Amtsgericht Worms vom 09.10.2025 lautet wie folgt:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

Finanzamt Worms – Kirchheimbolanden, Karlsplatz 6, 67549 Worms

- Betreibender Gläubiger -

Gegen

Heppenheimer Straße 7, 67549 Worms – Pffligheim

- Schuldner -

hat das Amtsgericht Worms am 09.10.2025 beschlossen: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Versteigerungsobjekt

Eingetragen im Grundbuch von Worms: Gemarkung Pffligheim, Flur 1, Flurstück 313/5,

Gebäude und Freifläche, Heppenheimer Straße 7, 186 qm, Blatt 2880

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Verkehrs-Geschäftslage
- b) Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen
- c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen
- d) Verdacht auf Hausschwamm

1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

1.2.1 BauGB 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 2880
- 1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000
- 1.3.3 Bescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.4 Auskunft aus dem Altlasten- / Bodenschutzkataster der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.6 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms
- 1.3.7 Planunterlagen, Kopie der Bauakte
- 1.3.8 Bebauungsplan, Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Worms

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ulrich Werling)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022
- 1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar
Kleiber, Wolfgang 10. Auflage 2025
- 1.4.3 Simon, Jürgen / Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.
- 1.4.4 Palandt, Otto
Bürgerliches Gesetzbuch, Becks'che Kurzkommentare
- 1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,
Baukosten 2024/2021 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 / Andrea Rolf
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 mit einem Einfamilienwohnhaus und einer angrenzenden Garage überbaut.

Für das Grundstück liegen Planunterlagen aus der Bauakte vor.

Das Grundstück liegt entlang der Heppenheimer Straße im Ortsteil Pfifflicheim welche eine mäßig bis stark befahrene Straße am Ortsausgang darstellt. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von gleichartigen zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern aber auch gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Betrieben. Eine überwiegend versiegelte Freifläche des gegenständlichen Grundstücks orientiert sich nach Westen. Eine Garage befindet sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Mit Schreiben vom 17.11.2025 wurden Gläubiger und Schuldner zum Ortstermin am 05.12.2025 eingeladen. Zum Ortstermin war der Schuldner anwesend, nicht jedoch die Gläubigerseite.

Dem Unterzeichner wurde zum Ortstermin Einlaß durch den Eigentümer gewährt, weitere Personen waren nicht vor Ort.

Der Ortstermin dauerte etwa eine Stunde, die Besichtigungsverhältnisse waren gut. Es konnte das gegenständliche Grundstück sowie das Wohnhaus in den wesentlichen und wertrelevanten Bereichen besichtigt werden. Bildmaterial von Privatbereichen (Wohn- und Schlafräume) durfte nicht angefertigt werden.

Das Gebäude macht einen guten, gepflegten Eindruck im Innenbereich, besitzt aber auch technische, energetische und konstruktive Mängel.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (Auszugsweise)

Es liegt ein Grundbuchauszug vor:
Grundbuch von Worms - Pfifflicheim, Blatt 2880
Geändert am 05.08.2025, Ausdruck vom 08.01.2026

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Pfifflicheim,
Flur 1 Flurstück 313/5 Gebäude- und Freifläche, Heppenheimer Str. 7
186 qm

2.1.2 1. Abteilung – Eigentümer

Auflassung vom 17.12.2008, eingetragen am 30.06.2009

2.1.3 2. Abteilung – Rechte und Belastungen

2.1.4 3. Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Es wurden (Zwangs-) Sicherungshypotheken eingetragen, Grundschuld und Pfändung.

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

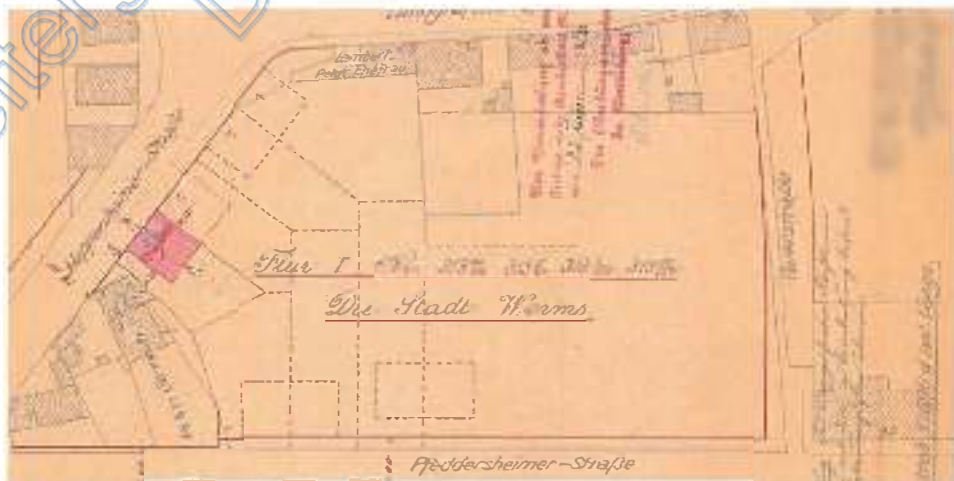
Mit Schreiben vom 14.11.2025 der Stadtverwaltung Worms, Herr , wird bescheinigt, daß für das gegenständliche Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen.

2.4 Altlasten

Mit Schreiben vom 11.11.2025 der Stadtverwaltung Worms, Frau [Name] wird bescheinigt, daß für das gegenständliche Grundstück keine Eintragungen im Bodenschutzkataster bestehen, bzw. dies nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst wurde.

2.5 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück bzw. Gebäude wird vom Eigentümer bzw. dessen Familie genutzt bzw. bewohnt. Es findet keine Fremdvermietung statt.



historischer Lageplan (1926)

3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts**Makrolage:****Gebietslage:**

Land:

Rheinland-Pfalz

Stadt:

Worms

Ortsteil:

Pfiffliğheim

Einwohner

Worms ca. 83.000

Pfiffliğheim ca. 3.500

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 ca. 83.000 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz) 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 14 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.

Der Stadtteil Pfiffliğheim liegt im Westen der Stadt. Im Norden grenzt er an das Flüsschen Pfrimm mit Pfrimmpark und den Stadtteil Hochheim. Die Gemarkungsfläche Pfiffliğheim beträgt 463 ha.

Verkehrslage:

Das gegenständliche Grundstück liegt am westlichen Ortsausgang zum Stadtteil Pfeddersheim an einer stärker befahrenen Ausfallstraße. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten mit Auto oder Fahrrad zu erreichen. Fußläufig sind nahe gelegene Einzelhändler zu erreichen. Die Straßenverkehrsanbindung ist durch die Nähe zur A 61 in Nord-Süd Richtung bzw. die B 47 in Ost-West-Richtung gegeben.

Eine Bushaltestelle zum städtischen Linienbus ist in wenigen Metern erreichbar. Das Stadtzentrum ist etwa 3 Kilometer entfernt.

Das Stadtgebiet von Worms ist etwa 109 km² groß, davon rd. 70 km² landwirtschaftliche Flächen. Gute Verkehrsanbindungen (Flugplatz als Verkehrslandeplatz, Häfen am Rhein, Hauptbahnlinsen, 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 erreicht werden können:

Alzey ca. 30 km

Grünstadt ca. 12 km

Frankenthal ca. 15 km

Ludwigshafen / Mannheim: ca. 25 km

Mainz: ca. 45 km

Infrastruktur Worms:

Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Worms ausreichend vorhanden.

Nahezu alle Schularten, d.h. Grund- und Hauptschulen, Sonderschulen, Realschulen, Berufsbildende Schulen und Gymnasien sind in Worms zu finden. Die Fachhochschule Worms ist von überregionaler Bedeutung.

Worms besitzt einen ein äußerst reges Vereinsleben. Das große Angebot kann u.a. auf der Internetseite der Stadt Worms abgerufen werden. Stellvertretend sei der Sportverein VFR Wormatia Worms als Fußballverein und die Turngemeinde Worms genannt, welche ein umfangreiches Freizeitangebot bereithält.

„Außer den touristischen Hauptattraktionen und vielfältigen sportlichen Beteiligungsmöglichkeiten nimmt auch die Kultur einen breiten Raum ein, wobei die Nibelungenfestspiele besonders zu erwähnen sind.“¹

Eine große Anzahl von Kirchen vieler Glaubensrichtungen bereichert das religiöse Leben in Worms. Neben den katholischen und evangelischen Kirchen befindet sich u. A. die Neuapostolische Kirche, die freireligiöse Kirche, etc.

¹ Grundstücksmarktbericht GAA Worms

Mikrolage:

Pfiffligheim wird durch dörfliche Strukturen bestimmt. Kleinere Einzelhändler, Apotheke, Weingüter, Handwerksbetriebe und Supermarkt finden sich in fußläufiger Entfernung.

Pfiffligheim besitzt eine reiche geschichtliche Vergangenheit so kann ab etwa 1000 v.Chr. eine Dauerbesiedelung nachgewiesen werden. Urkundlich erwähnt wird Pfiffligheim erstmals im Jahr 1068 n. Chr.

Bekannt auch über das Dorf hinaus, ragte der so genannte Lutherbaum, eine Ulme von über 30 m Höhe und einer Breite von ca. 9 Metern, dessen Stamm als geschätztes Denkmal heute noch von den Legenden des einstigen Dorfmittelpunktes erzählt.

Auch im Stadtteil Pfiffligheim sind einige Vereine aktiv, darunter der Tennisclub Pfiffligheim oder der TV Pfiffligheim 1882.

Ein evangelischer Kindergarten ist unweit in der Alzeyer Straße 284 gelegen.

Lagebeurteilung:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund der Straßenverkehrsanbindung als gut, jedoch für Wohnzwecke nur als befriedigend oder zweckmäßig bezeichnet werden.

Die umgebende Bebauung besteht in erster Linie aus Wohnhäusern aber auch Gewerbebetrieben.



Straßenzustand:	gut (asphaltiert)
Zuwegung:	Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt von der Heppenheimer Straße
Versorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasser-, Gas- und Stromversorger sind gegeben.
Entsorgung-Abwasser:	über Kanalanschluss
Erschließungsbeiträge:	Es wird bescheinigt, daß die Beitragspflicht für die Herstellung der Erschließungsanlage entstanden ist.
Grundstückszuschnitt:	Viereckig / rautenförmig , annähernd eben
Straßenfront/ mittlere Tiefe:	ca. 9,5 Meter / 19,5 Meter
Baurecht:	gemäß gültigem Flächennutzungsplan wird das gegenständliche Flurstück als gemischte Baufläche eingestuft.

Flächennutzungsplan

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE
DARSTELLUNGEN**

BAUFLÄCHEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
Vorhanden	Geplant	
		Wohnfläche
		Gemischte Baufläche (inklusive der Verkehrsfläche)
		Gewerbliche Baufläche
		Öffentliche Baufläche

Für das gegenständliche Grundstück ist ein Bebauungsplan gültig. Es sind keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms, Bauaufsicht, wird das Grundstück Heppenheimer Straße 7 nach §34 BauGB beurteilt, wonach sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet. Bauvorhaben müssen sich hierbei u.A. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch liegt nicht vor.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in geschlossener und offener Bauweise.

Beschaffenheit und Altlasten:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms vom 11.11.2025, Frau , ist das gegenständliche Grundstück weder im Altstandortkataster noch im Altablagerungskataster verzeichnet. Für Neulasten ist auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein Verdacht gegeben. (abgelagerte Abfälle i.S. des AbfG v. 1.6.1972 u. d. LabfG / vgl. Schink in DVBI 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399)
Untersuchungen bezüglich Baulasten durch Bodenanalyse oder der Tragfähigkeit des Grundstücks wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht angefertigt.

Ausnutzung:

Das Grundstück ist gemäß den vorliegenden genehmigten Bauantragsunterlagen bebaut. Eine weitere Grundstücksausnutzung ist unter Zugrundelegung der Geschoßflächenzahl nur geringfügig möglich.

**Denkmal-/
Naturschutz:**

Für das gegenständliche Wertermittlungsobjekt besteht kein Denkmalschutz. In der nahe gelegenen Landgrafenstraße befinden sich Einzelobjekte welche unter Schutz gestellt wurden, im Besonderen die ev. Kirche Jesus-Christus in der Landgrafenstraße 64, ein barocker Saalbau mit Dachreiter und Kuppelhaube v. 1763. Ggf. ist Umgebungsschutz zu beachten.



3.1 Energieausweis / energetische Situation

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse muß von durchschnittlichen oder schlechten Energiebedarfswerten aufgrund der der Gebäudehülle und Heizungsanlage ausgegangen werden. Das Gebäude besitzt keine Fassadendämmung, oder Dämmung der Kellerdecke zum Wohnraum. Die Ölheizung datiert auf etwa 1984.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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.

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und 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: Heppenheimer Straße 7

Art: bebautes Grundstück mit Garage und Hof / Freifläche

Baujahr: ca. 1926

Anzahl der Geschosse: Erd-, Obergeschoß, Unterkellerung und Dachboden

Nutzungseinheiten: 1

Bauzahlen: Die Flächenberechnung für das Gebäude wurde der Bauakte entnommen. Demnach beträgt die Wohnfläche rd. 96 qm, die überbaute Fläche durch das Wohnhaus ca. 65 qm und die Bruttogrundfläche aller Ebenen ca. 256 qm.

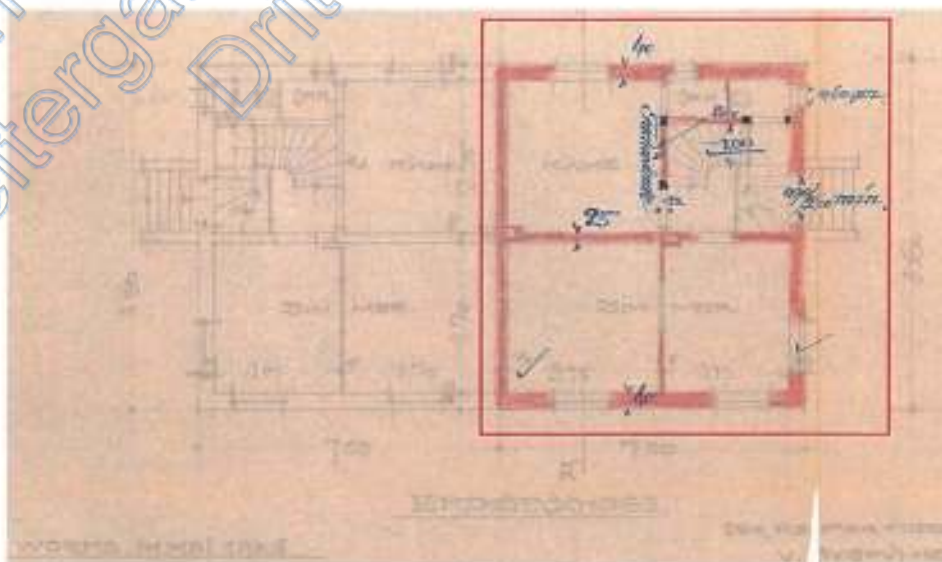
Bruttogrundfläche	Länge i.M.	Breite i.M.	Fläche
Keller	7,55 m x	8,60 m =	64,93 m ²
Erdgeschoss	7,50 m x	8,50 m =	63,75 m ²
Erker	0,25 m x	0,50 m =	0,13 m ²
Obergeschoss	7,50 m x	8,50 m =	63,75 m ²
Erker	0,25 m x	0,50 m =	0,13 m ²
Dachstuhl	7,50 m x	8,50 m =	63,75 m ²
Summe aller Ebenen			256,43 m ²

Wohnfläche	Länge i.M.	Breite i.M.	Fläche
Erdgeschoss			
Küche	3,75 m x	3,75 m =	14,06 m ²
Zimmer 1	3,75 m x	3,70 m =	13,88 m ²
Zimmer 2	3,19 m x	3,70 m =	11,80 m ²
Flur	3,19 m x	3,70 m =	11,80 m ²
Wandstärke	0,12 m x	-3,19 m =	-0,38 m ²
Treppenlauf	1,00 m x	-6,38 m =	-6,38 m ²
Obergeschoss			
Zimmer 1	4,65 m x	4,03 m =	18,74 m ²
Zimmer 2	3,85 m x	3,01 m =	11,59 m ²
Zimmer 3	4,00 m x	3,85 m =	15,40 m ²
Bad	2,30 m x	1,50 m =	3,45 m ²
Treppe / Luftraum	2,30 m x	2,55 m =	5,87 m ²
Treppenlauf	1,00 m x	-4,30 m =	-4,30 m ²
Summe			95,52 m²

4.1

Gebäude - / Raumaufteilung

Das Gebäude wird von der Straße über eine Zuwegung bzw. Garagenzufahrt erreicht. Der Gebäudeeingang befindet sich entgegen den Planunterlagen auf der Straßen-abgewandten Seite im Osten, gartenseitig. Im Erdgeschoß befinden sich Küche, Wohn- und Essbereich (WC) sowie ein Treppenaufgang in das Obergeschoß mit Bad und einem gartenseitigen Zimmer, sowie 2 straßenseitigen Zimmern. Für einen Teilausbau im Dachgeschoß liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Das Wohnhaus ist voll-unterkellert. Hier befindet sich eine Heizungsanlage und Abstellflächen.



Erdgeschoß - Grundriß

4.2 Beschreibung der Ausstattung, Rohbau und Fassade

Fundamente:	vermutlich Stahlbeton / Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk, massiv ca. 40 cm (KG 45 cm)
Innenwände:	Mauerwerk 12 – 25 cm
Decken:	Stahlbetondecke / Kaiserdecke vom KG zum EG Sonst: Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	geneigtes Dach, Sparrendach als Walmdach Ziegel- bzw. Biberschwanzeindeckung
Fassaden:	Rauh-Putz, Anstrich Sockel farblich abgesetzt Putzschäden und Schäden an Holzbauteilen (Dachgesims), Putz- und Malerarbeiten erforderlich
Entwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre, Zink

4.3 Beschreibung der Ausstattung, Ausbau

Das Wohnhaus wurde lt. Eigentümergebrauch im Jahr 2009 grundlegend renoviert. Hierbei wurden Boden, Wand und Deckenbeläge erneuert, sowie die Elektroverkabelung und die Sanitärausstattung ausgetauscht. Auch erfolgte eine Dämmung im Dachbereich. An der Dacheindeckung erfolgten Reparaturarbeiten.	
Treppe:	Treppe zum Obergeschoß als Holztreppe Mit Holzhandlauf
Fenster:	2 Scheiben- Isolierverglasung ca. 2014 - 2018 erneuerte Hauseingangstüre (Aluminiumprofile) Kunststoff – Rolläden
Außenfensterbänke:	Massiv - / Beton- o. Kunststein schadhaft
Türen:	Holztüren / Röhrenspantüren
Bodenbeläge:	Fliesenböden, Parkett bzw. Holzboden im OG Fliesen in Naßbereichen, Linoleum im DG
Wandbeläge:	Tapete / Anstrich Fliesen in Naßbereichen
Deckenbeläge:	Tapete (Raufaser) / Anstrich

4.4 Beschreibung der Technik

Heizung:	zentrale Öl – Heizungsanlage ca. 1984 erneuerter Brenner Klima – Split – Geräte in den Wohngeschossen
Elektroinstallation:	erneuerte Leitungsführung ca. 2009

4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Gepflasterter Innenhof, Überdachung (Pergola hofseitig), Garage

4.6 Allgemeine Angaben

4.6.1	Wohnlage:	überwiegend gleichartige Wohnhäuser teilweise gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung in der näheren Umgebung
4.6.2	baulicher Zustand:	befriedigend Erneuerter Ausbau ca. 2009 Renovierungsstau an der Gebäudehülle Putz- und Fassadenschäden vorhanden
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:	keine Vermietung zum Zeitpunkt des Ortstermins Eigennutzung / innerfamiliäre Nutzung
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:	keine
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	keine

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 Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwerfenden 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 Sachwertobjekt. Eine Berechnung nach dem Ertragswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren 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:

- 300 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Gemischte Bauflächen
- Offene Bauweise, 2 geschossig
- Wertrelevante Geschosßflächenzahl 0,4
- Mittlere Grundstücksgröße 450 qm



Abweichung vom Bodenrichtwert

Die dem Richtwertgrundstück zu Grunde gelegten Wertparameter weichen vom Bewertungsgrundstück ab. Die wertrelevante Geschosflächenzahl (WGfZ) setzt das Verhältnis der überbauten Fläche in Relation zum Grundstück.

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschosfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschosflächenzahl – WGfZ). Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschosfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschosfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschosfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Es errechnet sich demnach eine tatsächliche WGfZ von 0,3 und ein Wertabschlag von 5% auf den Bodenrichtwert.

Eine weitere Abweichung des Bewertungsgrundstücks in Relation zum Richtwertgrundstück besteht in Bezug zur Grundstücksgröße: Das gegenständliche Grundstück besitzt eine Größe von 186 qm, das Richtwertgrundstück eine Fläche von 450 qm. Üblicherweise werden Grundstücke welche kleiner als das Richtwertgrundstück sind, zu höheren Preisen gehandelt. Eine Umrechnung erfolgt nach Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz (s. LGMB 2025 S. 234) mit einem Zuschlag von 5% auf den Bodenrichtwert.

Die Zu- und Abschläge auf den Bodenrichtwert (für Grundstücksgröße und wertrelevante Geschosflächenzahl) gleichen sich demnach aus. Im Weiteren wird der Bodenrichtwert von 300,- €/qm der Berechnung zu Grunde gelegt.

6.2

Bodenwert

Flurstück Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	€/m ²	Summe €
313/5	Gebäude und Freifläche Heppenheimer Straße 7	186	300,0	55.800,00

Bodenwert gerundet: **56.000,- Euro**

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 Werteinfluss 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. beruhten 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 Ursprungsbaupjahr des Gebäudes wird auf das Baujahr vor 1926 beziffert. Nach einem Punktesystem werden Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen (s. Anl.). Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 53,75 %.

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.

Ausgehend von Bodenrichtwerten von 300,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 209.000,- € wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,11 interpoliert zu Grunde gelegt.

Tabelle 38: Sachwertfaktoren 2025

Merkmal	EFH freistehend	REH/DHH	RMH
Anzahl der Daten	81	55	21
a	48,757	21,459	60982,663
b	0,304	-0,242	-0,876
Stichtag	01.01.2024	01.12.2023	01.03.2024
SWF = a x (Vorl. SW) hoch b			
Vorl. SW (€)			
25.000	-	-	-
50.000	-	-	-
75.000	-	-	-
100.000	-	-	-
125.000	-	-	-
150.000	1,30	1,20	1,78
175.000	1,24	1,16	1,56
200.000	1,19	1,12	1,39
225.000	1,15	1,09	1,25
250.000	1,11	1,06	1,14
275.000	1,08	1,04	1,05
300.000	1,05	1,01	0,97

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
- Unzugänglichkeit

Baumängel und Bauschäden bestehen beim gegenständlichen Objekt vornehmlich an der Rohbaubsubstanz. Es sind Rißbildungen und Fehlstellen an der Gebäudehülle ersichtlich, sowie energetische Mängel. Die Kosten wurden pauschalisiert mit rd. 1% vom Sachwert (2.000,- €) in Ansatz gebracht und durch die Werte des Baukosteninformationszentrum (BKI 2025 - Standardleistungsbuch) plausibilisiert.

Sachwertberechnung:

I BODENWERT

1 Grundstücksgröße

Flurstück 313/5

186,00 qm

Bodenrichtwert

300,00 €/qm

1.1 Wertanpassung Lage

1,00

1.2 Wertanpassung für WGFZ

0,95

1.3 Wertanpassung Grundstücksgröße

1,05

Grundstücksgröße (qm) x Bodenwert (qm) Fläche

186 qm x

300,00

€

Bodenwert

55.800,00

€

Bodenwert gerundet

56.000,00

€

II GEBÄUDEWERT

Wohnhaus

Baujahr Wohnhaus

1926

Stichtag im Jahr

2025

Gebäudealter in Jahren ca.

99 Jahre

Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL/ Immowert V

80 Jahre

Restnutzungsdauer

-19 Jahre

(Modifizierte) Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL

37 Jahre

Bruttogrundflächen Wohnhaus (s.S.15)

256,43 m²

NHK- Einordnung / Gebäudetyp

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Keller, Erd-, Obergeschoss, Dachboden

Ausstattung: Stufe 2

Grundwert NHK 2010 einschl. NK

638,65 €/qm

Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt

für Wohnungsgröße

1,00

für Grundrißart

1,00

NHK €/ BGF im Basisjahr 2010

638,65 €/qm

Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100

Neubau Wohngebäude

188,60

NHK €/ BGF zum Stichtag

1.204,49 €/qm

Gebäudenormalherstellungswert bei

256,4 BGF

308.868,37

€

Wertminderung linear

53,75 %

-166.016,75

€

Gebäudewert

142.851,62

€

Gebäudewert - gerundet

143.000,00

€

III BAULICHE AUßENANLAGEN / SONDERBAUTEILE

- Außenanlage / Erschließung (i.v. Hundert v. Grundstück)	3	%	1.680,00	
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile Nebengebäude Garage nach Zeitwert			8.000,00	
Summe Außenanlage und Sonderbauteile			9.680,00	€
Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet			10.000,00	€

IV SACHWERT

Bodenwert			56.000,00	€
Gebäudewert	+		143.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile	+		10.000,00	€
Summe Sachwert	=		209.000,00	€

V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor Regionaler, Zeitlicher Zu- oder Abschlag			1,110	
Sachwert nach Marktanpassung			231.990,00	€
Sachwert nach Marktanpassung gerundet			232.000,00	€

**VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Mängel- und Schäden**

-2.000,00 €

VII SACHWERT

230.000,00 €

Sachwert gerundet	230.000,00	€
-------------------	------------	---

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

Zum Stichtag werden keine Mieterträge 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 1949 ggstl. Größe im Median mit 7,61 €/qm gelistet. Zu- und Abschläge sind für Lage und Ausstattung vorzunehmen. Es errechnet sich demnach ein Mietzins von 8,56 €/qm Wohnfläche (s. Anlage). Da die Mietansätze des Mietspiegels oft unter den tatsächlich erzielbaren Mieten liegen, wird der Berechnung ein nachhaltig erzielbarer Ertrag von 10,- €/qm Wohnfläche monatlich zu Grunde gelegt.

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 Sachwertverrichtlinie 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 37 Jahre (s. Anlage)

8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Nutzung	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum	95,5	10,00	955,00	
Garage			55,00	
Rohertrag				12.120,- €

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:

2.373,- €/ 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 Wohngeldzahlungen gleichzusetzen.

8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Der 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: **9.747,- €/ 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 ($RND/GND \cdot 100$) > 45 J wird der Wert von 3,2 % der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Tabelle 36 : Liegenschaftszinssätze Worms 2025

Merkmal	EFH freistehend	REH : DWH	RMH
Anzahl der Daten	63	50	21
a	1,2318	-0,6248	1,3735
b	-2,0919	6,3376	-2,8367
BW - Niveau (€/m²)	334	333	381

 $LZ = a \times \ln(\text{rel. RND}) + b$

rel. RND			
20	-	-	-
25	1,87	3,68	3,83
30	2,10	3,53	3,87
35	2,29	3,41	3,90
40	2,45	3,30	3,93
45	2,6	3,20	3,96
50	2,73	3,11	3,98
55	2,84	3,03	4,00
60	2,95	2,96	4,02
65	3,05	2,88	4,04
70	3,14	2,83	-
75	3,23	2,78	-
80	3,31	2,72	-
85	3,38	2,67	-
90	3,45	2,63	-
95	-	-	-
100	-	-	-

8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeltrente 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 = 37 Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,2 % ist der Vervielfältiger $V = 21,507$ (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeltrente.

Der Reinertrag (9.747,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 1.786,- € (3,2 % von 55.800,- €) beträgt 7.961,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 171.219,- Euro.

Gerundet: **171.000,- Euro**

8.9 Vorläufiger Ertragswert

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

Bodenwert	55.800,- €
Gebäudewert	171.219,- €
Summe	227.019,- €
Gerundet:	227.000,- Euro

8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) wurden analog dem Sachwertverfahren in Ansatz gebracht. Sie sind nicht mit einem umfassenden Sanierung oder Modernisierung gleichzusetzen, sondern beziffern die „gedämpften“ Mindestaufwendungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

8.11 Ertragswert

Der Ertragswert beträgt unter Berücksichtigung der „BoG“ beträgt

Gerundet: **225.000,- Euro**

8.12 Ertragswertberechnung**1 ROHERTRAG**

Wohnfläche ca.	95,50	qm	10,00 €/qm	955,00 €
Stellplatz / Garage	1,00	€ / Stk	55,00 €	55,00 €
Rohrertrag monatlich	95,50	qm		1.010,00 €
Rohrertrag jährlich				12.120,00 €

Bewirtschaftungskosten (gem. II BV)

Verwaltungskosten Wohneinheit	343,69	€ pa	343,69	€ pa	1	343,69 €
Verwaltungskosten Stellplatz / Garage	44,83	€ pa	44,83	€ pa	1	44,83 €
Instandhaltungskosten Wohneinheit	17,18	€ pa/qm	95,50	qm	1	1.640,69 €
Instandhaltungskosten Garage	101,62	€ pa	101,62	€ pa	1	101,62 €
Schönheitsreparaturen durch Mieter	-1,57	€ pa/qm	95,50	qm	0	0,00 €
maschinell betriebener Aufzug	1,50	€ pa/qm	123,00	qm	0	0,00 €
Mietausfallwagnis n. II BV	2,00%	€ pa	242,40	€ pa	1	242,40 €
Summe der Bewirtschaftungskosten						2.373,23 €

2 REINERTRAG 12.120,00 abzügl. 2.373,23 € 9.746,77 €**3 BODENZINS**

Grundstücksgröße	186,00	qm		
Bodenrichtwert	300,00	€		
Bodenwert			55.800,00	€
Bodenzins	3,20%	von	55.800,00	€
				1.785,60 €

4 GEBÄUDEERTRAG 7.961,17 €

Restnutzungsdauer	37	Jahre
Liegenschaftszins p	3,20	%
Barwertfaktor (gerundet)	21,507	

5 GEBÄUDEERTRAGSWERT 171.219,36 €**6 BODENWERT** 55.800,00 €**7 ERTRAGSWERT (vorläufig)** 227.019,36 €**BES. OBJEKTSPEZIFISCHE****8 MERKMALE**

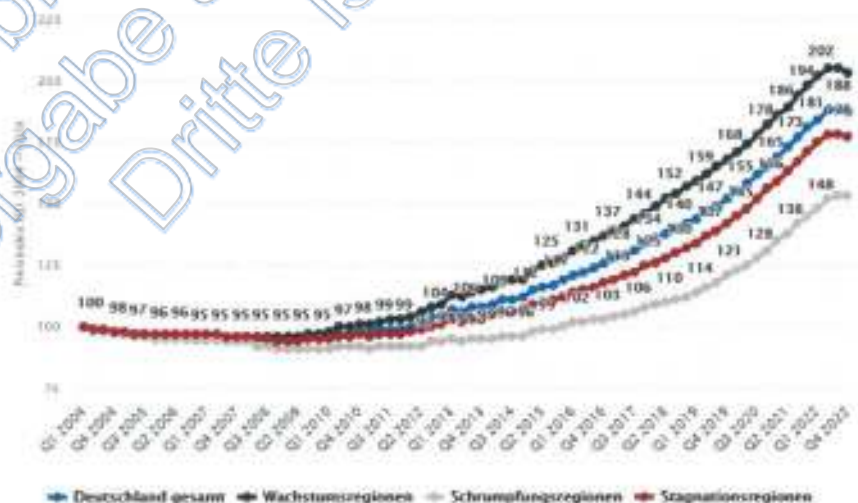
Mängel und Schäden, s.A. Sachwert	-2.000,00 €
-----------------------------------	-------------

9 ERTRAGSWERT 225.019,36 €

gerundet	225.000,00 €
----------	--------------

9. 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.



10. Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert Flurstück 313/5 (siehe 6. dieses Gutachtens)	56.000,- €*
Sachwert Flurstück 313/5 (siehe 7. dieses Gutachtens)	230.000,- €*
Ertragswert Flurstück 313/5 (siehe 8. dieses Gutachtens)	225.000,- €*
Verkehrswert aus Sachwert *	230.000,- €*

* Werte gerundet

11. 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 Heppenheimer Str.7 in 67549 Worms - Pfiffelgheim, Flur 1, Flurstück 313/5 zum 09.10.2026

mit **230.000,- Euro**

Worms, den 08.01.2026



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



Anlage: Karten

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

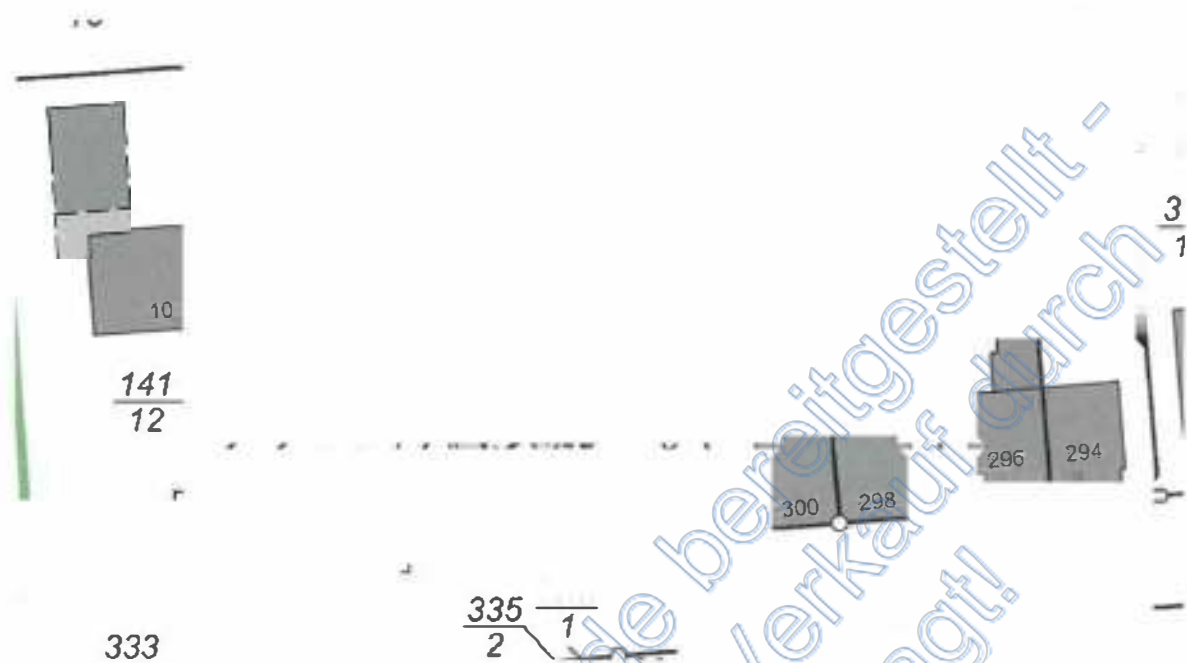
Anlage: Karten

© 2000

Luftbild, Stadtplan

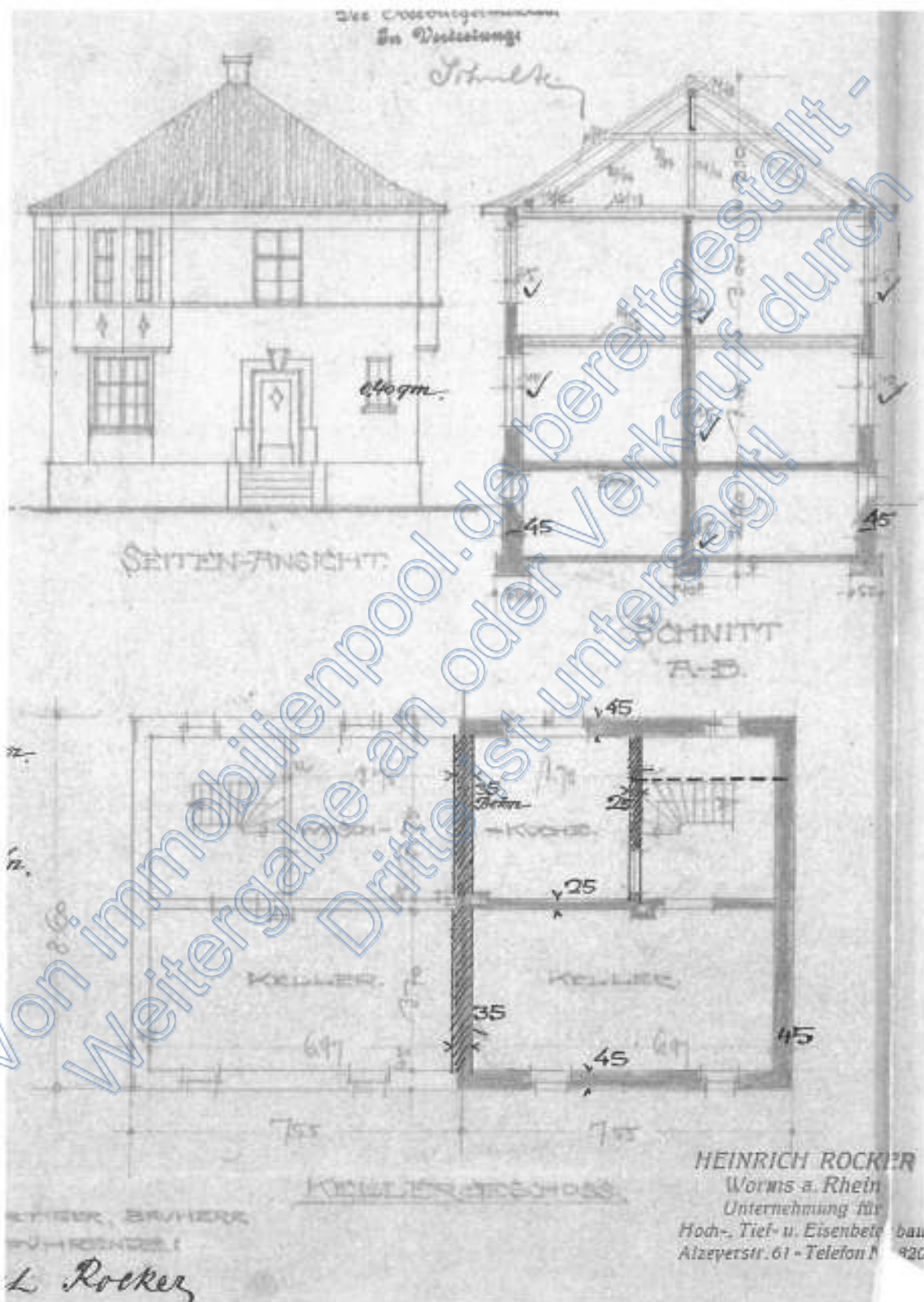
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage: Karten



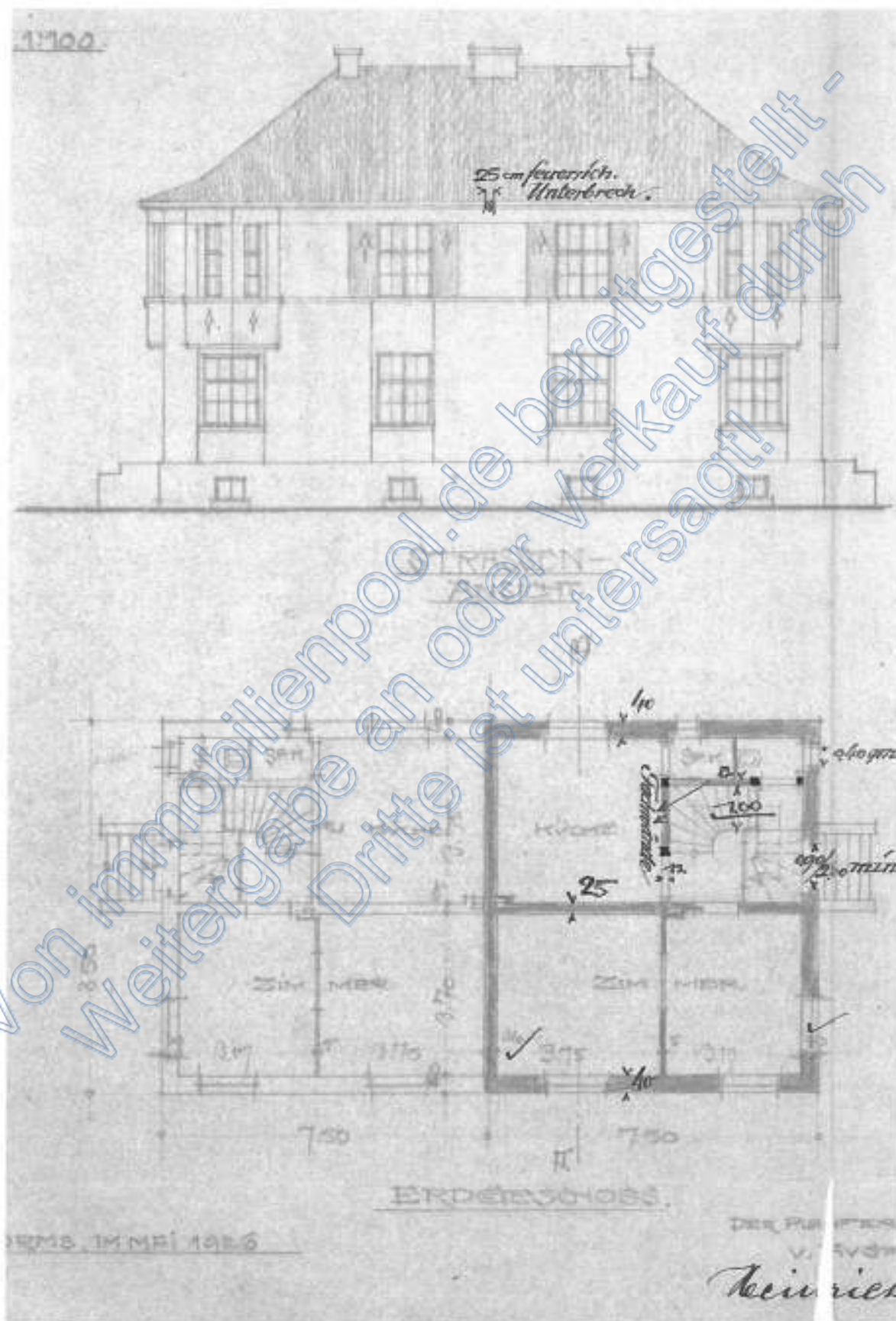
Lageplan -Ausschnitt

Anlage: Planunterlagen

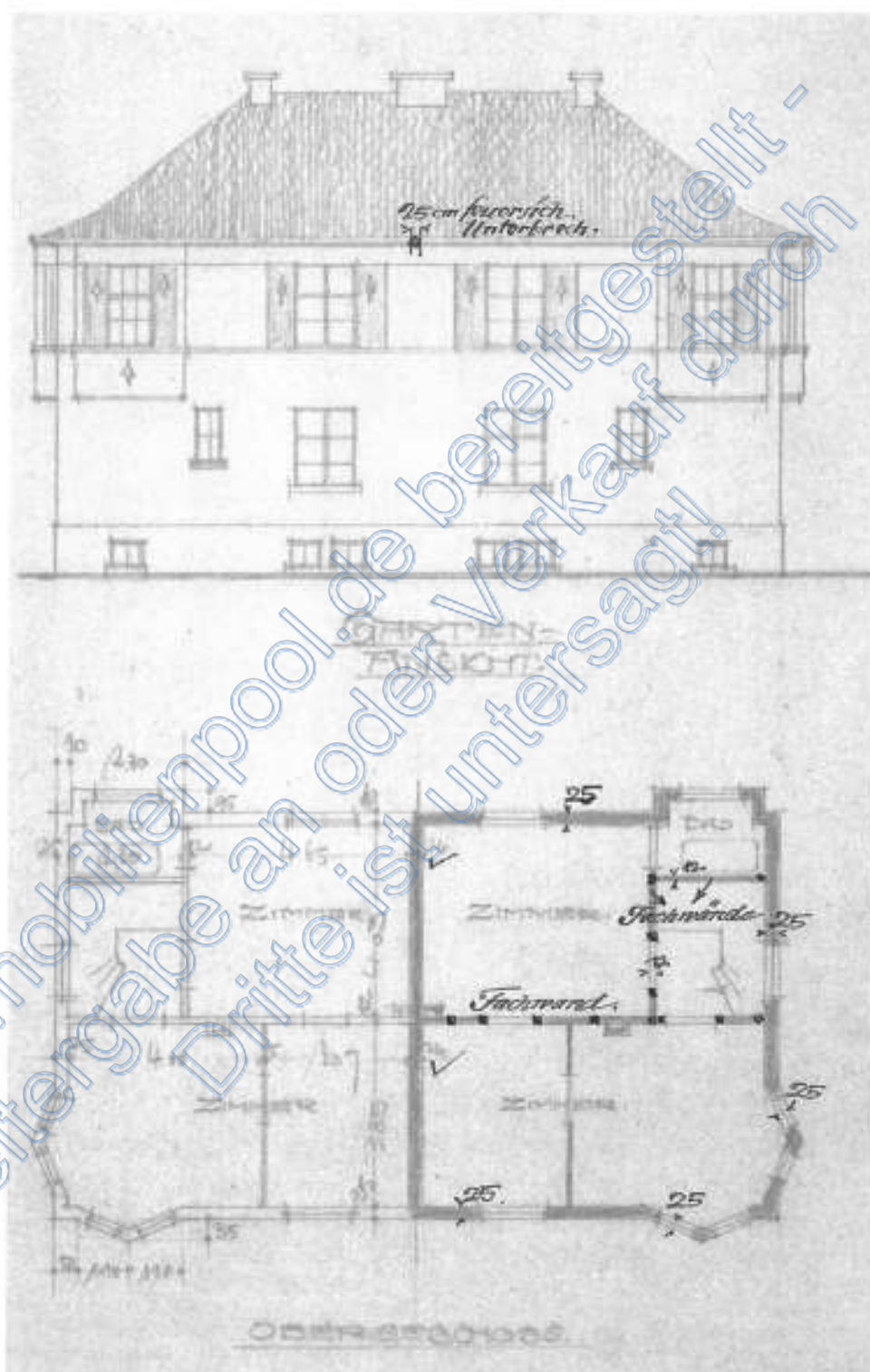


Grundriss KG / Schnittzeichnung

Anlage: Planunterlagen



Anlage: Planunterlagen



Ansicht / Grundriss OG

MIETSPIEGEL 2024 - STADT WORMS

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

durchschnittliche Miete in € pro qm (Median)	Wc/Fi	φ € mtl
7,61	95,52	726,91

Tabelle 1

Wohnungen mit mittlerer Ausstattung
(mit Bad oder Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungs- Größe	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	Wohnungs- Größe	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	Wohnungs- Größe	Median (Euro/qm)
1949	bis 50 qm	7,70
-	> 50 - 70 qm	7,46
1965	> 70 - 90 qm	7,63
	über 90 qm	7,86

Bauperiode	Wohnungs- Größe	Median (Euro/qm)
1966	bis 50 qm	8,69
-	> 50 - 70 qm	7,88
1977	> 70 - 90 qm	7,91
	über 90 qm	8,10

Bauperiode	Wohnungs- Größe	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	Wohnungs- Größe	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

Bauperiode	Wohnungs- Größe	Median (Euro/qm)
ab 2002	bis 50 qm	8,83
	über 90 qm	8,74

durchschnittliche Miete in Euro pro qm (Median)	(Euro/qm)
	7,61

Objektspezifisch	8,56
------------------	------

Tabelle Wohnungsmerkmale - Prozentuale Verteilung

Art der Wohnung		
Maisonettewohnung	3,5%	
Penthousewohnung	15,0%	
Erdgeschoßwohnung	-2,4%	
Untergeschoß	-5,0%	
Das Gebäude hat mehr als 15 Wohnungen	-8,0%	
Besondere Ausstattung der Wohnung		
Einbauküche	1,5%	
Parkett- oder Marmorboden in mehreren Zimmern	1,5%	
Fliesen 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%	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%	2,0%
Dreifachverglaste Fenster	2,5%	
Schallschutzfenster	2,5%	
Wärmedämmung (Dach o. Fassade o. Keller) jeweils	1,5%	1,5%
Wärmedämmung komplett	4,5%	
Strom- / Gas- / Wasserleitungen	2,0%	2,0%
Heizung / Warmwasserversorgung	2,5%	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 Schalldämmung	-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%	2,0%
Multimediaanschlüsse in allen Zimmern vorhanden	1,0%	
Lage der Wohnung		
Hauptstraße	-1,5%	-1,5%
Nebenstraße	0,0%	
verkehrsberuhigte oder Anliegerstraße	1,5%	
Summe der Prozentpunkte		12,5%

durchschnittliche ortsübliche Miete in € pro Monat	x	Prozent
726,91	x	12,5%

Mietzuschlag oder Abschlag in €	€/mtl.	90,88
---------------------------------	--------	-------

individuelle ortsübliche Miete in € pro Monat	€	817,77
---	---	--------

Index zum Stichtag	100%	817,77
--------------------	------	--------

Modernisierungselemente	Punkte	
	max	ist
1 Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
3 Modernisierung der Leitungssysteme	2	2
4 Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
5 Wärmedämmung der Außenfassade	4	0
6 Modernisierung von Bädern	2	2
7 Modernisierung des Innenausbaus	2	2
8 Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Formel: $a \times (100/\text{GND}) \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times (\text{GND}/100)$		
Punkte		11

Modernisierungsgrad

	a	b	c	ab einem relativen Alter *
< 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
> 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	0

* Die Spalte gibt das Alter an, von dem die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $\text{Alter} / \text{GND} \times 100$

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen

A Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Baujahr	1926
B Gebäudealter	80 Jahre	Stichtag i.J.	2025
C Relatives Alter	100 Jahre		
D Restnutzungsdauer	0 Jahre		

Modifizierte Restnutzungsdauer: Formelwerte				
	a	b	c	RNDm*
< 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	12
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	21
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	26
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	44
> 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	56
Modifizierte	Punkte	8	Jahre	26
Restnutzungsdauer	Punkte	13	Jahre	44
Interpolation	Punkte	11	Jahre	37

* Formel: $\text{RNDm} = a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{100}{\text{GND}}$

Anlage: Berechnungen / Normalherstellungskosten

Anlage 2 zur KKH 2018: Berechnung der Selbstkostenkards für Hochpreis- Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

AUSSTATTUNGSSTANDARDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, DOPPEL- UND REIHENHÄUSER						
Objektstandard	1	2	3	4	5	Kategorie
Außenwände	Hochpreisig, Eigenhauswerk, Putzgebälde, Putz, Verputzung mit Fassadenverkleidung, Putzverkleidung (bei einfachen Konstruktionen), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Ein- und Zweifamilienhäuser, z.B. Putzgebälde, Putz, Verputzung mit Fassadenverkleidung, Putzverkleidung (bei einfachen Konstruktionen), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Ein- und Zweifamilienhäuser, z.B. Putzgebälde, Putz, Verputzung mit Fassadenverkleidung, Putzverkleidung (bei einfachen Konstruktionen), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Ein- und Zweifamilienhäuser, z.B. Putzgebälde, Putz, Verputzung mit Fassadenverkleidung, Putzverkleidung (bei einfachen Konstruktionen), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Ein- und Zweifamilienhäuser, z.B. Putzgebälde, Putz, Verputzung mit Fassadenverkleidung, Putzverkleidung (bei einfachen Konstruktionen), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	20%
Dach	Geräusch, Faserzementplatten, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Geräusch, Faserzementplatten, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Geräusch, Faserzementplatten, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Geräusch, Faserzementplatten, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Geräusch, Faserzementplatten, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	15%
Fenster und Außentüren	Einfaßverglasung, einfache Konstruktion	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	11%
Innenwände und -türen	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	11%
Decken, Innenwände und Türen	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Putzgebälde, einfache Konstruktion, Verputzung, bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	11%
Fußböden	Einfaßverglasung, einfache Konstruktion	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	9%
Balkenverkleidungen	Einfaßverglasung, einfache Konstruktion	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	9%
Heizung	Einfaßverglasung, einfache Konstruktion	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	9%
Berlinverkleidungen	Einfaßverglasung, einfache Konstruktion	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	Einfaßverglasung (nach ca. 1990), bei- oder deutlich mehr als 100 Jahre (nach ca. 1990)	9%

1) einschließlich Baugestaltung (z.B.)

2) Konstruktion für Ein- und Zweifamilienhäuser (z.B.)

Objektstandard

für Selbstkosten

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser

Normalherstellungskosten (Summe)

Normalherstellungskosten 638,65 € / qm

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

Anlage: Fotodokumentation



Straßenansichten



Hof (Freifläche)

Anlage: Fotodokumentation



Badezimmer im OG



Technikraum im UG

Anlage: Fotodokumentation



Technik, Hausanschlüsse – erneuerte Elektroverteilung

Städtebauliche Lage