kein Original Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr**
**Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

STRUNCK & MEINZER
Bewertung von Immobilien

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

Amtsgericht Worms
- Zwangsversteigerungen -
Hardtgasse 6

67547 Worms

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 04.12.2025

AZ.: WO 16K9/25-II

# GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Worms Blatt 22635 eingetragenen **151/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Körnerstr. 5, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und Kellerraum,** im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet

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

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit rd.

**90.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **4** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 5 |
| 1.5 | Fragen des Gerichtes | 5 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **6** |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 9 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **10** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 11 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 12 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes | 12 |
| 3.3 | Nebengebäude | 13 |
| 3.3.1 | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum | 13 |
| 3.3.2 | Nebengebäude im Sondereigentum | 13 |
| 3.4 | Außenanlagen | 13 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 13 |
| 3.4.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet | 13 |
| 3.4.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet | 13 |
| 3.5 | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 | 14 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 14 |
| 3.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 14 |
| 3.5.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 14 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 15 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage | 15 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **16** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 16 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 16 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 17 |
| 4.3.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks | 17 |
| 4.3.2 | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks | 17 |
| 4.3.3 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums | 18 |
| 4.4 | Vergleichswertermittlung | 19 |
| 4.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 19 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 19 |
| 4.4.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche | 21 |
| 4.4.4 | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise | 22 |
| 4.4.5 | Vergleichswert | 23 |


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

4.5 Ertragswertermittlung ..... 25
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 25
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... 25
4.5.3 Ertragswertberechnung ..... 28
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ..... 29
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ..... 32
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... 32
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ..... 32
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ..... 32
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ..... 32
4.6.5 Verkehrswert ..... 33

**5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur ..... 35**
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... 35
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... 35

**6 Verzeichnis der Anlagen ..... 36**

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus |
| Objektadresse: | Körnerstr. 5<br>67547 Worms |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Worms, Blatt 22635, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Worms, Flur 8, Flurstück 61/7, Fläche 400 m² |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Worms<br>- Zwangsversteigerungen -<br><br>Auftrag vom 12.09.2025 (Datum des Beschlusses) |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: | 29.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.<br><br>Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus, Hof). Nicht besichtigt wurden die Dächer.<br><br>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung). |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br><br>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025<br><br>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:<br><br>• Bodenrichtwert, Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal<br>• Berechnung der Wohnfläche<br>• unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte<br>• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis<br>• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (soweit vorhanden)<br>• Auskunft Altlasten<br>• Landesgrundstücksmarkbericht 2025 Rheinland-Pfalz |

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

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

## 1.5 Fragen des Gerichtes

| | |
|---|---|
| Mieter oder Pächter: | leer stehend |
| Hausverwaltung: | Eigenverwaltung |
| Zwangsverwaltung: | nein |
| Gewerbebetrieb: | es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten |
| Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: | wurden nicht vorgefunden |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: | nicht bekannt |
| Energieausweis: | liegt nicht vor |

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

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | kreisfreie Stadt |
| Ort und Einwohnerzahl: | rd. 83.000 Einwohner, kreisfreie Stadt mit 13 Stadtteilen<br><br>Worms ist Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und liegt im südlichen Wonnegau jeweils am Rand der Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main.<br><br>Im produzierenden Gewerbe gibt es in Worms chemische Industrie und Kunststoffherstellung, Metallerzeugung und Maschinenbau, Herstellung von EDV-Geräten und Optik sowie Holz verarbeitende Industrie.<br><br>Dienstleistung und Handel verzeichnen in den vergangenen Jahren ein starkes Wachstum. Gerade in der Logistikbranche, vorrangig im Industriegebiet Worms-Nord haben sich aufgrund der guten Verkehrssituation zahlreiche Betriebe neu angesiedelt. Worms ist die drittgrößte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz. Daneben befindet sich in Worms eine der größten Mälzereien Europas. |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | nächstgelegene größere Städte:<br>Mannheim (ca. 25 km)<br><br>Landeshauptstadt:<br>Mainz (ca. 60 km)<br><br>Bundesstraßen:<br>B 9, B 47<br><br>Autobahnzufahrt:<br>A 61 (ca. 4 km)<br><br>Bahnhof:<br>Worms<br><br>Flughafen:<br>Frankfurt (ca. 65 km), Speyer (ca. 45 km) |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Stadtmitte<br><br>mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen<br>überwiegend mehrgeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben, Garten mit Westausrichtung |

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

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form: | Straßenfront:<br>ca. 12 m<br><br>mittlere Tiefe:<br>ca. 35 m<br><br>Grundstücksgröße:<br>insgesamt 400 m² |
| | Bemerkungen:<br>fast rechteckige, leicht unregelmäßige Grundstücksform |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohnstraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Grenzbebauung, eingefriedet durch Mauer |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.09.2025 der Stadtverwaltung Worms sind die Grundstücksparzellen im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.<br><br>Im Bereich dieser Flurstücke können sich dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.<br><br>Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstücks relevante Erkenntnisse vorgelegt werden.<br><br>Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Worms, Blatt 22635 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk
  Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Mit Schreiben vom 20.11.2025 der Stadtverwaltung Worms wird bescheinigt, dass für das o. g. Grundstück die Beitragspflicht für die Herstellung der angrenzenden Erschließungsanlage entstanden ist. Erschließungsbeiträge entstehen nicht mehr.<br><br>Weiterhin hat die Stadt Worms zum 01.01.2024 sogenannte "Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge" für Verkehrsanlagen nach § 10 a KAG RLP eingeführt. Die Stadt Worms erhebt sodann für den Ausbau öffentlicher Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen) wiederkehrende Beiträge.<br><br>Das Flurstück ist der Abrechnungseinheit "11 Worms-Zentrum" zugeordnet. In dieser Abrechnungseinheit werden **dieses Jahr noch wiederkehrende Straßenausbaubeiträge erhoben** werden. Über die Höhe der Beitragssumme kann jedoch seitens der Stadtverwaltung Worms noch **keine Aussage** getroffen werden. |

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (3 Gebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung steht leer.

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

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus, bestehend aus<br>• einseitig angebautem, dreigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, 4 Wohnungen ("Vorderhaus")<br>• beidseitig angebautem, eingeschossigen Mittelbau (1 Wohnung, Teile der Wohnungen Nr. 1 bzw. Nr. 5) und<br>• zweigeschossigem Wohnhaus (1 Wohnung), ("Hinterhaus")<br><br>ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt |
| Baujahr: | Ursprungsbaujahr 1928 (Vorderhaus) bzw. um 1958 |
| Modernisierung: | Dach und Haustür des Vorderhauses<br>Fenster des Hinterhauses |

| | |
|---|---|
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz<br>Sockel verputzt und gestrichen (schadhaft) |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss Vorderhaus:
Kellerräume der Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 4
Anschlussraum Gas, Wasser
Waschmaschinenraum
Abstellraum (Mittelbau)

Erdgeschoss:
Vorderhaus – Wohnung Nr. 1
Mittelbau – Bad der Wohnung Nr. 1, Wohnung Nr. 6, Küche der Wohnung Nr. 5
Hinterhaus – Wohnung Nr. 5

1. Obergeschoss:
Vorderhaus – Wohnung Nr. 2
Hinterhaus – Wohnung Nr. 5

2. Obergeschoss:
Vorderhaus – Wohnung Nr. 3

Dachgeschoss:
Vorderhaus – Wohnung Nr. 4

- Grundrisspläne und Wohnflächen siehe Anlage 3 -

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

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | vermutlich Streifenfundament (Bruchstein) |
| Keller Vorderhaus: | Bruchsteinmauerwerk |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Kellerdecke Trägerkappendecke<br>vermutlich Stahlbeton, Holzbalken |
| Treppen: | Keller- und Geschosstreppe:<br>Holztreppe<br>Geschosstreppe mit Kunststoffbelag, bauzeittypisches Holzgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt (erneuert) |

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

| | |
|---|---|
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzdächer<br><br>Dachform:<br>Vorderhaus - Sattel- oder Giebeldach mit Aufbauten (Satteldachgauben)<br>Mittelbau – Pultdach<br>Hinterhaus – Pultdach<br><br>Dacheindeckung:<br>Vorderhaus – Dachziegel (Ton), Dachflächen nicht gedämmt<br>Mittelbau – Dachziegel (Ton), Faserzementplatten gewellt, Dachflächen nicht gedämmt<br>Hinterhaus – Faserzementplatten gewellt, Dachflächen nicht gedämmt<br><br>Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dach-(boden)dämmung vor. |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | überwiegend mittlere, tlw. erneuerte Ausstattung<br>je Raum ein Lichtauslass, wenige Steckdosen<br>Gegensprechanlage, Türöffner<br>Zählerschrank, Kippsicherungen |
| Heizung: | Gas-Einzelöfen, Gas-Etagenheizungen |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | Durchlauferhitzer |

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | Dachgauben |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | normal |
| Bauschäden und Baumängel: | Feuchtigkeitsschaden/Schimmel im OG, Feuchtigkeitsschäden im KG (baujahrestypisch), verstärkt durch Absperrungen (Putz, Dispersionsfarbenanstrich) des Luftaustausches |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |
| Allgemeinbeurteilung: | teilweise unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, teilweise überdurchschnittliche Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungsstau; Objekt ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei unterdurchschnittlicher Instandhaltung |

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

## 3.3 Nebengebäude

### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Schuppen im Hof

### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

## 3.4 Außenanlagen

### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

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

## 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| | |
|---|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. |
| Wohnfläche/Nutzfläche: | Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 56 m²; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft. |
| Raumaufteilung/Orientierung: | – siehe Anlage 3 - |
| Grundrissgestaltung: | für das Baujahr zeittypisch |
| Besonnung/Belichtung: | ausreichend |

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | vermutlich schwimmender Estrich überwiegend mit Kunststoffbelag (Laminat), Nassbereiche mit Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel |
| Deckenbekleidungen: | überwiegend Holzdecken (Nut und Feder), im Flur schadhaft |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung<br>Rollläden aus Kunststoff<br>Fensterbänke innen aus beschichteten Holzwerkstoffen, außen aus Sandstein (tlw. mit Anstrich) |
| Türen: | Wohnungseingangstür:<br>Kunststofftür<br><br>Zimmertüren:<br>einfache Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen<br>Griffe und Beschläge aus Metall |
| sanitäre Installation: | Dusch-Bad:<br>eingebaute Dusche mit Abtrennung aus Glas, Stand-WC, Waschtisch<br>ältere Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte |

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

| | |
|---|---|
| besondere Einrichtungen: | Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten) |
| besondere Bauteile: | keine vorhanden |
| Baumängel/Bauschäden: | Feuchtigkeitsschäden, Schimmel an der straßenseitigen Außenwand<br>Holzdecke im Flur schadhaft |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung |
| sonstige Besonderheiten: | Wohnung mit Gas-Einzelöfen<br>teilweise renovierter Innenausbau überwiegend unfachmännisch durchgeführt |

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

| | |
|---|---|
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | allgemeiner Renovierungsbedarf |

## 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|---|
| Sondernutzungsrechte: | keine |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine |
| Abweichende Regelung: | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: |

In der Teilungserklärung wurde unter § 7 Kosten- und Lastentragung geregelt, dass

a) die Kosten der Unterhaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung des Vorderhauses einschließlich des Daches ausschließlich die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 4 tragen
b) die Kosten der Unterhaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung des Hinterhauses einschließlich der Dachterrasse ausschließlich der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 5 trägt
c) die Kosten der Unterhaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung des Mittelbaus einschließlich des Daches – ausgenommen die zur Sondereigentumseinheit Nr. 5 gehörende Dachterrasse -ausschließlich der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 6 trägt.

Eine angemessene Instandhaltungsrückstellung ist zu bilden, die nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erhoben wird. Dabei sind jedoch die Lasten und Kosten jeweils getrennt für das Vorderhaus, den Mittelbau und das Hinterhaus zu ermitteln und jeweils getrennt auf die Eigentümer des Vorderhauses, des Mittelbaus und des Hinterhauses entsprechend ihren Miteigentumsanteilen aufzuteilen… Lediglich Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, die nicht eindeutig für das Vorderhaus, den Mittelbau oder für das Hinterhaus anfallen, sind von sämtlichen Wohnungseigentümern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen.

| | |
|---|---|
| Erhaltungsrücklage: | vermutlich keine gebildet; es wird deshalb eine fiktive Rückstellung in Höhe von 10.000,00 € gebildet. |

Die Hauseigentümerversammlungen finden vermutlich nicht (regelmäßig) statt; ein Verwalter wurde vermutlich bisher nicht bestellt.

## 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem leicht vernachlässigten Zustand.

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

# 4 Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 151/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Körnerstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Worms | 22635 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Worms | 8 | 61/7 | 400 m² |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss konnte Vergleichskaufpreise vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt zu keinen marktkonformen Ergebnissen, da keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren für die betreffende Objektart vorliegen. Unterstützend und ergänzend wird das Ertragswertverfahren angewendet.

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

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MI (Mischgebiet), MFH |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 1,30 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 200 m² |

**Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 29.10.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 400 m² |

### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

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

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 29.10.2025 | × 1,100 | |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet), MFH | M (gemischte Baufläche) | × 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 352,00 €/m² | |
| WGFZ | 1,30 | keine Angabe | × 1,000 | |
| Fläche (m²) | 200 | 400 | × 1,000 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000 | |
| Vollgeschosse | III | III | × 1,000 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,000 | |
| **objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | | | **= 352,00 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| **objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | **= 352,00 €/m²** | |
| Fläche | × 400 m² | |
| **beitragsfreier Bodenwert** | = 140.800,00 €<br>**rd. 140.000,00 €** | |

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

### 4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 167/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

| **Ermittlung des anteiligen Bodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| Gesamtbodenwert | 140.000,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 140.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 151/1.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 21.140,00 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| **anteiliger Bodenwert** | = 21.140,00 €<br>**rd. 21.100,00 €** | |

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

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

**Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

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

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ermittelt.

| **I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Berechnungsgrundlagen | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e) 1 | 2 | 3 | 4 |
| Lage | | Körnerstr. | Wallstr. | Kapuzinerstr. | Kapuzinerstr. |
| Vergleichswert [€] | ------- | 116.000,00 | 113.000,00 | 272.000,00 | 293.000,00 |
| Wohnfläche [m²] | 56 | 57 | 57 | 81 | 85 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | 2.035,09 | 1.982,46 | 3.358,02 | 3.447,06 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 29.10.2025 | 01.08.2022 | 01.02.2023 | 01.06.2023 | 01.08.2023 |
| zeitliche Anpassung **E1** | | × 0,960 | × 1,050 | × 1,050 | × 1,060 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | 1.953,69 | 2.081,58 | 3.525,92 | 3.653,88 |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 56 | 57 | 57 | 81 | 85 |
| Anpassungsfaktor **E2** | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Geschosslage | 1. OG | DG | EG | 2. OG | 1. OG |
| Anpassungsfaktor **E3** | | × 0,980 | × 1,020 | × 0,990 | × 1,000 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | 1.914,61 | 2.123,21 | 3.490,67 | 3.653,88 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 1.914,61 | 2.123,21 | 3.490,67 | 3.653,88 |

| **I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Berechnungsgrundlagen | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e) 5 | 6 | 7 | 8 |
| Lage | | Fischmarkt | Arndtstr. | Arndtstr. | Wielandstr. |
| Vergleichswert [€] | ------- | 180.000,00 | 215.000,00 | 221.071,03 | 99.000,00 |
| Wohnfläche [m²] | 56 | 50 | 64 | 67 | 54 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | 3.600,00 | 3.359,38 | 3.299,57 | 1.833,33 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 29.10.2025 | 01.08.2023 | 01.09.2023 | 01.10.2023 | 01.01.2024 |
| zeitliche Anpassung **E1** | | × 1,060 | × 1,060 | × 1,060 | × 1,070 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | 3.816,00 | 3.560,94 | 3.497,54 | 1.961,66 |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 56 | 50 | 64 | 67 | 54 |
| Anpassungsfaktor **E2** | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Geschosslage | 1. OG | EG | EG | 1. OG | EG |
| Anpassungsfaktor **E3** | | × 1,020 | × 1,020 | × 1,000 | × 1,020 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | 3.892,32 | 3.632,16 | 3.497,54 | 2.000,90 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 3.892,32 | 3.632,16 | 3.497,54 | 2.000,90 |

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

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Berechnungsgrundlagen | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e) 9 | 10 | 11 | 12 |
| Lage | | Schifferstr. | Rheintorplatz | Wollstr. | Herzogenstr. |
| Vergleichswert [€] | ------- | 212.500,00 | 145.000,00 | 206.000,00 | 186.000,00 |
| Wohnfläche [m²] | 56 | 68 | 60 | 68 | 96 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | 3.125,00 | 2.416,67 | 3.029,41 | 1.937,50 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 29.10.2025 | 01.05.2024 | 01.08.2024 | 01.07.2025 | 01.09.2025 |
| zeitliche Anpassung **E1** | | × 1,050 | × 1,040 | × 1,040 | × 1,040 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | 3.281,25 | 2.513,34 | 3.150,59 | 2.015,00 |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 56 | 68 | 60 | 68 | 96 |
| Anpassungsfaktor **E2** | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Geschosslage | 1. OG | EG | 3. OG | EG | 2. OG |
| Anpassungsfaktor **E3** | | × 1,020 | × 0,980 | × 1,020 | × 0,990 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | 3.346,88 | 2.463,07 | 3.213,60 | 1.994,85 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 3.346,88 | 2.463,07 | 3.213,60 | 1.994,85 |

### 4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss der Stadt Worms vom 12.11.2025
Auswahlkriterien: Stadtkern Worms, Bodenrichtwert 300 - 320 €/m², Baujahr vor 1970

**E1**

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindexes für Eigentumswohnungen der kreisfreien Großstädte, zu denen Worms gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren und seit Ende 2023 wieder leicht steigen. Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

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

**E2**

Aufgrund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung der bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

**E3**

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet.

Die Spanne der gezahlten Kaufpreise variiert sehr stark – die Bandbreite liegt zwischen 1.914,61 €/m² und 3.892,32 €/m². Die Vermutung liegt nahe, dass es sich bei den niedrigen Kaufpreisen um nicht modernisierte/sanierte Altbauten handelt und bei den hohen Kaufpreisen um modernisierte/sanierte Altbauten. Da aus der Kaufpreissammlung dazu **keine Informationen hervorgehen, sind die Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt nicht hinreichend vergleichbar**. Die **Vergleichswertermittlung wird daher bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.**

| | | |
|---|---|---|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | | 35.223,68 €/m² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : | 12,00 |
| **vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert** | = | 2.935,31 €/m² |
| | **rd.** | **2.935,00 €/m²** |

### 4.4.5 Vergleichswert

| **Ermittlung des Vergleichswerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | | 2.935,00 €/m² | |
| Zu-/Abschläge relativ | - | 0,00 €/m² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = | 2.935,00 €/m² | |
| Wohnfläche | × | 56 m² | |
| Zwischenwert | = | 164.360,00 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | + | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 164.360,00 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.) | | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 164.360,00 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - | 4.657,50 € | |
| **Vergleichswert** | = | 159.702,50 € | |
| | **rd.** | **160.000,00 €** | |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Bauschäden | | -1.147,50 € |
| • Instandsetzung Gemeinschaftseigentum Vorderhaus (z. B. Feuchtigkeitsschäden (1. OG, Sockel), pauschal | -5.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -1.510,00 € |
| • vermutlich fehlende Instandhaltungsrücklage | -10.000,00 € | |
| Summe | | -2.657,50 € |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Modernisierungsbesonderheiten | | -2.000,00 € |
| • Instandsetzung (Feuchtigkeitsschäden/Schimmel, Deckenbelag), pauschal | -2.000,00 € | |
| Summe | | -2.000,00 € |

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | rd. (m²) | (Stk.) | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Mehrfamilienhaus Vorderhaus | 1 | Wohnung Nr. 2 1. OG | 56 | | 9,50 | 532,00 | 6.384,00 |
| Summe | | | 56 | - | | 532,00 | 6.384,00 |

| | | |
|---|---|---|
| **jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **6.384,00 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**) | – | **1.340,68 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **5.043,32 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,50 %** von **21.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – | **527,50 €** |
| **Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **4.515,82 €** |
| **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **21** Jahren Restnutzungsdauer | × | **16,185** |
| **vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **73.088,55 €** |
| **anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **21.100,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **94.188,55 €** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | – | **0,00 €** |
| **marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **94.188,55 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **4.657,50 €** |
| **Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **89.531,05 €** |
| | **rd.** | **90.000,00 €** |

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

### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

**Rohertrag**

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

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

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 9,50 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

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

| BWK-Anteil | | | |
|---|---|---|---|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 1 Whg. × 429,00 € | 429,00 € |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 56 m² × 14,00 €/m² | 784,00 € |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 127,68 € |
| Summe | | | 1.340,68 € |

**Liegenschaftszinssatz**

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse, Auswertungszeitraum 20. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (Marktsegment 4, rel. RND rd. 25 %) beträgt 2,5 %.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 2,5 % angemessen.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus**

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 % | 1,0 | | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 1,0 | | | |
| insgesamt | 100,0 % | 9,0 % | 80,0 % | 11,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

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

**Restnutzungsdauer**

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus**

Dem Gebäude wurden 4 Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung") zugeordnet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 1928 = 97 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 97 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

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

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

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

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **160.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **90.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren, nicht hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[90.000,00 € x 0,900 + 160.000,00 € x 0,000] ÷ 0,900 = rd. **90.000,00 €**.

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

### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 151/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Körnerstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Worms | 22635 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Worms | 8 | 61/7 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd.

**90.000 €**

(in Worten: neunzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Weinheim, den 27. November 2025

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

**Hinweise zum Urheberschutz**
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## Wertermittlungsergebnisse

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück** in **Worms, Körnerstr. 5**
Flur **8** Flurstücksnummer **61/7** Wertermittlungsstichtag: **29.10.2025**

**Bodenwert**

| Bewertungsbereich | Entwicklungsstufe | abgabenrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m²] | Fläche [m²] | anteiliger Bodenwert [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnung Nr. 2 | baureifes Land | frei | 350,00 | 400,00 | 21.100,00 |
| | | Summe: | 350,00 | 400,00 | 21.100,00 |

**Objektdaten**

| Bewertungsbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | | | WF/NF [rd. m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnung Nr. 2 | Mehrfamilienhaus | | | 56 | 1928 | 80 | 21 |

**Wesentliche Daten**

| Bewertungsbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |
|---|---|---|---|---|
| Wohnung Nr. 2 | 6.384,00 | 1.340,68 € (21,00 %) | 2,50 | ---- |

**Relative Werte**

| | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 377,50 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -83,17 €/m² WF/NF |
| **relativer Verkehrswert:** | **1.607,14 €/m² WF/NF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **14,10** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **17,85** |

**Ergebnisse**

| | |
|---|---|
| Ertragswert: | 90.000,00 € |
| Sachwert: | ---- |
| Vergleichswert: | 160.000,00 € |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **90.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 29.10.2025 |

Bemerkungen

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

# 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**
Baugesetzbuch

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

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

[Auszug]

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

# 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Fotos

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

**Anlage 1:** **Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2:** **Lageplan**

Seite 1 von 1

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

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 3

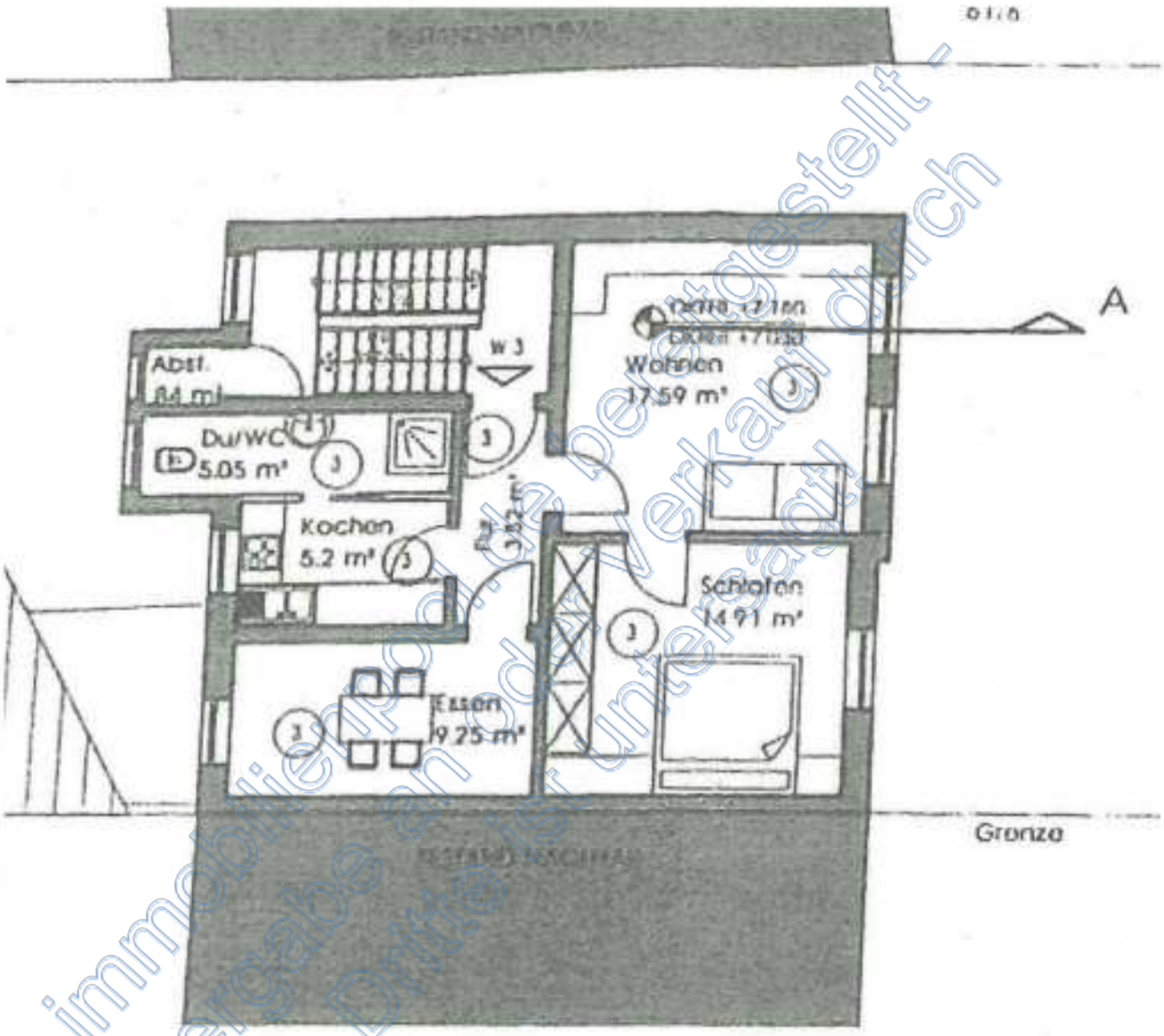
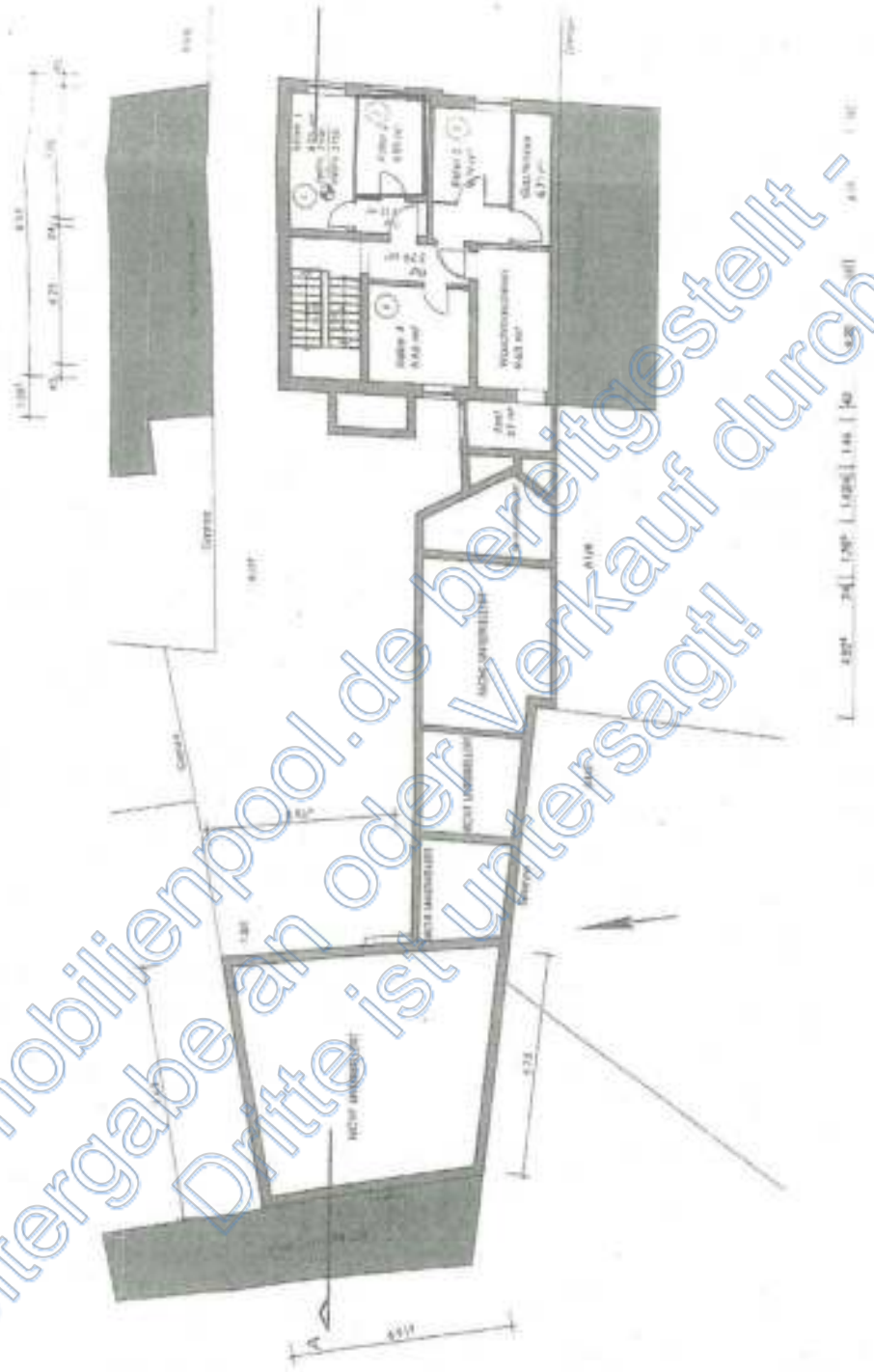



Abb. 1: Grundrissplan 1. Obergeschoss des Vorderhauses (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

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

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**
Seite 2 von 3

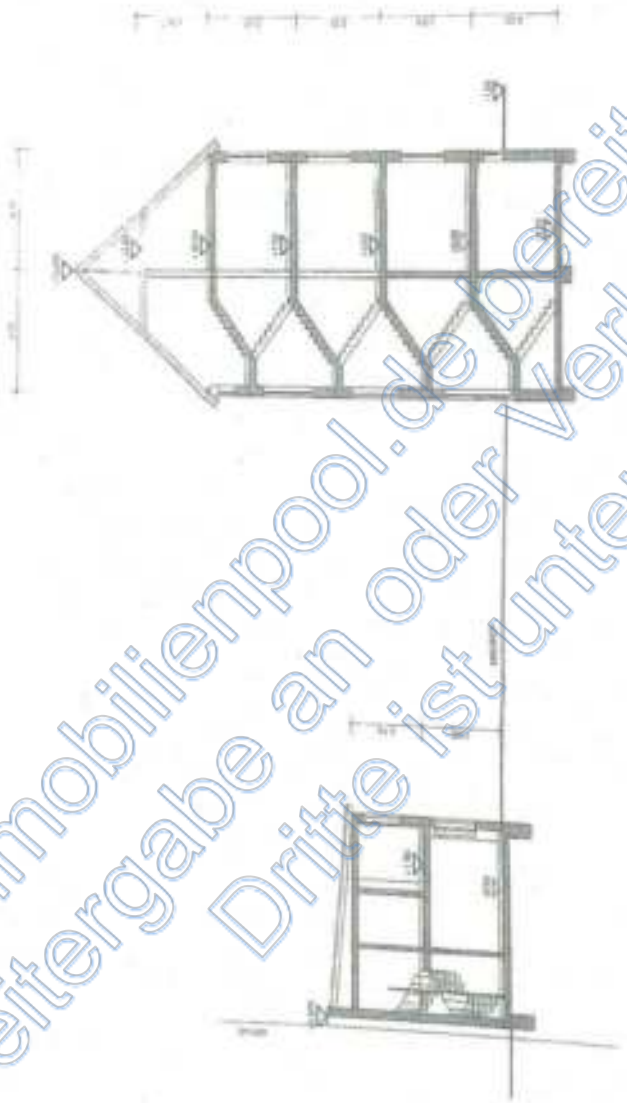


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 3



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

Abb. 3: Schnitte (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 4:** **Fotos**

Seite 1 von 5

Bild 1: Hofansicht Hauseingang

Bild 2: Hauseingang

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

**Anlage 4: Fotos**
Seite 2 von 5

Bild 3: Eingang zur Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss

Bild 4: Küche

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

**Anlage 4: Fotos**
Seite 3 von 5

Bild 5: Wohnzimmer

Bild 6: WC

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

**Anlage 4: Fotos**

Seite 4 von 5

Bild 7: Sicherungskasten

Bild 8: Feuchtigkeitsschäden, Schimmel

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

**Anlage 4: Fotos**
Seite 5 von 5

Bild 9: Keller

Bild 10: Zugang zum Hof

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