

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!**

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](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 04.12.2025

AZ: WO 16K9/25-V

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Worms Blatt 22638 eingetragenen **255/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Körnerstr. 5, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss mit Dachterrasse im Hinterhaus**, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 3**



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

**170.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                                             | Seite     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b>                                                             | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                                                   | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>                                      | <b>10</b> |
| 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 | 13        |
| 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. 5                                                   | 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        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                                                   | <b>16</b> |
| 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        |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                        | <b>35</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 35        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                  | 35        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>36</b> |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus                   |
| Objektadresse:             | Körnerstr. 5, 67547 Worms                              |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Worms, Blatt 22638, lfd. Nr. 1           |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Worms, Flur 8, Flurstück 61/7, Fläche 400 m² |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                |
|---------------|------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Worms<br>- Zwangsversteigerungen - |
|               | 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:                                | 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. |
|                                                         | Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhause, Hof). Nicht besichtigt wurden die Dächer.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                         | 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwert, Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Berechnung der Wohnfläche
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (soweit vorhanden)
- Auskunft Altlasten
- Landesgrundstücksmarkbericht 2025 Rheinland-Pfalz

## 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:                               | eigengenutzt                            |
| 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                         |

## 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 |

Worms ist Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und liegt im südlichen Wonnegau jeweils am Rand der Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main.

Im produzierenden Gewerbe gibt es in Worms chemische Industrie und Kunststoffherstellung, Metallerzeugung und Maschinenbau, Herstellung von EDV-Geräten und Optik sowie Holz verarbeitende Industrie.

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:  
Mannheim (ca. 25 km)

Landeshauptstadt:  
Mainz (ca. 60 km)

Bundesstraßen:  
B 9, B 47

Autobahnzufahrt:  
A 61 (ca. 4 km)

Bahnhof:  
Worms

Flughafen:  
Frankfurt (ca. 65 km), Speyer (ca. 45 km)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

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

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 12 m

mittlere Tiefe:

ca. 35 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 400 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast rechteckige, leicht unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanal-  
anschluss, 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 Bodensystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (Bo-Kat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

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.

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

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.

## 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 22638 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 Bewertungsobjekts 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.

## 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.

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.

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).

### 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.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus, bestehend aus

- einseitig angebautem, dreigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, 4 Wohnungen ("Vorderhaus")
- beidseitig angebautem, eingeschossigen Mittelbau (1 Wohnung, Teile der Wohnungen Nr. 1 bzw. Nr. 5) und
- zweigeschossigem Wohnhaus (1 Wohnung), ("Hinterhaus")

ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt

Baujahr:

Ursprungsbaujahr 1928 (Vorderhaus) bzw. um 1958

Modernisierung:

Dach und Haustür des Vorderhauses  
Fenster des Hinterhauses (2010)

|                            |                                                                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energieeffizienz:          | Energieausweis liegt nicht vor                                                                         |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.                                                         |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine                                                                                                  |
| Außenansicht:              | Insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz<br>Sockel verputzt und gestrichen (im Vorderhaus 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, Hinterhaus nicht unterkellert                                                                               |
| Umfassungswände:                        | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung                                                                             |
| Innenwände:                             | Mauerwerk                                                                                                                        |
| Geschossdecken:                         | Kellerdecke Vorderhaus Trägerkappendecke<br>vermutlich Stahlbeton, Holzbalken                                                    |
| Treppen:                                | <u>Keller- und Geschosstreppe Vorderhaus:</u><br>Holztreppe<br>Geschosstreppe mit Kunststoffbelag, bauzeittypisches Holzgeländer |
| Hauseingang(sbereich) des Hinterhauses: | erneuerte Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt (schadhaft (Riss))                                                      |

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdächer

Dachform:

Vorderhaus - Sattel- oder Giebeldach mit Aufbauten (Satteldachgauben)

Mittelbau – Pultdach

Hinterhaus – Pultdach

Dacheindeckung:Vorderhaus – Dachziegel (Ton), Dachflächen nicht gedämmtMittelbau – Dachziegel (Ton), Faserzementplatten gewellt, Dachflächen nicht gedämmtHinterhaus – Faserzementplatten gewellt, Dachflächen nicht gedämmt

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 Abwassernetz

Elektroinstallation:

überwiegend mittlere, tlw. erneuerte Ausstattung

je Raum ein Lichtauslass, wenige Steckdosen

tlw. Einbauleuchten in den Decken

Gegensprechanlage, Türöffner, Zählerschrank, Kippsicherungen

Heizung:

Gas-Etagenheizung Vaillant älteren Baujahres (im Vorderhaus)

Gas-Einzelöfen

Flächheizkörper mit Thermostatventilen

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung, Warmwasserleitungen nicht gedämmt

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Dachgauben im Vorderhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| besondere Einrichtungen:         | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Besonnung und Belichtung:        | normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bauschäden und Baumängel:        | im Hinterhaus keine wesentlichen erkennbar<br><br>Vorderhaus: Feuchtigkeitsschaden/Schimmel im OG, Feuchtigkeitsschäden im KG (baujahrestypisch), verstärkt durch Absper-<br>rungen (Putz, Dispersionsfarbenanstrich) des Luftaustausches                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung, unfachmännischer Innenausbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Allgemeinbeurteilung:            | Vorderhaus: teilweise unterdurchschnittlicher baulicher Unterhal-<br>tungszustand, teilweise überdurchschnittliche Verschleißer-<br>scheinungen, mittlerer Instandhaltungstau; Objekt ohne durch-<br>greifende Instandsetzung und Modernisierung bei unterdurch-<br>schnittlicher Instandhaltung<br><br>Hinterhaus: durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand,<br>durchschnittliche Verschleißerscheinungen, geringer Instandhal-<br>tungstau, Dachterrasse nicht hergestellt, Modernisierungsbe-<br>darf hinsichtlich Wärmedämmung |

### 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 zu- geordnet

befestigte Stellplatzfläche Nr. 3

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

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

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss, dem Windfang im Erdgeschoss und der Dachterrasse im Obergeschoss des Hinterhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.                                                                                         |
| Wohnfläche/Nutzfläche:               | Die Wohnfläche beträgt rd. 100 m <sup>2</sup> und wurde nach den Plänen der Teilungserklärung von mir berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. |
| Raumaufteilung/Orientierung:         | – siehe Anlage 3 –                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundrissgestaltung:                 | Maisonettewohnung, Obergeschoss nur über schmale Wendeltreppe zugänglich                                                                                                                                                                                                                |
| Besonnung/Belichtung:                | ausreichend                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | schwimmender Estrich überw. mit Kunststoffbelag (tlw. Laminat)                                                                                                                                                                                                                  |
| Wandbekleidungen:      | Rauputz, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel                                                                                                                                                                                                                           |
| Deckenbekleidungen:    | überwiegend Holzdecken (Nut und Feder)                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fenster:               | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. 2010)<br>Rollläden aus Kunststoff<br>Fensterbänke innen aus beschichteten Holzwerkstoffen, tlw. Rauputz, außen aus Stein (tlw. mit Anstrich)                                                                                  |
| Treppe:                | einfache Wendeltreppe mit Geländer aus Stahl (mit Anstrich)                                                                                                                                                                                                                     |
| Türen:                 | <u>Wohnungseingangstür:</u><br>Kunststoff mit Lichtausschnitt<br><br><u>Zimmertüren:</u><br>einfache Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen<br>Griffe und Beschläge aus Metall                                                                                      |
| sanitäre Installation: | <u>WC im EG:</u><br>Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken<br>Waschmaschinenanschluss<br>Standardausstattung, weiße Sanitäröbekte<br><br><u>WC im OG:</u><br>eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken<br>Handtuchwärmer<br>Standardausstattung, weiße Sanitäröbekte |

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

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| besondere Einrichtungen: | Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten) |
| besondere Bauteile:      | keine vorhanden                                     |

|                                             |                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baumängel/Bauschäden:                       | keine wesentlichen erkennbar                                                                                           |
| wirtschaftliche Wertminderungen:            | mangelnde Wärmedämmung, fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke, Innenausbau überwiegend unfachmännisch ausgeführt |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | befriedigend                                                                                                           |

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                                          |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte:                    | an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 3 im Freien                                                                                                                            |
| 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 Nm. 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 Hauseigentümersammlungen 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.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 255/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Körnerstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss mit Dachterrasse im Hinterhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 3, zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                   |       |           |                    |
|-------------------|-------|-----------|--------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Worms             | 22638 | 1         |                    |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Worms             | 8     | 61/7      | 400 m <sup>2</sup> |

### 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 Teileigentum 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 €/m<sup>2</sup> 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 Teileigentum in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> 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.

### 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.

|                                         |   |                    |
|-----------------------------------------|---|--------------------|
| <b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>320,00 €/m²</b> |
|-----------------------------------------|---|--------------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2024          | 29.10.2025           | × 1,100          |             |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                       |                         |                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--|
| 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              |  |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                          |                       |                         | = <b>352,00 €/m²</b> |  |

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

### 4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 255/1.000) 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 €                     |             |
| Miteigentumsanteil (ME)              | × 255/1.000                      |             |
| anteiliger Bodenwert                 | = 35.700,00 €<br>rd. 35.700,00 € |             |

## 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 Wertermittlungsobjektes 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 (Gebädefaktoren), 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 (Gebädefaktoren), 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.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

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

**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, baulicher 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.

#### 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) |               |                    |                    |
| Lage                                                                                      |                        | 1<br>Körnerstr.        | 2<br>Wallstr. | 3<br>Kapuzinerstr. | 4<br>Kapuzinerstr. |
| Vergleichswert [€]                                                                        | -----                  | 116.000,00             | 113.000,00    | 272.000,00         | 293.000,00         |
| Wohnfläche [m²]                                                                           | 100                    | 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag [€/m²]                                      |                        | 1.953,69               | 2.081,58      | 3.525,92           | 3.653,88           |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen          |                        |                        |               |                    |                    |
| Wohnfläche [m²]                                                                           | 100                    | 57                     | 57            | 81                 | 85                 |
| Anpassungsfaktor E2                                                                       |                        | × 1,000                | × 1,000       | × 1,000            | × 1,000            |
| Geschosslage                                                                              | EG                     | DG                     | EG            | 2. OG              | 1. OG              |
| Anpassungsfaktor E3                                                                       |                        | × 0,950                | × 1,000       | × 0,960            | × 0,980            |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]                                               |                        | 1.856,00               | 2.081,58      | 3.384,89           | 3.580,80           |
| Gewicht                                                                                   |                        | 1,00                   | 1,00          | 1,00               | 1,00               |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]                                     |                        | 1.856,00               | 2.081,58      | 3.384,89           | 3.580,80           |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)                                 |                        |                        |                |                |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Berechnungsgrundlagen                                                                     | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e) |                |                |                  |
| Lage                                                                                      |                        | 5<br>Fischmarkt        | 6<br>Arndtstr. | 7<br>Arndtstr. | 8<br>Wielandstr. |
| Vergleichswert [€]                                                                        | -----                  | 180.000,00             | 215.000,00     | 221.071,03     | 99.000,00        |
| Wohnfläche [m²]                                                                           | 100                    | 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag [€/m²]                                      |                        | 3.816,00               | 3.560,94       | 3.497,54       | 1.961,66         |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen          |                        |                        |                |                |                  |
| Wohnfläche [m²]                                                                           | 100                    | 50                     | 64             | 67             | 54               |
| Anpassungsfaktor E2                                                                       |                        | × 1,000                | × 1,000        | × 1,000        | × 1,000          |
| Geschosslage                                                                              | EG                     | EG                     | EG             | 1. OG          | EG               |
| Anpassungsfaktor E3                                                                       |                        | × 1,000                | × 1,000        | × 1,000        | × 1,000          |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]                                               |                        | 3.816,00               | 3.560,94       | 3.497,54       | 1.961,67         |
| Gewicht                                                                                   |                        | 1,00                   | 1,00           | 1,00           | 1,00             |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]                                     |                        | 3.816,00               | 3.560,94       | 3.497,54       | 1.961,67         |

| 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]                                                                           | 100                    | 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag [€/m²]                                      |                        | 3.281,25               | 2.513,34      | 3.150,59   | 2.015,00     |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen          |                        |                        |               |            |              |
| Wohnfläche [m²]                                                                           | 100                    | 68                     | 60            | 68         | 96           |
| Anpassungsfaktor E2                                                                       |                        | × 1,000                | × 1,000       | × 1,000    | × 1,000      |
| Geschosslage                                                                              | EG                     | EG                     | 3. OG         | EG         | 2. OG        |
| Anpassungsfaktor E3                                                                       |                        | × 1,000                | × 1,000       | × 1,000    | × 1,000      |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]                                               |                        | 3.281,25               | 2.513,33      | 3.150,59   | 2.015,00     |
| Gewicht                                                                                   |                        | 1,00                   | 1,00          | 1,00       | 1,00         |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]                                     |                        | 3.281,25               | 2.513,33      | 3.150,59   | 2.015,00     |

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

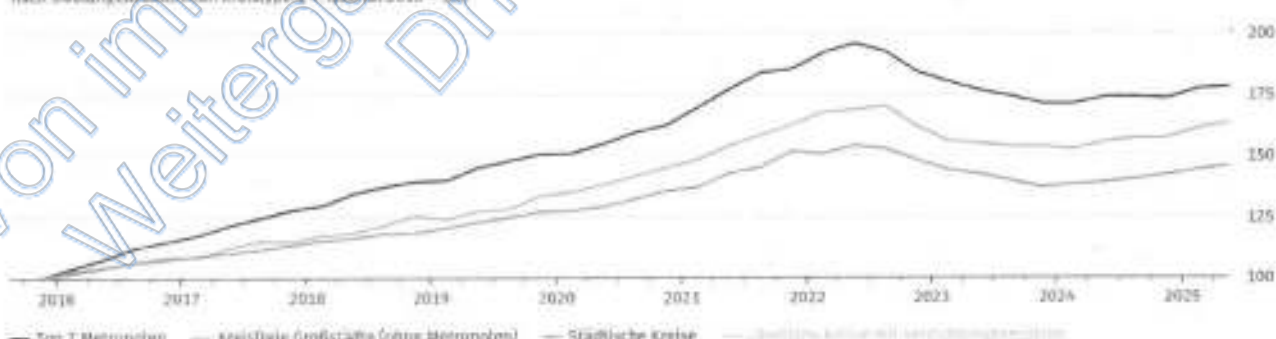
Quelle: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss der Stadt Worms vom 12.11.2025  
Auswahlkriterien: Stadtkern Worms, Bodenrichtwert 300 - 320 €/m², Baujahr vor 1970

##### 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.

Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen • (Jahrszahl 2015 = 100)



Werte ab dem 1. Januar 2015 verfügbar.

© 2024 Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Die grafische Darstellung des Preisindex 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.

**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 1.856,00 €/m<sup>2</sup> und 3.816,00 €/m<sup>2</sup>. 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 | 34.699,59 €/m <sup>2</sup>                                               |
| Summe der Gewichte                                        | 12,00                                                                    |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>   | <b>= 2.891,63 €/m<sup>2</sup></b><br><b>rd. 2.892,00 €/m<sup>2</sup></b> |

**4.4.5 Vergleichswert**

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>                            |                                                  | <b>Erläuterung</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert       | 2.892,00 €/m <sup>2</sup>                        |                    |
| Zu-/Abschläge relativ                                            | 0,00 €/m <sup>2</sup>                            |                    |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                 | = 2.892,00 €/m <sup>2</sup>                      |                    |
| Wohnfläche                                                       | × 100 m <sup>2</sup>                             |                    |
| Zwischenwert                                                     | = 289.200,00 €                                   |                    |
| Zu-/Abschläge, Sondernutzungsrecht Pkw-Abstellplatz Nr. 3        | + 6.000,00 €                                     |                    |
| vorläufiger Vergleichswert                                       | = 295.200,00 €                                   |                    |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.) | 0,00 €                                           |                    |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                      | = 295.200,00 €                                   |                    |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                  | - 26.550,00 €                                    |                    |
| <b>Vergleichswert</b>                                            | <b>= 268.650,00 €</b><br><b>rd. 269.000,00 €</b> |                    |

**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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale            | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                     | -2.550,00 €                       |
| • vermutlich fehlende Instandhaltungsrücklage -10.000,00 € |                                   |
| Summe                                                      | -2.550,00 €                       |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Modernisierungsbesonderheiten                   | -24.000,00 €            |
| • Hinterhaus -24.000,00 €                       |                         |
| Summe                                           | -24.000,00 €            |

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Hinterhaus (Nr.5)****Modernisierungskosten u.ä.:**

|                                                                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 1,50 Modernisierungspunkten) | 202,00 €/m²    |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                   | x 100 m²       |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]                                        | = 20.200,00 €  |
| Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b], Herstellung Dachterrasse                                       | + 4.000,00 €   |
| davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]                                                                         | 2.000,00 €     |
| davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]                                                                   | 2.000,00 €     |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt                                                                     | = 24.200,00 €  |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)                                                                                    | x 1,06         |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt                                                   | = 25.652,00 €  |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)                           | = 23.532,00 €  |
| relative regionalisierte Neubaukosten                                                                              | 4.378,00 €/m²  |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                   | x 100 m²       |
| regionalisierte Neubaukosten HK                                                                                    | = 437.800,00 € |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK                           | 0,05           |
| Erstnutzungsfaktor                                                                                                 | 1,20           |

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

|                                         |        |                            |              |
|-----------------------------------------|--------|----------------------------|--------------|
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x | NS     | x (Erstnutzungsfaktor - 1) |              |
| GEZ = 35.700,00 €                       | x 0,05 | x (1,20 - 1)               | = 1.979,08 € |

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

|                                                                                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) | - 25.652,00 €       |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung  | + 1.979,08 €        |
| Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]              | - 0,00 €            |
| sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]        | - 0,00 €            |
| Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]                 | = -23.672,92 €      |
| <b>rd.</b>                                                                       | <b>-24.000,00 €</b> |

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$ ; mit  $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,925$

## 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.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**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.

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<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage                  |                |                  | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stk.)             | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus<br>Hinterhaus | 1           | Wohnung Nr. 5                 | 100            |                  | 10,50                                 | 1.050,00         | 12.600,00       |
|                                | 2           | Pkw-Abstellplatz<br>SNR Nr. 3 |                | 1                | 35,00                                 | 35,00            | 420,00          |
| Summe                          |             |                               | 100            | 1                |                                       | 1.085,00         | 13.020,00       |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.020,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **2.105,40 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 10.914,60 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**2,50 % von 35.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **892,50 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 10.022,10 €**

**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** **= 162.207,69 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 35.700,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 197.907,69 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **- 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 197.907,69 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 26.550,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 171.357,69 €**

**rd. 171.000,00 €**

#### 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 (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.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 10,50 €/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     |                     |                      |            |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 429,00 €    | 429,00 €   |
| Instandhaltungskosten |                     |                      |            |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)    | 100 m² × 14,00 €/m²  | 1.400,00 € |
|                       | Garagen (Gar.)      | 1 Stellpl. × 16,00 € | 16,00 €    |
| Mietausfallwagnis     |                     |                      |            |
| Wohnen                | 2,0 % vom Rohertrag |                      | 260,40 €   |
| Summe                 |                     |                      | 2.105,40 € |

##### 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 Marktpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus (Hinterhaus)**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 0,5            |        | 0,5    |       |       |
| 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 %              | 7,5 %          | 63,0 % | 29,5 % | 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 1                 | Dachpappe, Faserzementplatten, Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung                                                                                        |
| Standardstufe 3                 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)                                             |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                     |
| Innenwände und -türen           |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen                                             |
| 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 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                            |
| 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 Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Hinterhaus**

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)    | Max.<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Jahr | Begründung |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|------|------------|
|                                                                     |                | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |      |            |
| • Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4              | 0,0                        | 1,5                       | 2010 | B01        |
| • Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2              | 1,0                        | 0,0                       |      | B02        |
| • Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2              | 0,0                        | 0,0                       |      |            |
| • Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2              | 0,0                        | 0,0                       |      |            |
| • Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4              | 0,0                        | 0,0                       |      |            |
| • Modernisierung von Bädern                                         | 2              | 1,0                        | 0,0                       |      |            |
| • Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen    | 2              | 0,2                        | 0,0                       |      | B07        |
| • Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung                 | 2              | 0,3                        | 0,0                       |      | B08        |
| Summe                                                               |                | 2,5                        | 1,5                       |      |            |

**Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten****B01**

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Dämmung der obersten Geschosdecke 1,5 Punkte vergeben.

**B02**

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerten Fenster und Haustür 1,0 Punkte vergeben.

**B07**

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für den teilweise erneuerten Innenausbau 0,2 Punkte vergeben.

**B08**

Der Grundriss der Wohnung entspricht überwiegend heutigen Anforderungen; von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden 0,3 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1928 = 97$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 97 \text{ Jahre} =$ ) 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.

## 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. **269.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **171.000,00 €** 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**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**  $= 0,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[171.000,00 € \times 0,900 + 269.000,00 € \times 0,000] \div 0,900 = \text{rd. } 170.000,00 €$

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 255/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Körnerstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss mit Dachterrasse im Hinterhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 3:

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Worms             | 22638 | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Worms             | 8     | 61/7      |

wird zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 mit rd.

**170.000 €**

(in Worten: einhundert-siebzigttausend 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 03. Dez. 2025



#### 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**  
**Flur 8** Flurstücksnummer **61/7**

in **Worms, Körnerstr. 5**  
 Wertermittlungstichtag: **29.10.2025**

| <b>Bodenwert</b>       |                        |                                    |                   |                |                               |  |
|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|--|
| Bewertungs-<br>bereich | Entwick-<br>lungsstufe | abgaben-<br>rechtlicher<br>Zustand | rel. BW<br>[€/m²] | Fläche<br>[m²] | anteiliger Boden-<br>wert [€] |  |
| Wohnung Nr. 5          | baureifes<br>Land      | frei                               | 350,00            | 400,00         | 23.400,00                     |  |
| Summe:                 |                        |                                    | 350,00            | 400,00         | 23.400,00                     |  |

| <b>Objektdaten</b>     |                                      |  |  |               |         |                |                |
|------------------------|--------------------------------------|--|--|---------------|---------|----------------|----------------|
| Bewertungs-<br>bereich | Gebäudebe-<br>zeichnung /<br>Nutzung |  |  | WF/NF<br>[m²] | Baujahr | GND<br>[Jahre] | RND<br>[Jahre] |
| Wohnung Nr. 5          | Mehrfamilien-<br>haus                |  |  | 100           | 1928    | 80             | 21             |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                            |                      |                                |                     |  |
|--------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Bewertungs-<br>bereich   | Jahresrohertrag<br>RoE [€] | BWK<br>[% des RoE]   | Liegenschaftszins-<br>satz [%] | Sachwert-<br>faktor |  |
| Wohnung Nr. 5            | 13.020,00                  | 2.105,40 € (16,17 %) | 2,50                           | ----                |  |

| <b>Relative Werte</b>                                        |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| relativer Bodenwert:                                         | 357,00 €/m² WF/NF   |
| relative besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: | 265,50 €/m² WF/NF   |
| relativer Verkehrswert:                                      | 1.700,00 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag:                                      | 13,06               |
| Verkehrswert/Reinertrag:                                     | 15,58               |

| <b>Ergebnisse</b>                |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert:                     | 171.000,00 €        |
| Sachwert:                        | ----                |
| Vergleichswert:                  | 269.000,00 €        |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>170.000,00 €</b> |
| Wertermittlungstichtag           | 29.10.2025          |

| <b>Bemerkungen</b> |
|--------------------|
|                    |

## 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 Dauerwohrecht

**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]

## 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 Sprengnetzer 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 4

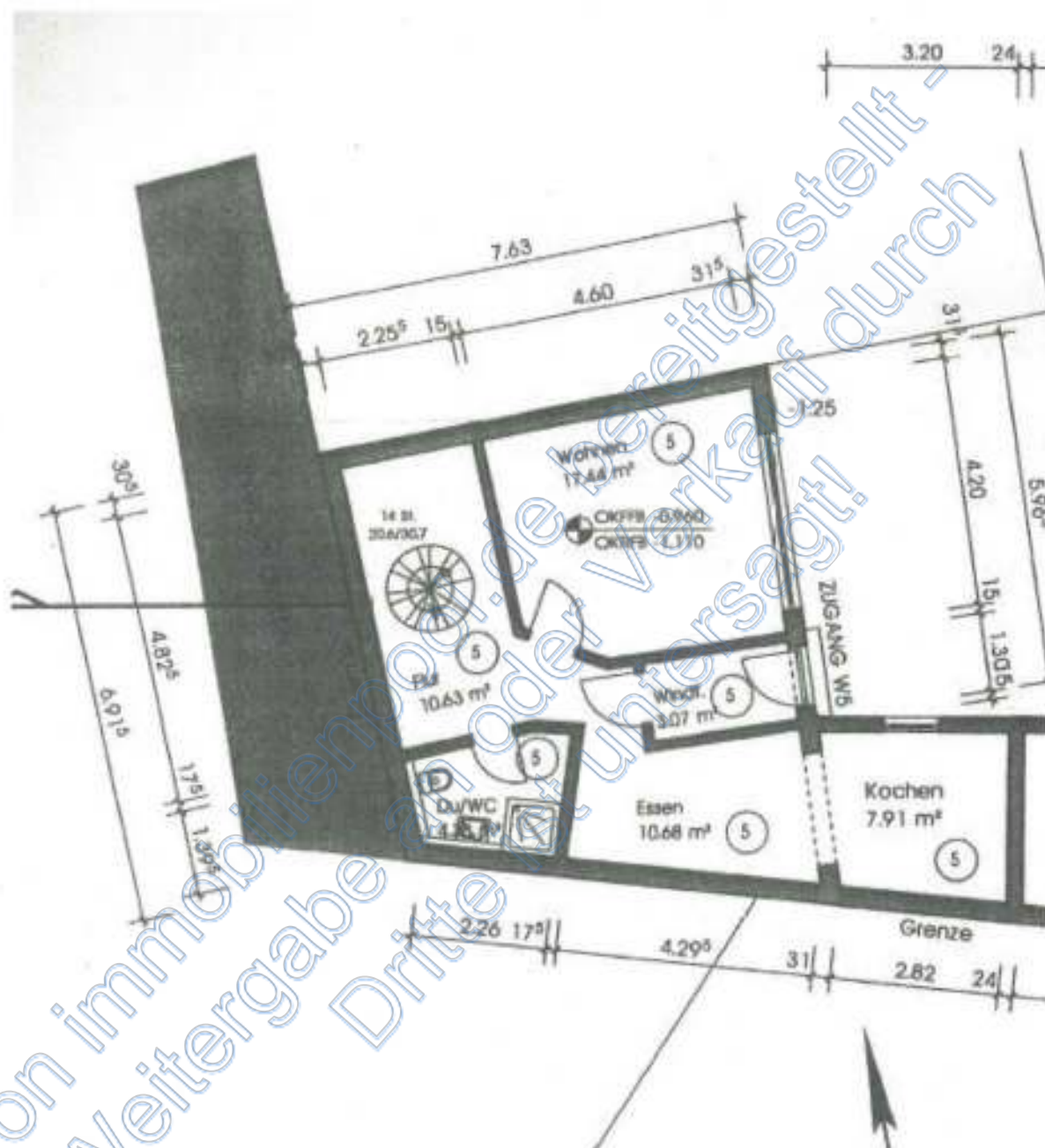


Abb. 1: Grundrissplan Erdgeschoss des Hinterhauses (aus Bauakte)

## Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

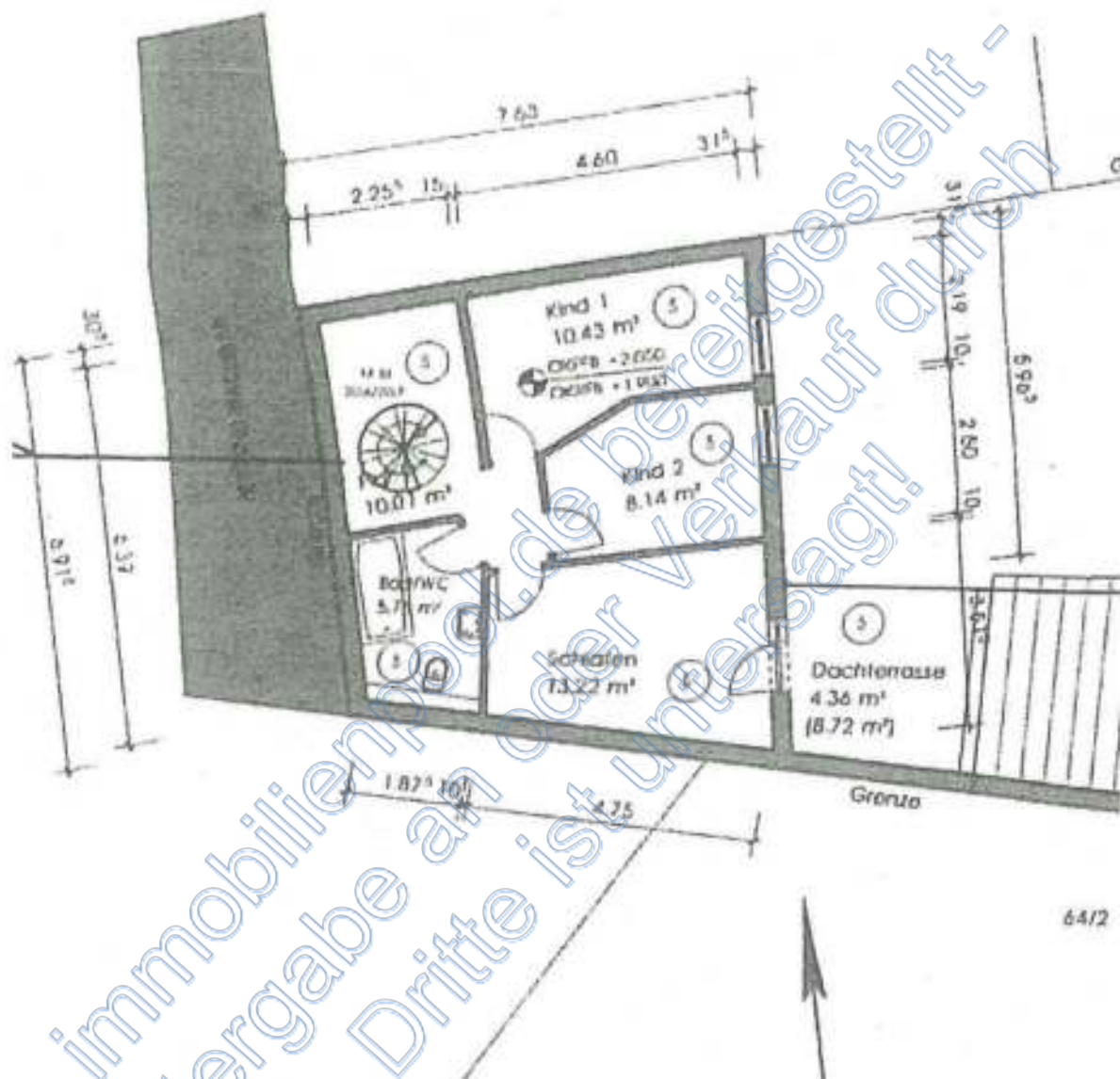


Abb. 2: Grundrissplan Obergeschoss des Hinterhauses  
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 4

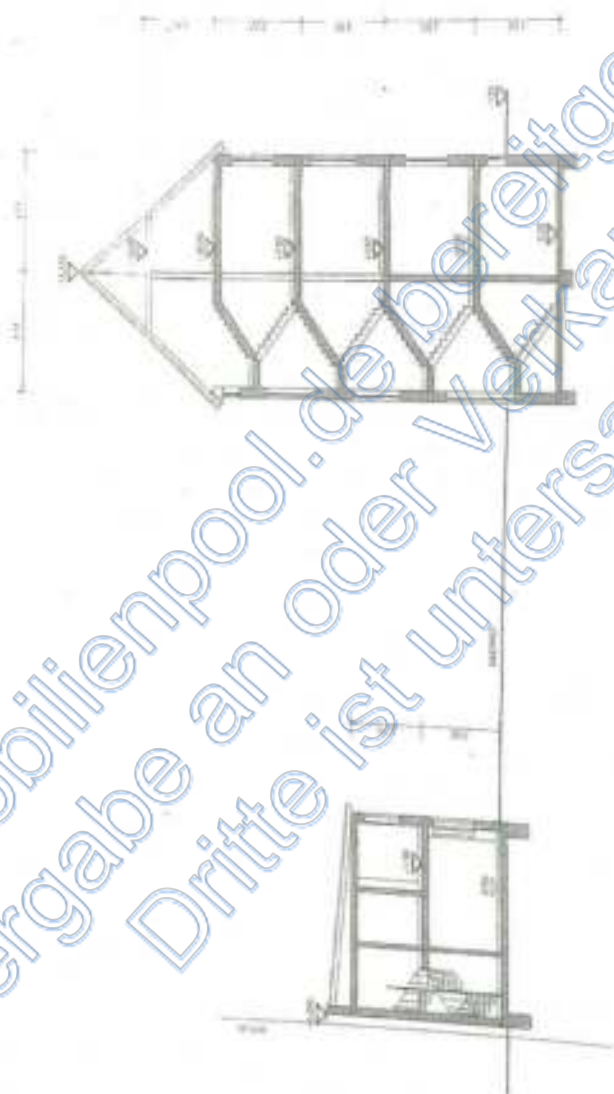


Abb. 3: Schnitte (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4

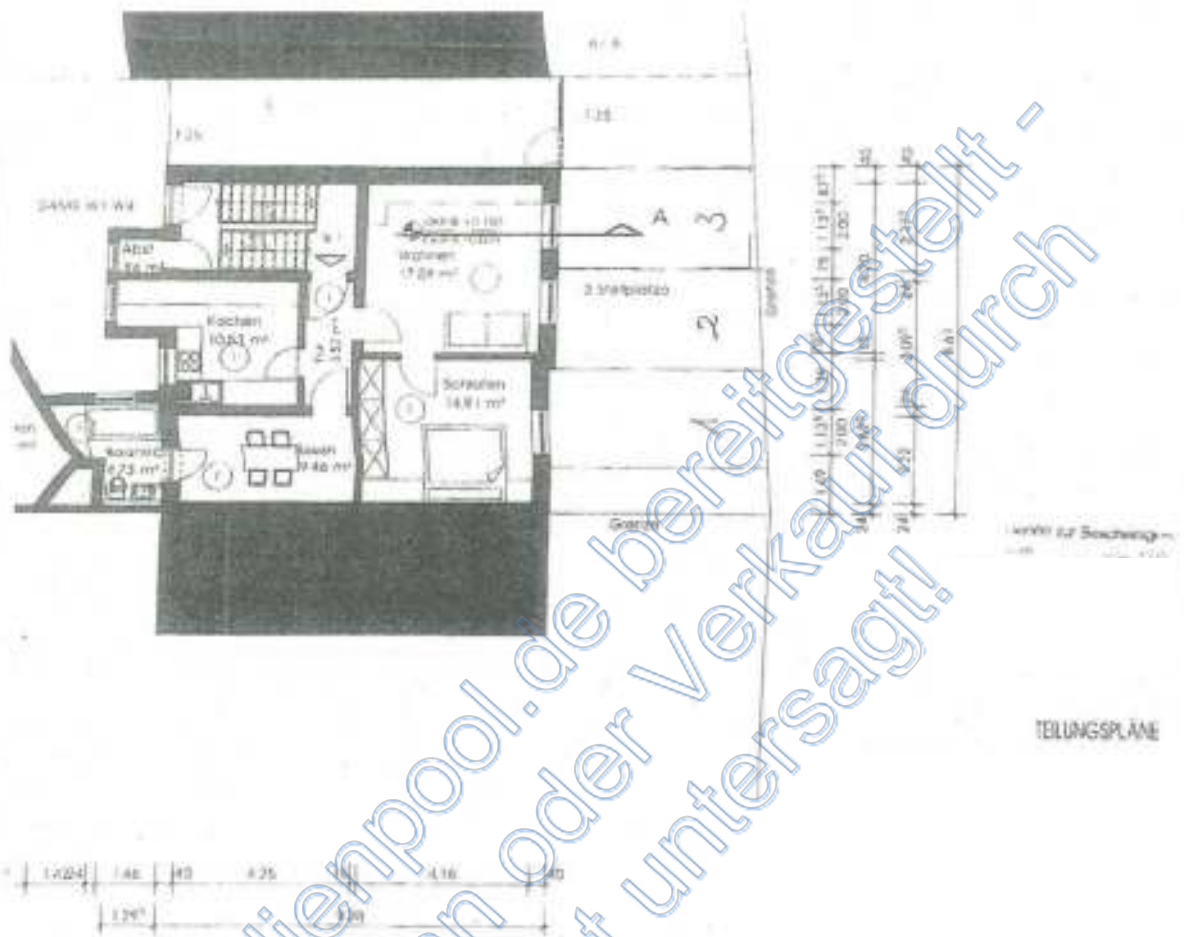


Abb. 4: Sondernutzungsrechtplan Pkw-Stellplätze (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild 1: Hofansicht



Bild 2: Hauseingang

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



Bild 3: Windfang im Erdgeschoss



Bild 4: Esszimmer und Küche

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 5

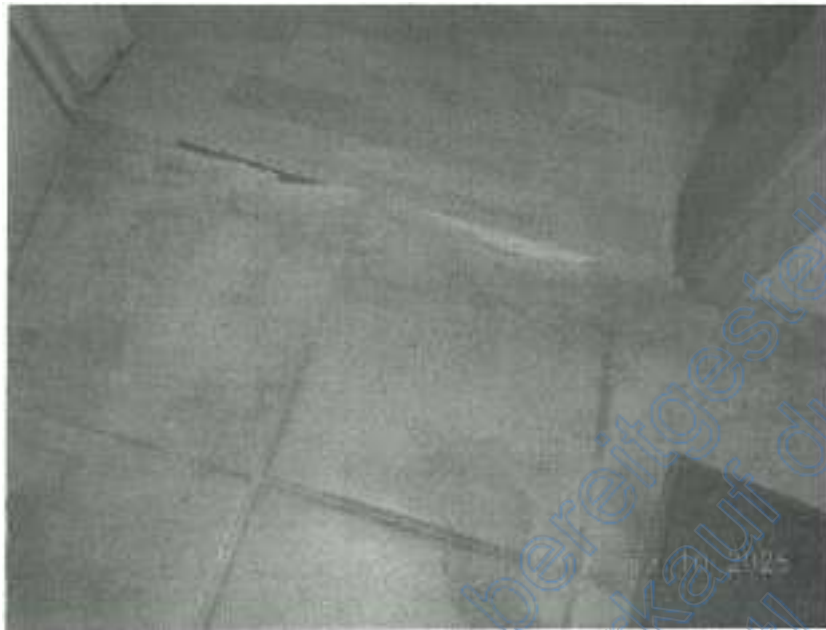


Bild 5: Detailaufnahme Bodenbeläge im Erdgeschoss



Bild 6: WC im EG

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



Bild 7: Sicherungskasten



Bild 8: Gastherme

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



Bild 9: Wendeltreppe zum Obergeschoss



Bild 10: Bad im Obergeschoss