

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

Datum: 24.01.2025

AZ: WO 16K20/24

Justizbehörde Worms

Eing.: 30. Jan. 2025

..... Akt. Heft Anl.

EUF Kosten-Brief-Marken

GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Worms Blatt 12785 eingetragenen

239/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstück in 67549 Worms, Alzeyer Str. 65c/d/e / Brauereistraße 2/4/6/8/10,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Praxis-/Bürofläche im 1. OG und Kellerraum**,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 106** bezeichnet sowie
dem **Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen im Freien** mit den **Nummern 27, 28 und 29**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
18.12.2024 ermittelt mit rd.

490.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude/Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Nebengebäude	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten des zu bewertenden Teileigentums	12
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentums	12
3.5	Sondereigentum an der Praxis-/Bürofläche.....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	16
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	17
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Ertragswertberechnung	22
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.5	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Alzeyer Str. 65c/d/e / Brauereistraße 2/4/6/8/10 67549 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Worms, Blatt 12785, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Worms, Flur 13, Flurstück 34/20, Fläche 6.420 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Worms - Zwangsversteigerungen - Auftrag vom 06.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	18.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Besichtigt wurden das Teileigentum von innen und der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus, Kellergänge, Heizung usw.). Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarte und Stadtplan über Sprengnetter Datenportal • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Grundbuchauszug vom 13.12.2024 • Berechnung der Nutzflächen • Bodenrichtwertauskunft • Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 • unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte Auskünfte/Unterlagen der Hausverwaltung • Auskunft zum Flächennutzungs-/Bebauungsplan • Energieausweis • Auskunft Altlasten • Auskunft Baulasten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und 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 Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Hausverwalter:

Mieter: vermietet

Gewerbebetrieb: Wirtschafts- und Steuerberatung

Maschinen/Betriebseinrichtungen: Büroausstattung (ohne Wertansatz)

Energieausweis: liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: kreisfreie Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Worms (ca. 86.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Ludwigshafen (ca. 23 km entfernt)
Mannheim (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 50 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A61 Kreuz Worms (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Worms (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Mannheim (ca. 30 km entfernt)
Frankfurt (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Innenstadt (West)
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
mittlere Wohnlage, mittlere bis gute Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
überwiegend geschlossene, 3-4 geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben, Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 80 m

mittlere Tiefe:
ca. 85 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 6.420,00 m²

Bemerkungen:
fast quadratische Grundstücksform
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße klassifizierte Straße (Bundesstraße B47) Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen beiderseitige Gehwege, befestigt mit Betonverbundstein Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses teilweise eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.12.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Worms Blatt 12785 folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk. Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keine Wertrelevanz.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Teileigentum ist gewerblich vermietet. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte oder Wohnungs- und Mietbindungen sind der Sachverständigen nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Worms vom 21.11.2024 enthält das Baulastenverzeichnis folgende Eintragung:

- Stellplatzbaulast für 6 Stellplätze zu Gunsten des Nachbargrundstücks, Flurstück Nr. 34/24 (Braureistraße 3,5,7)

Die Stellplatzbaulast hat für das zu bewertende Teileigentum keine Wertrelevanz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan W133 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet
III-IV = mind. 3 und höchstens 4 Vollgeschosse (max.)
GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)
g = geschlossene Bauweise
SD = Satteldach mit 45°

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Worms vom 05.12.2024 zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungs- und/oder Entwicklungsgebietes.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Worms vom 27.11.2024 entstehen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr.

Zudem hat die Stadt Worms zum 01.01.2024 sogenannte "Wie-

derkehrende Straßenausbaubeiträge" für Verkehrsanlagen nach § 10a KAG RLP eingeführt.

Die Stadt Worms erhebt nun für den Ausbau öffentlicher Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen) wiederkehrende Beiträge.

Als Grundlage für die Erhebung wiederkehrender Beiträge werden durch Satzung einheitliche öffentliche Abrechnungseinheiten festgelegt, die durch das Zusammenfassen mehrerer Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes gebildet werden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich 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 Wohn- und Geschäftshaus mit 87 Wohn- und 20 Gewerbeeinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 48 Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrechte) und 91 Tiefgaragen-Stellplätze (Teileigentume).

Das zu bewertende Teileigentum im 1. Obergeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag gewerblich vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude/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 - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, 4-geschossig, unterkellert ausgebautes Dachgeschoss, einseitig angebaut
Baujahr:	1993
Flächen und Rauminhalte	Die Nutzfläche des Gesamtobjektes beträgt rd. 13.200 m².
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Primärenergieverbrauch: 75 kWh / (m² * a) Endenergieverbrauch: 68,2 kWh / (m² * a) Energieeffizienzklasse: B
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Tiefgarage, Technikräume, Gemeinschaftsräume, private Kellerräume

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheiten und Wohnungen

1. Obergeschoss:

Gewerbeeinheiten und Wohnungen

2. Obergeschoss bis Dachgeschoss:

Wohneinheiten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifen-/Einzelfundamente
Keller:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag einfaches Metallgeländer Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium/Kunststoff mit Vollverglasung feststehende, verglaste Seitenteile mit integrierter Briefkasten-/Klingel-/Sprechanlage

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Gauben-Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Ziegeleindeckung
Schneefanggitter
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung
Türöffner, Klingel-/Sprechanlage, Zählerschrank

Heizung: Gas-Zentralheizung Bj. 1994
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

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

besondere Bauteile: Eingangsüberdachungen
Eingangstreppen
Dachterrassen
Dachgauben
Kelleraußentreppen

besondere Einrichtungen: 5 Personenaufzüge mit 6 Haltestellen (650 kg)

Besonnung und Belichtung: normal

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß. Das Wohn- und Geschäftshaus (gemeinschaftliches Eigentum) hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

48 Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrechte)

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Tiefgarage mit 91 Stellplätzen (Teileigentume)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Standplatz für Mülltonnen, Gestaltungsgrün, Mastleuchten im Stellplatzbereich

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten des zu bewertenden Teileigentums

3 befestigte Kfz-Stellplätze (Nr. 27, 28,29)

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentums

befestigte Kfz-Stellplätze

3.5 Sondereigentum an der Praxis-/Bürofläche

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Praxis-/Bürofläche im 1. OG und Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 106 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Nutzfläche im 1. Obergeschoss beträgt gemäß Teilungserklärung rund 220,21 m² (Rohbaumaß). Die Nutzfläche im Keller beträgt gemäß vorliegenden Planunterlagen rund 4 m².
Raumaufteilung/Orientierung:	Das Teileigentum im 1. Obergeschoss besteht planmäßig aus Praxis-/Bürofläche, Küche, WC-Damen, WC-Herren sowie 3 Balkonen. Bei einem Balkon handelt es sich um eine nach Südwesten ausgerichtete, überdachte Terrassenfläche mit ca. 8 m² Grundfläche. Bei den beiden anderen Balkonen handelt es sich ursprünglich um Loggien, deren offene Seiten nachträglich mit vollverglasten Fensterfronten geschlossen wurden. Das Bestehen einer entsprechenden Baugenehmigung wird von sachverständiger Seite unterstellt. Durch die nachträgliche bauliche Veränderung der Loggien hat sich auch die tatsächliche Nutzfläche für das zu bewertende Teileigentum verändert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden bemaßten Grundrisspläne und der Flächenangaben in der Teilungserklärung verfügt das zu bewertende Teileigentum im 1. Obergeschoss zum Wert ermittlungstichtag über eine Nutzfläche von knapp 227 m². Da es sich bei den Angaben in der Teilungserklärung um Rohbaumaße handelt, wird in diesem Gutachten noch ein 3%iger Putzabschlag berücksichtigt. Für die weiteren Berechnungen wird in Folge von einer Nutzfläche von rund 220 m² ausgegangen. Der zum Teileigentum gehörende Kellerraum verfügt über eine Nutzfläche von ca. 4 m².
Grundrissgestaltung:	flexible Raumaufteilung möglich, da die Büroflächen nur durch Regalwände, Raumteiler oder Rigips-Wände getrennt sind.
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend schwimmender Estrich mit Teppichboden Küchenbereich und WCs mit Bodenfliesen Dachterrassenfläche mit Betonplatten
Wandbekleidungen:	Putz mit überwiegend Raufasertapeten WCs halbhoch und teilw. deckenhoch gefliest Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Fenster zu Straße teilweise mit Schallschutzverglasung teilweise raumhohe Verglasungen Griffe und Beschläge aus Kunststoff Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff, außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Holzzarge <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoff in Holzzargen Schlösser und Beschläge aus Metall
sanitäre Installation:	<u>WCs:</u> wandhängendes WC, Waschbecken, (Urinal) mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Küchenausstattung (nicht in der Wertermittlung enthalten)
besondere Bauteile:	Dachterrasse
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	bestehen an den Kfz-Stellplätzen im Freien mit den Nummern 27, 28 und 29
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023 378.296,50 € (anteilig rund 8.509,84 €) oder rund 39,00 €/m² Nutzfläche. Sie ist somit im üblichen Rahmen von 40,00 – 50,00 €/m² gebildet. Seit 01.01.2024 beträgt das monatliche Wohngeld 700,00 €. Auf die Instandhaltungsrücklage entfallen davon monatlich 159,33 €. Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die vorliegenden Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem baujahresgemäßen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 239/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67549 Worms, Alzeyer Str. 65c/d/e / Brauereistraße 2/4/6/8/10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis-/Bürofläche im 1. Obergeschoss und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen im Freien mit den Nummern 27, 28 und 29, zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	12785	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	13	34/20	6.420 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3-4
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	6.420 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	360,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.12.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 378,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.420	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	3-4	4	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 378,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 378,00 €/m²	
Fläche	× 6.420 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.426.760,00 € rd. 2.430.000,00 €	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 239/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	2.430.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 239/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 58.077,00 € rd. 58.100,00 €	

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Renterrate 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Teileigentum Nr. 106, Büro 1. OG	220	3	10,00	2.200,00	26.400,00
	2	Stellplatz (Innenhof)			30,00	90,00	1.080,00
Summe			220	3		2.290,00	27.480,00

jährlicher Rohertrag

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

27.480,00 €**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

5.007,60 €**jährlicher Reinertrag****=****22.472,40 €****Reinertragsanteil des Bodens** (vgl. Bodenwertermittlung)**4,00 % von 58.100,00 €**

(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

-**2.324,00 €****Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen****=****20.148,40 €****Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)bei LZ = **4,00 %** Liegenschaftszinssatzund RND = **49** Jahren Restnutzungsdauer**×****21,341****vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****=****429.987,00 €****anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**+****58.100,00 €****vorläufiger Ertragswert des Teileigentums****=****488.087,00 €****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****+****0,00 €****marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums****=****488.087,00 €****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****-****0,00 €****Ertragswert des Teileigentums****=****488.087,00 €****rd.****490.000,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (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.

Ein Gewerbemietpreis für Worms existiert nicht.

Die Auswertungen von gewerblichen Immobilienangeboten durch die Firma Geoport/Immoscout24 für den Zeitraum Januar bis September 2024 haben für das Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjektes für Büro-/Praxisimmobilien einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,94 €/m² bei einer Bandbreite von 3,50 bis 14,29 €/m² ergeben. Für das komplette Stadtgebiet Worms wurde ein durchschnittlicher Mietpreis von 10,27 €/m² bei einer Bandbreite von 5,16 bis 15,23 €/m² ermittelt.

Das Immobilienportal miete-aktuell.de veröffentlicht einen aktuellen Mietpreis für Büro und Praxisimmobilien in Worms von 12,00 €/m².

Der IVD-Gewerbepreisspiegel 2024/2025 verweist bei gutem Nutzungswert auf eine durchschnittliche Büromiete in Worms von 9,50 €/m².

Aufgrund der Größe, des Alters, der Ausstattung, des Zustandes sowie der Lage des Bewertungsobjektes erscheint aus gutachterlicher Sicht der Ansatz eines Mietpreises von 10,00 €/m² Büro-/Praxisfläche angemessen und marktgerecht. Die Nutzung des Kellerraums (4 m² Nutzfläche) ist in diesem Mietansatz bereits berücksichtigt.

Für die Kfz-Stellplätze im Freien wird eine pauschale Monatsmiete von 30,00 Euro je Stellplatz 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. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb **mit** den angesetzten **durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Büro 1. Obergeschoss:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	792,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	3.036,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.056,00
Summe			4.884,00 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit 3 x Stellplatz im Innenhof:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	32,40
Instandhaltungskosten	----	----	48,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	43,20
Summe			123,60 (ca. 11 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wird für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von 50% am Rohertrag und einem Bodenwertniveau von 300 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 4,46% bei einer Standardabweichung von +/- 1,89 Prozentpunkten abgeleitet.

Für reine Büro- und Geschäftshäuser wird bei einem Bodenwertniveau von 300 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 4,00% bei einer Standardabweichung von +/- 2,19 Prozentpunkten veröffentlicht.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Ausstattungsstandard, baulicher Zustand, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 4,00 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt in Anlehnung an die in Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **490.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 239/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67549 Worms, Alzeyer Str. 65c/d/e / Brauereistraße 2/4/6/8/10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Praxis-/Bürofläche im 1. Obergeschoss und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen im Freien mit den Nummern 27, 28 und 29

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms	12785	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms	13	34/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2024 mit rd.

490.000 €

in Worten: vierhundertneunzigtausend 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 24. Januar 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**in **Worms,****Alzeyer Str. 65c/d/e / Brauereistr. 2/4/6/8/10**Flur **13**Flurstücksnummer **34/20**Wertermittlungstichtag: **18.12.2024**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
Teileigentum Nr. 106	baureifes Land	frei	378,50	6.420,00	58.100,00
Summe:			378,50	6.420,00	58.100,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teileigentum Nr. 106	Wohn- und Geschäfts- haus			220	1993	80	49

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Teileigentum Nr. 106	27.480,00	5.007,60 € (18,22 %)	4,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	263,99 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.227,27 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,83
Verkehrswert/Reinertrag:	21,80

Ergebnisse	
Ertragswert:	490.000,00 €
Sachwert:	-----
Vergleichswert:	-----
Verkehrswert (Marktwert):	490.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.12.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguviv Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

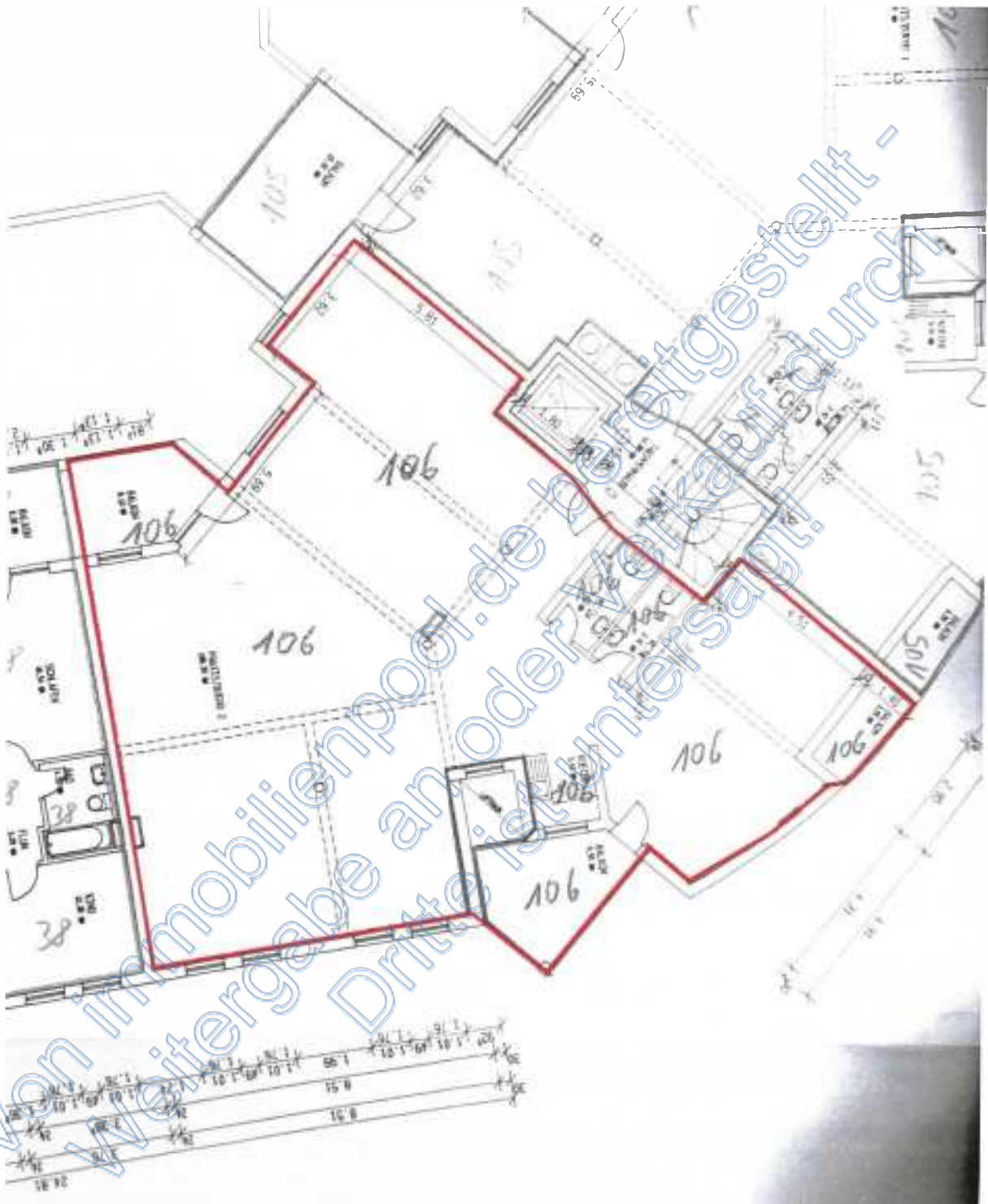
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Fotos

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

Anlage 4: Grundrisse

Seite 1 von 3



Grundrissplan 1. Obergeschoss mit rot markiertem Teileigentum
(aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse

Seite 2 von 3



Grundrissplan Kellergeschoss mit rot markiertem Teileigentum
(aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse

Seite 3 von 3



Stellplatzplan mit rot markierten Sondernutzungsrechten
(aus Teilungserklärung)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Gebäudeansicht von Nordosten mit rot markiertem Teileigentum im 1. Obergeschoss



Bild 2: Gebäudeansicht (rechte Bildhälfte) von Südosten mit Blick in die Brauereistraße

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Zugang zum Gebäudeteil Brauereistraße 2



Bild 4: Aufzug zum Kellergeschoss (Tiefgarage) und den Obergeschossen

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Personenaufzug mit 6 Haltestellen



Bild 6: Treppenhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Zugang zum Bewertungsobjekt im 1. Obergeschoss



Bild 8: Dachterrassenbereich im 1. Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Heiztechnik im Kellergeschoss



Bild 10: Stellplätze (Sondernutzungsrechte) Nr. 27, 28 und 29 im Innenhof

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Blick in den Innenhof mit Ansicht von Norden



Bild 12: Lage des Gebäudes an der Bundesstraße B47 (Ecke Alzeyer-/Brauereistraße)