

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: 17.07.2024

AZ.: WO 16K21/24

Amtsgericht Worms			
Eing.: 13. Aug. 2024			
..... Akt.	 Heft	 Anl.	
..... EUR Kosten-Brief-Marken			

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Worms Blatt 8293 eingetragenen **82,090/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Amandusgasse 2-6, Hermannstr. 1-5 A, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG nebst Kellerraum und Pkw-Einstellplatz**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 99** bezeichnet

**Risikoabschlag wegen
fehlender Innenbesichtigung
mit 12.000 €
wertmindernd berücksichtigt**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 14.06.2024 ermittelt mit rd.

107.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 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	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2	Bauplanungsrecht	7
2.4.3	Bauordnungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 99	11
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	11
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	13
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	14
4.4	Vergleichswertermittlung	15
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	17
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	18
4.4.5	Vergleichswert	19
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung	23
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.5	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Amandusgasse 4, 67547 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Worms, Blatt 8293, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Worms, Flur 3, Flurstück 261/9, Fläche 6.455 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Worms - Zwangsversteigerungen - Auftrag vom 13.05.2024 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	14.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Eingangsbereich, Treppenhaus und Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Keller. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. 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:

- keine

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2024
- Bodenrichtwert und Stadtplan über Sprengnetter Datenportal
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Energieausweis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Auskunft Altlasten
- Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Landesgrundstücksmarkbericht 2023 Rheinland-Pfalz

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für die Wohnung wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 10 % (rd. 12.000 €) auf den Ertragswert der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann. Der wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit vorgenommene Sicherheitsabschlag ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, 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.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:

eigengenutzt

Hausverwaltung:

Zwangsverwaltung:

nein

Gewerbebetrieb:

es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten

Zubehör, Maschinen,
Betriebseinrichtungen:

wurden nicht vorgefunden

Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen:

nicht bekannt

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 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.

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:

Stadtkern, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung

mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen
aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein/Gehwegplatten, Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.07.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist das Grundstück im Bodennormierungssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BOKAT) als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Das Flurstück ist vom Altstandort „ehem. Kunstwoll- und Tuchfabrik“ REGNUM (319 00 000 – 5183/000 – 00) betroffen. Eine Mitteilung der aktuellen Bewertung bedarf einer vertiefenden Aktienstudie. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung einer Altanlagerung im Hinblick auf eine Nutzung, in der Regel auf die zum Zeitpunkt der Bewertung bekannte Nutzung sowie im Hinblick auf das Grundwasser.
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.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 8255 folgende, für das Bewertungsobjekt <u>nicht wertrelevante</u> Eintragungen: • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Worms (Errichtung, Unterhaltung und Betrieb einer Transformatorenstation, verbunden mit Betretungsrecht) • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung einer Leuchtreklame) • Zwangsversteigerungsvermerk (wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht)
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: einfacher Bebauungsplan N 82 „Über die Abänderung der Straßen- und Baufluchtlinien in der Remayerhofstr. und Amandusgasse“ i. V. mit § 34 und § 35 BauGB

2.4.3 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.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Für das Bewertungsgrundstück ist die Beitragspflicht für die Herstellung der Erschließungsanlage „Hermannstraße (Mainzer- bis Schwedenstraße)“ entstanden. Erschließungsbeiträge entstehen für diese Verkehrsanlage nicht mehr. Jedoch ist das Grundstück ebenfalls auch durch die Erschließungsanlage „Amandusgasse“ erschlossen; diese Verkehrsanlage ist noch nicht erstmalig hergestellt, sodass hier noch Erschließungsbeiträge bei einer Erschließung dieser Verkehrsanlage erhoben werden.

Ferner hat Worms zum 01.01.2024 sog. „Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge“ für Verkehrsanlagen nach § 10 a KAG RLP eingeführt.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Hochhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist eigengenutzt.

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:	freistehendes Mehrfamilienwohnhaus (Hochhaus) mit 120 Wohnungen (ursprünglich 119 Wohnungseigentume und ein Teileigentum (Gaststätte)) bis zu 16-geschossig, unterkellert, Flachdach
Baujahr:	um 1973/74
Modernisierung:	Fassadensanierung- und Fensteraustausch ansonsten lediglich im Rahmen der Instandhaltung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	tlw. Vorhangfassade, tlw. verputzt und gestrichen (Rauputz)
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 132,51 kWh / (m² * a) Endenergieverbrauch: 120,46 kWh / (m² * a) Energieverbrauch: 120,46 kWh / (m² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten) Energieeffizienzklasse: D
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Insgesamt 120 Wohnungen in den Häusern Hermannstraße 1, 3 und 5 sowie Amandusgasse 2, 4 und 6

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

Konstruktionsart:	Massivbau, vermutlich Skelettbau (Stahlbeton)
Fundamente:	vermutlich tragende Bodenplatte, Punktfundamente
Keller:	vermutlich Beton
Umfassungswände:	vermutlich einschaliges Mauerwerk/Beton ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe Treppenhaus:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Drahtglas
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach mit Flachdachabdichtung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich bauzeittypische, mittlere Ausstattung
Heizung:	Fernwärme Zugang zum Heizraum nicht möglich, daher keine Detailangaben
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Loggien/Balkone
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug (450 kg)
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	befriedigend, durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, Modernisierungsbedarf

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 99

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 7. OG nebst Kellerraum und Pkw-Einstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen 77,78 m².
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Balkon, Kellerraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, unterbleibt eine Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile.

Fenster:	ursprünglich Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Holzzarge, Spion, Türgriff aus Leichtmetall

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich, vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine Aussage möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 beträgt 1.057.675,84 €. Die Eigentümergemeinschaft hat Anfang 2022 zur Finanzierung der Fassadensanierung ein Darlehen über urspr. rd. 3,5 Mio. € aufgenommen. Der Saldo aus Rücklage und Darlehensvaluta beträgt -1.404.246,64 €. Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer. Das Wohngeld beträgt gemäß der letzten Abrechnung (2022) insgesamt 7.433,71 € p.a. (entspricht rd. 620 € mtl.); darin enthalten sind die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage von 878,40 € p.a. und Tilgung Darlehen von 2.265,72 € p.a.
---------------------	--

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 82,090/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Amandusgasse 2-6, Hermannstr. 1-5 A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG nebst Kellerraum und Pkw-Einstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	8293	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	3	261/9	6.455 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren 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 €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). 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 (§ 15 ImmoWertV).

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 m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Worms konnte Vergleichskaufpreise aus der gleichen Wohnanlage vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichsverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

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	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= III
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 200 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 14.06.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 6.455 m²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	320,00 €/m²
---	---	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.06.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	329,60 €/m²
WGFZ	1,3	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m²)	200	6.455	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	III		× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	329,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	329,60 €/m²	
Fläche	×	6.455 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.127.568,00 € rd. 2.130.000,00 €	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 82,090/10.000) 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	2.130.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times \frac{82,090}{10.000}$	
anteiliger Bodenwert	= 17.485,17 € rd. 17.500,00 €	

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, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher 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 Weiterverkauf ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1	2	3 (A)	4
Vergleichswert [€]	-----	123.000,00	100.000,00	170.000,00	126.000,00
Wohnfläche [m²]	77,78	70	75	75	71
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.757,14	1.333,33	2.266,67	1.774,65
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2024	01.02.2022	01.06.2022	01.06.2022	01.11.2022
zeitliche Anpassung E1		× 0,90	× 0,89	× 0,89	× 0,93
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.581,43	1.186,66	2.017,34	1.650,42
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	77,78	70	75	75	71
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7. OG	7. OG	6. OG	3. OG	5. OG
Anpassungsfaktor E3		× 1,00	× 1,01	× 1,03	× 1,01
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.581,43	1.198,53	2.077,86	1.666,93
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.581,43	1.198,53	2.077,86	1.666,93

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	119.000,00	115.000,00	110.000,00	115.462,50
Wohnfläche [m²]	77,78	76	76	72	76
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.565,79	1.513,16	1.527,78	1.519,24
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2024	01.07.2023	01.08.2023	01.10.2023	01.01.2024
zeitliche Anpassung E1		× 0,97	× 0,97	× 0,97	× 0,99
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.518,82	1.467,77	1.481,95	1.504,05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	77,78	76	76	72	76
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7. OG	3. OG	2. OG	4. OG	4. OG
Anpassungsfaktor E3		× 1,03	× 1,05	× 1,02	× 1,02
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.564,38	1.541,15	1.511,59	1.534,13
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.564,38	1.541,15	1.511,59	1.534,13

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	9	Vergleichskaufpreis(e)		
Vergleichswert [€]	-----	110.000,00			
Wohnfläche [m²]	77,78	75			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.466,67			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2024	01.03.2024			
zeitliche Anpassung E1		x 0,99	x		x
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.452,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	77,78	75			
Anpassungsfaktor E2		x 1,00	x	x	x
Geschosslage	7. OG	6. OG			
Anpassungsfaktor E3		x 1,01	x	x	x
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.466,52			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.466,52			

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

E1

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

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der kreisfreien Großstädte (ohne Metropolen), zu denen Worms gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Mitte des Jahres 2023 dem des 1. Halbjahres 2021 entspricht.

Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

E2

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.

E3

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.

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. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.099,97 €/m² - 2.042,81 €/m².

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	12.064,66 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.508,08 €/m² rd. 1.508,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.508,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.508,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 77,78 m ²	
Zwischenwert	= 117.292,24 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 117.292,24 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 117.292,24 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 12.000,00 €	
Vergleichswert	= 105.292,24 € rd. 105.000,00 €	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-12.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (10 % des Ertragswertes der baul. Anlagen), rd.	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 99 im 7. OG	77,78		9,30	723,35	8.680,20
	2	Pkw-Einstellplatz Nr. 99		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			77,78	1,00		763,35	9.160,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 9.160,20 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – 1.692,56 €

jährlicher Reinertrag = 7.467,64 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
4,00 % von 17.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) – 700,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = 6.767,64 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer × 17,292

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 117.026,03 €

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 17.500,00 €

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = 134.526,03 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + -13.452,60 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = 121.073,43 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 12.000,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums = 109.073,43 €

rd. 109.000,00 €

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, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 9,30 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	77,78 m² × 13,80 €/m²	1.073,36 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		183,20 €
Summe			1.692,56 €

Liegenschaftszinssatz

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz weist für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze aus. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (Marktsegment 4, Restnutzungsdauer 35 bzw. 40 %) beträgt 2,2 %.

Die üblichen Liegenschaftszinssätze gelten für durchschnittliche, üblicherweise eigengenutzte, unvermietete Wohnungen. Da der m²-Preis beim Bewertungsobjekt deutlich unter dem Durchschnitt liegt und das Bewertungsobjekt vorwiegend unter Renditegesichtspunkten zu bewerten ist, ist aus gutachterlicher Sicht ein deutlich erhöhter Liegenschaftszinssatz von 4,0 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert überwiegend auf Daten vor 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Bereits im vierten Quartal 2022 hatte Destatis deutliche Preisrückgänge am Immobilienmarkt festgestellt. Für das IV. Quartal 2023 wurde der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien nach 4 Quartalen in Folge bei deutlichen Preisabschlägen mit -7,8% (vorläufig) im Vergleich zum Vorjahresquartal berechnet.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen zeigt, dass die Preise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Ende des Jahres 2023 dem zum Jahreswechsel 2020/2021 entspricht.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 10% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (134.526,03 €)	-13.452,60 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	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 %	23,0 %	55,0 %	22,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
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 Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1974 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

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. 105.000,00 €, und der Ertragswert mit rd. 109.000,00 € 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 9 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (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 $1,00 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)} = 0,900$ und
das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[109.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 105.000,00 \text{ €} \times 1,000] + 1,900 = \text{rd. } 107.000,00 \text{ €}.$

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 82,090/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Amandusgasse 2-6, Hermannstr. 1-5 A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG nebst Kellerraum und Pkw-Einstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms	8293	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms	3	261/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit rd.

107.000 €

(in Worten: einhundertsiebentausend 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 17. Juli 2024



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 **3** Flurstücksnummer **261/9**

in **Worms, Amandusgasse 2-6, Hermannstr. 1-5 A**
Wertermittlungstichtag: **14.06.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Wohnungseigen- tum Nr. 99	baureifes Land	frei	329,98	6.455,00	17.500,00	
Summe:			329,98	6.455,00	17.500,00	

Objektdaten								
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigen- tum Nr. 99	Mehrfamilien- haus			77,78	1974	80	30	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum Nr. 99	9.160,20	1.692,56 € (18,48 %)	4,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	224,80 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-154,28 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.375,68 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,68
Verkehrswert/Reinertrag:	14,33

Ergebnisse	
Ertragswert:	109.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	105.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	107.000,00 €
Wertermittlungstichtag	14.06.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Wohnflächenberechnung
- Anlage 4: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Grundrisse und Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 4

WOHNUNG 2Wohnen

$$\begin{array}{rcl}
 & 4,57 & \times 5,245 \\
 + & 0,95 & \times 0,95 \\
 \hline
 & 2,99 & \times 0,13 \\
 = & & 23,91 \text{ qm}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Balkon (siehe Wohnung 1)} & & = 3,75 \text{ qm}
 \end{array}$$

WOHNUNG 4

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Wohnen (siehe Wohnung 2)} & & = 23,91 \text{ qm}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Balkon (siehe Wohnung 2)} & & = 3,75 \text{ qm}
 \end{array}$$

Schlafen

$$\begin{array}{rcl}
 & 4,645 & \times 3,37 \\
 + & 0,08 & \times 0,27 \\
 \hline
 & & 17,03 \text{ qm}
 \end{array}$$

Bad

$$\begin{array}{rcl}
 & 2,26 & \times 2,055 \\
 + & 0,73 & \times 0,43 \\
 = & & 4,95 \text{ qm}
 \end{array}$$

Kind

$$\begin{array}{rcl}
 & 3,37 & \times 2,435 \\
 + & 1,10 & \times 0,13 \\
 = & & 8,35 \text{ qm}
 \end{array}$$

Küche

$$\begin{array}{rcl}
 & 2,465 & \times 1,995 \\
 + & 1,10 & \times 0,13 \\
 = & & 5,06 \text{ qm}
 \end{array}$$

Essen + Flur

$$\begin{array}{rcl}
 & 2,475 & \times 2,565 \\
 + & 0,57 & \times 1,385 \\
 + & 1,015 & \times (0,995 + 0,27) \\
 + & 1,99 & \times 0,13 \\
 = & & 14,73 \text{ qm}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Bauteil A, Wohnung 4} & & = 77,78 \text{ qm}
 \end{array}$$

Abb. 1: Wohn- und Nutzflächenberechnung
 SEEGER + PARTNER, ARCHITEKTEN, WORMS vom 28.11.1973,
 als Anlage II zur Teilungserklärung

Anlage 3: Grundrisse und Wohnflächenberechnung

Seite 4 von 4

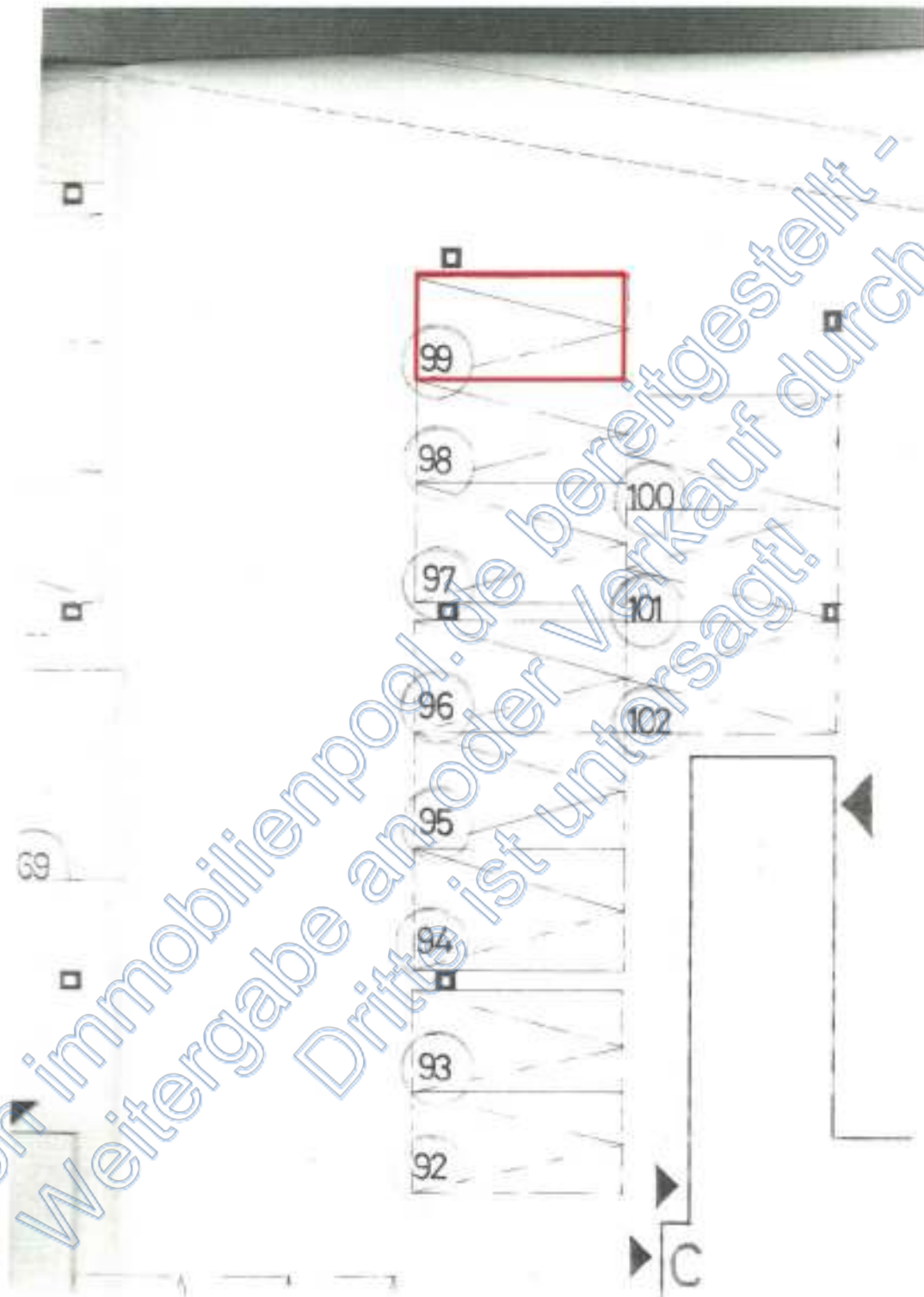


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Plan der Pkw-Einstellplätze (aus Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht Hermannstraße



Bild 2: Rückansicht

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Straßenansicht Hermannstraße



Bild 4: Hauseingang Amandusgasse 4

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Flur zum Aufzug



Bild 6: Pkw-Einstellplätze