

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Dipl. Ing. Wilfried Eich
Freier Architekt



Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke, Mieten und
Pachten von der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz öffentlich bestellt und
vereidigt

Lortzingstraße 5
D-67549 Worms

Telefon
06241/95 03 22

Telefax
06241/95 03 23

Mail
info@architekt-eich.de

Home
www.architekt-eich.de

GUTACHTEN

AZ: 24.1 031 G –
Amtsgericht Worms 16 K 33/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für den 147/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **67551
Worms-Pfeddersheim, Trifelsstr. 51**, verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im **EG**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 62** bezeichnet und dem **Kellerraum K64**.

Wohnungsgrundbuch
Gemarkung

Worms-Pfeddersheim, Blatt 6662, lfd. Nr. 1
Worms-Pfeddersheim, Flur 8, Fl.-St. 172, 171/2, 171/1,
173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175/1, 175/2, 170/1, 167/1, 176,
165/3

Eigentümer: Herr



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums
wurde zum Stichtag 04.10.2024 ermittelt mit rd.

233.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten,
einschl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung
erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Commerzbank Worms
IBAN DE15 6708 0050 0186 5195 00
BIC DRESDEFF670

USt. Ident.-Nr. 44/220/0213/5

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber, Zweck des Gutachtens	3
1.2	Verfahrensparteien	3
1.3	Ortstermin	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags	3
1.6	Mitarbeit am Gutachten.....	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließungszustand.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
3	Gebäudebeschreibung	7
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.3	Ausführung und Ausstattung	7
3.4	Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum)	8
3.5	Gemeinschaftliche Außenanlagen.....	8
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	8
4	Beschreibung des Sondereigentums	9
4.1	Beschreibung der Wohnung	9
4.2	Beschreibung der Ausstattung.....	9
4.3	Keller (im Sondereigentum)	10
4.4	Sondernutzungsrechte.....	10
4.5	Miete	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Grundstücksdaten.....	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	13
5.4	Bodenwertermittlung.....	14
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15
5.5	Vergleichswertermittlung.....	16
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
5.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	17
5.5.3	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	18
5.5.4	Vergleichswert	18
5.6	Ertragswertermittlung.....	19
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.6.2	Ertragswertberechnung.....	20
5.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
5.7	Sachwertermittlung	23
5.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.7.2	Sachwertberechnung.....	24
5.7.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
6	Verkehrswert	27
7	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	28
8	Verzeichnis der Anlagen	29
	Anlagen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftragschreiben und Beschluss vom 03.07.2024

Amtsgericht Worms, Rechtspfleger Löcher,
Hardtgasse 6
67547 Worms

Ist zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens Amtsgericht Worms AZ.: **16 K 33/23**
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ./. der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts
zu schätzen.

Versteigerungsobjekt:

Wohnungseigentum, eingetragen im Grundbuch von Pfeddersheim, Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil 147/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum **an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Trifelsstraße 51**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 62** bezeichnet

1.2 Verfahrensparteien

Volksbank **Rhein-Lahn-Limburg eG** (betreibende Gläubigerin)
Ernst-Scheuern-Platz 1, 65582 Diez

gegen

Herr

(Schuldner)

1.3 Ortstermin

Zu dem 1. Ortstermin am 17.09.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 10.07.2024 geladen.

Da niemand anwesend war, musste ein 2. Ortstermin anberaumt werden.

Der 2. Ortstermin am 04.10.2024 wurde telefonisch mit dem Mieter vereinbart.

Teilnehmer am 2. Ortstermin:

der Mieter der Wohnung ¹⁾
und der Sachverständige

1.4 Unterlagen

- * Schreiben des Amtsgerichts Worms vom 03.07.2024
- * Bodenrichtwertkarte RLP, Stichtag 01.01.2024
- * Grundbuchauszug vom 17.07.2024
- * Energieausweis vom 28.02.2020
- * Teilungserklärung vom 31.01.2020
- * Wohnungsgrundriss Typ 10
- * Fotos des Objektes vom Tag der Ortsbesichtigung²

1.5 Besonderheiten des Auftrags

Beantwortung der Fragen:

- ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

¹⁾ Der Name wird im Anschreiben an das Gericht angegeben.

²⁾ Innenaufnahmen wurden -bis auf die im Gutachten enthaltenen- mieterseits untersagt.

Besonderheiten des Beschlusses:

Außerdem wird um Feststellung gebeten

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

1.6 Mitarbeit am Gutachten

Durch die Mitarbeiterin Frau Müller wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Vereinbarung des notwendigen Ortstermins und Schreiben der Ladungen
- Besorgung von Unterlagen (Teilungserklärung)
- Entwurf der Objektbeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Worms, ca. 83.500 Einwohner Stadtteil Pfeddersheim, ca. 7.400 EW
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Orte: Worms, ca. 8 km Mannheim, ca. 29 km Ludwigshafen, ca. 27 km Landeshauptstadt: Mainz, ca. 46 km Bundesstraßen: B47 Autobahnzufahrt: A 61, ca. 3 km Bahnhof: Pfeddersheim, ca. 15 FM (Fußminuten) Flughafen: Frankfurt, ca. 65 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand, die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 11 FM; Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckereien) ca. 4 FM bzw. 11 FM entfernt, Lebensmittelmarkt mit Metzgereich (Edeka) ca. 1 km bzw. im Gewerbegebiet Lebensmittelmarkt (Netto) ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 FM; Grundschule, Kindergärten und Ärzte im Ort vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; offene Bauweise; 5-geschossige bzw. 1-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Bundesstraße)
topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	9.396 m ² (13 Flurstücke, s. S. 12)
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform
Straßenfront:	ca. 233,0 m (Zellertalstraße) ca. 104,0 m (Trifelsstraße)
Mittlere Tiefe:	ca. 42,0 m

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße mitmäßigem Verkehr (Trifelsstraße); klassifizierte Straße mit starkem Verkehr (Zellertalstraße / B47)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn Asphaltbelag; beidseitig Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss

Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung der Hauptgebäude
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Verdacht auf Altlasten besteht nicht
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.07.2024 vor. In Abt. II des Grundbuches von Pfeddersheim Blatt 662 besteht folgende Eintragung: <u>Lfd. Nr. 3 der Eintragungen: 3</u> <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Worms Vollstreckungsgericht, 16 K 33/24); eingetragen am 05.06.2024.</i>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms besteht folgender Eintrag im Baulastenverzeichnis: Abstandsflächenbaulast zugunsten Flurstück 167/1 (siehe Liegenschaftsplan) ³
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	M (gemischte Baufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan PFE 27 „Westlich der Frankenthaler Straße“ folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet o = offene Bauweise V = 5 Vollgeschosse GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl) GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Baubehördliche Beanstandungen bestehen nicht. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.	

³ Die Baulast ist hinsichtlich einer eventuellen baulichen Beeinträchtigung bezogen auf den Anteil des Sondereigentums nicht wertrelevant.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

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

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 / 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude und Außenanlagen

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, fünfgeschossig, freistehend; voll unterkellert
Zahl der Einheiten:	10 Wohneinheiten und 12 Kfz-Stellplätze
Baujahr:	1982
Modernisierungen:	2019 Hauseingangstür, Fenster Treppenhaus 2018 Bodenbeläge 2017 Raumaufteilung zusätzlicher Flur Bad (Fliesen, Objekte), Fenster, Elektro, abgehängte Decken 2017 Bad komplett (Boden-/Wandfliesen, Objekte, Heizkörper), Fenster Bad, Installationen Sanitär/Elektro Bad und Küche, abgehängte Decken
Energieeffizienz:	Energieausweis / Verbrauchsausweis liegt vor vom 28.02.2020; Endenergieverbrauch 176 kWh/ (m ² · a), Energieeffizienzklasse F ⁴⁾
Barrierefreiheit:	Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
Mieter:	s. Anschreiben an Gericht
WEG-Verwalter:	

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Stahlbeton bzw. HBL-Mauerwerk
Außenwände:	Poroton-Mauerwerk
Innenwände:	HBL-Mauerwerk bzw. Bimsbauplatten bzw. Gipskartonwände (zusätzlicher Flur)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Außenansicht:	Putz mit Anstrich; Betonfertigteilbrüstungen; Sockel: Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	flachgeneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Bitumen- bzw. Folienabdichtung
Dachentwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zink
Anzahl der Wohnungen:	10
	2 Wohnungen / Geschoss

⁴⁾ Energieeffizienzklasse F= durchschnittlicher Wohngebäudebestand; Verbrauchsausweis nur mit eingeschränkter Aussagekraft

Hauseingang:	Hauseingangstür aus Leichtmetall mit Glasfüllung, zweifachverglast, Seitenteil und integrierter Briefkasten- und Klingel-Gegensprechanlage
Treppen(haus):	Betontreppe mit Kunststein-Belag, Metallgeländer mit PVL-Handlauf Wände: Putz mit Anstrich Decken: Putz mit Anstrich bzw. Raufasertapete Fenster: Kunststofffenster, zweifachverglast
Gemeinschaftsräume:	Waschraum Trockenraum Fahrradraum
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Klingel-Gegensprechanlage, Türöffnungsanlage, Kabelanschluss, Heizung: Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	keine
Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

3.4 Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum)

keine

3.5 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Kanalanschluss; Befestigung Betonpflaster; Rasenflächen mit Bäumen und Einzelsträuchern, tlw. Hecken; keine Einfriedung vorhanden
---------------	--

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:

Der bauliche Zustand ist gut.
Es besteht ein geringfügiger Instandhaltungsstau;
Der Wärmeschutz ist baujahresentsprechend

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung

Lage der Wohnung im
Gebäude/Orientierung:

Die 4-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss nach Süden zur Trifelsstraße orientiert.

Wohnfläche und
Raumaufteilung:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Unterlagen ca. 102,00 m².
Die Wohnung hat folgende Räume und ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Loggia.

Die Wohnfläche wurde anhand der Planungsvorlagen und der Gegebenheiten ermittelt mit:

- Zimmer 1	straßenseitig	ca. 11,55 m ²
- Zimmer 2	straßenseitig	ca. 15,21 m ²
- Zimmer 3	straßenseitig	ca. 11,95 m ²
- Wohnen	straßenseitig	ca. 23,40 m ²
- Küche	hofseitig	ca. 9,08 m ²
- Bad/WC	hofseitig	ca. 5,76 m ²
- Flur 1	innenliegend	ca. 6,44 m ²
- Flur 2	innenliegend	ca. 7,67 m ²
- Loggia	straßenseitig	ca. 3,94 m ² (0,25)

Gesamt ca. 102,75 m²

Zur Wohnung gehört der Kellerraum **K64** im Kellergeschoss des Hauses (ca. 7,40 m²)

Belichtung/Besonnung:

gut bis sehr gut

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

4.2 Beschreibung der Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-Schlafräume

Bodenbelag:

Laminat bzw. Teppichboden (2017 mieterseits)

Wandbekleidung:

Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung:

überwiegend Gipskarton mit Anstrich

Küche

Bodenbelag:

Fliesen

Wandbekleidung:

Fliesen im Objektbereich, Rest Tapete

Deckenbekleidung:

Gipskarton mit Anstrich

Bad/WC

Bodenbelag:

Fliesen

Wandbekleidung:

Fliesen tlw. raumhoch, tlw. ca. 2,0 m

Deckenbekleidung:

Gipskarton mit Anstrich

Diele

Bodenbelag:

Laminat

Wandbekleidung:

Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung:

Gipskarton mit Anstrich

Balkon:

Bodenbelag:

Spaltklinkerbelag,

Sonstiges:

Betonfertigteile mit Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (2017); Innenfensterbänke aus Naturstein (tlw. ausgebrochene Ecken); Außenfensterbänke aus Aluminium
Türen:	Eingangstür: Holztür mit anstrich in Stahlzarge Innentüren: Holztüren mit Anstrich in Stahlzargen bzw. Holzwerkstofftüren, folienbeschichtet in Holzzargen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, überwiegend abgehängte Decken mit Einbaustrahlern (bis auf 2 Schlafräume), je Raum mehrere Steckdosen, Klingel/Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Heizung:	Öl-Brennwertheizung mit WW-Speicher, Fabrikat Viessmann Vitorondens (2016); Erdtank 8.000 Liter; überwiegend Stahlradiatoren, tlw. Kompaktheizkörper, tlw. Röhrenradiator
Warmwasserbereitung:	dezentral, Elektro-Durchlauferhitzer (Bad und Küche)
Sanitäre Installation:	<u>Bad/WC</u> Dusche, eingebaute Wanne, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Waschbecken; Lüftung über Fenster
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Belichtung/Besonnung:	gut bis sehr gut
Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; nach Angaben des Mieters besteht eine Problematik mit der Luftfeuchtigkeit, die trotz ordnungsgemäßem Lüften nicht wesentlich reduziert werden könne (bis auf Wohnzimmer)
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

4.3 Keller (im Sondereigentum)

Bodenbelag:	Rohbeton mit Anstrich
Wandbekleidung:	Mauerwerk, unverputzt, mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Betondecke (Fertigteil)
Fenster:	Metallkellerfenster
Türen:	Stahltür

Der Heizraum konnte nicht besichtigt werden.

4.4 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrecht (gemäß Teilungserklärung vom 31.01.2020)
an KFZ-Stellplatz **ST062**, jedoch der Stellplatz ST065 genutzt wird.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Erhaltungsrücklage**:

Angaben zur Rücklage konnten weder vom Eigentümer, dem neuen Verwalter, noch vom
Insolvenzverwalter des alten Verwalters gemacht werden. Es wird unterstellt, dass die Erhaltungsrücklage
m Hinblick auf den Zustand und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ausreichen; weitere
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.5 **Miete**

Vermietet: Nettokaltmiete: 725,00 € (ab 01.01.2022)

(Name des Mieters im Anschreiben an Gericht).

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der **Verkehrswert** „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Ermittlung von Immobilienwerten ist seit Mitte 2022 schwierig, da es kaum Daten aufgrund der wenigen Immobilienverkäufe gibt. Nach Veröffentlichungen von Recherchen sieht es so aus, dass sich der Immobilienmarkt verlangsamt und nur wenige Transaktionen stattfinden, was vor allem auf gestiegenen Zinsen, gestiegenen Baukosten und auf die Inflation zurückzuführen ist; auch fehlen noch Erfahrungen der Auswirkungen der Fördermöglichkeiten hinsichtlich der geforderten energetischen Sanierung der Gebäude und Heizungstechniken. Generelle Aussagen können zurzeit nicht getroffen werden. Hypothesen gehen davon aus, dass sich die Aufwärtsbewegung des Marktes in den letzten 2 Jahren umkehrt und etwa in gleichem Maße abwärts bewegt.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz empfiehlt die Anwendung von Korrektur-Zu- bzw. Abschlägen 5) an den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023.

Die auf den 01.01.2022 ermittelten Werte sollten entsprechend der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz mit den Zu- und Abschlägen des jeweiligen Marktsegments auf den 01.01.2023 angepasst werden. Eine weitere lineare Entwicklung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen ist in Frage zu stellen.

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 147/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 67551 Worms - Pfeddersheim, Trifelsstr. 51 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses Trifelsstr. 51, im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichnet dem Kellerraum K64 zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms - Pfeddersheim	6662	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Worms - Pfeddersheim	8	172	716 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	171/2	669 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	171/1	73 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	173/1	202 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	173/2	180 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	174/1	24 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	174/2	984 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	175/1	255 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	175/2	753 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	170/1	1.461 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	167/1	1.455 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	176	1.179 m ²
Worms - Pfeddersheim	8	165/3	1.445 m ²

Fläche insgesamt:

9.396 m²

⁵⁾ Aus Basis von Nachbewertungen von 262 Kauffällen der 12 Gutachterausschüsse im Zeitraum 06/2022 bis 03/2023, veröffentlicht 19.07.2023

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks /Zone 1000) **370,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²
Ergänzung zur Nutzung	=	EFH

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,91
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	5
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	9.396 m²
Ergänzung zur Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	370,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.10.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 370,00 €/m²	
GFZ	0,3	0,91	× 1,00	E2
Fläche (m²)	600	9.396	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	5	× 1,00	E4
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Ergänzung zur Nutzung	EFH	Mehrfamilienhäuser	× 0,90	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 333,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 333,00 €/m ²	
Fläche	× 9.396 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.128.868,00 € rd. 3.130.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 insgesamt **3.130.000,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet, auf Grund der unsicheren Datenlage und der Entwicklung am Grundstücksmarkt seit März/April 2022.

E2

Eine Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks ist nicht sachgerecht, da diese hinsichtlich der Nutzungsart EFH ermittelt wurde; Eine Anpassung erscheint nach sachverständigem Ermessen jedoch nicht erforderlich, da das Grundstück optimal ausgenutzt ist.

E3

Abweichung ist nicht wertrelevant; s. WGFZ.

E4

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden WGFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E5

Das Verhältnis der Bodenwerte für Nutzungsart MFH wird gegenüber der Nutzungsart EFH nach sachverständigem Ermessen mit einem Abschlag von 10 % geschätzt.

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 147/10.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.130.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.130.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 147/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	46.011,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 46.011,00 € rd. 46.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 **46.000,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

5.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

Der **Vergleichsfaktor** für den **Stadtteil Worms-Pfeddersheim** beträgt zum 01.01.2022 **3.047,00 €/m²**.

	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt
Stichtag	01.01.2022	04.10.2024
Wohnungsgröße [m²]	80,00	102,75
Grundstücksgröße [m²]	1.300,00	9.396,00
Bodenwert [€/m²]	336,00	370,00
Spezieller BW	-	333,00
Miteigentumsanteil	10,000 %	1,470 %
Ausstattungsstandard	3,0	2,8
Mietsituation	unvermietet	vermietet
RND [Jahre]	43 (RND relativ 61,4 %)	46 (RND relativ 57,50%)
Sondernutzungsrechte Stellplatz	-	ja
Bodenwertanteil [€/m² WF]	546,00 (17,9 %)	446,55 (21,4 %)
Anzahl WE	10	10
Nebengebäude (Zeitwert)	-	-

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher Vergleichsfaktor	beitragsrechtlicher Zustand des	=	3.047,00 €/m²
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge		+	0,00 €/m²
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil		-	0,00 €/m²
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.047,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.10.2024	× 0,90	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			× 1,00	
Ausstattung	3,0	2,8	× 0,97	E2
Wohnfläche [m²]	80,00	102,75	× 1,01	E3
Grundstücksgröße	1.300	9.396	× 1,00	
Bodenwertanteil [%]	546,00	446,55	× 0,94	E4
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	53 / 80	46 / 80	× 0,87	E5
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,95	E6
Anzahl Wohneinheiten	10	10	× 1,00	E7
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	2.087,27 €/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m²
insgesamt			-	0,00 €/m²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktor basis			=	2.087,27 €/m²

5.5.3 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E1

gem. Index Eigentumswohnungen Rheinland-Pfalz, extrapoliert (Grundstücksmarktbericht RLP 2023)

E2

gem. Ausstattungsumrechnungskoeffizienten (Landesgrundstücksmarktbericht 2023/ LGMB)

E3

gem. Wohnfläche-Umrechnungskoeffizienten (Landesgrundstücksmarktbericht 2023/ LGMB)

E4

gem. Bodenwertanteil-Umrechnungskoeffizienten (Landesgrundstücksmarktbericht 2023/ LGMB)

E5

gem. Anpassung an Restnutzungsdauer (Landesgrundstücksmarktbericht 2023/ LGMB)

E6

gem. Berücksichtigung Vermietung (Landesgrundstücksmarktbericht 2023/ LGMB)

E7

gem. Wohnungsanzahl-Umrechnungskoeffizienten (Landesgrundstücksmarktbericht 2023/ LGMB)

5.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.087,27 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.087,27 €/m ²	
Wohnfläche	× 102,75 m ²	
Zwischenwert	= 214.466,99 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 214.466,99 €	
Marktbliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 214.466,99 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 10.000,00 €	
Vergleichswert	= 224.466,99 € rd. 224.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 mit rd. **224.000,00 €** ermittelt.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Stellplatz	10.000,00 €	
Summe		10.000,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

5.6.2 Ertragswertberechnung

tatsächliche Nettokaltmiete

725,00 € mtl. incl. Stellplatz

Gebäude bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung Nr. 62 EG rechts	102,75	1,00	7,60	780,90	9.370,80
	2	Kfz.-Stellplatz Nr. 62			30,00	30,00	360,00
Summe			102,75	1,00		810,90	9.730,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab.**

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.730,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)		2.048,57 €
jährlicher Reinertrag	=	7.682,23 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,66 % von 46.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	=	1.223,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.458,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,66 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,357
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	170.230,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	216.230,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	216.230,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	216.230,11 €
	rd.	216.000,00 €

5.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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.)	102,75 m ² × 13,80 €/m ²	1.417,95 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		194,62 €
Summe			2.048,57 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des **Gutachterausschusses Worms** unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des **Oberen Gutachterausschusses RLP**,
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- mit **2,66 %** bestimmt.

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.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhäusern

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		7,0	0,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1980 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Stellplatz	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

5.7 Sachwertermittlung

5.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.7.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhäusern
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.270,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	102,75 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	130.492,50 €
Baupreisindex (BPI) 04.10.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	233.712,07 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	233.712,07 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
• prozentual		42,50 %
• Faktor	x	0,575
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	134.384,44 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	15,56 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd.	=	134.400,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		134.400,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.940,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	137.340,00 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	183.340,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,27
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	232.841,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	242.841,80 €
rd.		243.000,00 €

5.7.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhäusern

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	27,5	324,50
3	1.350,00	65,0	877,50
4	1.615,00	7,5	121,13
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.323,13			
gewogener Standard = 2,8			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.323,13 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Ø Wohnungsgröße	×	0,960
• Zweispänner	×	1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.270,20 €/m² WF
rd. 1.270,00 €/m² WF

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Pauschal	200.000,00 €	ME	2.940,00 €
Summe			2.940,00 €

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des **Gutachterausschusses Worms** unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des **Oberen Gutachterausschusses RLP**
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit **1,27** bestimmt.

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Stellplatz	10.000,00 €	
Summe		10.000,00 €

5.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **224.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **216.000,00 €**

und der **Sachwert** mit rd. **243.000,00 €**

ermittelt.

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).

Insgesamt erhalten

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[243.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 216.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 224.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,000 = \text{rd. } \mathbf{228.000,00 \text{ €}}$

6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 147/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 67551 Worms - Pfeddersheim, Trifelsstr. 51 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG des Hauses Trifelsstr. 51, im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichnet dem Kellerraum K64

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms - Pfeddersheim	6662	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms - Pfeddersheim	8	172, 171/2, 171/1, 173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175/1, 175/2, 170/1, 167/1, 176, 165/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 mit rd.

230.000,00 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der relative Verkehrswert wurde mit **rd. 2.140,00 €** (ohne Sondernutzungsrecht am Stellplatz) ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Beantwortung der Fragen:

1. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor,
2. Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht,
3. Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht,
4. Angaben zum Verwalter s. S.7 des Gutachtens;
5. Mieter sind vorhanden, siehe Anschreiben an Gericht.
6. eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht,
7. ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden,
8. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden,
9. ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt vor (s. S. 7 des Gutachtens).

Worms, den 09. Oktober 2024

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oad & Verkauf durch
Druck & Untersagt!

Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Eich
Von der
Ausweisbehörde
Körner-Platz 5/10
Kost: u. verord. Sachver-
ständiger für Bewertung
von baulichen Anlagen
in allen Bundesländern
09 20 24 10 31 00
10/10/24

Eich
Wilfried Eich

7 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 4: Bodenrichtwerte 2024

Anlage 5: Grundrisse

Anlage 6: Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung

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

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

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



Quelle: Sprengnetter

-  Objekt
-  Baulastfläche

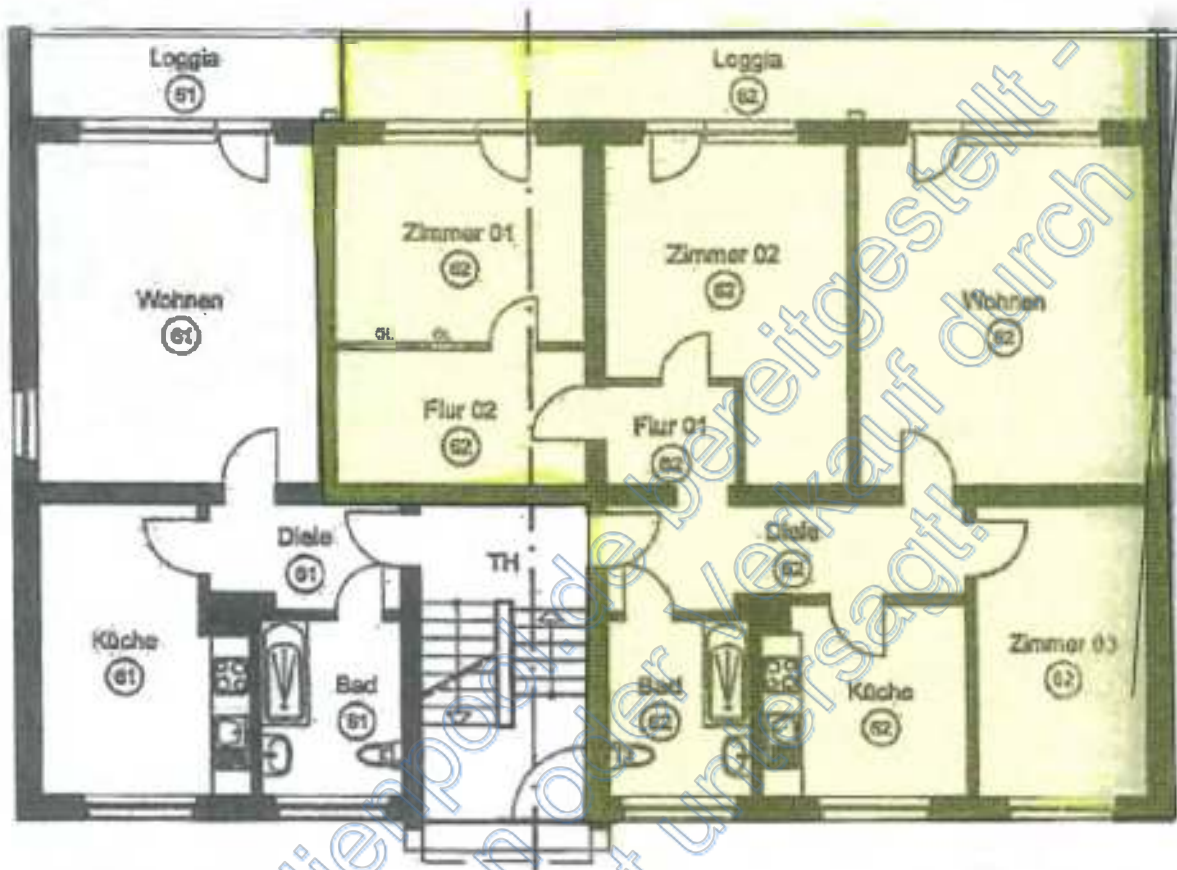
LIEGENSCHAFTSKARTE

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



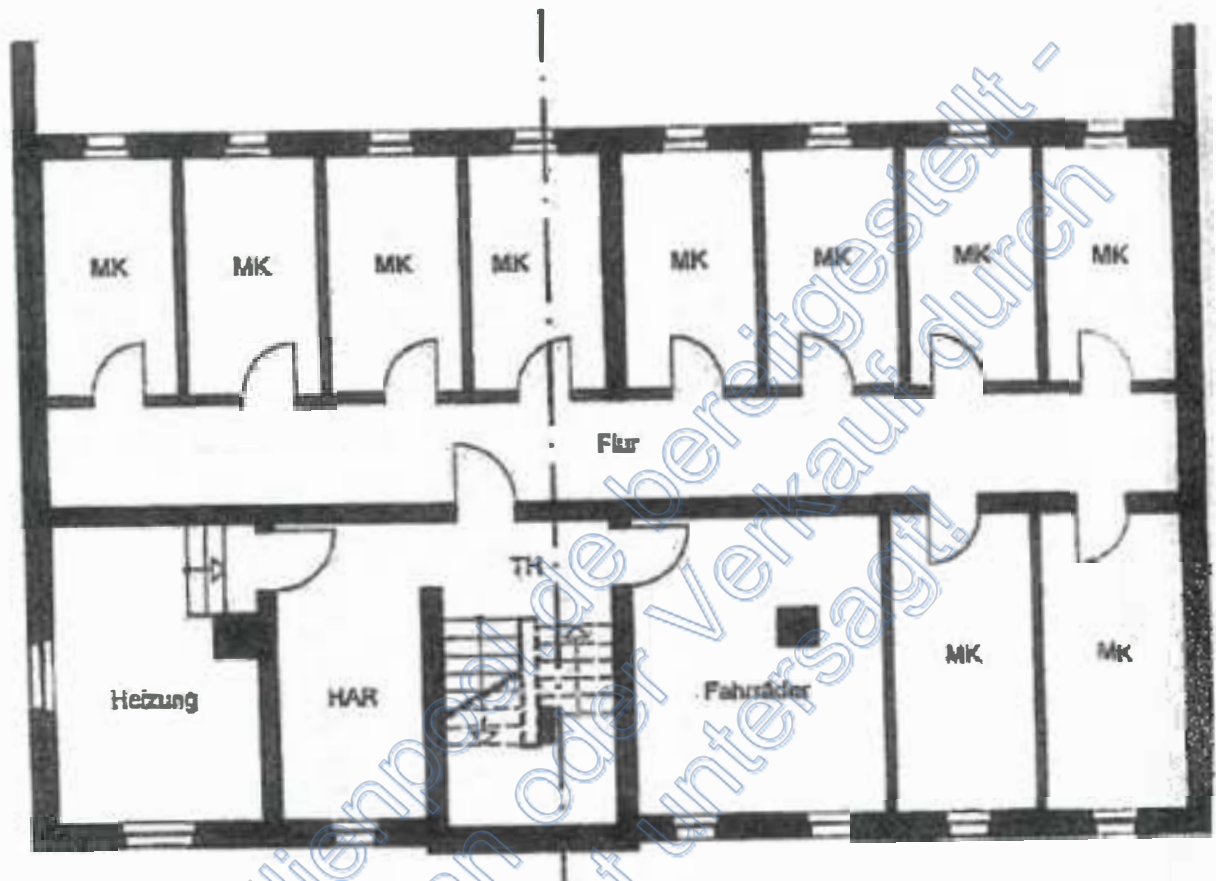
Wohnung Nr. 62

GRUNDRISS-SKIZZE



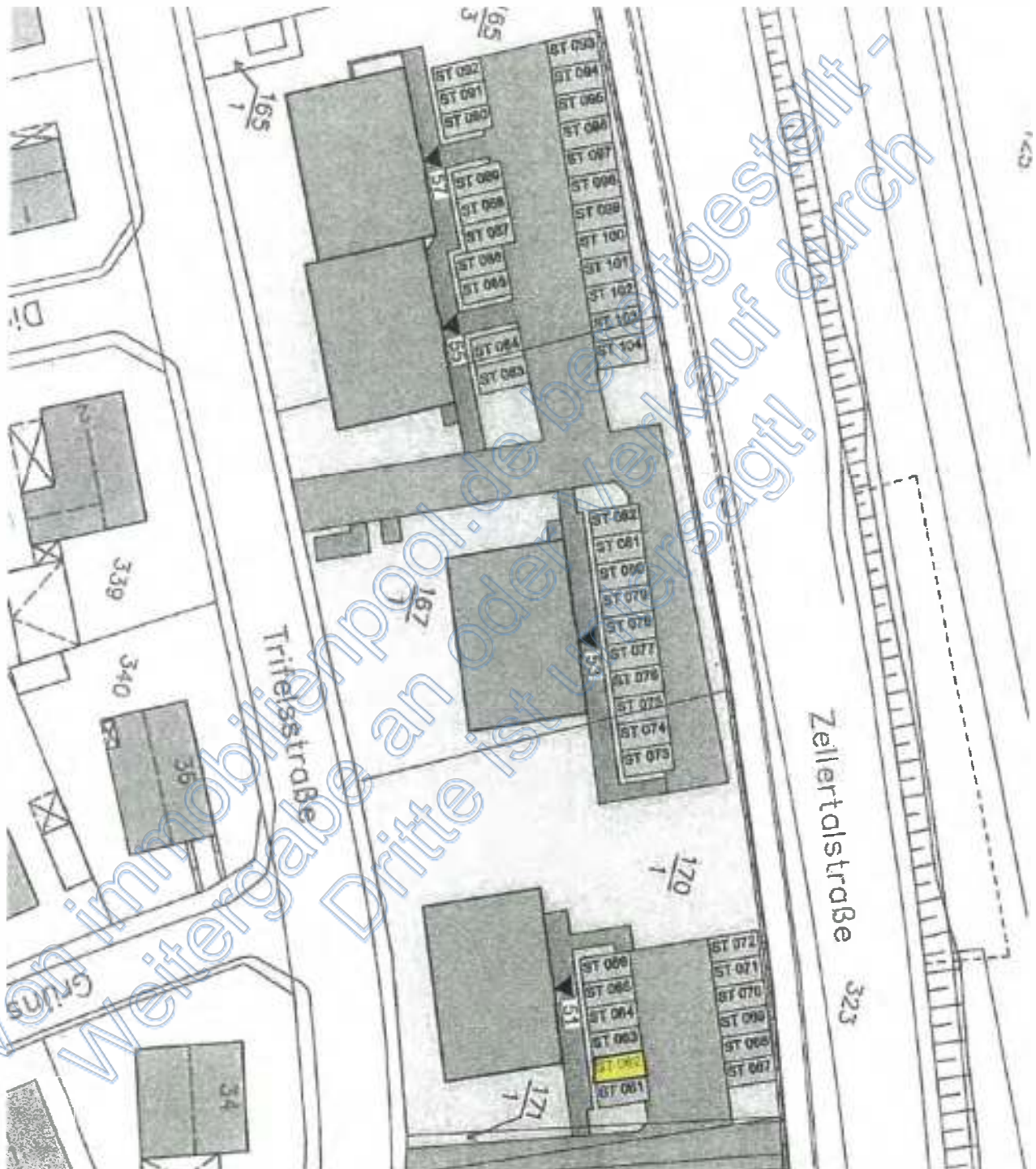
Erdgeschoss

GRUNDRISS-SKIZZE



Kellergeschoss

GRUNDRISS-SKIZZE



Stellplatz Nr. 062

GRUNDRISS-SKIZZE



Nordseite

Foto 1



Ostseite

Foto 2



Südseite/Westseite

Foto 3



Hauseingang

Foto 4



Hauseingang

Foto 5



EG WE Nr. 62

Foto 6



EG WE Nr. 62

Foto 7



EG WE Nr. 62

Foto 8



EG WE Nr. 62

Foto 9



EG WE Nr. 62

Foto 10



EG WE Nr. 62

Foto 11



EG WE Nr. 62

Foto 12



EG WE Nr. 62

Foto 13



KG

Foto 14



KG

Foto 15



Stellplatz 62

Foto 16



Außenanlagen

Foto 17



Außenanlagen

Foto 18