

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!**



Inge Gispert

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie), Reg.-Nr. S 00301-06

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel.: 06241/678 889

Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: info@wertermittlung-gispert.de

Worms, den 21.03.2025

I. Gispert, Max-Planck-Str. 1, 67551 Worms

Amtsgericht Worms

16 K 36/24

Hardtgasse 6

67547 Worms

Amtsgericht Worms

Eing.: 24. März 2025

Akt. Heft Anl.
EUR Kosten-Brief-Marken

Aktenzeichen: 820-24

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Worms, Blatt 10914 eingetragenen 939,05/10.000 Miteigen-
tumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaus) bebauten Grundstück in

67547 Worms, Gibichstraße 22, 22A,

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. und 4. OG und einem Kellerraum des
Hauses Gibichstraße 22, im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten
an einem Kfz-Abstellplatz nebst Abstellraum sowie einem Gartenteil, im Aufteilungsplan jeweils mit
Nr. 9 bezeichnet.



Wohnung Nr. 9

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9 wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 geschätzt mit

169.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
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 gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	11
3.4	Außenanlagen	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im 3. und 4. OG	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12

3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	15
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	16
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Ertragswertberechnung	20
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.6	Sachwertermittlung.....	24
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.6.3	Sachwertberechnung	27
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.7	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.8	Verkehrswert	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaus mit insgesamt 10 Wohnungen)
Objektadresse:	Gibichstraße 22, 67547 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Worms, Blatt 10914, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Worms, Flur 23, Flurstück 173/12, Fläche 866 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 27.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	06.11.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	06.11.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.11.2024 konnte das Besichtigungsobjekt vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerin und Antragsgegnerin, einer der Antragsgegner sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Energieausweis (gültig bis 15.05.2031) • Befundaufnahme zum Instandhaltungsbedarf der WEG Gibichstraße 22, 22A des Bauschaden-Sachverständigen Harms Geißler, Worms, vom 24.07.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.02.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.10.2024 • Grundbucheinsicht vom 16.10.2024 • Internetrecherchen zu Bauplanungsrecht, Denkmalschutz und Altlasten • Baubeschreibungen und Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Teilungserklärung • Bodenrichtwert zum 01.01.2024 • Protokoll und Fotos des Ortstermins

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Kreisfreie Stadt Worms

Ort und Einwohnerzahl:

Worms hat zum 31.12.2023 85.609 Einwohner, die Bevölkerungszahl bleibt (gem. demographischer Untersuchungen der Bertelsmannstiftung) bis 2030 stabil. Die Arbeitslosenquote von Worms betrug im Jahr 2023 durchschnittlich 8,0 % und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz von 4,9 %.

Die Gemeindefläche beträgt 10.873 ha.

Worms hat die Funktion eines Mittelzentrums und ist Sitz einiger regionaler Verwaltungen. Worms wird von den umliegenden rheinhessischen und pfälzischen Gemeinden als Einkaufsstadt genutzt.

Die ärztliche Versorgung wird über die Grundversorgung hinaus durch zahlreiche Fachärzte sowie ein Krankenhaus sichergestellt.

Die schulische Grundversorgung wird durch ein gutes Angebot an weiterführenden Schulen sowie Schulen in den Bereichen Musik, Erwachsenenbildung, Berufsausbildung sowie einer Hochschule ergänzt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich südöstlich des historischen Stadtzentrums von Worms.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Gute Straßenanbindung über die A 61, die rechtsrheinischen Autobahnen A 5 und A 67 sowie die Bundesstraßen B 9 und B 47. Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn ab Worms Hauptbahnhof.

Flughafen Frankfurt rd. 62 km entfernt, Flughafen Frankfurt-Hahn rd. 110 km entfernt.

Entfernung zu den nächst größeren Städten:

Ludwigshafen/Mannheim rd. 22 km

Landeshauptstadt Mainz rd. 62 km

Kaiserslautern rd. 65 km

Frankfurt/Main rd. 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Im Stadtbezirk "Innenstadt Süd" gelegen, Rathaus, Theater, Kino, Naherholungsgebiet "Wäldchen", Fußgängerzone und Wormser Einkaufspark sind in einem Umkreis von einem Kilometer gelegen, öffentliche Verkehrsmittel; mehrere Bushaltestellen in einer Entfernung von rd. 300 m, Bahnhof Worms ca. 1,5 km entfernt, mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen im näheren Umfeld, Kindertagesstätte, Entsorgungsbetrieb der Stadt Worms, Kirche und Feuerwehrhauptwache in der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes, kompakte, bis zu IV-geschossige Bauweisen

Beeinträchtigungen:	Durch die angrenzenden Betriebe und Einrichtungen
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: ca. 22 m;

mittlere Tiefe: ca. 33 m;

Grundstücksgröße: 866 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Nicht klassifizierte innerörtliche Straße (Anliegerstraße);
Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, in durchschnittlichem
Unterhaltungszustand;
beidseitig Gehwege, einseitiger Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Beidseitige Grenzbebauung durch das Doppelhaus Gibichstraße
22, 22A

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen keine vor.
Im Gutachten wird die Altlastenfreiheit des Bewertungsobjektes
unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 10.10.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Worms,
Blatt 10914, folgende Eintragungen:
Lfd. Nr. 1: Gelöscht.
Lfd. Nrn. 2 und 3: Zwangsversteigerungsvermerke

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zunächst der Verkehrs-
wert des unbelasteten Objekts zu ermitteln. Der Werteeinfluss
durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte ist se-
parat auszuweisen.
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz****Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Hinweise auf das Vorhandensein von Baulasten sind im Liegenschaftskataster nicht vorhanden. Auch haben sich zum Ortstermin keine diesbezüglichen Hinweise ergeben. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass zugunsten/zulasten des Bewertungsobjektes keine Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht**Darstellungen im Flächennutzungsplan:**

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):**

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge für

Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.
Abgaben nach Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz werden im Bereich der Stadt Worms in wiederkehrender Form erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück in 67547 Worms, Gibichstraße 22, 22A, ist mit einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaus mit zwei separaten Hauseingängen) mit insgesamt 10 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 9) befindet sich im 3. und 4. OG der nördlichen Doppelhaus-hälfte (Gibichstraße 22).

Das Bewertungsobjekt wird von einem der Eigentümer selbst bewohnt, Mieterträge werden keine erzielt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Baubeschreibung und die Bauzeichnungen aus der Teilungserklärung.

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 wesentlich 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (Doppelhaus mit insgesamt 10 Wohnungen),
Kellergeschoss + Garagengeschoss + 3 Vollgeschosse;
Dachgeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut;
Reihenhaus

Baujahr:	1986, gem. vorliegender Bauzeichnungen
Modernisierung:	Bisher sind keine wesentlichen Modernisierungen erfolgt.
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 98,5 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 88,0 kWh / (m² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zur Wohnung ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen bzw. im Erdgeschossbereich straßenseitig verkleidet. Der Fassadenanstrich ist erneuerungsbedürftig.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

2 Wohnungen (Nr. 4 und 10 lt. Aufteilungsplan) und Kellerräume

Garagengeschoss:

3 Garagen, 6 Kfz-Abstellplätze, sowie Keller- bzw. Abstellräume

1. bis 3. Obergeschoss:

8 Wohnungen (Nr. 1-3- und Nr. 5-9 lt. Aufteilungsplan)

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut bzw. teilweise der Wohnung Nr. 9 im 3. OG zugeordnet.

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

Die nachfolgenden Angaben zur Bauausführung wurden tlw. der vorliegenden Baubeschreibung entnommen; diese Angaben sind durch *Kursivschrift* gekennzeichnet.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton B25
Umfassungswände:	EG: Kalksandstein, 1.-3. OG: Wärmedämmstein (Poroton o.ä.)
Innenwände:	Kalksandstein sowie Bimsbauplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Fertigteiltreppe mit Kunststeinbelag; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Der Hauszugang erfolgt über eine dreistufige Treppenanlage. Der Eingangsbereich ist überdacht.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

Dachform:

Satteldach mit zwei Sattelgauben

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum (konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden);

Dachflächen gedämmt (10 cm Dämmstärke, Material unbekannt)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung mit ausreichender Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, Gegensprechanlage, Fernsehempfang über Satellitenantenne
Heizung:	Jeweils über Gasthermen in den einzelnen Sondereigentumseinheiten, beim Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 9, wurde die Gastherme 2022 erneuert, Wärmeverteilung in den Räumen über Flachheizkörper mit Thermostatventilen bzw. Fußbodenheizung im Bad
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung bzw. ventilatorbetriebene Lüftung in innenliegenden Bädern und WCs
Warmwasserversorgung:	Dezentral in den jeweiligen Wohnungen, beim Bewertungsobjekt: in der Küche über E-Boiler, im Bad über E-Durchlauferhitzer

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe mit Überdachung, Balkone
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Die Balkone des nördlichen Nachbargebäudes grenzen an das Wohnhaus Gibichstraße 22 an. Bei Regenereignissen wird Wasser von diesen Balkonen an die <u>Fassade</u> des Wohnhauses Gibichstraße 22 geleitet, so dass hier deutliche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar sind. Zersetzungsspuren durch Feuchtigkeitseinwirkung an den Untersichten und Bodenbelägen der <u>Balkone</u> erkennbar. Im Treppenhaus erfolgt die Belichtung über feststehende Glasbausteine; es fehlt ein geeigneter <u>Rauchabzug</u> .

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist normal.
Im Bereich der Außenfassade und der Balkone besteht Instandhaltungsstau; hiervon abgesehen, macht die Gesamtanlage einen gepflegten Eindruck.

3.3 Nebengebäude**3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum**

Keine vorhanden

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Keine vorhanden

3.4 Außenanlagen**3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wege und Stellplatzbefestigung aus Beton bzw. Betonpflaster,
- wenige Mülltonnenboxen

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Dem Wohnungseigentum Nr. 9 ist ein Gartenteil von ca. 24 m² mit Sondernutzungsrecht zugeordnet (siehe Anlage 5). Dieser Gartenbereich ist mit Büschen und Bodendeckern bepflanzt, bzw. tlw. gepflastert.

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Weitere Gartenflächen sowie ein Kfz-Stellplatz sind fremden Sondereigentümern mit Sondernutzungsrecht zugeordnet.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im 3. und 4. OG**3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. und 4. OG der nördlichen Haushälfte (Gibichstraße 22), im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 79 m², die Nutzfläche von Abstell- und Kellerraum beträgt jeweils rund 5 m².

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Die Räume sind nach Nordost und Südwesten orientiert, die Belichtung ist ausreichend bis gut.

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Wohnräume, Küche und Sanitärbereiche: Helle Fliesen Balkone: Klinker
Wandbekleidungen:	Tapeten in guter Qualität bzw. Küche: Heller Fliesenspiegel Sanitärbereiche: Deckenhoch Fliesen in Weiß, im Bad teilweise Fliesenbordüre als Kleinmosaik in weiß/grau/schwarz
Deckenbekleidungen:	Verputzt und tapeziert bzw. Holzpaneele in Weiß
Fenster:	Weißer Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit des Hauses, Fenster der unteren Ebene mit elektrisch gesteuerten Kunststoff- rollläden, keine Rollläden in der oberen Ebene, Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür</u> helle Holztür mit Spion, aus der Bauzeit des Hauses <u>Zimmertüren</u> eine weiße Holzfüllungstür mit Holzzarge, alle weiteren Türen: Glastüren
Treppe (innerhalb der Wohnung):	Bolzentreppe, Stufen aus Kunststein, einfaches Metallgeländer
Sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC (innenliegend)</u> Hänge-WC mit Wasserkastenspülung in Vorwandinstallation, Waschbecken, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Qualität <u>Bad:</u> Badewanne, Hänge-WC mit Wasserkastenspülung in Vorwandinstallation, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Qualität, Belichtung/Belüftung über ein Dachflächenfenster, Waschmaschinenanschluss vorhanden
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zwei nach Südwesten orientierte Balkone, im 3. OG durch den darüber liegenden Balkon, im 4. OG durch den Dachüberstand des Hauses überdacht; der Balkon im 3. OG verfügt über eine elektrisch gesteuerte Mar- kise
Baumängel/Bauschäden:	Gemäß Auskunft beim Ortstermin wird Regenwasser von den Balkonoberseiten nicht vollständig abgeleitet, sondern bleibt auf dem Klinkerbelag stehen. Es wird unterstellt, dass die an den Untersichten der Balkone erkennbaren Zersetzungsspuren, so- wie die teilweise Ablösung der Sockelfliesen der Balkone, durch diese Feuchtigkeitseinwirkungen verursacht werden.

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist – mit Ausnahme der beschriebenen Feuchtigkeitsschäden an den Balkonen – normal.

Die Wohnung befindet sich in durchschnittlichem Instandhaltungs- und Pflegezustand.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

An einem Kfz Abstellplatz (innerhalb des Gebäudes, im Garagengeschoss gelegen) nebst Abstellraum sowie einem Garten- teil, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine bekannt

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Von der Hausverwaltung wurden – auch nach mehrmaliger Rückfrage – keine Angaben zu geplanten Instandhaltungsmaßnahmen und die Höhe der vorhandenen Erhaltungsrücklage gemacht.

Gemäß Auskunft beim Ortstermin sind Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant. Unterstellt wird, dass es sich hierbei um Maßnahmen handelt, die von dem Bausachverständigen Harms Geißler, in einer Befundaufnahme aus dem Jahr 2023 zur Durchführung vorgeschlagen wurden (z.B. Instandsetzung der Fassade und der Balkone). Wie hoch die voraussichtlichen Kosten hierfür sind, ist nicht bekannt.

Gemäß weiterer Auskunft beim Ortstermin soll die auf das Sondereigentum Nr. 9 entfallende Sonderumlage für die geplante Instandhaltungsmaßnahme rd. 6.000 € betragen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Mit Ausnahme der Fassade und der Balkone befindet sich die Gesamtanlage in einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand und macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 939,05/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaus) bebauten Grundstück in

67547 Worms, Gibichstraße 22, 22A,

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. und 4. OG und einem Kellerraum des Wohnhauses Gibichstraße 22, im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** bezeichnet, sowie den Sondernutzungsrechten an einem Kfz-Abstellplatz nebst Abstellraum sowie einem Gartenteil, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 9** bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	10914	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	23	173/12	866 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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).

Die im „Grundstücksmarktbericht Worms 2023“ aufgeführten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Auswertungen, die zuletzt für das Jahr 2022 vorgenommen wurden. Diese Faktoren können für eine Verkehrswertermittlung nicht herangezogen werden, da keine Anpassungsfaktoren an die seitherige zeitliche Entwicklung sowie die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes vorliegen.

Die Verkehrswertermittlung wird deshalb im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertrags- und Sachwertverfahrens bestimmt.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität

überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **360,00 €/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 (WGFZ)	=	1,0
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	866 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 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)	=	360,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	360,00 €/m²
WGFZ	1,0	1,00	×	1,00
Fläche (m²)	300	866	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	360,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 360,00 €/m²	
Fläche	= 866 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 311.760,00 € rd. 312.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 insgesamt **312.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland.

E2

Das Bewertungsobjekt weist zwar eine größere Grundstücksfläche als das Bodenrichtwertgrundstück auf, verfügt jedoch über eine für die Bodenrichtwertzone durchschnittliche bauliche Ausnutzung (WGFZ: 1,0). Die Anpassung an das Grundstücksmerkmal "Fläche" erfolgt deshalb mit dem Faktor 1,0.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 939,050/10.000) 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	312.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	312.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	939,050/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	29.298,36 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 29.298,36 € rd. 29.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 **29.300,00 €**.

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 (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 Grundstückreinertrages 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung im 3. und 4. OG	78,65		Rd. 9,50	745,00	8.940,00
Summe			78,65	-		745,00	8.940,00

Das Bewertungsobjekt wird von einem der Eigentümer bewohnt; Mieterträge werden keine erzielt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.940,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	1.839,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.101,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,40 % von 29.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	= 996,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.104,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,190
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 135.465,51 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 164.765,51 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 164.765,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 3.700,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 168.465,51 €
rd.	168.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen durchgeführt. 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. 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 der nachfolgenden Informationsquellen bestimmt:

- a) Mietspiegel der Stadt Worms 2024

Hier wird für Wohnungen mit guter Ausstattung (d.h. mit Bad und Sammelheizung) der Bauperiode 1978 bis 1989, bei einer Wohnungsgröße von 70 – 90 m² eine ortsübliche Miete von 8,11 €/m² (Medianwert) bei einer 2/3 Spannweite von 6,23 €/m² bis 10,64 €/m² ausgewiesen.

- b) Auswertung von Mietangeboten im Internet bei Immobilienscout24 im Zeitraum Juli 2021 bis Sept. 2024

Mietpreise: PLZ-Bezirk 67547				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	1.108	10,27 €	6,88 € - 15,00 €	64.930
Wohnungen	1.087 (98,1%)	10,27 €	6,87 € - 15,00 €	50.085 (77,1%)
<= 30 m ²	77 (7%)	15,28 €	9,09 € - 26,36 €	33.186 (51,1%)
>30 - 60 m ²	314 (28,3%)	10,39 €	7,25 € - 15,16 €	38.853 (59,8%)
>60 - 90 m ²	454 (41%)	9,90 €	6,90 € - 13,94 €	39.892 (61,4%)
>90 - 120 m ²	176 (15,9%)	9,40 €	6,59 € - 13,68 €	34.861 (53,7%)
>120 - 160 m ²	51 (4,6%)	8,58 €	5,86 € - 13,45 €	32.887 (50,6%)
>160 m ²	15 (1,4%)	8,88 €	5,03 € - 13,89 €	32.536 (50,1%)
Häuser	21 (1,9%)	10,34 €	7,44 € - 13,75 €	14.845 (22,9%)
<= 90 m ²	7 (0,6%)	11,34 €	7,74 € - 14,72 €	12.286 (18,9%)
>90 - 120 m ²	6 (0,5%)	10,70 €	8,18 € - 11,73 €	12.788 (19,7%)
>120 - 160 m ²	6 (0,5%)	9,52 €	7,38 € - 11,33 €	12.012 (18,5%)
>160 m ²	2 (0,2%)	8,24 €	7,44 € - 9,05 €	11.433 (17,6%)

Die marktüblich erzielbare Miete für die Wohnung Nr. 9 wird unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt Worms, der Lage innerhalb des Gebäudes (3. und 4. OG, ohne Aufzug), der Wohnungsgröße, der Ausstattung und des Instandhaltungszustands, mit rd. 9,50 €/m² geschätzt.

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 die in Anlage 3, ImmoWertV 2021, veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
	Stellplatz	1 Kfz-Stellplatz × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	79,00 m² × 13,80 €/m²	1.090,20 €
	Stellplatz	1 Kfz-Stellplatz × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		178,80 €
Summe			1.839,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Grundstücksmarktbericht Worms 2023 sowie der vom Gutachterausschuss der Stadt Worms veröffentlichten Aktualisierung dieser Daten (Stand: 30.09.2024) bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND von 80 Jahren ist dem Modell des Grundstücksmarktberichts 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 Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Mit Ausnahme der Erneuerung der Gastherme wurden beim Bewertungsobjekt noch keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird daher als Differenz von üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Gebäudealter (80 Jahre - 38 Jahre), mit 42 Jahren bestimmt.

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 des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		3.700,00 €
• Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel an Fassade und Balkonen)	-6.000,00 €	
• Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz nebst Abstellraum	8.000,00 €	
• Sondernutzungsrecht Garten	1.700,00 €	
Summe		3.700,00 €

Erläuterung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

a) Wertminderung wg. Unterhaltungsbesonderheiten

Die Wertminderung wegen der vorhandenen Bauschäden/Baumängel an Fassade und Balkonen wird in Höhe der auf das Sondereigentum Nr. 9 entfallenden Sonderumlage (Kostenanteil an den Instandsetzungsmaßnahmen) bestimmt.

b) Wert des Sondernutzungsrechts an einem Kfz-Stellplatz und Abstellraum

Im Grundstücksmarktbericht Worms 2023 werden u.a. Kaufpreise für Garagen, Stellplätze und TG-Stellplätze veröffentlicht. Diese Kaufpreise weisen eine starke Streuung auf und beziehen sich auf selbständig handelbaren Grundbesitz (eigenständige Garagengrundstücke oder Garagen im Teileigentum).

Danach wurden im Jahr 2022 für PKW-Stellplätze und Garagen Kaufpreise gezahlt, die sich in einer Spanne von 10.000 € bis 20.600 € bewegen.

Das zu bewertende Sondernutzungsrecht ist nicht selbständig handelbar, sondern wird im Zusammenhang mit der Wohnung erworben. Positiv ist der vorhandene zusätzliche Abstellraum (z.B. zum Einlagern von Winterreifen und Autozubehör), negativ ist die Zu- und Ausfahrts-Situation zum Stellplatz.

Der Wert dieses Sondernutzungsrechts wird pauschal mit 8.000,00 € geschätzt.

c) Wert des Sondernutzungsrechts an einem Gartenteil

Dem Wohnungseigentum Nr. 9 ist das Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil Nr. 9 mit einer Fläche von ca. 24 m² zugeordnet (Lage des Gartenteils siehe Anlage 5, Grundriss Untergeschoss). Der Wert dieses Sondernutzungsrechts wird in folgendem Modell bestimmt:

Gem. Untersuchungen des Gutachterausschusses Worms kann der Wert von Sondernutzungsrechten an Gartenflächen als Barwert des jährlichen Nutzungswerts dieser Flächen bestimmt werden. Dabei ergibt sich der jährliche Nutzungswert in Höhe von 1 % des Bodenwerts der betroffenen Fläche; der Barwert wird als "ewige Rente" mit einem Zinssatz von derzeit 5 % bestimmt.

Die Formel für die Barwertermittlung lautet:

$$K_0 (\text{Barwert}) = 100 \times (r (\text{jährlicher Nutzungswert}) \div p (\text{Zinssatz in \%}))$$

Gartenfläche ca. 24 m²

Im vorliegenden Fall beträgt der jährliche Nutzungswert

$$1 \% \text{ von } 360,00 \text{ € (Bodenrichtwert)} = 3,60 \text{ €}$$

$$3,60 \text{ €} \times 24 \text{ m}^2 =$$

$$86,40 \text{ €}$$

Der Barwert (und damit der Wert des Sondernutzungsrechts) ergibt sich mit:

$$100 \times (86,40 \text{ €} \div 5) = 1.728,00 \text{ €, gerundet}$$

1.700,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1, Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus (WE Nr. 9, anteilig)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	744,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	153,37 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	114.107,28 €
Baupreisindex (BPI) 06.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	209.957,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	209.957,40 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		47,50 %
• Faktor	x	0,525
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	110.227,64 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.727,64 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		110.727,64 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.321,83 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	114.049,47 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	143.349,47 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,16
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	166.285,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	3.700,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 9	=	169.985,39 €
	rd.	170.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von der Sachverständigen überschlägig durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Mehrfamilienhaus**
Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung (beispielhaft) der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	5,5	36,85
3	765,00	90,0	688,50
4	915,00	4,5	41,18
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			766,53
gewogener Standard = 3,0			

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

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

766,53 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Reihemittelhäuser

0,970

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 743,53 €/m² BGF

rd, 744,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile/Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Markise	500,00 €
• Die beiden Balkone sind in der Ermittlung der Bruttogrundfläche (und damit in den Normalherstellungskosten) anteilig enthalten; ein weiterer Wertansatz erfolgt an dieser Stelle nicht mehr.	0,00 €
Summe	500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen anteiligen Gebäudesachwerte insg. (110.727,64 €)	3.321,83 €
Summe	3.321,83 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde in vorliegendem Fall als Differenz von 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' (80 Jahre – 38 Jahre) mit 42 Jahren bestimmt.

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 für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Grundstücksmarktbericht Worms 2023 sowie der vom Gutachterausschuss der Stadt Worms veröffentlichten Aktualisierung dieser Daten (Stand: 30.09.2024) bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Wertminderung wg. Unterhaltungsbesonderheiten (Fassade, Balkone)	-6.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz Nebst Abstellraum	8.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Garten	1.700,00 €
Summe	3.700,00 €

Erläuterung der Wertansätze vgl. Abschnitt 4.5.4 dieses Gutachtens

4.7 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.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,50 (d) = 0,500$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt $[170.000,00 \text{ €} \times 0,500 + 168.000,00 \text{ €} \times 1,000] : 1,500 = \text{rd. } 169.000,00 \text{ €}$.

4.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert des 939,05/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaus) bebauten Grundstück in

67547 Worms, Gibichstraße 22, 22A,

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im 3. und 4. OG und einem Kellerraum (im Haus Gibichstraße 22), im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an einem Kfz-Abstellplatz nebst Abstellraum und einem Gartenteil, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 9** bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms	10914	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms	23	173/12

wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 mit rd.

169.000 €

in Worten: einhundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Worms, den 21. März 2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. a.) 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 9**in **Worms, Gibichstraße 22**

939,05/10.000 MEA an dem Grundstück

Gemarkung Worms

Flur 23

Flurstücksnummer 173/12

Wertermittlungsstichtag: **06.11.2024****Bodenwert**

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	360,28	866,00	29.300,00
Summe:			360,28	866,00	29.300,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
WE Nr. 9	Mehrfamilienhaus	153,37	78,65	1986	80	42

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	8.940,00	1.839,00 € (20,57 %)	3,40	1,16

Relative Werte

relativer Bodenwert:	372,52 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	47,04 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.148,76 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,90
Verkehrswert/Reinertrag:	23,80

Ergebnisse

Ertragswert:	168.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	170.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	169.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	06.11.2024

Bemerkungen

Sondernutzungsrechte an einem Kfz-Stellplatz im Garagengeschoss nebst Abstellraum und einem Gartenteil

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

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

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 / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [4] Grundstücksmarktbericht Worms 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.02.2025) erstellt.

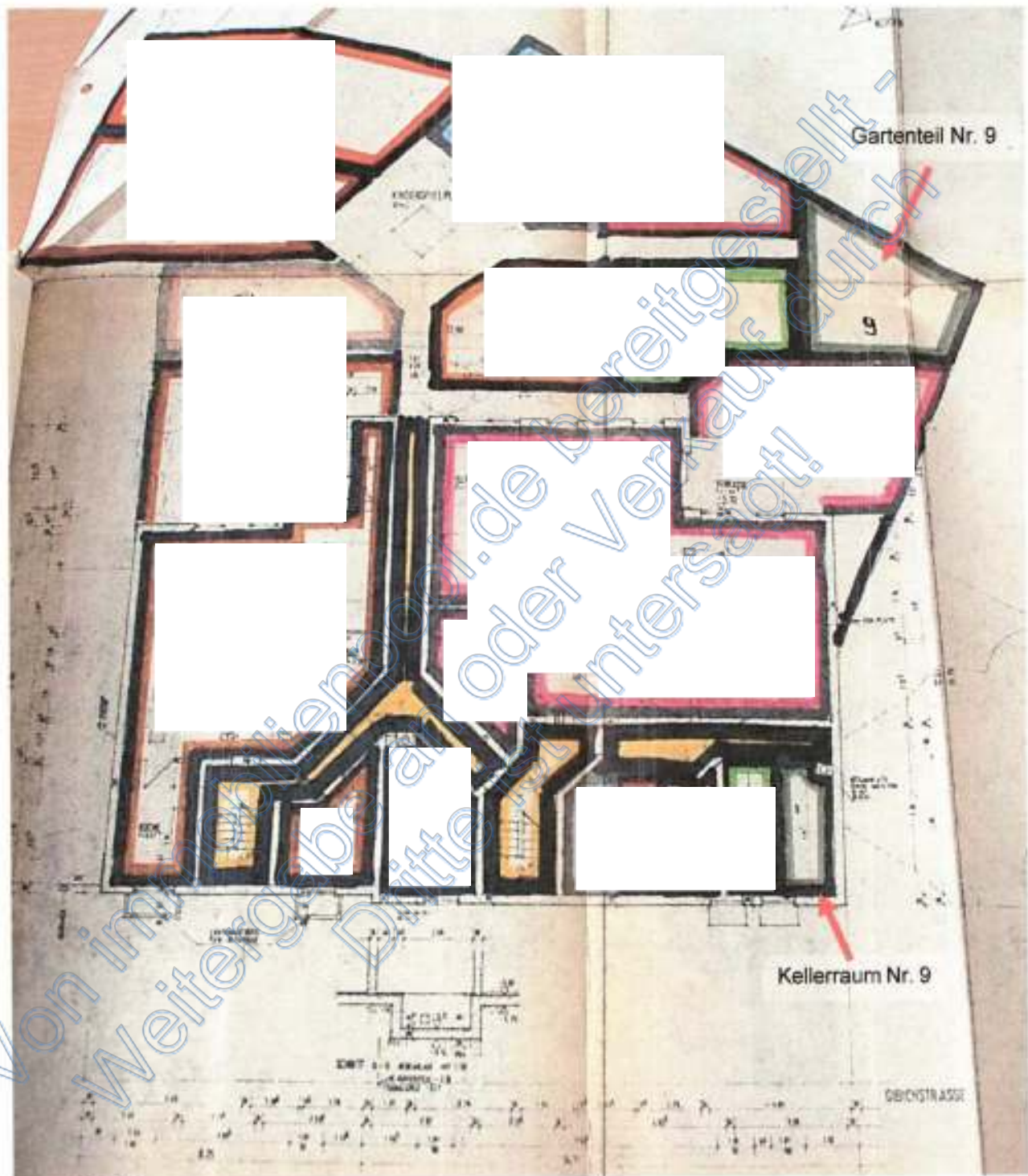
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Überschlägige Ermittlung der BGF
- Anlage 8: Fotos

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

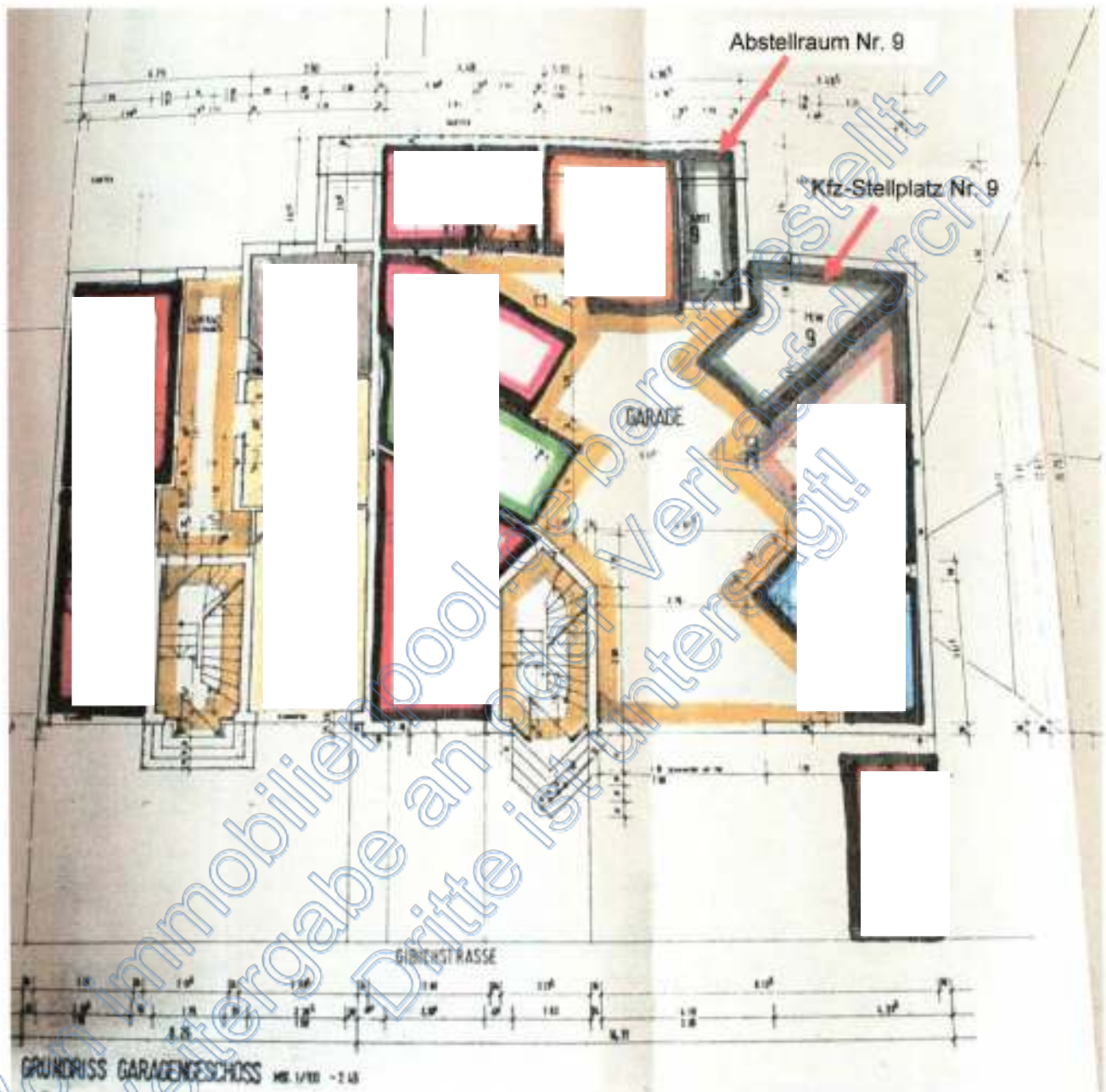
Anlage 5

Grundriss **Untergeschoss** Wohnhaus Gibichstraße 22, 22A
Zum Bewertungsobjekt gehören der Kellerraum Nr. 9 sowie
das Sondernutzungsrecht an dem Gartenteil Nr. 9

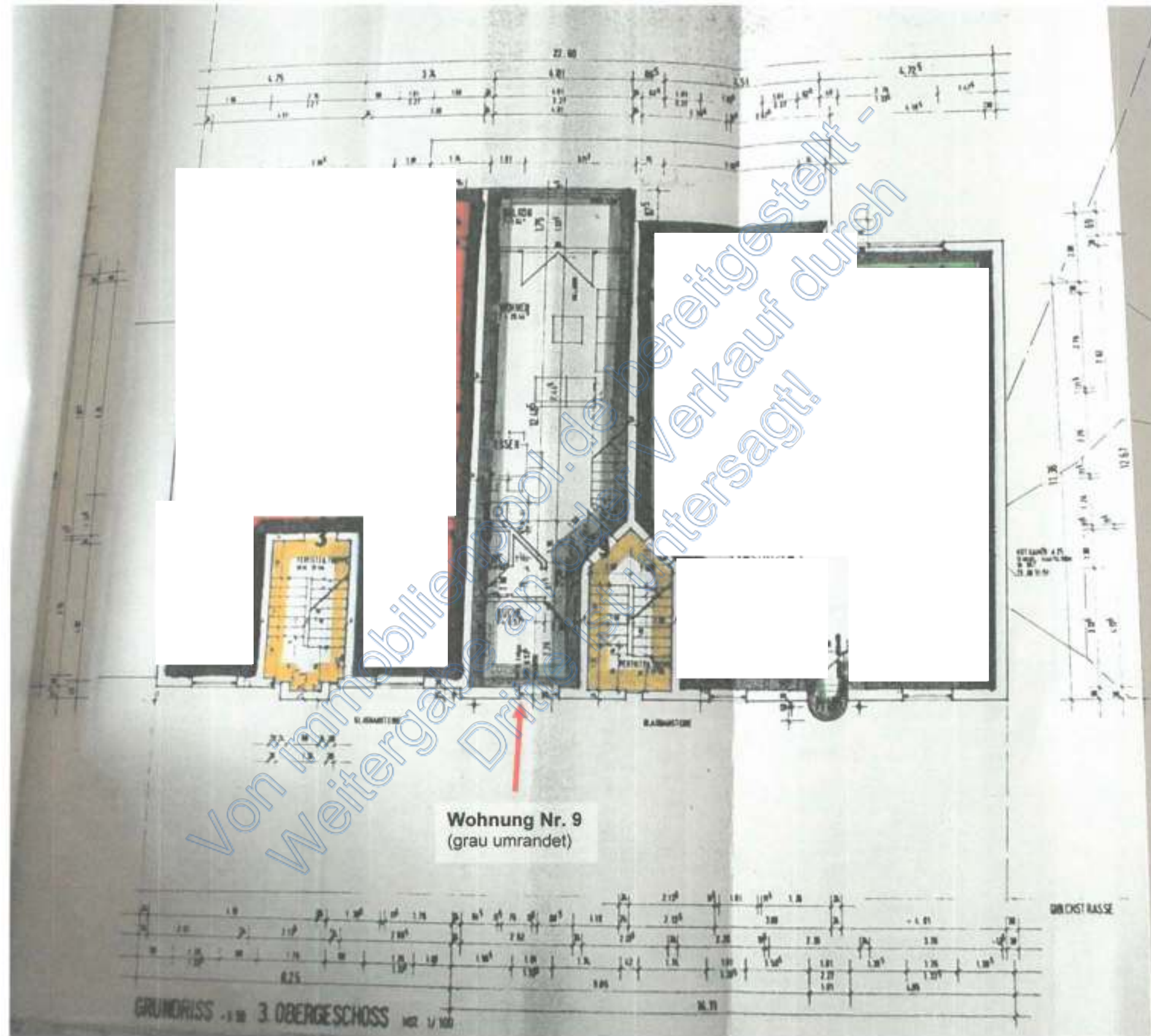


Grundriss **Garagengeschoss** Wohnhaus Gibichstraße 22, 22A

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz nebst Abstellraum, jeweils mit Nr. 9 gekennzeichnet

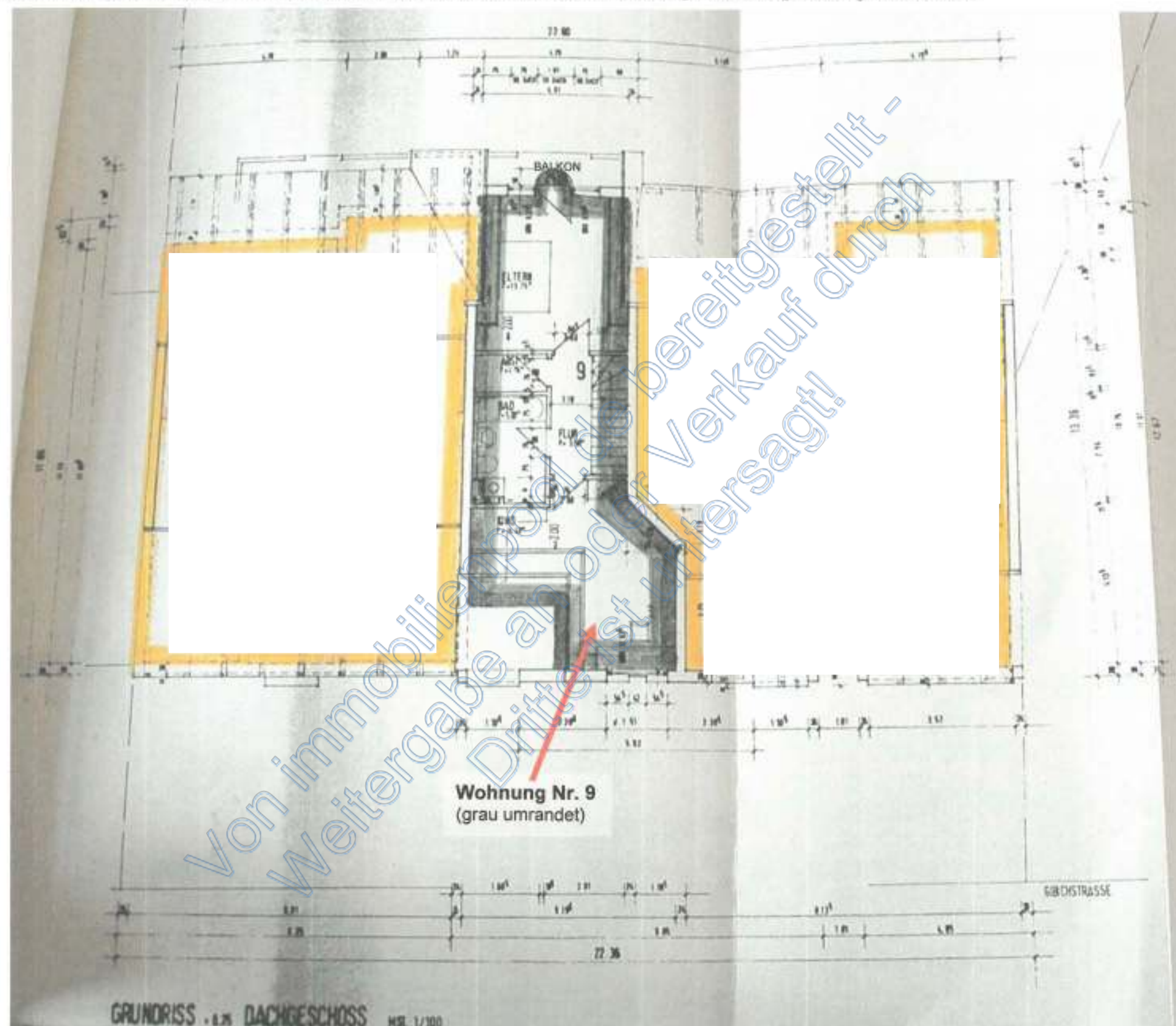


Grundriss 3. Obergeschoss

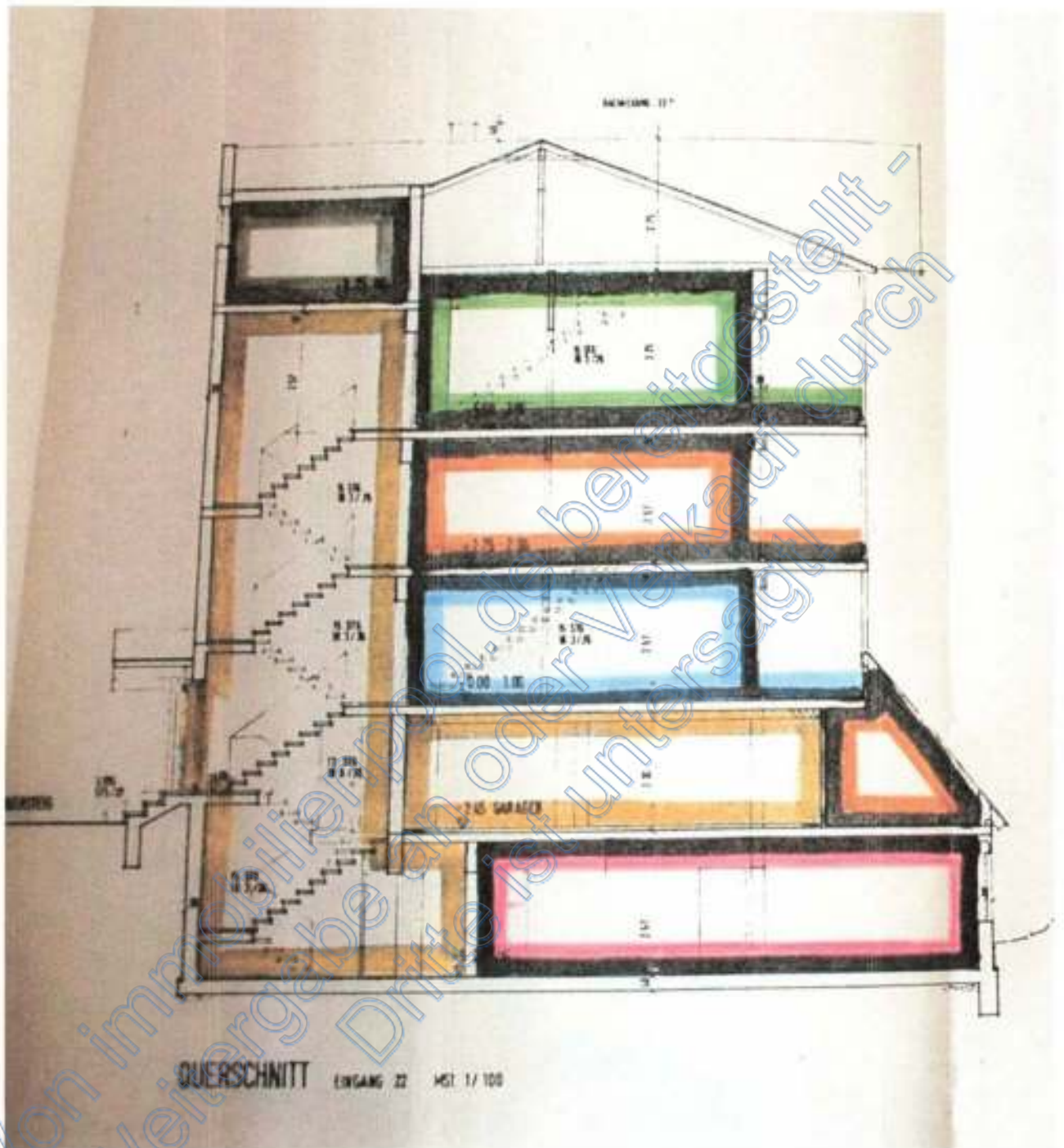


Grundriss 4. Obergeschoss

Hinweis: Auf dieser Bauzeichnung (Anlage zur Teilungserklärung, der Grundakte entnommen) ist der Balkon nicht als zum Sondereigentum Nr. 9 gehörend gekennzeichnet:



Gebäudeschnitt Wohnhaus Gibichstraße 22



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus in 67547 Worms, Gibichstraße 22

Mieteinheit: Wohnung Nr. 9 im 3. und 4. Obergeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen (aus der Grundakte)
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☒ DIN 283
☒ DIN 277
☐ WoFIV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
Räume im 3. OG													
1	Küche	1	+		1,00	2,820	0,020	2,260	0,020	6,27	1,00	6,27	6,27
2	Vorraum	2	+		1,00	1,200	0,020	0,760	0,020	0,87	1,00	0,87	0,87
3	WC	3	+		1,00	1,780	0,020	0,945	0,020	1,63	1,00	1,63	1,63
4	Flur	4	+		1,00	0,875	0,020	1,000	0,020	0,84	1,00	0,84	0,84
5	Wohnen/Essen	5	+		1,00	2,100	0,020	1,100	0,020	2,25	1,00	2,25	29,95
6	Wohnen/Essen	5	-	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,800	0,020	0,43	1,00	-0,43	29,95
7	Wohnen/Essen	5	-	Treppe						1,50	1,00	-1,50	29,95
8	Wohnen/Essen	5	+		1,00	7,445	0,020	4,010	0,020	29,63	1,00	29,63	29,95
9	Balkon	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,010	0,020	1,635	0,020	6,44	0,25	1,61	1,61
Räume im 4. OG													
10	Kind	1	+		1,00	2,000	0,020	0,750	0,020	1,45	1,00	1,45	13,13
11	Kind	1	+		1,00	2,700	0,020	1,200	0,020	3,16	1,00	3,16	13,13
12	Kind	1	+		1,00	1,700	0,020	0,800	0,020	0,97	1,00	0,97	13,13
13	Kind	1	+		1,00	2,500	0,020	1,200	0,020	2,93	0,50	1,47	13,13
14	Kind	1	+		1,00	2,000	0,020	1,700	0,020	3,33	0,50	1,67	13,13
15	Kind	1	+		1,00	3,000	0,020	1,500	0,020	4,41	1,00	4,41	13,13
16	Badezimmer	2	-		1,00	0,800	0,020	0,700	0,020	0,59	1,00	-0,59	4,82
17	Badezimmer	2	+		1,00	2,900	0,020	1,900	0,020	5,41	1,00	5,41	4,82
18	Flur	3	+		1,00	3,200	0,020	1,100	0,020	3,43	1,00	3,43	3,43
19	Abstellkammer	4	+		1,00	1,900	0,020	1,000	0,020	1,84	1,00	1,84	1,84
20	Eltern	5	+		1,00	4,385	0,020	1,710	0,020	7,38	0,50	3,69	13,64
21	Eltern	5	+		1,00	4,385	0,020	2,300	0,020	9,95	1,00	9,95	13,64
22	Balkon	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,710	0,020	0,800	0,020	1,32	0,13	0,17	0,62
23	Balkon	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	2,300	0,020	0,800	0,020	1,78	0,25	0,45	0,62

Summe Wohnfläche Mieteinheit **78,65 m²**

Überschlagsberechnung BGF / WF/NF**Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Gibichstraße 22, 67547 Worms**Gebäudedaten**

Gebäudeart: MFH

Anzahl Vollgeschosse: 3

☒ Keller☒ TreppenhausDachgeschoss: ☐ Flachdach☒ 1lw. ausgebaut (30%)☐ ausgebaut (35%)**Nutzflächenfaktor**

BGF (überschlägig): 153,37 m²

WF/NF (ermittelt): 78,65 m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 1,95

SOLL nach WertR: 1,80

Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach Sprengnetter):

m²

BGF (nach Sprengnetter):

153,37 m²

WF/NF (nach WertR):

m²

BGF (nach WertR):

141,57

m²



Ansicht Wohnhaus Gibichstraße 22, 22A aus Osten



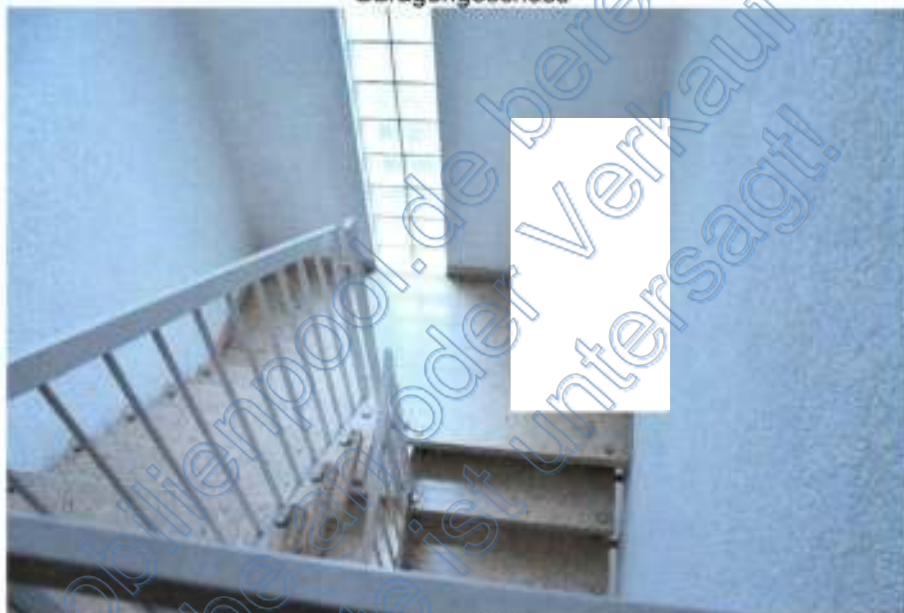
Ansicht aus Westen



Blick in den Garten mit Kennzeichnung der Lage des Sondernutzungsrechts an Gartenteil Nr. 9 (die genaue Abmessung des Gartenteils ist in Anlage 5, Grundriss Untergeschoss, zu ersehen)



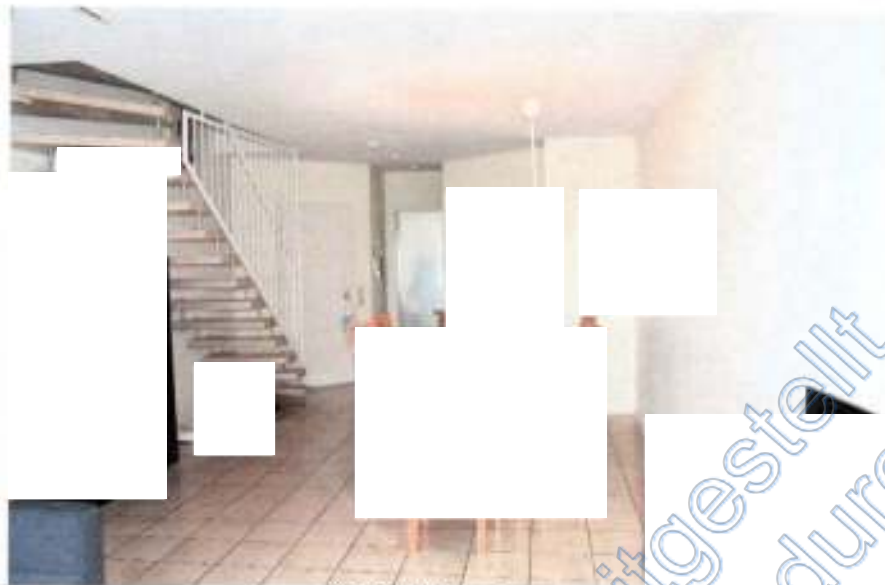
Garagengeschoss



Treppenhaus



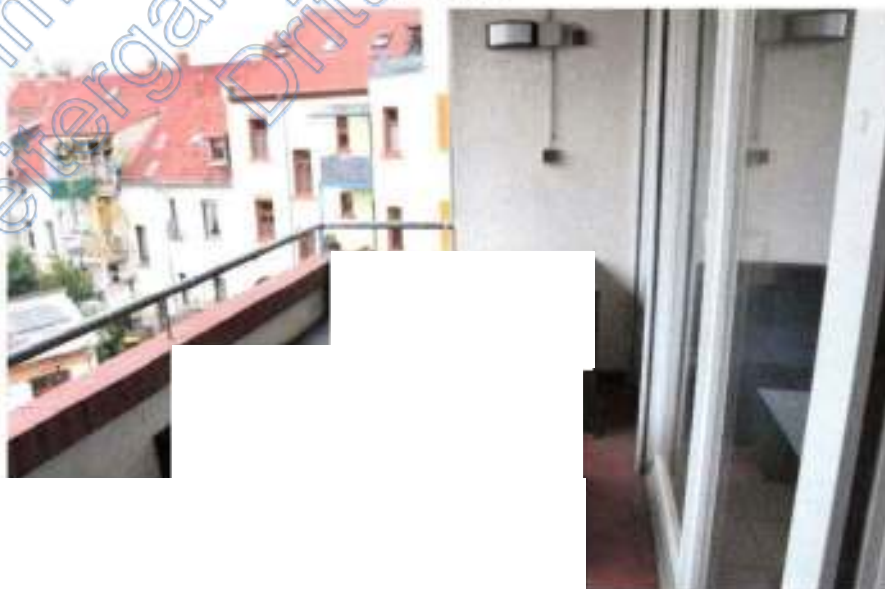
3. OG, Wohnzimmer und Balkon



3. OG, Wohnzimmer



3. OG, WC



3. OG, Balkon



4. OG, Bad



4. OG, Flur

4. OG, Balkon



4. OG, Kind



4. OG, Eltern