

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

AG K 37123

ERGÄNZUNGS- GUTACHTEN

AZ: 24.1 028 G –

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **zwei Mehrfamilienhäusern** bebaute Grundstück in

Pfortenring 3, 5
67547 Worms

Grundbuch Worms, Blatt 22087, lfd. Nr. 1
Gemarkung Worms, Flur 8, Fl.-St. 32/2

Eigentümer:



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde
zum Stichtag 09.07.2024 ermittelt mit rd.

5.100.000,00 €

Ausfertigung: 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten,
einschl. Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.

Das Gutachten wurde in achtfacher 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

1 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundlage ist das Gutachten AZ : 24.1 208 G

vom 30. Juli 2024

Im vorliegenden Ergänzungsgutachten sind nur die wesentlichen Bewertungsschritte enthalten, die vom ursprünglichen Gutachten abweichen:

- Ertragswertverfahren mit neuen Mietansätzen und Bewirtschaftungskosten
- Barwerte der Mietdifferenzen
- Sachwert mit entsprechend geänderten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 67547 Worms, Pfortenring 3 zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	22087	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	8	32/2	3.419 m ²

1.2 Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage geänderter Mietansätze neu berechnet. Dadurch ergeben sich Mietdifferenzen, die in beiden Verfahren Berücksichtigung finden.

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

1.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäude bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Haus Pfortenring 3	34	Wohnung 1 EG rechts	99,17		8,90	882,61	10.591,3	
	35	Wohnung 2 EG Mitte	57,76		8,40	485,18	5.822,1	
	36	Wohnung 3 EG links	99,70		8,90	887,33	10.647,9	
	37	Wohnung 4 1. OG rechts	99,20		8,90	882,88	10.594,5	
	38	Wohnung 5 1. OG Mitte	57,76		8,40	485,18	5.822,1	
	39	Wohnung 6 1. OG links	99,73		8,90	887,60	10.651,2	
	40	Wohnung 7 2. OG rechts	99,20		8,90	882,88	10.594,5	
	41	Wohnung 8 2. OG Mitte	57,76		8,40	485,18	5.822,1	
	42	Wohnung 9 2. OG links	99,73		8,90	887,60	10.651,2	
	43	Wohnung 10 DG rechts	96,74		8,90	860,99	10.331,8	
	44	Wohnung 11 DG Mitte	57,40		8,40	482,16	5.785,9	
	45	Wohnung 12 DG links	96,94		8,90	862,77	10.353,2	
	Haus Pfortenring 5	1	Wohnung 13 EG links	62,55		8,40	525,42	6.305,0
		3	Wohnung 14 EG links	44,04		8,80	387,55	4.650,6
		4	Wohnung 15 EG links	44,04		8,80	387,55	4.650,6
5		Wohnhaus 16 EG links	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
6		Wohnung 17 EG rechts	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
7		Wohnung 18 EG rechts	44,04		8,80	387,55	4.650,6	
8		Wohnung 19 EG rechts	44,04		8,80	387,55	4.650,6	
9		Wohnung 20 EG rechts	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
10		Wohnung 21 1. OG links	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
11		Wohnung 22 1. OG links	43,91		8,80	386,41	4.636,9	
12		Wohnung 23 1. OG links	43,91		8,80	386,41	4.636,9	
13		Wohnung 24 1. OG links	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
14		Wohnung 25 1. OG rechts	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
15		Wohnung 26 1. OG rechts	43,91		8,80	386,41	4.636,9	
16		Wohnung 27 1. OG rechts	43,91		8,80	386,41	4.636,9	
17		Wohnung 28 1. OG rechts	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
18		Wohnung 29 2. OG links	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
19		Wohnung 30 2. OG links	43,91		8,80	386,41	4.636,9	
20		Wohnung 31 2. OG links	43,91		8,80	386,41	4.636,9	
21		Wohnung 32 2. OG links	62,55		8,40	525,42	6.305,0	
22	Wohnung 33 2. OG rechts	62,55		8,40	525,42	6.305,0		
23	Wohnung 34 2. OG rechts	43,91		8,80	386,41	4.636,9		
24	Wohnung 35 2. OG rechts	43,91		8,80	386,41	4.636,9		
25	Wohnung 36 2. OG rechts	62,55		8,40	525,42	6.305,0		
26	Wohnung 37 DG links	61,34		8,40	515,26	6.183,1		
27	Wohnung 38 DG links	43,71		8,80	384,65	4.615,8		
28	Wohnung 39 DG links	43,71		8,80	384,65	4.615,8		
29	Wohnung 40 DG links	61,34		8,40	515,26	6.183,1		
30	Wohnung 41 DG rechts	61,34		8,40	515,26	6.183,1		
31	Wohnung 42 DG rechts	43,71		8,80	384,65	4.615,8		
32	Wohnung 43 DG rechts	43,71		8,80	384,65	4.615,8		
33	Wohnung 44 DG rechts	61,34		8,40	515,26	6.183,1		
Tiefgarage	1	Kfz.-Stellplätze KG		33,00	35,00	1.155,00	13.860,0	
	90	Stellplatz		1,00	25,00	25,00	300,0	
Summe			2.719,33	34,00		24.698,52	296.382,2	

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)	296.382,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	63.857,64 €
jährlicher Reinertrag	= 232.524,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,80 % von 1.300.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	49.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 183.124,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,670
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.151.434,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.300.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 5.451.434,68 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 5.451.434,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 346.057,00 €
Ertragswert	= 5.105.377,68 €
	rd. 5.110.000,00 €

1.2.2 Erläuterung zur 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.)	44 Whg. × 351,00 €	15.444,00 €
	Garagen (Gar.)	33 Gar. × 46,00 €	1.518,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2.720,00 m ² × 13,80 €/m ²	37.536,00 €
	Garagen (Gar.)	33 Gar. × 104,00 €	3.432,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		5.927,64 €
Summe			63.857,64 €

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		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-177.057,00 €
• Nr. 1, Wohnung 13 EG links	-3.441,00 €	
• Nr. 34, Wohnung 1 EG rechts	-12.744,00 €	
• Nr. 35, Wohnung 2 EG Mitte	-2.782,00 €	
• Nr. 36, Wohnung 3 EG links	-15.694,00 €	
• Nr. 5, Wohnhaus 16 EG links	-3.441,00 €	
• Nr. 37, Wohnung 4 1. OG rechts	-15.286,00 €	
• Nr. 6, Wohnung 17 EG rechts	-3.441,00 €	
• Nr. 38, Wohnung 5 1. OG Mitte	-2.892,00 €	
• Nr. 39, Wohnung 6 1. OG links	-14.046,00 €	
• Nr. 40, Wohnung 7 2. OG rechts	-13.971,00 €	
• Nr. 9, Wohnung 20 EG rechts	-2.933,00 €	
• Nr. 41, Wohnung 8 2. OG Mitte	-3.205,00 €	
• Nr. 10, Wohnung 21 1. OG links	-3.441,00 €	
• Nr. 42, Wohnung 9 2. OG links	-15.699,00 €	
• Nr. 43, Wohnung 10 DG rechts	-13.549,00 €	
• Nr. 44, Wohnung 11 DG Mitte	-3.166,00 €	
• Nr. 13, Wohnung 24 1. OG links	-3.441,00 €	
• Nr. 45, Wohnung 12 DG links	-14.937,00 €	
• Nr. 14, Wohnung 25 1. OG rechts	-2.793,00 €	
• Nr. 17, Wohnung 28 1. OG rechts	-3.021,00 €	
• Nr. 18, Wohnung 29 2. OG links	-3.441,00 €	
• Nr. 22, Wohnung 33 2. OG rechts	-3.441,00 €	
• Nr. 25, Wohnung 36 2. OG rechts	-3.441,00 €	
• Nr. 26, Wohnung 37 DG links	-3.266,00 €	
• Nr. 29, Wohnung 40 DG links	-3.266,00 €	
• Nr. 30, Wohnung 41 DG rechts	-3.013,00 €	
• Nr. 33, Wohnung 44 DG rechts	-3.266,00 €	
Bauschäden		-100.000,00 €
• pauschale Schätzung		
Sonstige Rechte und Belastungen		-69.000,00 €
• Wegerecht	-69.000,00 €	
Summe		-346.057,00 €

1.3 Sachwertermittlung

1.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Haus Pfortenring 3	Haus Pfortenring 5	Tiefgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	687,00 €/m ² BGF	639,00 €/m ² BGF	715,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.787,00 m ²	3.550,00 m ²	783,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.227.669,00 €	2.268.450,00 €	559.845,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.07.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.198.755,18 €	4.062.793,95 €	1.002.682,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.198.755,18 €	4.062.793,95 €	1.002.682,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		53 Jahre	53 Jahre	13 Jahre
• prozentual		33,75 %	33,75 %	67,50 %
• Faktor	x	0,6625	0,6625	0,325
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	1.456.675,31 €	2.691.600,99 €	325.871,78 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	24,69 €	-0,99 €	28,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.456.700,00 €	2.691.600,00 €	325.900,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	4.474.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 80.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 4.554.200,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.300.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 5.854.200,00 €
Sachwertfaktor	x 0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 5.093.154,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 346.057,00 €
Sachwert	= 4.747.097,00 €
rd.	4.750.000,00 €

2 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.110.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **4.750.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 67547 Worms, Pfortenring 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms	22087	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms	8	32/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 mit rd.

5.100.000 €

In Worten: fünf Millionen einhunderttausend Euro

geschätzt.

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

Worms, den 25. August 2025



Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 1
Art der Nutzung:	Wohnung 13
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ¹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 -30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 -31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,84	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 -31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,69	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 -31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,60	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 -30.09.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028 -	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 5
Art der Nutzung:	Wohnhaus 16
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ¹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 -30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 -31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,84	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 -31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,69	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 -31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,60	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 -30.09.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 6
Art der Nutzung:	Wohnung 17
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 -30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 -31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,84	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 -31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,69	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 -31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,80	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 -30.08.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

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

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 9
Art der Nutzung:	Wohnung 20
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,81 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ¹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 - 31.12.2024	6,81	425,97	8,40	525,42	-497,25	-494,39	-494,39	
01.01.2025 - 30.09.2025	6,81	425,97	8,57	536,05	-990,72	-970,81	-1.465,20	
01.10.2025 - 31.12.2025	8,17	511,03	8,57	536,05	-75,06	-72,63	-1.537,83	
01.01.2026 - 31.12.2026	8,17	511,03	8,74	546,69	-427,92	-407,75	-1.945,58	
01.01.2027 - 31.12.2027	8,17	511,03	8,91	557,32	-555,48	-516,18	-2.461,76	
01.01.2028 - 30.09.2028	8,17	511,03	9,09	568,58	-517,95	-470,92	-2.932,68	
01.10.2028	9,09	568,58	9,09	568,58			-2.932,68	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-2.932,68

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 10
Art der Nutzung:	Wohnung 21
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 - 31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 - 30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 - 31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,84	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 - 31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,69	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 - 31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,60	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 - 30.09.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 13
Art der Nutzung:	Wohnung 24
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 -30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 -31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,64	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 -31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,69	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 -31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,60	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 -30.09.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028 -	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 14
Art der Nutzung:	Wohnung 25
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,85 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ^a	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,85	428,47	8,40	525,42	-484,75	-482,00	-482,00
01.01.2025 -30.09.2025	6,85	428,47	8,57	536,05	-968,22	-948,74	-1.430,74
01.10.2025 -31.12.2025	8,22	514,16	8,57	536,05	-65,67	-63,56	-1.494,30
01.01.2026 -31.12.2026	8,22	514,16	8,74	546,69	-390,36	-371,91	-1.866,21
01.01.2027 -31.12.2027	8,22	514,16	8,91	557,32	-517,92	-481,33	-2.347,54
01.01.2028 -30.09.2028	8,22	514,16	9,09	568,58	-489,78	-445,28	-2.792,82
01.10.2028 -	9,09	568,58	9,09	568,58			-2.792,82
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-2.792,82

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 17
Art der Nutzung:	Wohnung 28
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,78 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³ :	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,78	424,09	8,40	525,42	-506,85	-503,75	-503,75	
01.01.2025 -30.09.2025	6,78	424,09	8,57	536,05	-1.007,64	-987,37	-1.491,12	
01.10.2025 -31.12.2025	8,14	509,16	8,57	536,05	-80,67	-78,07	-1.569,19	
01.01.2026 -31.12.2026	8,14	509,16	8,74	546,69	-450,36	-429,06	-1.996,25	
01.01.2027 -31.12.2027	8,14	509,16	8,91	557,32	-577,92	-537,06	-2.535,31	
01.01.2028 -30.09.2028	8,14	509,16	9,09	568,58	-534,78	-486,17	-3.021,48	
01.10.2028 -	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.021,48	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.021,48

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 18
Art der Nutzung:	Wohnung 29
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungzinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ¹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 -30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 -31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,84	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 -31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,69	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 -31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,60	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 -30.09.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 22
Art der Nutzung:	Wohnung 33
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungzinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ¹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 - 31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 - 30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 - 31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,84	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 - 31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,89	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 - 31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,60	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 - 30.09.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 25
Art der Nutzung:	Wohnung 36
Wohnfläche:	62,55 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,66 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2025

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,66	416,58	8,40	525,42	-544,20	-541,09	-541,09	
01.01.2025 -30.09.2025	6,66	416,58	8,57	536,05	-1.075,23	-1.053,58	-1.594,67	
01.10.2025 -31.12.2025	7,99	499,77	8,57	536,05	-108,84	-105,31	-1.699,98	
01.01.2026 -31.12.2026	7,99	499,77	8,74	546,69	-563,04	-536,45	-2.236,43	
01.01.2027 -31.12.2027	7,99	499,77	8,91	557,32	-690,60	-641,71	-2.878,14	
01.01.2028 -30.09.2028	7,99	499,77	9,09	568,58	-619,29	-563,04	-3.441,18	
01.10.2028 -	9,09	568,58	9,09	568,58			-3.441,18	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.441,18

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Plottenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 26
Art der Nutzung:	Wohnung 37
Wohnfläche:	61,34 m²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,69 € / m²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete²	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 - 31.12.2024	6,69	410,36	8,40	515,26	-524,50	-521,47	-521,47
01.01.2025 - 30.09.2025	6,69	410,36	8,57	525,68	-1.037,88	-1.017,02	-1.538,49
01.10.2025 - 31.12.2025	8,03	492,56	8,57	525,68	-99,36	-96,16	-1.634,65
01.01.2026 - 31.12.2026	8,03	492,56	8,74	536,11	-522,60	-497,86	-2.132,51
01.01.2027 - 31.12.2027	8,03	492,56	8,91	546,54	-647,76	-601,94	-2.734,45
01.01.2028 - 30.09.2028	8,03	492,56	9,09	557,58	-585,18	-532,04	-3.266,49
01.10.2028 -	9,09	557,58	9,09	557,58			-3.266,49
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-3.266,49

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

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 29
Art der Nutzung:	Wohnung 40
Wohnfläche:	61,34 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,69 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,69	410,36	8,40	515,26	-524,50	-521,47	-521,47	
01.01.2025 -30.09.2025	6,69	410,36	8,57	525,68	-1.037,88	-1.017,02	-1.538,49	
01.10.2025 -31.12.2025	8,03	492,56	8,57	525,68	-99,36	-96,16	-1.634,65	
01.01.2026 -31.12.2026	8,03	492,56	8,74	536,11	-522,60	-497,86	-2.132,51	
01.01.2027 -31.12.2027	8,03	492,56	8,91	546,54	-647,76	-601,94	-2.734,45	
01.01.2028 -30.09.2028	8,03	492,56	9,09	557,58	-585,18	-532,04	-3.266,49	
01.10.2028 -	9,09	557,58	9,09	557,58			-3.266,49	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.266,49

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 30
Art der Nutzung:	Wohnung 41
Wohnfläche:	61,34 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,77 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,77	415,27	8,40	515,26	-499,95	-497,07	-497,07
01.01.2025 -30.09.2025	6,77	415,27	8,57	525,68	-993,69	-973,74	-1.470,81
01.10.2025 -31.12.2025	8,12	498,08	8,57	525,68	-82,80	-80,14	-1.550,95
01.01.2026 -31.12.2026	8,12	498,08	8,74	536,11	-456,36	-434,78	-1.985,73
01.01.2027 -31.12.2027	8,12	498,08	8,91	546,54	-581,52	-540,41	-2.526,14
01.01.2028 -30.09.2028	8,12	498,08	9,09	557,58	-535,50	-486,82	-3.012,96
01.10.2028 -	9,09	557,58	9,09	557,58			-3.012,96
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-3.012,96

Von immobilien.com.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 5
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 33
Art der Nutzung:	Wohnung 44
Wohnfläche:	61,34 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,69 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2025

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,69	410,36	8,40	515,26	-524,50	-521,47	-521,47
01.01.2025 -30.09.2025	6,69	410,36	8,57	525,68	-1.037,88	-1.017,02	-1.538,49
01.10.2025 -31.12.2025	8,03	492,56	8,57	525,68	-99,36	-96,16	-1.634,65
01.01.2026 -31.12.2026	8,03	492,56	8,74	536,11	-522,60	-497,66	-2.132,51
01.01.2027 -31.12.2027	8,03	492,56	8,91	546,54	-647,76	-601,94	-2.734,45
01.01.2028 -30.09.2028	8,03	492,56	9,09	557,58	-585,18	-532,04	-3.266,49
01.10.2028 -	9,09	557,58	9,09	557,58			-3.266,49
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-3.266,49

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

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 34
Art der Nutzung:	Wohnung 1
Wohnfläche:	99,17 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,29 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete*	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summe) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,29	623,78	8,90	882,61	-1.294,15	-1.286,72	-1.286,72
01.01.2025 -30.09.2025	6,29	623,78	9,08	900,46	-2.490,12	-2.440,06	-3.726,78
01.10.2025 -31.12.2025	7,55	748,73	9,08	900,46	-455,19	-440,50	-4.167,28
01.01.2026 -31.12.2026	7,55	748,73	9,26	918,31	-2.034,96	-1.938,80	-6.106,08
01.01.2027 -31.12.2027	7,55	748,73	9,45	937,16	-2.261,16	-2.101,19	-8.207,27
01.01.2028 -30.09.2028	7,55	748,73	9,64	956,00	-1.865,43	-1.696,00	-9.903,27
01.10.2028 -31.12.2028	9,06	898,48	9,64	956,00	-172,56	-154,95	-10.058,22
01.01.2029 -31.12.2029	9,06	898,48	9,83	974,84	-916,32	-810,01	-10.868,23
01.01.2030 -31.12.2030	9,06	898,48	10,03	994,68	-1.154,40	-995,34	-11.863,57
01.01.2031 -30.09.2031	9,06	898,48	10,23	1.014,51	-1.044,27	-880,84	-12.744,41
01.10.2031 -	10,23	1.014,51	10,23	1.014,51			-12.744,41
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-12.744,41

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 35
Art der Nutzung:	Wohnung 2
Wohnfläche:	57,76 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,79 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 - 31.12.2024	6,79	392,19	8,40	485,18	-464,95	-462,27	-462,27
01.01.2025 - 30.09.2025	6,79	392,19	8,57	495,00	-925,29	-906,68	-1.368,95
01.10.2025 - 31.12.2025	8,14	470,17	8,57	495,00	-74,49	-72,09	-1.441,04
01.01.2026 - 31.12.2026	8,14	470,17	8,74	504,82	-415,80	-396,20	-1.837,24
01.01.2027 - 31.12.2027	8,14	470,17	8,91	514,64	-533,64	-495,84	-2.333,08
01.01.2028 - 30.09.2028	8,14	470,17	9,09	525,04	-493,83	-448,96	-2.782,04
01.10.2028 -	9,09	525,04	9,09	525,04			-2.782,04
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-2.782,04

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 36
Art der Nutzung:	Wohnung 3
Wohnfläche:	99,70 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,00 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete*	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,00	598,20	8,90	887,33	-1.445,65	-1.437,35	-1.437,35
01.01.2025 -30.09.2025	6,00	598,20	9,08	905,28	-2.763,72	-2.708,16	-4.145,51
01.10.2025 -31.12.2025	7,20	717,84	9,08	905,28	-562,32	-544,17	-4.689,68
01.01.2026 -31.12.2026	7,20	717,84	9,26	923,22	-2.464,56	-2.348,13	-7.037,81
01.01.2027 -31.12.2027	7,20	717,84	9,45	942,18	-2.691,84	-2.501,40	-9.539,21
01.01.2028 -30.09.2028	7,20	717,84	9,64	961,11	-2.189,43	-1.990,54	-11.529,75
01.10.2028 -31.12.2028	8,64	861,41	9,64	961,11	-299,10	-268,56	-11.798,31
01.01.2029 -31.12.2029	8,64	861,41	9,83	980,05	-1.423,68	-1.258,48	-13.056,79
01.01.2030 -31.12.2030	8,64	861,41	10,03	999,99	-1.662,96	-1.433,77	-14.490,56
01.01.2031 -30.09.2031	8,64	861,41	10,23	1.019,93	-1.426,68	-1.203,47	-15.694,03
01.10.2031 -	10,23	1.019,93	10,23	1.019,93			-15.694,03
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-15.694,03

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 37
Art der Nutzung:	Wohnung 4
Wohnfläche:	99,20 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,03 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ¹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,03	598,18	8,90	882,88	-1.423,50	-1.415,35	-1.415,35	
01.01.2025 -30.09.2025	6,03	598,18	9,08	900,74	-2.723,04	-2.668,29	-4.083,64	
01.10.2025 -31.12.2025	7,24	718,21	9,08	900,74	-547,59	-529,92	-4.613,56	
01.01.2026 -31.12.2026	7,24	718,21	9,26	918,59	-2.404,56	-2.290,95	-6.904,51	
01.01.2027 -31.12.2027	7,24	718,21	9,45	937,44	-2.630,76	-2.444,65	-9.349,16	
01.01.2028 -30.09.2028	7,24	718,21	9,64	956,29	-2.142,72	-1.948,07	-11.297,23	
01.10.2028 -31.12.2028	8,69	862,05	9,64	956,29	-282,72	-253,84	-11.551,07	
01.01.2029 -31.12.2029	8,69	862,05	9,83	975,14	-1.357,08	-1.199,63	-12.750,70	
01.01.2030 -31.12.2030	8,69	862,05	10,03	994,98	-1.595,16	-1.375,34	-14.126,04	
01.01.2031 -30.09.2031	8,69	862,05	10,23	1.014,82	-1.374,93	-1.159,78	-15.285,82	
01.10.2031 -	10,23	1.014,82	10,23	1.014,82			-15.285,82	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-15.285,82

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 38
Art der Nutzung:	Wohnung 5
Wohnfläche:	57,76 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungzinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,75 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete*	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,75	389,88	8,40	485,18	-476,50	-473,77	-473,77	
01.01.2025 -30.09.2025	6,75	389,88	8,57	495,00	-946,08	-927,06	-1.400,83	
01.10.2025 -31.12.2025	8,10	467,86	8,97	498,00	-81,42	-78,80	-1.479,63	
01.01.2026 -31.12.2026	8,10	467,86	8,74	504,82	-443,52	-422,53	-1.902,16	
01.01.2027 -31.12.2027	8,10	467,86	8,91	514,64	-561,36	-521,63	-2.423,79	
01.01.2028 -30.09.2028	8,10	467,86	9,09	525,04	-514,62	-467,90	-2.891,69	
01.10.2028 -	9,09	525,04	9,09	525,04			-2.891,69	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-2.891,69

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 39
Art der Nutzung:	Wohnung 6
Wohnfläche:	99,73 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,17 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ¹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,17	615,33	8,90	887,60	-1.361,36	-1.353,55	-1.353,55
01.01.2025 -30.09.2025	6,17	615,33	9,08	905,55	-2.611,98	-2.559,45	-3.913,00
01.10.2025 -31.12.2025	7,40	738,00	9,08	905,55	-502,65	-486,42	-4.399,42
01.01.2026 -31.12.2026	7,40	738,00	9,26	923,50	-2.226,00	-2.120,85	-6.520,27
01.01.2027 -31.12.2027	7,40	738,00	9,45	942,45	-2.453,40	-2.279,85	-8.800,12
01.01.2028 -30.09.2028	7,40	738,00	9,64	961,40	-2.010,60	-1.827,95	-10.628,07
01.10.2028 -31.12.2028	8,88	885,60	9,64	961,40	-227,40	-204,18	-10.832,25
01.01.2029 -31.12.2029	8,88	885,60	9,83	980,35	-1.137,00	-1.005,11	-11.837,36
01.01.2030 -31.12.2030	8,88	885,60	10,03	1.000,29	-1.376,28	-1.186,58	-13.023,94
01.01.2031 -30.09.2031	8,88	885,60	10,23	1.020,24	-1.211,76	-1.022,18	-14.046,12
01.10.2031 -	10,23	1.020,24	10,23	1.020,24			-14.046,12
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-14.046,12

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 40
Art der Nutzung:	Wohnung 7
Wohnfläche:	99,20 m ²
Vertragsart:	frei finanzierten Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,17 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summe) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 - 31.12.2024	6,17	612,06	8,90	882,68	-1.354,10	-1.346,33	-1.346,33
01.01.2025 - 30.09.2025	6,17	612,06	9,08	900,74	-2.598,12	-2.545,87	-3.892,20
01.10.2025 - 31.12.2025	7,40	734,08	9,08	900,74	-499,98	-483,83	-4.376,03
01.01.2026 - 31.12.2026	7,40	734,08	9,26	918,59	-2.214,12	-2.109,55	-6.485,58
01.01.2027 - 31.12.2027	7,40	734,08	9,45	937,44	-2.440,32	-2.267,70	-8.753,28
01.01.2028 - 30.09.2028	7,40	734,08	9,64	956,29	-1.999,89	-1.818,23	-10.571,51
01.10.2028 - 31.12.2028	8,88	880,90	9,64	956,29	-226,17	-203,07	-10.774,58
01.01.2029 - 31.12.2029	8,88	880,90	9,83	975,14	-1.130,88	-999,71	-11.774,29
01.01.2030 - 31.12.2030	8,88	880,90	10,03	994,98	-1.368,96	-1.180,25	-12.954,54
01.01.2031 - 30.09.2031	8,88	880,90	10,23	1.014,82	-1.205,28	-1.016,69	-13.971,23
01.10.2031 -	10,23	1.014,82	10,23	1.014,82			-13.971,23
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-13.971,23

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 41
Art der Nutzung:	Wohnung 8
Wohnfläche:	57,76 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,65 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ^a	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 - 31.12.2024	6,65	384,10	8,40	485,18	-505,40	-502,50	-502,50	
01.01.2025 - 30.09.2025	6,65	384,10	8,57	495,00	-998,10	-978,05	-1.480,55	
01.10.2025 - 31.12.2025	7,98	460,92	8,57	495,00	-102,24	-98,94	-1.579,49	
01.01.2026 - 31.12.2026	7,98	460,92	8,74	504,82	-526,80	-501,87	-2.081,36	
01.01.2027 - 31.12.2027	7,98	460,92	8,91	514,64	-644,64	-599,03	-2.680,39	
01.01.2028 - 30.09.2028	7,98	460,92	9,09	525,04	-577,08	-524,69	-3.205,08	
01.10.2028	9,09	525,04	9,09	525,04			-3.205,08	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-3.205,08

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 42
Art der Nutzung:	Wohnung 9
Wohnfläche:	99,73 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,00 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ^a	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,00	598,38	8,90	887,60	-1.446,10	-1.437,80	-1.437,80
01.01.2025 -30.09.2025	6,00	598,38	9,08	905,55	-2.764,53	-2.708,94	-4.146,74
01.10.2025 -31.12.2025	7,20	718,06	9,08	905,55	-562,47	-544,32	-4.691,06
01.01.2026 -31.12.2026	7,20	718,06	9,26	923,50	-2.465,28	-2.348,80	-7.039,86
01.01.2027 -31.12.2027	7,20	718,06	9,45	942,45	-2.692,68	-2.502,20	-9.542,06
01.01.2028 -30.09.2028	7,20	718,06	9,64	961,40	-2.190,06	-1.991,12	-11.533,18
01.10.2028 -31.12.2028	8,64	861,67	9,64	961,40	-299,19	-268,64	-11.801,82
01.01.2029 -31.12.2029	8,64	861,67	9,83	980,35	-1.424,16	-1.258,90	-13.060,72
01.01.2030 -31.12.2030	8,64	861,67	10,03	1.000,29	-1.663,44	-1.434,20	-14.494,92
01.01.2031 -30.09.2031	8,64	861,67	10,23	1.020,24	-1.427,13	-1.203,84	-15.698,76
01.10.2031 -	10,23	1.020,24	10,23	1.020,24			-15.698,76
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-15.698,76

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 43
Art der Nutzung:	Wohnung 10
Wohnfläche:	96,74 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,18 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 - 31.12.2024	6,18	597,85	8,90	860,99	-1.315,70	-1.308,14	-1.308,14
01.01.2025 - 30.09.2025	6,18	597,85	9,08	878,40	-2.524,95	-2.474,17	-3.782,31
01.10.2025 - 31.12.2025	7,41	716,84	9,08	878,40	-484,68	-469,03	-4.251,34
01.01.2026 - 31.12.2026	7,41	716,84	9,26	895,81	-2.147,64	-2.046,19	-6.297,53
01.01.2027 - 31.12.2027	7,41	716,84	9,45	914,19	-2.368,20	-2.200,67	-8.498,20
01.01.2028 - 30.09.2028	7,41	716,84	9,64	932,57	-1.941,57	-1.765,21	-10.263,41
01.10.2028 - 31.12.2028	8,89	860,02	9,64	932,57	-217,65	-195,43	-10.458,84
01.01.2029 - 31.12.2029	8,89	860,02	9,83	950,95	-1.091,16	-964,55	-11.423,39
01.01.2030 - 31.12.2030	8,89	860,02	10,03	970,30	-1.323,36	-1.141,01	-12.564,40
01.01.2031 - 30.09.2031	8,89	860,02	10,23	989,65	-1.166,67	-984,14	-13.548,54
01.10.2031 -	10,23	989,65	10,23	989,65			-13.548,54
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-13.548,54

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 44
Art der Nutzung:	Wohnung 11
Wohnfläche:	57,40 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,40 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,65 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete*	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen) Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,65	381,71	8,40	482,16	-502,25	-499,36	-499,36
01.01.2025 -30.09.2025	6,65	381,71	8,57	491,92	-991,89	-971,97	-1.471,33
01.10.2025 -31.12.2025	7,99	458,63	8,57	491,92	-99,87	-96,65	-1.567,96
01.01.2026 -31.12.2026	7,99	458,63	8,74	501,68	-516,60	-492,15	-2.060,13
01.01.2027 -31.12.2027	7,99	458,63	8,91	511,43	-633,60	-588,76	-2.648,89
01.01.2028 -30.09.2028	7,99	458,63	9,09	521,77	-568,26	-516,09	-3.165,58
01.10.2028 -	9,09	521,77	9,09	521,77			-3.165,58
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-3.165,58

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 25.08.2025

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 45
Art der Nutzung:	Wohnung 12
Wohnfläche:	96,94 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,90 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,03 €/m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ² :	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2031

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.08.2024 -31.12.2024	6,03	584,55	8,90	862,77	-1.391,10	-1.383,12	-1.383,12
01.01.2025 -30.09.2025	6,03	584,55	9,08	880,22	-2.661,03	-2.607,52	-3.990,64
01.10.2025 -31.12.2025	7,24	701,85	9,08	880,22	-535,11	-517,83	-4.508,47
01.01.2026 -31.12.2026	7,24	701,85	9,26	897,66	-2.349,72	-2.238,71	-6.747,18
01.01.2027 -31.12.2027	7,24	701,85	9,45	916,08	-2.570,76	-2.388,89	-9.136,07
01.01.2028 -30.09.2028	7,24	701,85	9,64	934,50	-2.093,85	-1.903,61	-11.039,68
01.10.2028 -31.12.2028	8,69	842,41	9,64	934,50	-276,27	-248,06	-11.287,74
01.01.2029 -31.12.2029	8,69	842,41	9,83	952,92	-1.326,12	-1.172,23	-12.459,97
01.01.2030 -31.12.2030	8,69	842,41	10,03	972,31	-1.558,80	-1.343,95	-13.803,92
01.01.2031 -30.09.2031	8,69	842,41	10,23	991,70	-1.343,61	-1.133,39	-14.937,31
01.10.2031 -	10,23	991,70	10,23	991,70			-14.937,31
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-14.937,31

Amtsgericht Worms
Eing.: 02. Aug. 2024
..... Akt. Heft Anl.
..... EUR Kosten-Brief-Marken

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

Lönzingstraße 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: 24.1 028 G –

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **zwei Mehrfamilienhäusern** bebaute Grundstück in

Pfortenring 3, 5
67547 Worms

Grundbuch Worms, Blatt 22087, lfd. Nr. 1

Gemarkung Worms, Flur 8, Fl.-St. 32/2

Eigentümer:



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde
zum Stichtag 09.07.2024 ermittelt mit rd.

4.800.000,00 €

Ausfertigung: 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 81 Seiten,
einschl. 8 Anlagen mit insgesamt 44 Seiten.

Das Gutachten wurde in achtfacher 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	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließungszustand.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Gebäudebeschreibung	8
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Mehrfamilienhäuser Pfortenring 3 - 5	8
3.2.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	8
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	8
3.2.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	9
3.2.2.3	Ausstattung und Zustand Allgemein.....	9
3.2.3	Wohnungen.....	10
3.2.3.1	Wohnung Pfortenring 3-1 OG Mitte.....	10
3.2.3.2	Wohnung Pfortenring 5, Wohnung 2. OG Süd, Mitte links.....	11
3.2.3.3	Wohnung Pfortenring 5, Wohnung 2. OG Nord, rechts.....	11
3.2.3.4	Allgemein	12
3.3	Tiefgarage / Keller.....	12
3.4	Zustand.....	12
3.5	Außenanlagen.....	13
3.6	Mieten.....	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Ertragswertberechnung	22
4.5	Sachwertermittlung	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Sachwertberechnung	30
4.6	Werteinfluss der Rechte.....	34
4.6.1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht)	34
4.6.2	Wege- und Fahrrecht	34
5	Verkehrswert	35
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	36
7	Verzeichnis der Anlagen	37
	Anlagen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftragschreiben vom 13.05.2024 und Beschluss vom 10.05.2024

Amtsgericht Worms, Rechtspfleger Löcher,
Hardtgasse 6
67547 Worms

Ist zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens Amtsgericht Worms AZ. **16 K 37/23**
Stadtverwaltung-Worms ./. Firma der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu
schätzen.

Versteigerungsobjekt:

Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Worms, **Gemarkung Worms, Flur 8, Flurstücke 32/2,**
Gebäude- und Freifläche Pfortenring 3, 5

1.2 Verfahrensparteien

Stadtverwaltung Worms
- **Stadtkasse als Vollstreckungsbehörde -** (betreibende Gläubigerin)
Marktplatz 2, 67547 Worms

gegen

Rechtanwalt

als vorläufiger Insolvenzverwalter über das Vermögen der

Firma (Schuldnerin)
Vertreten durch den Geschäftsführer

gemäß Beschluss des Amtsgerichtes München – Insolvenzgericht-
vom 18.12.2023 -Az: 1504 IN 3645/23

1.3 Ortstermin

Zu dem Ortstermin am 09.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 23.05.2024 geladen.

Teilnehmer am Ortstermin 1:

Herr (Gläubigerin)
und der Sachverständige

Da keine Beteiligten anwesend waren, wurde ein zweiter Ortstermin anberaumt.

Mit der Hausverwaltung wurde telefonisch ein zweiter Ortstermin für den 12.07.2024 vereinbart.

Teilnehmer am Ortstermin 2:

die Mieter der besichtigten Wohnungen
und der Sachverständige

1.4 Unterlagen

- Schreiben des Amtsgerichts Worms vom 13.05.2024
- Bodenrichtwertkarte RLP, Stichtag 01.01.2024
- Grundbuchauszug vom 18.06.2024
- Energieausweise vom 24.05.2018 und 28.05.2018
- Fotos des Objektes vom Tag der Ortsbesichtigung

1.5 Besonderheiten des Auftrags

Beantwortung der Fragen:

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

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 Wohnungsgeldes 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 wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Vereinbarung des notwendigen Ortstermins und Schreiben der Ladungen
- Besorgung von Unterlagen (Baupläne, Grundbuch etc.)
- 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 bereitzustellen
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Worms, ca. 84.000
überörtliche Anbindung/Entfernungen (vgl. Anlage 1):	Nächstgelegene größere Orte: Ludwigshafen, ca. 28 km Mannheim, ca. 29 km Landeshauptstadt: Mainz, ca. 47 km Bundesstraßen: B9, B47 Autobahnzufahrt: A61 Bahnhof: Worms, ca. 11 FM Flughafen: Frankfurt, ca. 65 km
innerörtliche Lage:	Stadtkern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 15 Fußminuten (FM); Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5-10 FM entfernt (Lebensmittelmärkte, Bäcker) öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, ca. 3 FM entfernt
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend gewerbliche Nutzungen; drei- bis viergeschossige Bebauung
Immissionen:	durchschnittlich (für Innenstadt)
topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	3.419 m ² (Flurstück 32/2)
Grundstücksform:	trapezförmig
Straßenfront:	ca. 84,0 m (Pfortenring)
Mittlere Tiefe:	ca. 44,0 m

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn Asphaltbelag; beidseitig Gehwege vorhanden; eingeschränkte Parkmöglichkeiten
Anschlüsse:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, 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. Darüberhinausgehende 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 18.06.2024 vor.

In Abt. II des Grundbuches von Worms Blatt 22087 besteht folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:

Lfd. Nr. der Eintragungen 1

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstücken Gemarkung Worms Flur 8 Flurstück 32/9 und Flur 8 Flurstück 32/8... Gemäß Bewilligung vom 28.03.1995, hierher übertragen am 24.08.2023.

Lfd. Nr. der Eintragungen 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Stadt Worms... Gemäß Bewilligung vom 28.03.1995, hierher übertragen am 24.08.2023.

Lfd. Nr. der Eintragungen 3

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für

Übertragbar. Gemäß Bewilligung vom 02.06.2023 ... eingetragen am 12.12.2023

Lfd. Nr. der Eintragungen 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Worms Vollstreckungsgericht, 16 K 37/23); eingetragen am 09.01.2024.

Lfd. Nr. der Eintragungen 5

Hinsichtlich des Vermögens der (Amtsgericht mit Sitz in München, HRB 266447);

Es besteht ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (Amtsgericht München, 1504 IN 3645/23); eingetragen am 09.01.2024

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

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 Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan „N94 Gelände des ehemaligen Krankenhauses“ folgende Festsetzungen:

MI = Allgemeines Wohngebiet
II-IV = 2-4 Vollgeschosse (zwingend)
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)
a = abweichende Bauweise
gen. D = Schrägdach mind. 35° DN
sowie weitere textliche Festsetzungen

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland
Bauordnungsrecht:	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.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sowohl telefonisch als auch schriftlich bei den entsprechenden Behörden eingeholt.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück sind insgesamt 34 PKW-Stellplätze vorhanden, davon 1 oberirdischer Stellplatz und 33 Tiefgaragen-Stellplätze.

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

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 Mehrfamilienhäuser Pfortenring 3 - 5

3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	Zwei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen; freistehend, voll unterkellert (Tiefgarage und Kellerräume); Dachgeschosse nicht ausgebaut; jeweils 1 zentrales Treppenhaus/Haus mit Aufzug
Baujahr:	1998 (gem. Angaben der Hausverwaltung)
Hausverwaltung:	
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	Putz mit Anstrich; Balkon-Metallbrüstungen, tlw. vorgehängte Metallbalkone; Sockel Putz mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Kalksandstein
Umfassungs- und Innenwände:	Klimaleichtblock-Steine, Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Hauseingangsbereiche: Haus Pfortenring 3:	Einfache Eingangstüren aus Kunststoff mit Kunststoff-Füllung; Boden: Kunststein Wände: Putz mit Anstrich Decke: Putz mit Anstrich
Haus Pfortenring 5:	Eingangstüranlage aus Leichtmetall mit Glasfüllung, zweifachverglast, Klingelanlage und Brief-Kastenanlage in den verglasten Seitenteilen; Boden: Fliesen Wände: Putz mit Anstrich Decke: Putz mit Anstrich

Treppenhäuser:	Stahlbetontreppen und Podeste mit Kunststeinbelag (P3) bzw. Fliesenbelag (P5), Metallgeländer mit Anstrich und Edelstahlhandlauf
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink
Dachdämmung:	keine Angaben möglich, da Speicher nicht zugänglich war.
Besondere Einrichtungen:	- 8-Personen-Aufzug in Haus Pfortenring 5 mit Glastüren, Fliesenboden, barrierefrei - Rufanlage Betreutes Wohnen
Belichtung und Besonnung:	gut bis sehr gut
Energieeffizienz:	Energieausweise liegen vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energiebedarfs ermittelt. Pfortenring 3: Endenergiebedarf 128,2 kWh / (m ² * a) Pfortenring 5: Endenergiebedarf 97,2 kWh / (m ² * a) Der Warmwasserverbrauch ist enthalten.

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Tiefgarage, Kellerabteile, Trockenraum, 2 Abstellräume, 2 Heizräume, 2 HA-Räume	
	Haus Pfortenring 3 (P3)	Haus Pfortenring 5 (P5)
Erdgeschoss:	3 Wohnungen	8 Wohnungen
1. Obergeschoss:	3 Wohnungen	8 Wohnungen
2. Obergeschoss:	3 Wohnungen	8 Wohnungen
3. Obergeschoss:	3 Wohnungen	8 Wohnungen
Dachgeschoss:	Speicher	Speicher

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand Allgemein

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

siehe Beschreibung der Einheiten

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, tw. Fenstertüren, tw. Fenstertüren, zweiflügelig (P5); Rollläden aus Kunststoff; Innenfensterbänke: Naturstein bzw. Pressspan (P5); Außenfensterbänke: Aluminium
Türen:	Eingangstür: Holztüren mit Schallschutz und Spion in Holzzargen Innentüren: einfache Holzwerkstofftüren, tw. mit Glasfüllung, tw. Schiebetüren (Küche große Wohnungen P5), einfache Beschläge, Stahlzargen mit Anstrich

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	durchschnittliche baujahresentsprechende Installation und Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Klingel-Gegensprechanlage; Kabelanschluss
Heizung:	Gas-Zentralheizungen (1998) Mit Warmwasserspeicher Kompaktheizkörper, tlw. Röhrenradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage, Standspeicher
Sanitäre Installation:	siehe Beschreibung der Einheiten

3.2.3 Wohnungen**3.2.3.1 Wohnung Pfortenring 3, 1. OG Mitte**

Beispielhaft für das Haus wird im Folgenden die Ausstattung der Wohnung beschrieben. Laut Aussage der Hausverwaltung sind die alle Wohnungen im Gebäude ausstattungsgleich.

2-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad/WC, Diele, Abstellraum, Balkon, ca. 57,56 m²

Wohnräume und Balkon sind nach Südosten orientiert.

Bäder/WC in Haus Pfortenring 3 überwiegend mit Tageslicht.

Wohnräume / Diele

Bodenbelag:	Laminatbelag
Wände:	Raufaser mit Anstrich
Decke:	Raufaser mit Anstrich

Küche

Bodenbelag:	PVC
Wände:	Fliesenspiegel, Rest Raufaser mit Anstrich
Decke:	Raufaser mit Anstrich

Bad/WC

Bodenbelag:	Fliesen
Wände:	Fliesen, ca. 2,0 m, Raufaser mit Anstrich
Decke:	Raufaser mit Anstrich

Balkon

Bodenbelag:	Fliesen
Sonstiges:	Metall-Brüstung, verzinkt

Sanitäre Installation	Bad/WC:	Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten eingebaute Wanne, Waschbecken; Anschluss Waschmaschine/Trockner; Lüftung über Fenster
-----------------------	---------	---

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderung: Unattraktiv gestalteter Hauseingang

Bauschäden/Baumängel: Eingangstür nicht dichtschießend (Zugerscheinungen);
und fehlender Schallschutz (erneuerungsbedürftig);
Nach Angabe des Mieters gibt es kein Heißwasser in der
Küche; das gelte für das gesamte Haus;

3.2.3.2 Wohnung Pfortenring 5, Wohnung 2. OG Süd, Mitte links

Beispielhaft für das Haus werden die Ausstattungen der 2 Wohnungstypen des Hauses beschrieben, hier der kleine Wohnungstyp.

Laut Aussage der Hausverwaltung sind alle Wohnungen dieses Typs im Gebäude ausstattungsgleich.

2-Zimmer-Wohnung mit Kochecke, Dusche/WC, Flur, Abstellraum, Balkon; ca. 43,91 m²

Wohnräume und Balkon sind nach Süden orientiert.

Bäder/WC in Haus Pfortenring 5 ausschließlich innenliegend.

Wohnräume / Diele

Bodenbelag: Kunststoffboden
Wände: Raufaser mit Anstrich
Decke: Raufaser mit Anstrich

Küche

Bodenbelag: Fliesen
Wände: Fliesenspiegel, Rest Putz mit Anstrich
Decke: Raufaser mit Anstrich

Dusche/WC

Bodenbelag: Fliesen
Wände: Fliesen, ca. 2,0 m, Raufaser mit Anstrich
Decke: Raufaser mit Anstrich

Balkon

Bodenbelag: Holzbohlen
Sonstiges: Metall-Brüstung, verzinkt

Sanitäre Installation:

Dusche/WC: barrierefreie Ausführung
Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten
bodengleiche Dusche,
Waschbecken, unterfahrbar,
Anschluss Waschmaschine/Trockner,
Elektromechanische Entlüftung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig; überwiegend barrierefrei (außer Balkonzugang)

Wirtschaftliche Wertminderung: Aufwändige Erschließung durch einläufige Treppenanlage

Bauschäden/Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

3.2.3.3 Wohnung Pfortenring 5, Wohnung 2. OG Nord, rechts

Beispielhaft für das Haus werden die Ausstattungen der 2 Wohnungstypen des Hauses beschrieben, hier der kleine Wohnungstyp. Laut Aussage der Hausverwaltung sind alle Wohnungen dieses Typs im Gebäude ausstattungsgleich.

2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon; ca. 62,55 m²

Wohnräume und Balkon sind nach Nordosten/Osten orientiert.

Bäder/WC in Haus Pfortenring 5 ausschließlich innenliegend.

Wohnräume / Diele

Bodenbelag: Kunststoffboden
Wände: Raufaser mit Anstrich
Decke: Raufaser mit Anstrich

Küche

Bodenbelag: Fliesen
Wände: Fliesenspiegel, Rest Putz mit Anstrich
Decke: Raufaser mit Anstrich

Dusche/WC

Bodenbelag: Fliesen
Wände: Fliesen, ca. 2,0 m, Raufaser mit Anstrich
Decke: Raufaser mit Anstrich

<u>Balkon</u>		
Bodenbelag:		Fliesen
Sonstiges:		Metall-Brüstung, verzinkt
Sanitäre Installation:	Dusche/WC:	Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Waschbecken; Anschluss Waschmaschine/Trockner; Elektromechanische Entlüftung
Grundrissgestaltung:		zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:		Aufwändige Erschließung durch einläufige Treppenanlage
Bauschäden/Baumängel:		keine wesentlichen erkennbar

3.2.3.4 Allgemein

Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche im mittleren Ausstattungsstandard.
Badräume nahezu ausschließlich innenliegend.

3.3 Tiefgarage / Keller

Die Tiefgarage sowie die gemeinschaftlichen Neben- und Kellerräume werden von beiden Treppenhäusern erschlossen.

Die Tiefgarage wird über eine Rampe vom Hof aus erschlossen.

Tiefgarage

Tiefgarage mit 33 Stellplätzen (lt. Plan).

Bodenbelag:	Rohbetonboden
Wände:	Beton
Decke:	Betondecke

Kellerräume (gemeinschaftlich)

Bodenbeläge:	Rohbetonboden
Wandbekleidungen:	Beton mit Anstrich bzw. Mauerwerk, Putz mit Anstrich bzw. Rohbetonwände
Deckenbekleidungen:	Beton mit Anstrich bzw. Rohbetondecke
Sonstiges:	Kellerabteile: Holzverschläge mit Holzlatten Türen; eine Leuchte pro Kellerabteil
Fenster:	Kellerräume: Tiefgarage: Lüftung über Fenster zu Lichtschächten Öffnungen zu Lüftungsschächten
Türen:	Tiefgarage: Kellerräume: Stahltüren, Zufahrt Alu-Rollgittertor einfache Holztüren in Stahlzargen

3.4 Zustand

Baumängel/Bauschäden:	Nach Angabe der Hausverwaltung ist der Aufzug defekt; Außerdem sind in einigen Wohnungen kleinere Schäden vorhanden (Schimmelbefall Fehlender Wasserdruck Absperrventil defekt etc.); Sämtliche Fassaden mit Instandhaltungsstau;
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine wesentlichen erkennbar
Zustand des Gebäudes:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht jedoch tlw. erheblicher Instandhaltungsbedarf.

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Kanalanschluss;
befestigte Flächen im Hof mit Asphalt,
Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen;
TG-Einfahrtsrampe mit Rohbeton,
tlw. starke Absenkungen der Rasengittersteine und des
Asphalts an der Wand zum überdachten Müllplatz;
kleine Restflächen mit Rasen, tlw. Bäume

3.6 Mieten

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Tatsächliche Nettokaltmiete monatlich (€)
Haus Pfortenring 3	1	Wohnung 1 EG re	99,17	624,20
	2	Wohnung 2 EG Mi	57,76	392,00
	3	Wohnung 3 EG li	99,70	598,03
	4	Wohnung 4 1.OG re	99,20	598,13
	5	Wohnung 5 1. OG M	57,76	390,00
	6	Wohnung 6 1. OG li	99,73	615,03
	7	Wohnung 7 2. OG re	99,20	611,91
	8	Wohnung 8 2. OG Mi	57,76	384,01
	9	Wohnung 9 2. OG li	99,73	598,22
	10	Wohnung 10 DG re	96,74	597,60
	11	Wohnung 11 DG Mi	57,40	381,95
	12	Wohnung 12 DG li	96,94	584,56
Haus Pfortenring 5	13	Wohnung 13 EG li	62,55	416,41
	14	Wohnung 14 EG li	44,04	339,00
	15	Wohnung 15 EG li	44,04	385,00
	16	Wohnung 16 EG li	62,55	416,41
	17	Wohnung 17 EG re	62,55	416,41
	18	Wohnung 18 EG re	44,04	326,30
	19	Wohnung 19 EG re	44,04	326,30
	20	Wohnung 20 EG re	62,55	426,00
	21	Wohnung 21 1.OG li	62,55	416,41
	22	Wohnung 22 1.OG li	43,91	324,08
	23	Wohnung 23 1.OG li	43,91	326,30
	24	Wohnung 24 1.OG li	62,55	416,41
	25	Wohnung 25 1.OG re	62,55	428,56
	26	Wohnung 26 1.OG re	43,91	326,30
	27	Wohnung 27 1.OG re	43,91	326,22
	28	Wohnung 28 1.OG re	62,55	424,31
	29	Wohnung 29 2.OG li	62,55	416,41
	30	Wohnung 30 2.OG li	43,91	324,08
	31	Wohnung 31 2.OG li	43,91	324,08
	32	Wohnung 32 2.OG li	62,55	462,00
	33	Wohnung 33 2.OG re	62,55	416,41
	34	Wohnung 34 2.OG re	43,91	326,30

Gebäude- bezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Tatsächliche Nettokaltmiete monatlich (€)
Haus Pfortenring 5	35	Wohnung 35 2.OG re	43,91	326,30
	36	Wohnung 36 2.OG re	62,55	416,41
	37	Wohnung 37 DG li	61,34	410,24
	38	Wohnung 38 DG li	43,71	324,92
	39	Wohnung 39 DG li	43,71	329,04
	40	Wohnung 40 DG li	61,34	410,24
	41	Wohnung 41 DG re	61,34	415,24
	42	Wohnung 42 DG re	43,71	324,92
	43	Wohnung 43 DG re	43,71	324,92
	44	Wohnung 44 DG re	61,34	410,24
Tiefgarage	45-89	Kfz.-Stellplätze KG		32,50
Stellplatz	90	Stellplatz		20,00

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

Die Ausstattung überwiegend baujahresentsprechend und zeitgemäß.

Gebäude und Außenanlagen weisen jedoch auf Grund der lange unterlassenen Instandhaltung einen nicht unwesentlichen Maßnahmenstau auf.

¹ Durchschnittlicher Wert:

- 23 x 30,00 €
- 7 x 35,70 €
- 2 x 41,65 €
- 1 x 50,00 €

4 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 ²⁾ 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.

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 67547 Worms, Pfortenring 3, 5 zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Worms	22087	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Worms	8	32/2	3.419 m ²

²⁾ Aus Basis von Nachbewertungen von 262 Kauffällen der 12 Gutachterausschüsse im Zeitraum 06/2022 bis 03/2023, veröffentlicht 19.07.2023

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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 Vergleichsverfahren (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, Lagemerkmale, 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.

Von immobilienbo...
Weitergabe an...
Dritte ist un...
Zeitungs...
an...
auf...

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 3290) **380,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1550 m ²
Gebäudeart	=	GD

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	3.419 m ²
Gebäudeart	=	Mehrfamilienhäuser

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 380,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.07.2024	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 380,00 €/m ²	
WGfZ	1,1	1,1	x 1,00	
Fläche (m ²)	1550	3.419	x 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	3	4	x 1,00	E3
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Gebäudeart	GD	Mehrfamilienhäuser	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 380,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 380,00 €/m ²	
Fläche	× 3.419 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.299.220,00 € <u>rd. 1.300.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum
Wertermittlungstichtag 09.07.2024 insgesamt

1.300.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Abweichung ist nicht wertrelevant, da Grundstück optimal ausgenutzt ist.

E3

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.

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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.

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.

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage				(€/m ²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus Pfortenring 3	1	Wohnung 1	EG re	99,17		6,29	624,20	7.490,40
	2	Wohnung 2	EG Mi	57,76		6,79	392,00	4.704,00
	3	Wohnung 3	EG li	99,70		6,00	598,03	7.176,36
	4	Wohnung 4	1.OG re	99,20		6,03	598,13	7.177,56
	5	Wohnung 5	1. OG Mi	57,76		6,75	390,00	4.680,00
	6	Wohnung 6	1. OG li	99,73		6,17	615,03	7.380,36
	7	Wohnung 7	2. OG re	99,20		6,17	611,91	7.342,92
	8	Wohnung 8	2. OG Mi	57,76		6,65	384,01	4.608,12
	9	Wohnung 9	2. OG li	99,73		6,00	598,22	7.178,64
	10	Wohnung 10	DG re	96,74		6,18	597,60	7.171,20
	11	Wohnung 11	DG Mi	57,40		6,65	381,95	4.583,40
	12	Wohnung 12	DG li	96,94		6,03	584,56	7.014,72
Haus Pfortenring 5	13	Wohnung 13	EG li	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	14	Wohnung 14	EG li	44,04		7,70	339,00	4.068,00
	15	Wohnung 15	EG li	44,04		8,74	385,00	4.620,00
	16	Wohnung 16	EG li	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	17	Wohnung 17	EG re	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	18	Wohnung 18	EG re	44,04		7,41	326,30	3.915,60
	19	Wohnung 19	EG re	44,04		7,41	326,30	3.915,60
	20	Wohnung 20	EG re	62,55		6,81	426,00	5.112,00
	21	Wohnung 21	1.OG li	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	22	Wohnung 22	1.OG li	43,91		7,38	324,08	3.888,96
	23	Wohnung 23	1.OG li	43,91		7,43	326,30	3.915,60
	24	Wohnung 24	1.OG li	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	25	Wohnung 25	1.OG re	62,55		6,85	428,56	5.142,72
	26	Wohnung 26	1.OG re	43,91		7,43	326,30	3.915,60
	27	Wohnung 27	1.OG re	43,91		7,43	326,22	3.914,64
	28	Wohnung 28	1.OG re	62,55		6,78	424,31	5.091,72
	29	Wohnung 29	2.OG li	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	30	Wohnung 30	2.OG li	43,91		7,38	324,08	3.888,96
	31	Wohnung 31	2.OG li	43,91		7,38	324,08	3.888,96
	32	Wohnung 32	2.OG li	62,55		7,39	462,00	5.544,00
	33	Wohnung 33	2.OG re	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	34	Wohnung 34	2.OG re	43,91		7,43	326,30	3.915,60
	35	Wohnung 35	2.OG re	43,91		7,43	326,30	3.915,60
	36	Wohnung 36	2.OG re	62,55		6,66	416,41	4.996,92
	37	Wohnung 37	DG li	61,34		6,69	410,24	4.922,88
	38	Wohnung 38	DG li	43,71		7,43	324,92	3.899,04
	39	Wohnung 39	DG li	43,71		7,53	329,04	3.948,48
	40	Wohnung 40	DG li	61,34		6,69	410,24	4.922,88
	41	Wohnung 41	DG re	61,34		6,77	415,24	4.982,88
	42	Wohnung 42	DG re	43,71		7,43	324,92	3.899,04
	43	Wohnung 43	DG re	43,71		7,43	324,92	3.899,04
	44	Wohnung 44	DG re	61,34		6,69	410,24	4.922,88
Tiefgarage	45-89	Kfz.-Stellplätze KG			33,00	32,50	1.072,50	12.870,00
Stellplatz	90	Stellplatz			1,00	20,00	20,00	240,00
Summe				2.719,33	34,00		19.470,31	233.643,72

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus Pfortenring 3	1	Wohnung 1 EG re	99,17		8,20	813,19	9.758,28
	2	Wohnung 2 EG Mi	57,76		7,80	450,53	5.406,36
	3	Wohnung 3 EG li	99,70		8,20	817,54	9.810,48
	4	Wohnung 4 1.OG re	99,20		8,20	813,44	9.761,28
	5	Wohnung 5 1. OG Mi	57,76		7,80	450,53	5.406,36
	6	Wohnung 6 1. OG li	99,73		8,20	817,79	9.813,48
	7	Wohnung 7 2. OG re	99,20		8,20	813,44	9.761,28
	8	Wohnung 8 2. OG Mi	57,76		7,80	450,53	5.406,36
	9	Wohnung 9 2. OG li	99,73		8,20	817,79	9.813,48
	10	Wohnung 10 DG re	96,74		8,20	793,27	9.519,24
	11	Wohnung 11 DG Mi	57,40		7,80	447,72	5.372,64
	12	Wohnung 12 DG li	96,94		8,20	794,91	9.538,92
Haus Pfortenring 5	13	Wohnung 13 EG li	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	14	Wohnung 14 EG li	44,04		8,40	369,94	4.439,28
	15	Wohnung 15 EG li	44,04		8,40	369,94	4.439,28
	16	Wohnung 16 EG li	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	17	Wohnung 17 EG re	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	18	Wohnung 18 EG re	44,04		8,40	369,94	4.439,28
	19	Wohnung 19 EG re	44,04		8,40	369,94	4.439,28
	20	Wohnung 20 EG re	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	21	Wohnung 21 1.OG li	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	22	Wohnung 22 1.OG li	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	23	Wohnung 23 1.OG li	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	24	Wohnung 24 1.OG li	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	25	Wohnung 25 1.OG re	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	26	Wohnung 26 1.OG re	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	27	Wohnung 27 1.OG re	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	28	Wohnung 28 1.OG re	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	29	Wohnung 29 2.OG li	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	30	Wohnung 30 2.OG li	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	31	Wohnung 31 2.OG li	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	32	Wohnung 32 2.OG li	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	33	Wohnung 33 2.OG re	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	34	Wohnung 34 2.OG re	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	35	Wohnung 35 2.OG re	43,91		8,40	368,84	4.426,08
	36	Wohnung 36 2.OG re	62,55		7,80	487,89	5.854,68
	37	Wohnung 37 DG li	61,34		7,80	478,45	5.741,40
	38	Wohnung 38 DG li	43,71		8,40	367,16	4.405,92
	39	Wohnung 39 DG li	43,71		8,40	367,16	4.405,92
	40	Wohnung 40 DG li	61,34		7,80	478,45	5.741,40
	41	Wohnung 41 DG re	61,34		7,80	478,45	5.741,40
	42	Wohnung 42 DG re	43,71		8,40	367,16	4.405,92
	43	Wohnung 43 DG re	43,71		8,40	367,16	4.405,92
	44	Wohnung 44 DG re	61,34		7,80	478,45	5.741,40
Tiefgarage	45-89	Kfz.-Stellplätze KG		33,00	35,00	1.155,00	13.860,00
Stellplatz	90	Stellplatz		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			2.719,33	33,00		23.128,28	277.539,36

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)	277.539,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	63.480,79 €
jährlicher Reinertrag	214.058,57 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,80 % von 1.300.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	49.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	164.658,57 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer	22,670
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	3.732.809,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	1.300.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	5.032.809,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	5.032.809,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	234.544,00 €
Ertragswert	4.798.265,78 €
	rd. 4.800.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den **Wohnflächenberechnungen des Bauantrags** entnommen und auf Plausibilität geprüft. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II, BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem **Mietspiegel der Stadt Worms 2022**, angepasst mit dem von der Stadt Worms mitgeteilten Anpassungsindex für 2024
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (IVD etc.)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	44 Whg. × 351,00 €	15.444,00 €
	Garagen (Gar.)	33 Gar. × 46,00 €	1.518,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2.720,00 m ² × 13,80 €/m ²	37.536,00 €
	Garagen (Gar.)	33 Gar. × 104,00 €	3.432,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		5.505,19 €
Summe			63.435,19 €

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** ³⁾
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit **3,80** bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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 Unterhaltungszustaus 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 die Gebäude: Haus Pfortenring 3 und 5

Die (gemäß Bauakte) ca. 1997 errichteten Gebäude wurden nicht (wesentlich) modernisiert.

³⁾ Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes von 3,30 % um 0,50 % auf Grund der aktuellen restriktiven Finanzierungssituation für Großobjekte unter besonderer Berücksichtigung des gleichzeitigen Baukostenrisikos.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Tiefgarage

Das ca. 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 27 Jahre =) 13 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		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-65.544,00 €
• Nr. 34, Wohnung 1 EG rechts	-6.438,00 €	
• Nr. 36, Wohnung 3 EG links	-9.734,00 €	
• Nr. 37, Wohnung 4 1. OG rechts	-9.356,00 €	
• Nr. 39, Wohnung 6 1. OG links	-7.145,00 €	
• Nr. 40, Wohnung 7 2. OG rechts	-7.106,00 €	
• Nr. 42, Wohnung 9 2. OG links	-9.737,00 €	
• Nr. 43, Wohnung 10 DG rechts	-6.884,00 €	
• Nr. 45, Wohnung 12 DG links	-9.143,00 €	
Bauschäden		-100.000,00 €
• pauschale Schätzung		
Sonstige Rechte und Belastungen (s. Pkt. 4.6)		-69.000,00 €
• Wegerecht	-69.000,00 €	
Summe		-234.544,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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. Zu 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).

4.5.2. 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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 Unterhaltungstaus 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. Ausbauzuschlag) 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.

Marktübliche 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.

Von Immobilienpooling bereitgestellt -
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Haus Pfortenring 3	Haus Pfortenring 5	Tiefgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	687,00 €/m ² BGF	639,00 €/m ² BGF	715,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.787,00 m ²	3.550,00 m ²	783,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.227.669,00 €	2.266.450,00 €	559.845,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.07.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.198.755,17 €	4.062.793,95 €	1.002.682,39 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.198.755,17 €	4.062.793,95 €	1.002.682,39 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		53 Jahre	53 Jahre	13 Jahre
• prozentual		33,75 %	33,75 %	67,50 %
• Faktor	x	0,6625	0,6625	0,325
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	1.456.675,31 €	2.691.600,99 €	325.871,78 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen rd.	=	1.456.700,00 €	2.691.600,00 €	325.900,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	+	4.474.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	80.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.554.200,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.300.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	5.854.200,00 €
Sachwertfaktor	x	0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	5.093.154,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	234.544,00 €
Sachwert	=	4.858.610,00 €
rd.		4.860.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Haus Pfortenring 3

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	655,00	40,0	262,00
3	755,00	60,0	453,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			715,00
gewogener Standard =			2,6

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

715,00 €/m² BGF

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

ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße
- Dreispänner

x 0,990

y 0,970

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 686,61 €/m² BGFrd. 687,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Haus Pfortenring 5

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	655,00	39,2	256,76
3	755,00	60,8	459,04
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			715,80
gewogener Standard =			2,6

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		715,80 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,940
• Vierspanner	×	0,950
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	639,21 €/m ² BGF
	rd.	639,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Tiefgarage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Tiefgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	715,00	100,0	715,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			715,80
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	715,00 €/m ² BGF
	rd.	715,00 €/m ² BGF

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 Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	80.000,00 €
Summe	80.000,00 €

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** ⁴⁾,
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit **0,87** bestimmt.

⁴⁾ Reduzierung des Sachwertfaktors von 0,97 um 0,10 auf Grund der aktuellen restriktiven Finanzierungssituation für Großobjekte unter besonderer Berücksichtigung des gleichzeitigen Baukostenrisikos.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die diesbezügliche Tabelle in der Ertragswertermittlung.

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

4.6 Werteinfluss der Rechte

4.6.1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht)

Lt. Kaufvertrag wird „die erstmalige Belegung der geplanten Wohnungen ... zwischen dem zuständigen Dezernenten der Stadt Worms und der Käuferin einvernehmlich geregelt“.

Die Wohnungen waren bis zum 31.12.2023 öffentlich gefördert. Für das Objekt gilt nach Auskunft der Stadt Worms keine Nachwirkungsfrist. Die o.a. vereinbarte Zweckbindung ist zum 01.01.2024 beendet worden.

Die Mieten können ab diesem Zeitpunkt frei - im Rahmen der gesetzlichen Regelungen - vereinbart werden. Eventuelle Werteinflüsse durch aktuelle Mietdifferenzen werden als besondere objektspezifisch Grundstücksmerkmale in den Verfahren berücksichtigt (Barwerte der Mietabweichungen).

4.6.2 Wege- und Fahrrecht

Lt. Kaufvertrag räumt die Käuferin „der Stadt Worms am Kaufgrundstück ein unentgeltliches Geh- und Wegerecht ein“.

Wertminderung durch direkte Nutzung

Beanspruchte Fläche (s. Lageplan S. 41) = ca. 163,00 m²

Die Inanspruchnahme der Fläche durch die öffentliche Nutzung wird mit etwa 95 % geschätzt.

163 m ² x 380,00 € x 0,95 =	58.843,00 €
	rd. 58.800,00 €

Wertminderung durch Lärmimmission

Betroffen sind alle Wohnungen, deren Fenster von Wohnräumen zum Weg liegen.

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind gegeben!

Der Weg führt im Abstand von ca. 3,0 m an den westlichen Fenstern von Schlafräum und Balkon von jeweils 2 Wohnungen/Geschoss vorbei; eine Beeinträchtigung ist dadurch gegeben. Die betroffene Wohnfläche wird mit ca. 18 m²/WF geschätzt. Die Beeinträchtigung an der Miete wird mit 0,24 €/m² angesetzt.

144,00 m ² ⁵⁾ x 0,24 € ⁶⁾ x 12 x 24,881 ⁷⁾ =	10.318,65 €
	rd. 10.300,00 €

Die Wertbeeinträchtigung beträgt:

• durch belastete Grundstücksfläche	58.800,00 €
• durch Lärmimmissionen	10.300,00 €

Gesamt	69.100,00 €
---------------	--------------------

Die Wertbeeinträchtigung durch das Geh- und Fahrrecht wird zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 mit rd.

69.000,00 €

geschätzt.

⁵⁾ 15,52 + 4,8*0,5 = 17,92 m² x 8 = 143,36 m²

⁶⁾ ca. 3,0 % der Miete von 7,80 €/m²

⁷⁾ Vervielfältiger (Liegenschaftszins 3,30 %, Restnutzungsdauer 53 Jahre)

5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.800.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **4.860.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 67547 Worms, Pfortenring 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms	22087	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms	8	32/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 mit rd.

4.800.000 €

in Worten: vier Millionen achthunderttausend Euro

geschätzt.

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. Verwalter s. Pkt. 3.2.1, S. 8.
5. Angaben über Mieter siehe Anlage zum Anschreiben an Gericht.
6. eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht mehr.
7. ein Gewerbebetrieb ist im Bewertungsobjekt nicht vorhanden.
8. Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
9. gültige Energieausweise im Sinne des GEG liegen vor.

Worms, den 30. Juli 2024



6 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

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 tw. weiter Anwendung)

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

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 4: Lageplan Wegerecht

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte

Anlage 6: Grundrisse

Anlage 7: Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung

Anlage 8: Aufstellungen der Mietabweichungen

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

ÜBERSICHTSKARTE

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

Quelle: Sprengnetter

STADTPLANAUSSCHNITT

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

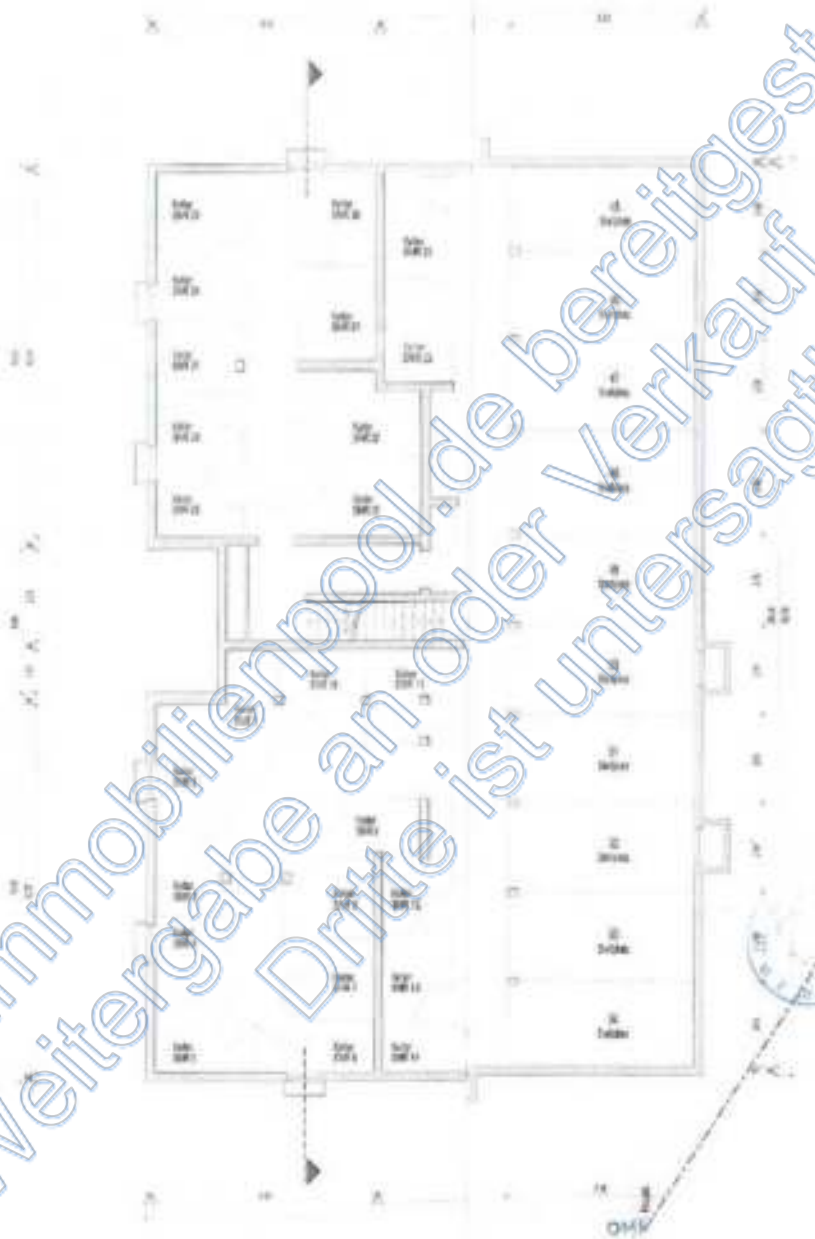
Quelle: Sprengnetter

LAGEPLAN

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

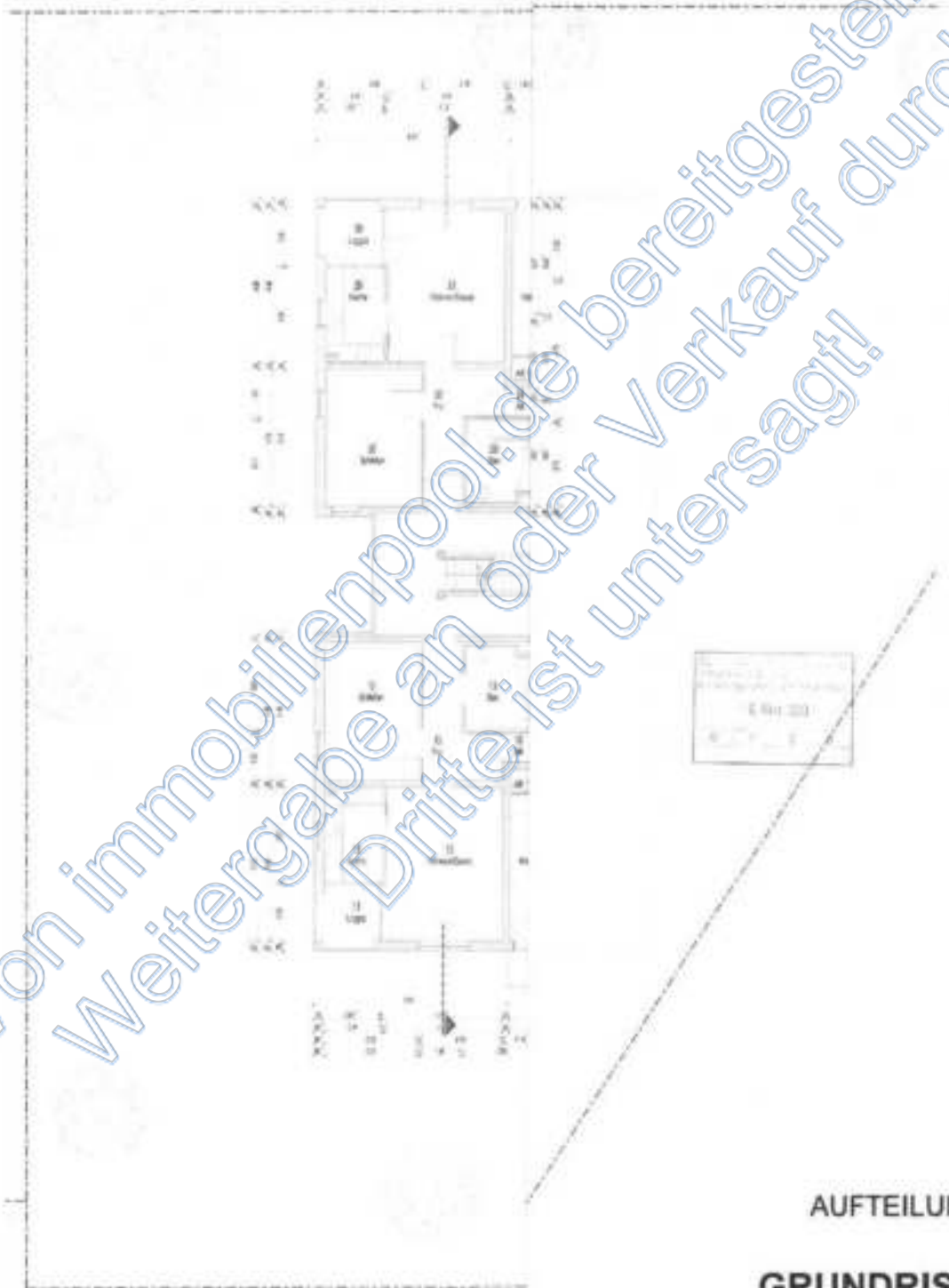
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: GeoPortal.rlp



AUFTEILUNGSPLAN KG

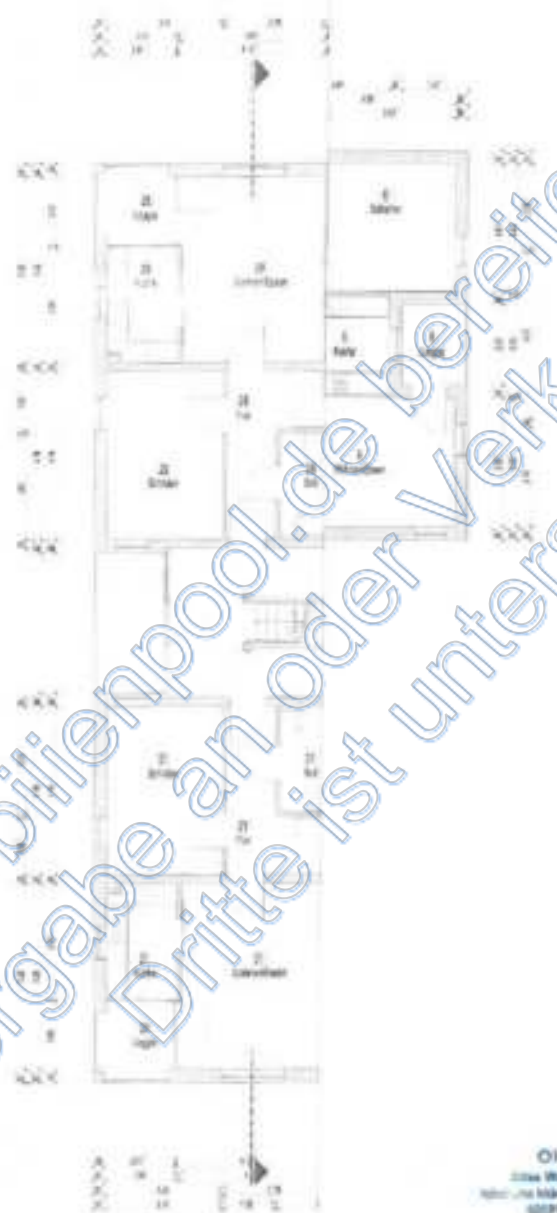
GRUNDRISS-SKIZZE



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

AUFTEILUNGSPLAN EG

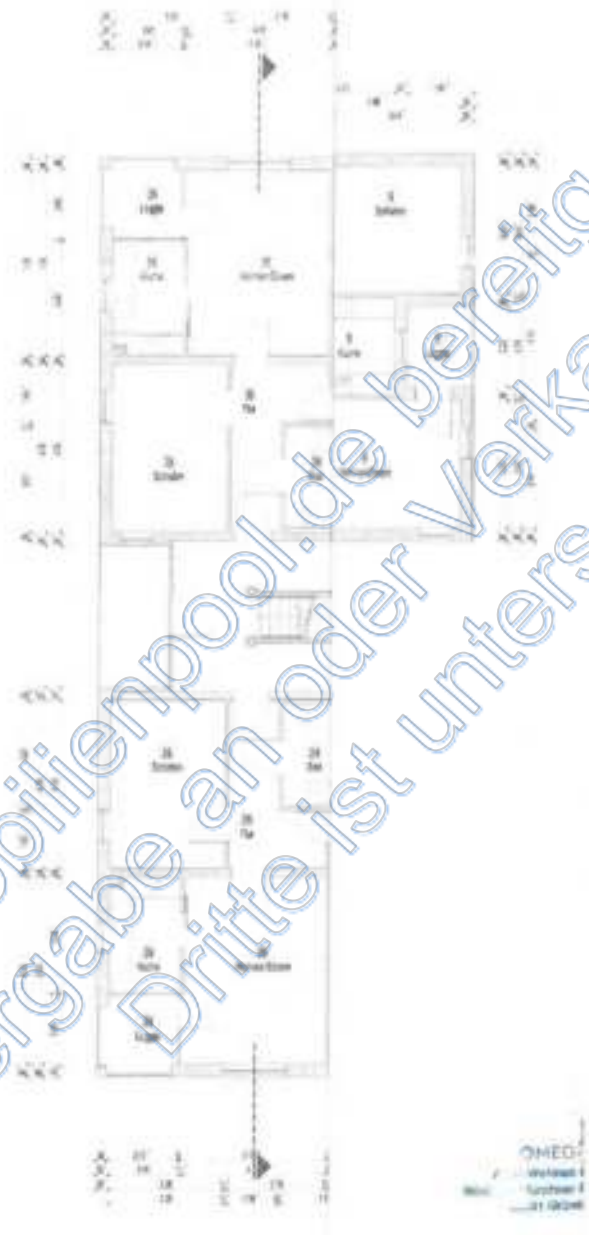
GRUNDRISS-SKIZZE



AUFTEILUNGSPLAN 1. OG

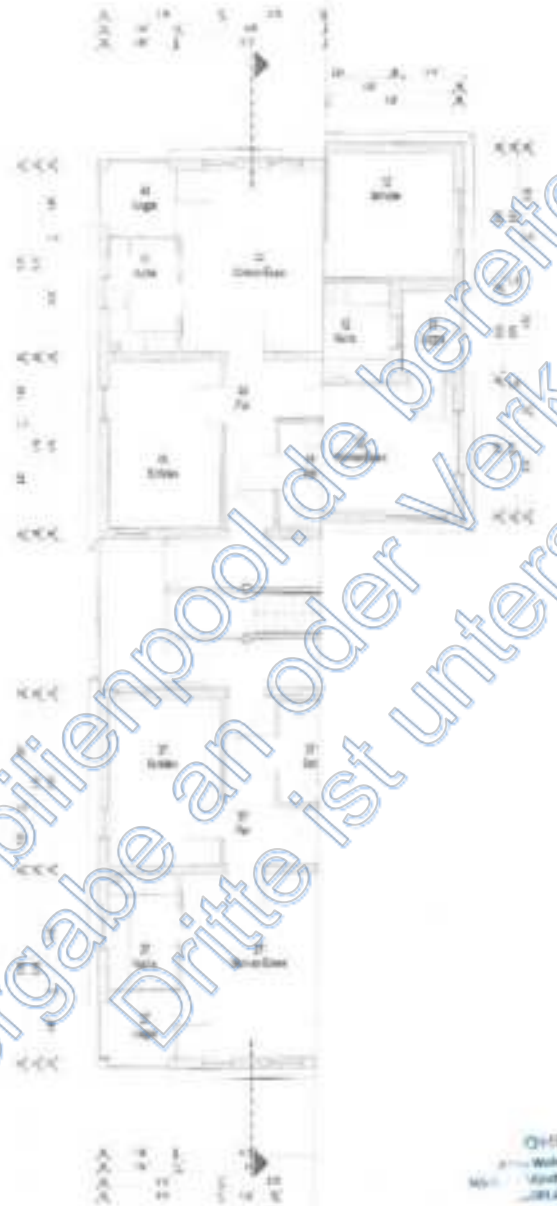
GRUNDRISS-SKIZZE

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



AUFTEILUNGSPLAN 2. OG

GRUNDRISS-SKIZZE



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

AUFTEILUNGSPLAN DG

GRUNDRISS-SKIZZE



Haus 1 (Pfortenring 3)

Foto 1



Haus 1

Foto 2



Haus 1

Foto 3



Haus 1

Foto 4



Haus 1 / Hauseingang

Foto 5



Haus 1 / Treppenhaus

Foto 6



Haus 1 / Whg. 1. OG Mitte

Foto 7



Haus 1 / Whg. 1. OG Mitte

Foto 8

Haus 1 / Whg. 1. OG Mitte

Foto 9

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

Haus 1 / Whg. 1. OG Mitte

Foto 10

Haus 1 / Whg. 1. OG Mitte

Foto 11



Haus 1 / Whg. 1. OG Mitte

Foto 12



Haus 1 / Whg. 1. OG Mitte

Foto 13



Haus 1 / KG

Foto 14



Haus 1 / KG

Foto 15



Haus 1 / KG

Foto 16



Haus 1 / KG

Foto 17



Haus 2 (Pfortenring 5)

Foto 18



Haus 2

Foto 19



Haus 2

Foto 20



Haus 2

Foto 21



Haus 2 / Hauseingang

Foto 22



Haus 2 / Treppenhaus

Foto 23



Haus 2 / Aufzug

Foto 24

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



Haus 2 / Whg. 2. OG rechts

Foto 25



Haus 2 / Whg. 2. OG rechts

Foto 26

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



Haus 2 / Whg. 2. OG rechts

Foto 27



Haus 2 / Whg. 2. OG rechts

Foto 28

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



Haus 2 / Whg. 2. OG rechts

Foto 29



Haus 2 / Whg. 2. OG rechts

Foto 30

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



Haus 2 / Whg. 2. OG rechts

Foto 31



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 32

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



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 33



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 34

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



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 35



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 36

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



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 37



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 38



Haus 2 / Whg. 2. OG links

Foto 39



Haus 2 / KG

Foto 40

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



Tiefgarage

Foto 41



Tiefgarage

Foto 42



Tiefgarage

Foto 43



Tiefgarage

Foto 44

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



TG-Rampe

Foto 45



Außenanlagen

Foto 46

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



Außenanlagen

Foto 47



Außenanlagen

Foto 48



Außenanlagen

Foto 49



Außenanlagen

Foto 50



Außenanlagen

Foto 51

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

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 01.08.2024

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 34
Art der Nutzung:	Wohnung 1
Wohnfläche:	99,17 m ²
Vertragsart:	frei finanzierten Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,20 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,29 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ⁹	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,29	623,78	8,20	813,19	-947,05	-941,62	-941,62	
01.01.2025 -30.09.2025	6,29	623,78	8,36	829,06	-1.847,52	-1.810,37	-2.751,99	
01.10.2025 -31.12.2025	7,55	748,73	8,36	829,06	-240,99	-233,22	-2.985,21	
01.01.2026 -31.12.2026	7,55	748,73	8,53	845,92	-1.166,28	-1.111,15	-4.096,36	
01.01.2027 -31.12.2027	7,55	748,73	8,70	862,78	-1.368,60	-1.271,78	-5.368,14	
01.01.2028 -30.09.2028	7,55	748,73	8,87	879,64	-1.178,19	-1.071,15	-6.439,29	
01.10.2028 -	8,87	879,64	8,87	879,64			-6.439,29	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-6.439,29

MIETABWEICHUNGEN

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 01.08.2024

Objektart:	Haus Pfortenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 39
Art der Nutzung:	Wohnung 6
Wohnfläche:	99,73 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,20 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,17 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,17	615,33	8,20	817,79	-1.012,30	-1.006,50	-1.006,50	
01.01.2025 -30.09.2025	6,17	615,33	8,36	833,74	-1.965,69	-1.926,18	-2.932,68	
01.10.2025 -31.12.2025	7,40	738,00	8,36	833,74	-287,22	-277,94	-3.210,62	
01.01.2026 -31.12.2026	7,40	738,00	8,53	850,70	-1.352,40	-1.288,53	-4.499,15	
01.01.2027 -31.12.2027	7,40	738,00	8,70	867,65	-1.555,80	-1.445,75	-5.944,90	
01.01.2028 -30.09.2028	7,40	738,00	8,87	884,61	-1.319,49	-1.199,66	-7.144,56	
01.10.2028 -	8,87	884,61	8,87	884,61			-7.144,56	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-7.144,56

MIETABWEICHUNGEN

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 01.08.2024

Objektart:	Haus Pforlenring 3
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 40
Art der Nutzung:	Wohnung 7
Wohnfläche:	99,20 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %
marktübliche Miete:	8,20 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,17 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.07.2024
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,17	612,06	8,20	813,44	-1.006,90	-1.001,12	-1.001,12	
01.01.2025 -30.09.2025	6,17	612,06	8,36	829,31	-1.955,25	-1.915,93	-2.917,05	
01.10.2025 -31.12.2025	7,40	734,08	8,36	829,31	-285,69	-276,46	-3.193,51	
01.01.2026 -31.12.2026	7,40	734,08	8,53	846,18	-1.345,20	-1.281,65	-4.475,16	
01.01.2027 -31.12.2027	7,40	734,08	8,70	863,04	-1.547,52	-1.438,05	-5.913,21	
01.01.2028 -30.09.2028	7,40	734,08	8,87	879,90	-1.312,38	-1.193,18	-7.106,39	
01.10.2028 -	8,87	879,90	8,87	879,90			-7.106,39	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-7.106,39

MIETABWEICHUNGEN

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 01.08.2024								
Objektart:	Haus Pfortenring 3							
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 43							
Art der Nutzung:	Wohnung 10							
Wohnfläche:	96,74 m ²							
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum							
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)							
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,00 %							
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,50 %							
marktübliche Miete:	8,20 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)							
tatsächliche Miete:	6,18 € / m ²							
letzte Mietanpassung:	01.07.2024							
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2025							
Baujahr / geschätzte RND:	1997 / 53 Jahre							
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete?	nicht bekannt							
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.							
Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 09.07.2024 - 30.09.2028								
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.08.2024 -31.12.2024	6,18	597,85	8,20	793,27	-977,10	-971,49	-971,49	
01.01.2025 -30.09.2025	6,18	597,85	8,36	808,75	-1.898,10	-1.859,95	-2.831,44	
01.10.2025 -31.12.2025	7,41	716,84	8,36	808,75	-275,73	-266,84	-3.098,28	
01.01.2026 -31.12.2026	7,41	716,84	8,53	825,19	-1.300,20	-1.238,78	-4.337,06	
01.01.2027 -31.12.2027	7,41	716,84	8,70	841,64	-1.497,60	-1.391,64	-5.728,70	
01.01.2028 -30.09.2028	7,41	716,84	8,87	858,08	-1.271,16	-1.155,69	-6.884,39	
01.10.2028 -	8,87	858,08	8,87	858,08			-6.884,39	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen								-6.884,39

MIETABWEICHUNGEN

