

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!**

Amtsgericht Worms

Eing.: 10. Aug. 2023

..... 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

Lortzingstraße 5
D-67549 Worms

Telefon
06241/95 03 22

Telefax
06241/95 03 23

Mail
info@architekt-eich.de
Home
www.architekt-eich.de

GUTACHTEN

AZ : 23.1 033 G –
Amtsgericht Worms 16 K 4/23

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für den 1.338/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in **67547
Worms, Gaustraße 16-18**, verbunden mit dem Sondereigentum an
den **Räumen im EG**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 19 A** bezeichnet.

Teileigentums-
grundbuch Worms, Blatt 11589 lfd. Nr. 1
Gemarkung Worms, Flur 8, Fl.-St. 237/3, 214/1

Eigentümer: Frau



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils**
wurde zum Stichtag 13.07.2023 ermittelt mit rd.

Laden/Büro Nr. 19 A **270.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 3
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 42 Seiten,
einschl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung
erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Commerzbank Worms
IBAN DE15 6708 0050 0186 5195 00
BIC DRESDEFF670

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

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Auftraggeber, Zweck des Gutachtens.....	3
1.2	Verfahrensparteien.....	3
1.3	Ortstermin	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags	3
2	Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließungszustand.....	4
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	5
3	Gebäudebeschreibung.....	6
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung.....	6
3.1.1	Gebäude und Außenanlagen	6
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	6
3.1.3	Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum).....	7
3.1.4	Gemeinschaftliche Außenanlagen.....	7
4	Beschreibung des Sondereigentums	8
4.1	Beschreibung des Teileigentums.....	8
4.2	Beschreibung der Ausstattung	8
4.3	Beurteilung der Gesamtanlage.....	9
4.4	Nebengebäude (im Sondereigentum).....	9
4.5	Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklage	10
5	Miete.....	10
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
6.1	Grundstücksdaten.....	11
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	11
6.4	Bodenwertermittlung.....	12
6.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	13
6.5	Ertragswertermittlung.....	14
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
6.5.2	Ertragswertberechnung	15
6.6	Sachwertermittlung.....	18
6.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
6.6.2	Sachwertberechnung	19
7	Verkehrswert	22
8	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	23
9	Verzeichnis der Anlagen.....	24

Anlagen

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftragschreiben vom 02.05.2023 und Beschluss vom 29.03.2023

Amtsgericht Worms, Rechtspfleger Löcher,
Hardtgasse 6
67547 Worms

Ist zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens Amtsgericht Worms AZ. **16 K 4/23**
Volksbank Alzey-Worms ./. der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

Versteigerungsobjekt:

Teileigentum, eingetragen im Grundbuch von Worms, Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum ME-Anteil 1.338/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum **an den Räumen im Erdgeschoss** laut Aufteilungsplan bezeichnet mit **19 A** an Grundstück **Gemarkung Worms, Flur 8, Flurstücke 237/1 und 214/1, Gaustraße 16-18**

1.2 Verfahrensparteien

Volksbank Alzey-Worms
Marktplatz 19, 67547 Worms (betreibende Gläubigerin)
gegen
Frau (Schuldnerin)

1.3 Ortstermin

Zu dem Ortstermin am 13.07.2023 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 29.05.2023 geladen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr (Ehemann der Gläubigerin)
Mitarbeiter des Mieters
und der Sachverständige

1.4 Unterlagen

- * Schreiben des Amtsgerichts Worms vom 02.05.2023
- * Bodenrichtwertkarte RLP, Stichtag 01.01.2022
- * Grundbuchauszug vom 28.06.2023
- * Energieausweis vom 25.07.2018
- * Teilungserklärungen vom 20.12.1984 und vom 19.12.1988
- * 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

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Worms, ca. 83.500,
überörtliche Anbindung/Entfernungen (vgl. Anlage 1):	Nächstgelegene größere Orte: Ludwigshafen, ca. 23 km Mannheim, ca. 25 km
	Landeshauptstadt: Mainz
	Bundesstraßen: B9, B47
	Autobahnzufahrt: A61
	Bahnhof: Worms, ca. 2 km entfernt
	Flughafen: Frankfurt, ca. 66 km
innerörtliche Lage:	im Stadtgebiet gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 Fußminuten (FM); Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe bzw. 5-10 FM entfernt (Lebensmittelmärkte), öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, ca. 3 FM entfernt;
Geschäftslage:	C-Lage mit Nachteilen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; drei- bis viergeschossige geschlossene Bebauung
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr)
topographische Grund- stückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	266 m ² (Flurstück 237/3) 534 m ² (Flurstück 214/1) 800 m² gesamt
Grundstücksform:	unregelmäßig, Eckgrundstück
Straßenfront:	ca. 28,0 m (Gaustraße) ca. 28,0 m (Löwengasse)
Mittlere Tiefe:	ca. 20,0 m

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn Asphaltbelag; beidseitig Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; öffentliche Parkmöglichkeiten auf der Straße;
Anschlüsse:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.11.2010 vor. In Abt. II des Grundbuches von Worms Blatt 11589 besteht folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <u>Lfd. Nr. der Eintragungen: 3</u> Auflassungsvormerkung für Abdullah Aslan, geb. am 01.01.1965, ... gemäß Bewilligung vom 22.11.2021, ... eingetragen am 02.12.2021. <u>Lfd. Nr. der Eintragungen: 4</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Worms Vollstreckungsgericht, 16 K 4/23), eingetragen am 30.03.2023.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Stadtverwaltung Worms besteht folgender Eintrag im Baulastenverzeichnis: <u>Lfd. Nr. 1:</u> „Die beiden Grundstücke bleiben für die Dauer der gemeinsamen Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst.“ <u>Lfd. Nr. 2:</u> „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 237/3 gestattet, dass die Zuwegung für Gaustr. 20 – Flurstück Nr. 237/5 und Gaustr. 20a – Flurstück Nr. 237/6 – über sein Grundstück erfolgt.“ Hinweis: Nicht mit Grunddienstbarkeit abgesichert.
◊ Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	M (gemischte Baufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Baubehördliche Beanstandungen bestehen nicht. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.	

3 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Gebäude und Außenanlagen

Art des Gebäudes:	3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, gewerblicher Anteil rd. 3 % (bezogen auf die Flächen), mehrseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut (Maisonettewohnung). Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1983
Modernisierung:	keine
Mieter:	eigengenutzt
Hausverwaltung:	

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller-/Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Keller:	Bodenbelag: Verbundestrich ohne Anstrich Abtrennungen: Leichtmetallabtrennungen Türen: Leichtmetalltüren beide Keller haben Wasser- und Elektroanschluss, Lichtschalter für sämtliche Kellerräume
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten Pfetten und Sparren aus Holz
Dacheindeckung:	Tonziegel
Entwässerung:	vorgehängte Rinnen aus Zink über Dach verklindert
Kamine:	
Gemeinschaftsräume:	Fahrradkeller;
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen

Treppenhaus: Geschosstreppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Anstrich
Energieausweis:	Verbrauchsausweis ¹⁾ liegt vor (25.07.2018), Endenergieverbrauch 110,1 kWh/(m ² ·a)
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Techn. Gemeinschaftseinrichtungen Klingelanlage Kabelanschluss Telefonanschluss
Anzahl der Wohnungen:	Im Haus befinden sich insgesamt 21 Wohnungen 18 Wohnungen, 1 Laden, 19 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und 9 Stellplätze im Hof;
Einfriedung:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine wesentlichen erkennbar
Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

3.1.3 Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum)

Tiefgarage:	Massivgebäude Stahlbeton-Wände, Stützen, Unterzüge und Decken, Rohbetonboden, Alu-Rollgittertor, Lüftung über Öffnungen in den Außenwänden, Zufahrt über Ampelregelung
-------------	---

3.1.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Kanalanschluss; Hof- und Stellplatzbefestigungen mit Betonpflaster; Standplatz Müllbehälter mit Holzflechtzaun; Stahlbeton-Stützmauer zum tiefer liegenden Hofbereich; Zufahrt Gaustraße über Ampelregelung
---------------	--

¹⁾ Nur zum groben Vergleich geeignet

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung des Teileigentums

Lage des Teileigentums im Gebäude/Orientierung	Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume befinden sich im Erdgeschoss;
Nutzfläche und Raumaufteilung:	Angaben über die Größe der Nutzfläche liegen nicht vor. Die Nutzflächenberechnung wurde anhand der Pläne mit Hilfe eines CAD-Programmes hinreichend genau ermittelt mit ca. 159,50 m² Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in 2 Laden/Büro-Einheiten aufgeteilt Das Sondereigentum besteht aus einer Ladenfläche mit abgetrenntem Büroraum, Windfang, Aufenthaltsraum, Teeküche, 3 WC-Anlagen, Archiv, Lagerraum, Flur, der abgetrennte 2. Laden besteht aus kleiner Ladenfläche (ca. 13 m ²), 2 Nebenräumen und eingebautem WC.
Belichtung/Besonnung:	gut, eingeschränkt durch tiefe Räume und auskragende Balkone.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig;
Stellplätze:	Lt. Teilungserklärung werden der Raumeigentumseinheit 19a Sondernutzungsrechte an den PKW-Stellplätzen lfd. Nr. 1-5 eingeräumt.

4.2 Beschreibung der Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenaufbau allgemein: schwimmender Estrich

Windfang

Bodenbeläge: Sauberlaufteppich
Wandbekleidungen: Raufaser Anstrich
Deckenbekleidungen: OWA-Akkustikdecke

Laden, Büros, Flur Teil 1

Bodenbeläge: Laminat bzw. Teppichboden
Wandbekleidungen: Wandteiler Büro-Wandsystem, Holzfenster
Deckenbekleidungen: OWA-Akkustikdecke

Laden Teil 2

Bodenbeläge: Granitfliesen
Wandbekleidungen: Glasgewebetapete mit Anstrich, tlw. Granitfliesen
Deckenbekleidungen: OWA-Akkustikdecke

Teeküche

Bodenbeläge: Kunststein
Wandbekleidungen: Fliesenspiegel im Objektbereich, Rest Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Alu-Paneeldecke

WC-Anlagen

Bodenbelag: Kunststein
Wandbekleidung: Fliesen tlw. ca. 1,20 Rest Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung: Feuchtraum-Paneeldecke

Nebenräume

Bodenbelag: Kunststein
Wandbekleidung: Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung: Alu-Paneeldecke

Fenster und Türen

Fenster:	Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung, feststehende raumhohe Verglasungen (Schaufenster) mit Türen Kunststoffrollläden, Innen-Fensterbänke Werzalit, Außen-Fensterbänke aus Aluminium
Türen:	Windfang: Leichtmetall, zweiflügelig mit Türschließer und Seitenteilen; Innentüren: Holztüren in Holzzargen bzw. Aluzargen;

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Spiegelrasterleuchten in abgehängter Decke je Raum mehrere Steckdosen, Telefon- und Kabelanschluss,
Sanitäre Installation:	4 WC-Anlagen: jeweils Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten Waschbecken Elektromechanische Entlüftung ;
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Fabr. 80 kW (Baujahr 2008) Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine;
Besondere Bauteile:	keine
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten;

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Bauschäden/Baumängel:	geringfügiger Instandhaltungsstau
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Lärm-Immissionen durch stark befahrene Straße; Keine publikumswirksame Lage;

Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>
------------	--

4.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.
-----------------------	---

4.4 Nebengebäude (im Sondereigentum)

keine

4.5 Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklage

Das Sondernutzungsrecht an den im Hof befindlichen *Pkw-Stellplätzen* ist auf die 3 Ladeneinheiten aufgeteilt, sodass dem jeweiligen Eigentümer der Raumeigentumseinheit 19 A an der **lfd. Nr. 1 – 5** das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht eingeräumt wird

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen:

Nach Angabe des WEG-Verwalters lagen die Rücklagen zum Jahresende 2022 bezogen auf den Anteil der Einheit 19 A bei **2.256,27 €**.

Die Instandhaltungsrücklage liegt im Hinblick auf Alter und Zustand im üblichen Rahmen und bleibt bei der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.

Die aktuellen monatlichen Vorauszahlungen der Einheit 19a (Einheit 21 gem. Teilungserklärung) für das Hausgeld betragen 221,78€ (ab 01.01.2024 164,72€) und für die Rücklage 48,67€ (ab 01.01.2024 73,00€) - somit insgesamt **270,45 €** (ab 01.01.2024 237,72€).

5 Miete

Nettokaltmiete

es liegen keine Angaben vor

Das Bewertungsobjekt ist in 2 Laden/Büro-Einheiten aufgeteilt.

Die größere Einheit ist an eine Personalvermittlungsgesellschaft vermietet, die kleinere Einheit steht leer.

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

6 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.“

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.338/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Gaustraße 16 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 A bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 13.07.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Worms	11589	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Worms	8	237/3	266 m ²
Worms	8	214/1	534 m ²
Fläche insgesamt:			800 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

6.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

6.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 3311) **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,72
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.07.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 320,00 €/m ²	
WGfZ	1,3	1,72	× 1,00	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	800	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	3	3	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 320,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 320,00 €/m ²	
Fläche	× 800 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 256.000,00 € rd. 256.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 13.07.2023 insgesamt

256.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

6.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.338/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE), deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	256.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	256.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.338/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	34.252,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 34.252,80 € rd. 34.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 13.07.2023

34.300,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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.

6.5.2 Ertragswertberechnung

tatsächliche Nettokaltmiete

zur Miete liegen keine Angaben vor

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Ladenbüro	159,50	5,00	7,50	1.196,00	14.355,00
		Kfz.-Stellplätze			60,00	300,00	3.600,00
Summe			172,00	5,00		1.496,25	17.955,00

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)	17.955,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.410,10 €
jährlicher Reinertrag	= 14.544,90 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
4,50 % von 34.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.543,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.001,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,402
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 239.251,76 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 273.551,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 273.551,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.950,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 267.601,76 €
	rd. 268.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskosten-anteil) 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	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	---	538,65
Instandhaltungskosten	---	13,50	2.153,25
Mietausfallwagnis	4,00	---	718,20
Summe			3.410,10 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des **Oberen Gutachterausschusses RLP**
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

mit **4,50 %** bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) 1983 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2023 – 1983 = 40 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren

Entsprechend wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung:

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Instandhaltungsstau gedämpft (7.000,00 x 0,85)	-5.950,00 €
• Pauschal	-7.000,00 €
Summe	-5.950,00 €

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

6.6 Sachwertermittlung

6.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Von immobilien
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

6.6.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	784,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	269,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	210.896,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.07.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	375.183,98 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8,01 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen		187.600,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		187.600,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.021,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	193.621,00 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	227.921,00 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,96
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	218.804,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	54.050,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	272.854,16 €
	rd.	273.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	49,0	345,45
3	860,00	51,0	438,60
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			784,05
gewogener Standard =			2,5

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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 784,05 €/m² BGF

rd. 784,00 €/m² BGF

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Pauschal	45.000,00 €	ME	6.021,00 €
Summe			6.021,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit **0,96** bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Instandhaltungsstau gedämpft (7.000,00 x 0,85)		-5.950,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Pauschal 	-7.000,00 €	
Sondernutzungsrecht an 5 Stellplätzen ²⁾	60.000,00 €	60.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • 5 x 12.00,00 € 		
		54.050,00 €

²⁾ Im Ertragswertverfahren wird das Sondernutzungsrecht an den 5 Stellplätzen bei den Erträgen (Stellplatzmiete) berücksichtigt.

7 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. **268.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **273.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1.338/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67547 Worms, Gaustraße 16 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 A bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms	11589	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Worms	8	237/3, 214/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2023 mit rd.

270.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der relative Verkehrswert beträgt – ohne das Sondernutzungsrecht an Stellplätzen – rd. **1.320,00 €/m²**.

Beantwortung der Fragen:

- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Außerdem wird folgendes festgestellt:

- ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht,
- Mieter sind vorhanden (Name und Anschrift s. Anschreiben)
- Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG vorhanden besteht nicht,
- ein Gewerbebetrieb ist vorhanden (Art und Inhaber s. Anschreiben),
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden,

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 03. August 2023


Dipl. Ing. Wilfried Eich

Urberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFIV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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)

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

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

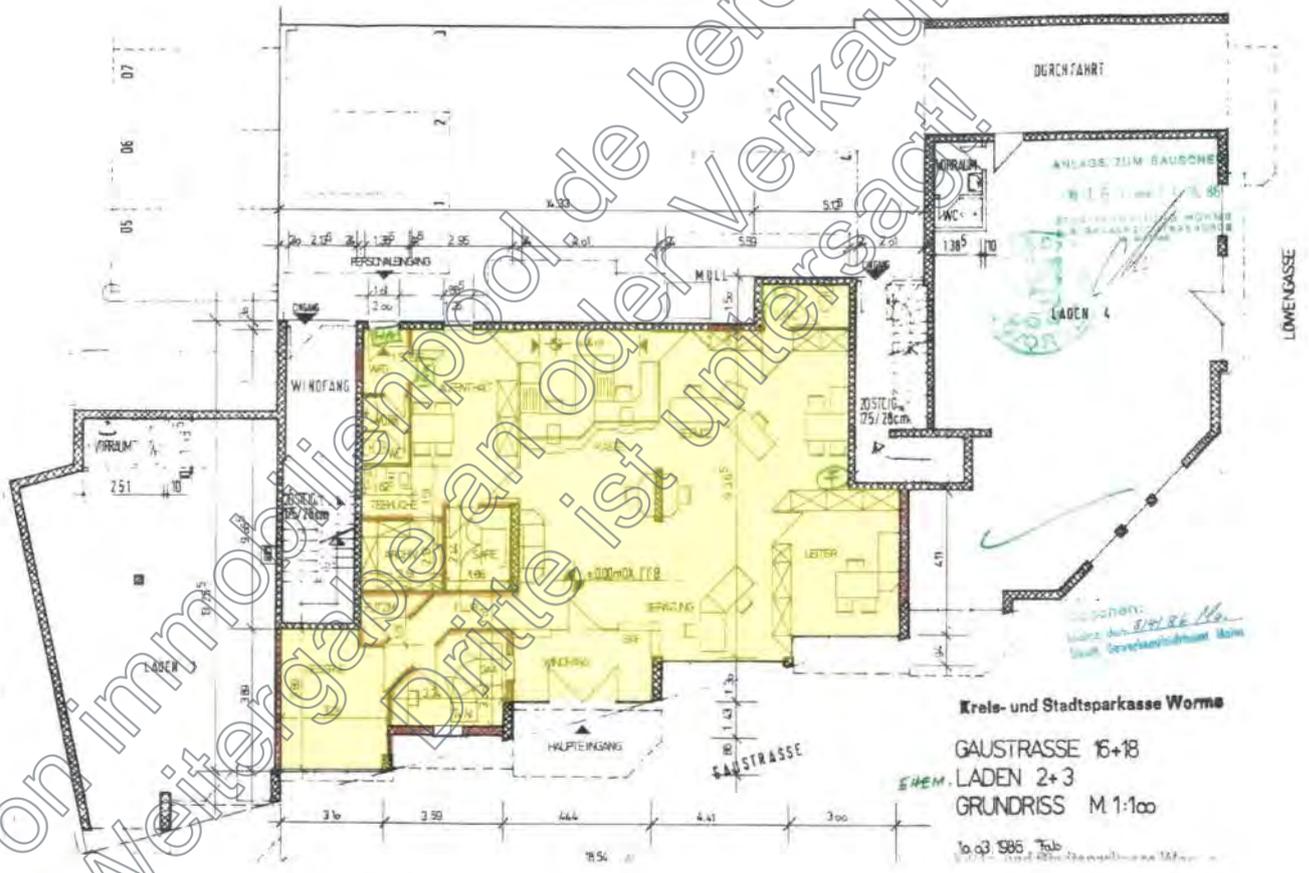
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Stadtplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bodenrichtwert
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung

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



 Miteigentumsanteil Laden/Büro Nr. 19 A

ERDGESCHOSS
GRUNDRISS-SKIZZE



Straßenseite

Foto 1



Straßenseite

Foto 2



Hofseite

Foto 3



Hofseite

Foto 4



Laden Teil 1

Foto 5

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

Laden Teil 1

Foto 6

Laden Teil 1

Foto 9



Laden Teil 1

Foto 10

Laden Teil 1

Foto 13



Laden Teil 1

Foto 14



Laden Teil 1

Foto 17



Laden Teil 2

Foto 18



Laden Teil 2

Foto 19



Laden Teil 2

Foto 20



Laden Teil 2

Foto 21

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

Laden Teil 2

Foto 22



Stellplätze 1-3

Foto 23



Stellplatz 4

Foto 24



Rampe Hof 2

Foto 25



Stellplatz 5

Foto 26