

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. Architekt Björn Eisenlohr

Zertifizierter Gutachter für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Personenzertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024

Rudolf-Heitgers-Str. 51 67549 Worms · Postfach 15 20 67505 Worms

Tel. 06241-6003 Fax 06241-6005

Amtsgericht Worms
Hardtgasse 6
67547 Worms

Worms, 15. Januar 2026
AZ: Amtsgericht Worms 16 K 4/25

GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
für das bebaute Grundstück.

Gebäude- und Freifläche

67551 Worms - Pfeddersheim, Grünstädter Straße 19



Amtsgericht:	Worms
Grundbuch:	von Pfeddersheim, Blatt 5908
Gemarkung:	Pfeddersheim
Objektart:	Gebäude- und Freifläche
	Grünstädter Straße 19
Flur 8, Flurstück:	313

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 24.10.2025 ermittelt mit

395.000,- Euro

Ausfertigung: 4 von 4

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Zusammenstellen wesentlicher Daten	3
1. Grundlagen der Wertermittlung	4 – 6
2. Gegenstand der Wertermittlung	7 – 8
3. Beschreibung des Grundstücks	9 – 14
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	15 – 19
5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6. Ermittlung des Bodenwertes	21 – 22
7. Ermittlung des Sachwertes	23 – 27
8. Ermittlung des Ertragswertes	28 – 31
9. Marktgeschehen	32
10. Wertzusammenstellung	33
11. Verkehrswert	33

ANLAGEN

1. Karten	34 – 36
2. Planunterlagen	37 – 41
3. Berechnungen, Baubeschreibung, Baulasten	42 – 45
4. Fotodokumentation	46 – 50

ANMERKUNG

Das Gutachten besteht aus 33 Seiten zuzüglich 17 Anlagenseiten. Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für ähnliche Objekte oder andere Zwecke genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet, der Unterzeichner verweist auf das Urheberrecht. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Einfamilienwohnhaus mit Garage (Nebengebäude)
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	24.10.2025
Ortstermin	28.11.2025
Baujahr des Gebäudes	ca. 1963
Nutzung	Wohngebäude
Geschosse	2 Vollgeschosse zzgl. Keller und Dachboden
Wohnfläche	ca. 100 qm
Überbaute Fläche Wohnhaus	ca. 71 qm
Überbaute Fläche Garage / Schuppen	ca. 17 qm
Nebenanlagen	—
Bruttogrundfläche aller Ebenen	ca. 284 qm
Grundstücksgröße Flst 313	827 qm
Bodenrichtwert	370,0 € / qm
Bodenwert Flst 313 angepasst	392,2 € / qm
Grundlagen für den Sachwert Flst 313	
Bodenwert	315.000,- €*
Gebäudewert	83.000,- €*
Bauliche Außenanlage, Sonderbauteile	14.000,- €*
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung	412.000,- €*
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	396.000,- €*
Besondere Objektspezifische Merkmale	-1.000,- €*
Sachwert *	395.000,- €*
Grundlagen für den Ertragswert Flst 313	
Rohertrag (fiktiv)	14.160,- €/pa
Bewirtschaftungskosten (fiktiv)	2.825,- €/pa
Liegenschaftszinssatz	3,4 %
Gebäudeertragswert	79.819,- €
Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil)	394.689,- €
Besondere Objektspezifische Merkmale	-1.680,- €
Ertragswert	393.009,- €
Ertragswert *	393.000,- €
Verkehrswert aus Sachwert	395.000,- €*

* gerundet

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Auftrag vom 24.10.2025 des Amtsgericht Worms AZ: 16 K 4/25

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zu ermitteln. *

1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.1.4 Der Stichtag auf den sich diese Wertermittlung bezieht ist der 24.10.2025

Der Beschluss des Amtsgericht Worms vom 24.10.2024 lautet wie folgt:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

	geb. am
- Antragsteller -	
Gegen	
	geb. am
- Antragsgegnerin -	

hat das Amtsgericht Worms am 24.10.2025 beschlossen: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Pfeddersheim: Gemarkung Pfeddersheim, Flur 8, Flurstück 313, Gebäude und Freifläche Grünstädter Straße 19, 827 qm, Blatt 5908

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Verkehrs-Geschäftslage
- Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen
- Bauaufgaben oder baubehördliche Beschränkungen
- Verdacht auf Hausschwamm

1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

1.2.1	BauGB	Baugesetzbuch
1.2.2	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
1.2.3	ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise Zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023
1.2.4	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (zul. geändert 3.7.2023)
1.2.5	LBauO	Landesbauordnung
1.2.6	ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung u. -Verwaltung

* Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Grundbuch von Worms, Blatt 5908
- 1.3.2 Amtlicher Lageplan M. 1:1.000
- 1.3.3 Bescheinigung zur Erschließungsbeitragssituation, der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.5 Auskunft aus dem Ablagerungskataster der Stadtverwaltung Worms
- 1.3.6 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms
- 1.3.7 Planunterlagen, Kopie der Bauakte
- 1.3.8 Bebauungsplan, Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Worms

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ullrich Werling)
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2023
- 1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar
Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2022
- 1.4.3 Simon, Jürgen/Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.
- 1.4.4 Palandt, Otto
Bürgerliches Gesetzbuch, Becksche Kurzkommentare
- 1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,
Baukosten 2024/2025 Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung
- 1.4.6 Ross, Franz-W. / Brachmann, Rolf; bearb. v. Holzner, P. / Renner, U.
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von baulichen Anlagen,
- 1.4.7 Ralf Kröll / Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.
- Die baulichen Anlagen wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, ebenso nicht der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten). Für den gegenständlichen Grundstücksbereich sind keine Altablagerungen bekannt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens, erfolgten ausschließlich aufgrund vorliegender Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.6 Ortstermin

Das Grundstück wurde mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem freistehenden Nebengebäude überbaut.

Das Grundstück liegt in Ecklage in einem Wohngebiet im westlichen Wormser Ortsteil Pfeddersheim und wird zu Wohnzwecken im Erdgeschoß genutzt. Das Obergeschoß befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Leerstand. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von gleichartigen zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern. Ein Garten orientiert sich nach Norden. Aufgrund der Grundstücksgröße ließe sich das Flurstück in 2 Hälften teilen und ggf. als Baulandfläche nutzen.

Mit Schreiben vom 17.11.2025 wurden Antragsteller und Antragsgegnerin zum Ortstermin am 28. November 2025 eingeladen.

Dem Unterzeichner wurde zum Ortstermin Einlaß gewährt, Antragsteller und Antragsgegnerin waren zum Ortstermin zugegen, ebenso der Mieter der Erdgeschoß-Wohnung. Weitere Personen wurden nicht angetroffen werden. Der Ortstermin dauerte etwa eine Stunde, die Besichtigungsverhältnisse waren gut. Es konnte das gegenständliche Grundstück, das Wohnhaus und das Nebengebäude besichtigt werden.

Das Gebäude macht einen durchschnittlichen Eindruck, besitzt aber auch energetische und konstruktive Mängel bzw. Schäden.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (Auszugsweise)

Es liegt ein Grundbuchauszug vor:
Grundbuch von Worms - Pfeddersheim, Blatt 5908
Geändert am 11.03.2025, Ausdruck vom 11.03.2025

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Pfeddersheim, Flur 8
Flurstück 313 Gebäude und Freifläche, Grünstädter Straße 19, 827 qm

2.1.2 1. Abteilung – Eigentümer

	geb.	zu ½ Anteil
	geb.	zu ½ Anteil

Ohne Eigentumswechsel bei Umschreibung eingetragen am 26.05.2009

2.1.3 2. Abteilung – Rechte und Belastungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Worms – Vollstreckungsgericht -, 16 K 4/25) eingetragen am 11.03.2025

2.1.4 3. Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Einträge -

Schuldverhältnisse die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind bleiben unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

2.2 Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren

Es wird bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück die Beitragspflicht für die Herstellung der Erschließungsanlage entstanden ist. Erschließungsbeiträge (s.a. §§ 123 ff Baugesetzbuch) sind dafür nicht mehr zu entrichten. Die Stadt Worms hat zum 01.01.2024 sogenannte Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge für Verkehrsanlagen nach § 10 a KAG RLP eingeführt. Die Stadt Worms erhebt nun für den Ausbau öffentlicher Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen) wiederkehrende Beträge. Als Grundlage für die Erhebung wiederkehrender Beiträge werden durch Satzung einheitliche öffentliche (Abrechnungs-) Einrichtungen festgelegt, die durch das Zusammenfassen mehrerer Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes gebildet werden. Die Gebührensätze richten sich u.a. nach Stadttell, Grundstücksgröße und Anzahl der Vollgeschosse.

2.3 Baulasten

Mit Schreiben vom 14.11.2025 der Stadtverwaltung Worms, Herr wird bescheinigt, daß für das gegenständliche Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen.

2.4 Altlasten

Mit Schreiben vom 11.11.2025 der Stadtverwaltung Worms, Frau wird bescheinigt, daß für das gegenständliche Grundstück keine Eintragungen im Bodenschutzkataster bestehen, bzw. dies nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst wurde.

2.5 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück bzw. Gebäude wird im Erdgeschoß zu Wohnzwecken vermietet. Der Mietzins beträgt nach Eigentümergebarung 465,- € mtl.

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

3. Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts

Makrolage:

Gebietslage:

Land:

Rheinland-Pfalz

Stadt:

Worms

Ortsteil:

Pfeddersheim

Einwohner

Worms ca. 82.000

Pfeddersheim

ca. 7.300

Ortslage:

Pfeddersheim liegt ca. 7 km westlich der Wormser Innenstadt, mit verkehrsgünstiger Anbindung zum Autobahnzubringer der Autobahn A 61.

Die kreisfreie Stadt Worms liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz zwischen den Ballungsgebieten Rhein-Main und Rhein-Neckar in verkehrsgünstiger Lage am linken (westlichen) Rheinufer. Der Rhein ist hier zwar Landesgrenze, gleichzeitig aber auch die Verbindung zu den benachbarten Bundesländern Hessen und Baden-Württemberg.

Worms ist mit rund 82.000 Einwohnern der historische und lebendige Mittelpunkt des Wonnegaues. Entgegen dem Trend in vielen anderen Städten ist die Einwohnerzahl leicht steigend. Der Stadtbezirk gliedert sich in insgesamt 13 Stadtteile. Das klassische Wormser Einzugsgebiet umfaßt neben dem eigentlichen Stadtgebiet auch Teile der benachbarten Kreise in Rheinland – Pfalz und Hessen mit zusammen rd. 200.000 Personen.

Verkehrslage:

Das Stadtgebiet von Worms ist etwa 109 km² groß, davon rd. 70 km² landwirtschaftliche Flächen. Gute Verkehrsanbindungen (Flugplatz als Verkehrslandeplatz, Häfen am Rhein, Hauptbahnlinien, Autobahn, übergeordnetes Straßennetz) sind vorhanden.) Die größte Ausdehnung der Stadt beträgt 15,7 km in Nord-Süd-Richtung, die Rheinuferlänge beträgt ca. 20 km. Der höchste Geländepunkt liegt bei 167 Meter über dem Meeresspiegel, der niedrigste Punkt am Rhein bei 87 Meter.

Nächste Ziele die von Worms mit dem Auto erreicht werden können:

Grünstadt:	ca. 15 km
Frankenthal:	ca. 14 km
Ludwigshafen / Mannheim:	ca. 25 km
Mainz:	ca. 45 km

Die Straßenverkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B47, die B9 und die Nähe zum Autobahnzubringer der A63 gegeben.

Infrastruktur Worms:

Neben einem gut gemischten Angebot an gewerblichen Betriebsstätten sind umfangreiche Bildungs- (alle Schulformen incl. Fachhochschule) und Sozialeinrichtungen vorhanden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden sich hier ebenso wie zahlreiche Freizeitangebote. Außer den touristischen Hauptattraktionen und vielfältigen sportlichen Betätigungsmöglichkeiten nimmt auch die Kultur einen breiten Raum ein, wobei die Nibelungenfestspiele besonders zu erwähnen sind.

Mikrolage:

Pfeddersheim ist seit dem 7. Juni 1969 ein Ortsteil von Worms im südlichen Wonnegau. Umgeben ist es von Weinbergen, auf denen überwiegend die Rieslingrebe angebaut wird. Den historischen Stadtkern umgibt eine mittelalterliche Stadtmauer, von der Wehrtürme in gut erhaltenem Zustand verblieben sind. Die Lage wird geprägt von Einfamilienwohnhäusern, aber auch gewerblichen Einrichtungen, Weinbaubetrieben, und Dienstleistern.

	Pfeddersheim besitzt einen eigenen Bahnhof, Nahversorger, Schwimmbad, die Paternus-Grundschule, Kindergärten, allgemein-medizinische Einrichtungen und eine Apotheke
Lagebeurteilung:	Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund der ruhigen Lage zu Wohnzwecken als gut bezeichnet werden.
Straßenzustand:	gut
Versorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind gegeben.
Entsorgung-Abwasser:	über Kanalanschluss
Baurecht:	gemäß gültigem Flächennutzungsplan wird das gegenständliche Flurstück als Wohnbaufläche eingestuft.

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

Für das gegenständliche Grundstück ist ein Bebauungsplan gültig. Es sind keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt.

Der Bebauungsplan PFE 27 ist seit 1993 rechtsgültig und enthält u. A. folgende Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
O	offene Bauweise
II	2 geschossige Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl

**Beschaffenheit
und Altlasten:**

Das Grundstück ist überwiegend unversiegelt. Es existiert eine gepflasterte Zufahrt / Zuwegung. Altlasten sind nicht bekannt bzw. verzeichnet.

**Denkmal-/
Naturschutz:**

Für das gegenständliche Wertermittlungsobjekt besteht kein Denkmalschutz. (Der Ortskern von Pfeddersheim wurde als Denkmalzone ausgewiesen, es befinden sich geschützte bzw. schützenswerte Objekte in Pfeddersheim, jedoch nicht in unmittelbarer Umgebung.)

Denkmaltopographie

Luftbild Pfeddersheim

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

3.1

Energieausweis / energetische Situation

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse muß von durchschnittlichen oder schlechten Energiebedarfswerten der Gebäudehülle ausgegangen werden. Das Gebäude besitzt keine Fassadendämmung, keine Dämmung zwischen Kellergeschoßdecke zum Erdgeschoß und eine unzureichende Dämmung im Dachraum.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder Heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65%-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen.

Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Wer sich früher als vorgegeben von der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung trennt, kann einen Zuschuss erhalten.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Vorbemerkung:

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir Zugang zum Bewertungsobjekt gewährt.

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 Ausführungen im Baujahr.

Grundstück: Grünstädter Straße 19

Art: bebautes Flurstück

Baujahr: ca. 1963

Anzahl der Geschosse: Erd-, Obergeschoss,
Unterkellerung und Dachboden

Nutzungseinheiten: 2

Bauzahlen: Die Flächenberechnung für das Gebäude wurde der Bauakte entnommen. Demnach beträgt die Wohnfläche rd. 100 qm, die überbaute Fläche durch das Wohnhaus ca. 71 qm und die Bruttogrundfläche aller Ebenen ca. 284 qm.

Bruttogrundfläche	Länge i.M.	Breite i.M.	Fläche
Keller	9,49 m x	7,49 m =	71,08 m ²
Erdgeschoss	9,49 m x	7,49 m =	71,08 m ²
Obergeschoss	9,49 m x	7,49 m =	71,08 m ²
Dachstuhl	9,49 m x	7,49 m =	71,08 m ²
Summe aller Ebenen			284,32 m ²

der Wohnfläche für das Wohnhaus der Nebenverfügungstelle Typ
42 190/1/A + 1/B, nach DIN 285

1.2 Wohnfläche

Untergeschoß

Wohnraum	5,01	3,51	=	17,55 qm
Wohnküche	3,76	3,26-0,25-0,19	=	10,49 qm
Schlafraum	3,265	3,51-0,25-0,49	=	12,52 qm
Bad u. WC	2,385	1,76	=	4,20 qm
Flur	2,385	1,76	=	4,20 qm
Balkon	1,25	1,00	=	1,25 qm
Gesamt				51,02 qm

Übergeschoß

Wohnraum	5,01	3,51	=	17,55 qm
Wohnküche	3,76	3,26-0,25-0,19	=	10,49 qm
Schlafraum	3,265	3,51-0,25-0,49	=	12,52 qm
Bad u. WC	2,385	1,76	=	4,20 qm
Flur	2,385	1,76	=	4,20 qm
Balkon	1,25	1,00	=	1,25 qm
Gesamt				51,02 qm

Gesamtfläche

Untergeschoß	=	51,02 qm
Übergeschoß	=	19,67 qm
Gesamt		100,69 qm

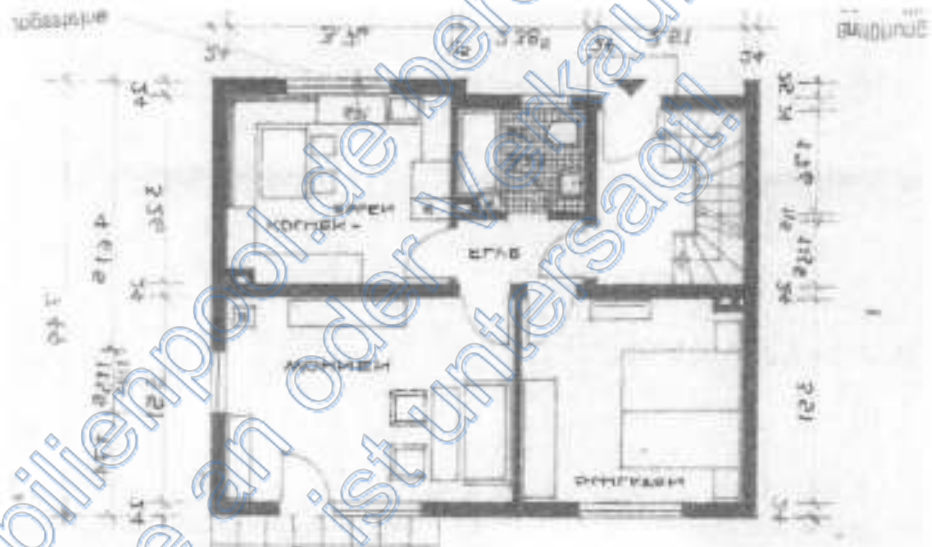
Aufenthalt

Das Grundstück, am 29.9.61

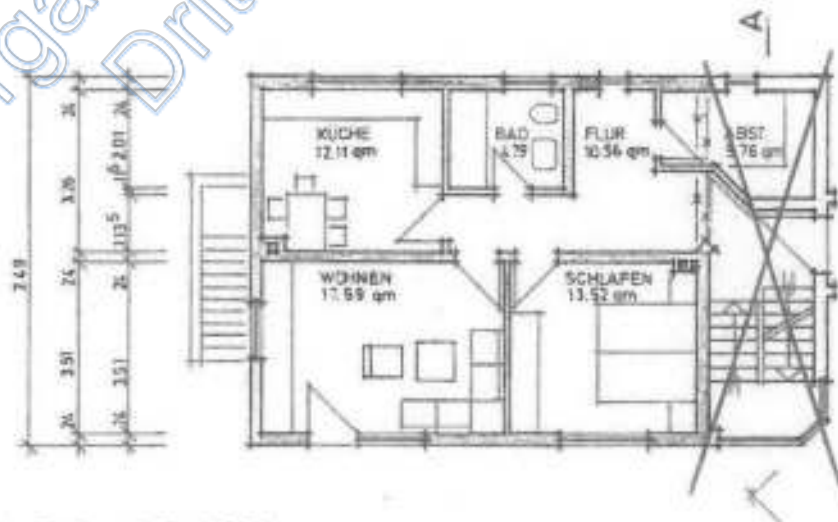
4.1

Gebäude - / Raumaufteilung

Das Gebäude wird von östlich gelegenen Grünstädter Straße erreicht und erschlossen. Über eine gepflasterte Zuwegung wird das Wohnhaus von Norden über ein Treppenhaus erreicht, hier befinden sich die Zugänge zu den beiden Nutzungseinheiten. Im Erdgeschoß befinden sich im Uhrzeigersinn Schlaf- und Wohnraum nach Süden, danach Küche und Bad nach Norden orientiert. Planunterlagen aus der Genehmigungsakte von 1962 stimmen nicht mit der tatsächlichen Raumaufteilung überein, sie wurden z.T. spiegelbildlich ohne Fassadenrücksprung umgesetzt. Im Obergeschoß wurde eine ähnliche Raumaufteilung umgesetzt, wobei die letzte Nutzung zu Büro Zwecken erfolgte. Ein geplanter Anbau (Umbauplanung von 1999) wurde nicht umgesetzt.



Plan Erdgeschoß - 1962 (gespiegelt)



Plan Erdgeschoß - 1999

4.2 Beschreibung der Ausstattung, Rohbau und Fassade

Fundamente:	vermutlich Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk, massiv
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	geneigtes Dach, Sparrendach als Satteldach Ziegel- bzw. Dachpfannendeckung
Fassaden:	Rauh-Putz, Anstrich Sockel farblich abgesetzt leichte Putzschäden
Entwässerung:	vorgehängte Rinnen und Fallrohre, Zink

4.3 Beschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe:	Treppe zum Obergeschoß als Holztreppe mit Nadelfilzbelag und Holzhandlauf
Fenster:	2 Scheiben- Isolierverglasung Kunststoff, Kunststoff – Rolläden
Türen:	Holztüren / Rohreispantüren (z.T Glas-/Einsatz)
Bodenbeläge:	gemischte Bodenbeläge im Erdgeschoß: Nadelfilz, PVC, Laminat und Fliesen Im Obergeschoß überwiegend Nadelfilz, Fliesenböden im Naßbereichen
Wandbeläge:	Tapete, Anstrich Fliesen in Naßbereichen
Deckenbeläge:	Anstrich / Tapete - Anstrich

4.4 Beschreibung der Technik

Heizung:	zentrale Heizungsanlage (Ölheizung) mit 2 Kreisläufen (Weishaupt-Brenner 1997)
Elektroinstallation:	gemäß Baualtersklasse, teilrenoviert

4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Nebengebäude, Keller- Außentreppe

Hinweis: Es wird auch auf die Baubeschreibung aus der Bauakte verwiesen,
s. Anlage.

4.6 Allgemeine Angaben

4.6.1	Wohnlage:	überwiegend gleichartige Wohnhäuser
4.6.2	baulicher Zustand:	befriedigend bis mangelhaft Renovierungsstau energetische Mängel, Wärmebrücken an Rolllädenkästen Thermische Wärmebrücken mit Sporenbildung, Rißbildungen Dacheindeckung ohne Unterspannbahn und Dampfbremse
4.6.3	Bauauflagen, Beschränkungen:	baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt.
4.6.4	Verdacht auf Hausschwamm:	keine Hinweise auf Hausschwamm
4.6.5	Miet- / Pachtzustand:	Vermietung im Erdgeschoß zum Zeitpunkt des Ortstermins Obergeschoß im Leerstand
4.6.6	Gewerbebetrieb:	Nein
4.6.7	Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde:	keines
4.6.8	Energieausweis:	nicht vorhanden
4.6.9	Wohnpreisbindung:	nein
4.6.10	Hausverwaltung:	keine
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	keine

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. (s. §8 der ImmoWertV)

5.1

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl. WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

5.2

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwertenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

5.4

Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Sachwertobjekt. Eine Berechnung nach dem Ertragswertverfahren dient in diesem Fall der Überprüfung und wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1; §15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) für den Bereich der Stadt Worms ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag 01.01.2024 wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 370 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise, 2 geschossig
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl 0,3
- Mittlere Grundstücksgröße 600 qm

Abweichung vom Bodenrichtwert

Die dem Richtwertgrundstück zu Grunde gelegten Wertparameter weichen vom Bewertungsgrundstück ab. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) setzt das Verhältnis der überbauten Fläche in Relation zum Grundstück. Für die weitere Berechnung wurden 2 Teilflächen aus dem 827 qm großen Grundstück gebildet, ein überbauter Teil und ein, bis auf ein Nebengebäude, unbebauter Teil.

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGfZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist – die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, – die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Die Umrechnung der WGfZ erfolgt mit folgenden Faktoren.

Gegeben	WGfZ Bodenrichtwert 0,3 WGfZ Bewertungsgrundstück 0,4
Gesucht	an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
	UK für WGfZ 0,3 = 0,72 UK für WGfZ 0,4 = 0,76
	$\frac{0,76}{0,72} = 1,06$
	Korrekturfaktor gem. Grundstücksmarktbericht Worms 2025 S. 51 1,08
	$370 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = 392,2 \text{ €/m}^2$

6.2

Bodenwerte

Flurstück Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	€/m ²	Summe €
Teilfläche 1 313	Gebäude und Freifläche Grünstädter Straße 19	400	392,2	156.880

Flurstück Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	€/m ²	Summe €
Teilfläche 2 313	Gebäude und Freifläche Grünstädter Straße 19	427	370,0	157.990

Summe der Teilflächen	314.870
-----------------------	---------

7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 21-23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalten) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreisentwicklung zum Stichtag.

Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden. Die durch den örtlichen und oberen Gutachterausschuß zur Verfügung gestellten Daten, wie Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc. beruhen bis 2014 noch auf dem Modell der Wertermittlungsverordnung, hier wurde üblicherweise das Abschreibungsmodell von Ross angewendet.

Gutachten: Grünstädter Straße 19 in 67551 Worms – Pfeddersheim 16K 4/25 Seite 24

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes wird auf das Baujahr vor 1967 beziffert. Nach einem Punktesystem können Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen werden. Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 72,5 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepasst. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §14 Abs. 2 Satz 1 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des städtischen Gutachterausschusses unter Bezug auf den Grundstücksmarktbericht bestimmt und angesetzt. Hierbei werden Marktsegmente den Bewertungsgrundstücken zugeordnet aus welchen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zur Richtwertzone gebildet werden.

Ausgehend von Bodenrichtwerten von 370,- €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 412.000,- € wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,96 interpoliert zu Grunde gelegt.

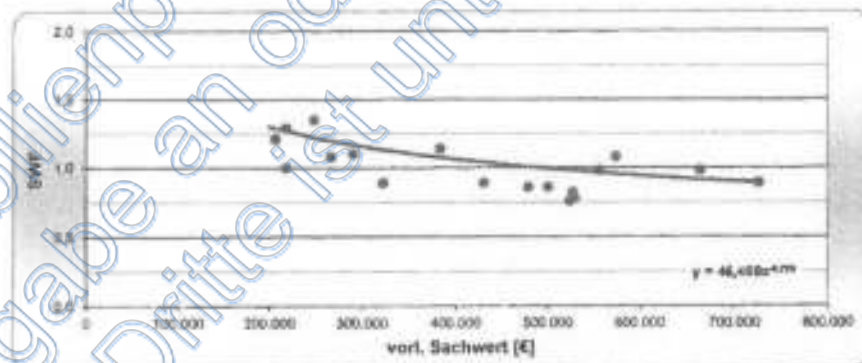


Abbildung 19: Streuung der Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

Merkmal	EFH freistehend	ZFH	ZFH
Bodenwertniveau	240 €/m ²	240 €/m ²	480 €/m ²
Anzahl der Daten	81	27	27
a	48,757	463,276	46,468
b	-0,304	-0,892	-0,293
Stichtag	01.01.2024	01.03.2024	01.03.2024

$$SWF = a \times (\text{Vorl. SW}) \text{ hoch } b$$

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Unzugänglichkeit

Das Gebäude besitzt Baumängel und Schäden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde ein pauschalisierter Abzug in Höhe von 1.000,- Euro vorgenommen. Tatsächliche Kosten einer Schadensbeseitigung liegen weitaus höher, sind jedoch nur „gedämpft“ in Ansatz zu bringen.

Sachwertberechnung:

I BODENWERT

1 Grundstücksgröße

Flurstück 313 - Teilfläche 1

400,00 qm

Bodenrichtwert

370,00 €/qm

1.1 Wertanpassung Lage

1,00

1.2 Wertanpassung für WGFZ

1,00

1.3 Wertanpassung Grundstücksgröße

1,00

Grundstücksgröße (qm) x Bodenwert (qm) Fläche

400 qm x

392,20

€

Teilfläche 1

156.880,00

€

Grundstücksgröße (qm) x Bodenwert (qm) Fläche

427 qm x

370,00

€

Teilfläche 2

157.990,00

€

Bodenwert (Summe der Teilflächen)

314.870,00

€

Bodenwert gerundet

315.000,00

€

II GEBÄUDEWERT

Wohnhaus

Baujahr Wohnhaus

1963

Stichtag im Jahr

2025

Gebäudealter in Jahren ca.

62 Jahre

Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL

80 Jahre

Restnutzungsdauer

18 Jahre

Bruttogrundflächen Wohnhaus

284,32 m²

NHK-Einordnung / Gebäudetyp

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Keller, Erd-, Obergeschoss, Dachboden

Ausstattung: Stufe 2-3

Grundwert NHK 2010 einschl. NK

655,75 €/qm

Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt

für Wohnungsgröße

1,00

für Grundrißart

1,05

NHK €/ BGF im Basisjahr 2010

688,54 €/qm

Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100

Neubau Wohngebäude

188,60

NHK €/ BGF zum Stichtag

1.298,58 €/qm

Gebäudenormalherstellungswert bei

284,32 BGF

369.212,76 €

Wertminderung linear

77,50 %

-286.139,89 €

Gebäudewert		83.072,87	€
Gebäudewert - gerundet		83.000,00	€
III BAULICHE AUßENANLAGEN / SONDERBAUTEILE			
- Außenanlage / Erschließung (i.v. Hundert v. Grundstück)	3 %	9.450,00	
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile nach Zeitwert			
Nebengebäude Garage / Schuppen		2.500,00	
Außentreppe		1.000,00	
Balkon		1.500,00	
Summe Außenanlage und Sonderbauteile		14.450,00	€
Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet		14.000,00	€
IV SACHWERT			
Bodenwert		315.000,00	€
Gebäudewert	+	83.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile	+	14.000,00	€
Summe Sachwert	=	412.000,00	€
V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR			
Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor		0,960	
Regionaler, Zeitlicher Zu- oder Abschlag			
Sachwert nach Marktanpassung		395.520,00	€
Sachwert nach Marktanpassung gerundet		396.000,00	€
VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Mängel- und Schäden		-1.000,00	€
VII SACHWERT			
Sachwert gerundet		395.000,00	€

8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)**8.1 Mietertrag**

Zum Stichtag werden wird – nach Eigentümerauskunft – für die Wohnfläche im Erdgeschoß ein Mietertrag von 465,- €/mtl (netto/kalt vereinnamt). Das Obergeschoß ist ungenutzt.

8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Im letzten Mietspiegel der Stadt Worms aus dem Jahr 2024 werden Wohnungen der Baualtersklasse von 1949 bis 1965 ggstl. Größe im Median mit 7,46 €/qm gelistet. Zu- und Abschläge sind für Lage und Ausstattung vorzunehmen. Es errechnet sich demnach ein Mietzins von 8,65 €/qm Wohnfläche (s. Anlage). Da die Mietansätze des Mietspiegels oft unter den tatsächlich nachhaltigen Mieten liegen, wird auf Auswertungen des IVD für den Bereich der Stadt Worms verwiesen. Der weiteren Berechnung wird ein nachhaltig erzielbarer Ertrag von 11,- €/qm Wohnfläche monatlich zu Grunde gelegt. Die Differenz zwischen tatsächlicher und nachhaltiger Miete wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden. Hierbei wird eine Anpassung des Mietniveaus zum 01.07.2026 vorausgesetzt.

8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und Instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Ertrags- und Sachwertverrichtlinie für Mehrfamilienwohnhäuser und gemischt genutzten Immobilien auf 80 Jahre begrenzt. Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV2021) und den Anwendungshinweisen ImmoWertA. Hier ist die Restnutzungsdauer anhand der Ausstattungs- / Modernisierungsmerkmale zu errechnen. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach 18 Jahre.

8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Nutzung	m²	€/m²	€/Monat	€/Jahr
Wohnraum EG	50,00	11,00	550,00	
Wohnraum OG	50,00	11,00	550,00	
Stellplätze (2 Stk)			80,00	
Rohertrag				14.160,- €

8.5 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet werden, errechnen sich durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien ergeben:

2.824,- € / pa

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten dem Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten und sind als Rechenmodell nach der 2. Berechnungsverordnung nicht mit tatsächlichen Wohngeldzahlungen gleichzusetzen.

8.6 Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

Reinertrag: **11.335,- € / pa**

8.7 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der Gutachterausschuß der Stadt Worms zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des Standorts, der Nutzungsmöglichkeiten und der zum Stichtag gegebenen Marktsituation, der „relativen“ Restnutzungsdauer ($RND/GND \cdot 100$) wird der Wert von 3,4 % der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

8.8 Gebäudeertragswert

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt $RND = 18$ Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,4 % ist der Vervielfältiger $V = 13,3$ (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der Reinertrag (11.335,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 5.334,- € (3,4 % von 156.880,- €) beträgt 6.001,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 79.819,- Euro.

Gerundet: 80.000,- Euro

8.9 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

Bodenwert Fläche 1	156.880,- €
Bodenwert Fläche 2	157.990,- €
Gebäudewert	79.819,- €
Summe	394.689,- €
Gerundet:	395.000,- €

8.10 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beilegt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) wurden analog dem Sachwertverfahren zzgl. der Mindermiete im EG in Ansatz gebracht.

8.11 Ertragswert

Der Ertragswert unter Berücksichtigung der „BoG“ beträgt

Gerundet: 393.000,- Euro

8.12 Ertragswertberechnung**1 ROHERTRAG**

EG Wohnfläche ca.	50,00	qm	11,00 €/qm	550,00 €
OG Wohnfläche ca.	50,00	qm	11,00 €/qm	550,00 €
Stellplätze	2	Stk á	40,00 €	80,00 €

Rohertag monatlich 100,00 qm 1.180,00 €

Rohertag jährlich 14.160,00 €

Bewirtschaftungskosten (gem. II BV)

Verwaltungskosten je Wohneinheit	343,69 € pa	343,69 € pa	2	687,38 €
Verwaltungskosten je Stellplatz	44,83 € pa	44,83 € pa	2	89,66 €
Instandhaltungskosten je Wohneinheit	17,18 € pa/qm	100,00 qm	2	1.718,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz	101,62 € pa	101,62 € pa	2	203,24 €
Schönheitsreparaturen durch Mieter	-1,57 € pa/qm	50,00 qm	2	-157,00 €
maschinell betriebener Aufzug	1,50 € pa/qm	123,00 qm	0	0,00 €
Mietausfallwagnis n. II BV	2,00% € pa	283,20 € pa	1	283,20 €

Summe der Bewirtschaftungskosten 2.824,48 €

2 REINERTRAG 14.160,00 abzügl. 2.824,48 € 11.335,52 €

3 BODENZINS

Grundstücksgröße anrechenbar	827,00	qm		
Bodenrichtwert	370,00	€		
Bodenwert gem. Sachwert			314.870,00 €	
Bodenwert Teilfläche 1			156.880,00 €	
Bodenzins	3,40%	von	156.880,00 €	5.333,92 €

4 GEBÄUDEERTRAG 6.001,60 €

Restnutzungsdauer	18	Jahre
Liegenschaftszins p	3,40	%
Barwertfaktor (gerundet)	13,300	

5 GEBÄUDEERTRAGSWERT 79.819,44 €

6 BODENWERT Teilfläche1 156.880,00 €
Teilfläche2 157.990,00 €

7 ERTRAGSWERT (vorläufig) 394.689,44 €

BES. OBJEKTSPEZIFISCHE**8 MERKMALE**

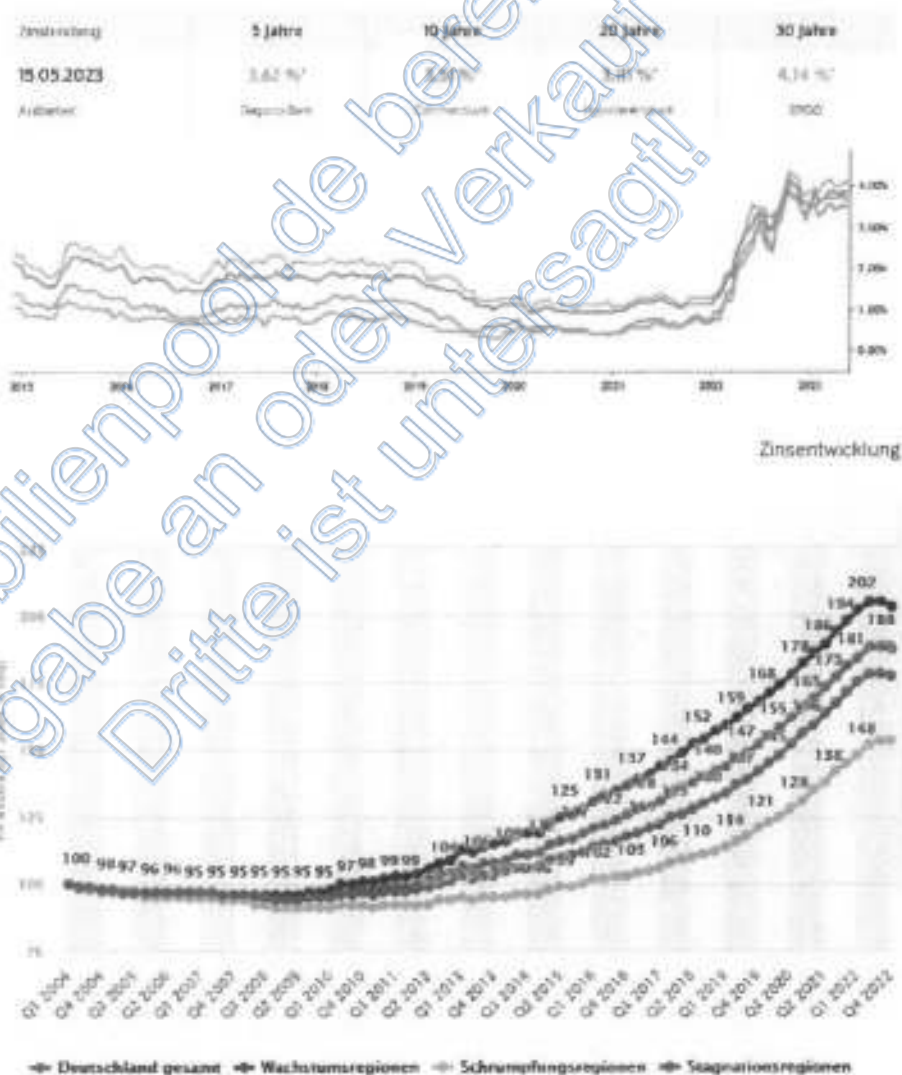
Mängel und Schäden, gem. Sachwert	-1.000,00 €
Minderrente	- 680,00 €

9 ERTRAGSWERT 393.009,44 €

gerundet 393.000,00 €

9. Marktgeschehen

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 erheblich gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Region Worms befindet sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung welcher sich aktuell stabilisiert.



10. Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert (siehe 6. dieses Gutachtens)	315.000,- €*
Sachwert (siehe 7. dieses Gutachtens)	395.000,- €*
Ertragswert (siehe 8. dieses Gutachtens)	393.000,- €*
Verkehrswert aus Sachwert *	395.000,- €*

* Werte gerundet

11. Verkehrswert

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Gebäude- und Freifläche Grünstädter Straße 19 in 67551 Worms- Pfeddersheim, Flur 8, Flurstück 313, zum 24.10.2025 mit

mit

395.000,- Euro

Worms, den 15.01.2026

Björn Eisenlohr

Dipl.-Ing. Björn Eisenlohr
Zertifizierter Sachverständiger
DIN EN ISO/IEC 17024



Anlage: Karten

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

Anlage: Karten

Luftbild, Stadtplan

Ortsplan

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

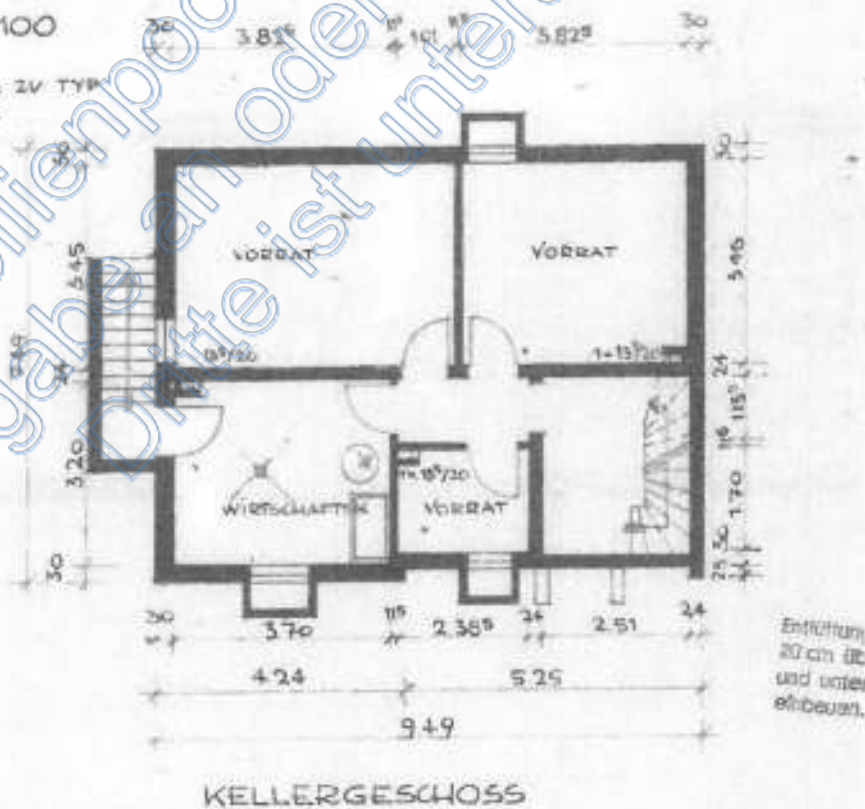
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage: Planunterlagen



NE-190/1/d

M. 1:100

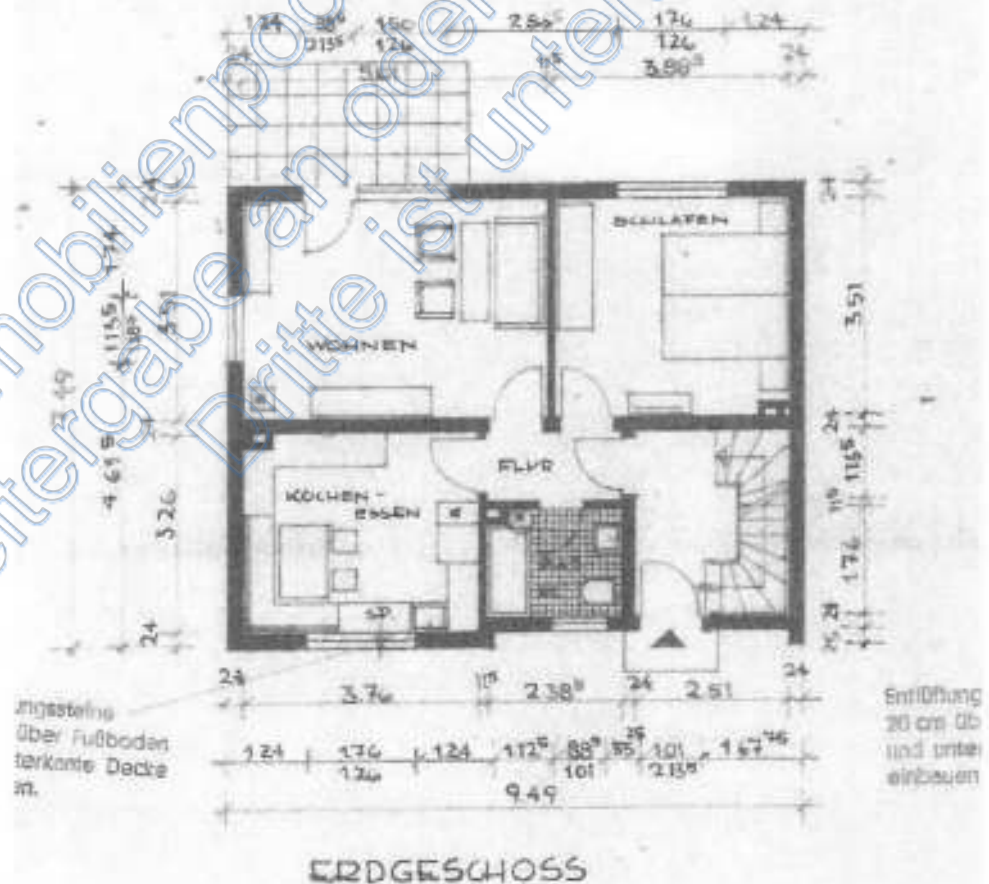
VARIANTE 2V TYR
NE - 5 2

Ansicht, Grundriss Kellergeschoß

Anlage: Planunterlagen

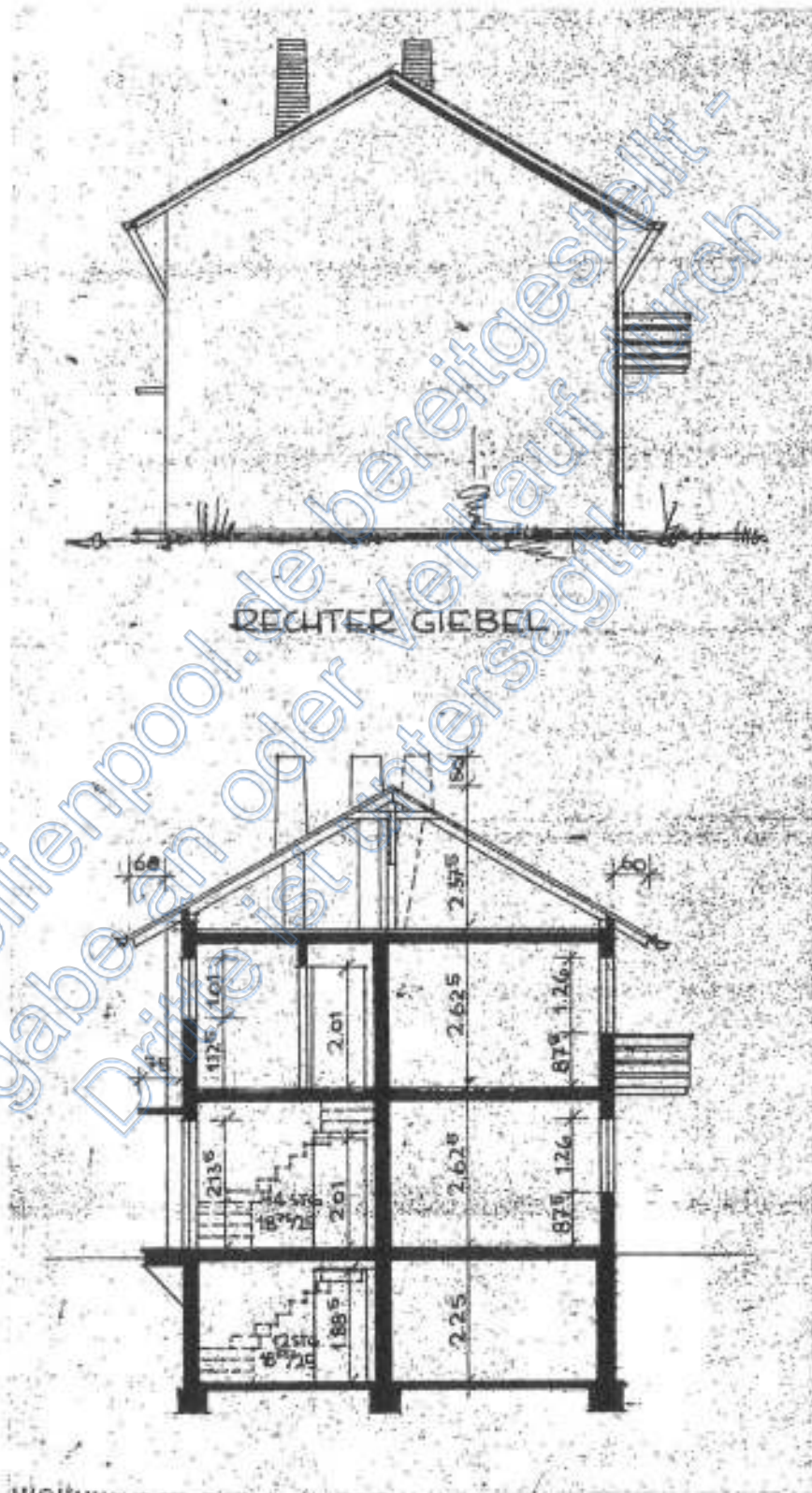


VORDERANSICHT



Ansicht, Grundriss Erdgeschoss

Anlage: Planunterlagen



Ansicht, Schnitt

Anlage: Planunterlagen



Nebengebäude, Garage

Lageplan

Anlage: Auskunft aus der Bauakte, Baubeschreibung

(Baubatl. Vordruck M)

Siedlungssache:Nebenerwerbsstelle:Landarbeiterstelle:Forstarbeiterstelle:Baubeschreibung

- Fundamente: Stampfbeton B 80; die Stelle richtet sich nach der Tragfähigkeit des Untergrundes
- Kellerfußboden: 8 cm Beton M. : 1/2
2 cm Zementestrich M. : 1/3
- Isolierung:
a) Horizontal: 500er Bitumenlapp über dem Kellerfußboden und unter der Kellerdecke verlegt
b) Vertikal: Bitumenanstrich auf Zementglattsputz
- Mauerwerk des Kellers:
a) Außen- und tragende Innenwände: Stampfbeton B 120 in beidseitiger Schalung, Kellersteinmauerwerk, Lavalit, Splitt o.ä. in K.Z.-Mörtel vermauert
b) Nichttragende Innenwände: Ziegelsteinausführung 11,5 cm stark in K.Z.-Mörtel vermauert
- Kellertreppe: Stahlbeton B 120 mit Zementfeinschicht M. : 1/3
- Kellerdecke: Montagedecke lt. statischer Berechnung
Stahlbetondecke lt. statischer Berechnung
- Mauerwerk des Wohn-
geschosses:
a) Außen- und tragende Innenwände: Blaubetonhohlblocksteine in K.Z.-Mörtel vermauert
Blaubetonvollsteinmauerwerk in K.Z.-Mörtel vermauert
b) Nichttragende Innenwände: Blaubetonvollsteine, 11,5 cm stark, in K.Z.-Mörtel vermauert
- Decken Wohngeschoss: Montagedecke lt. statischer Berechnung
Stahlbetondecke lt. statischer Berechnung
- Fenster- u. Türrahmen: Stahlbetonausführung
- Feuersteine: in allen Geschossen in Ziegelstein-, Blaubetonvollsteinmauerwerk oder Fertiggauchrohr. Heizungskamine ausschließlich in Ziegelstein oder Plewarohr o.ä.
- Dachkonstruktion: Ta-Ft-Holzausführung, Sparrenköpfe glatt gehobelt mit Traufschalung bestehend aus Nut- und Federbrettern.
Sämtlichen Holzwerk wird mit einem zugelassenen Holzschutzmittel imprägniert

13. SEP. 1962

Anlage: Auskunft aus der Bauakte, Baubeschreibung

- 2 -

Dacheindeckung:

Zementdoppelfalzziegel in schiefergrauer
Tönung
Kunstschieferendeckung auf Schalung in
schiefergrauer Tönung
Wellenbestzementplatten in schiefer-
grauer Tönung, Profil 8

Elektroinstallation:

erfolgt entsprechend den Vorschriften
des VDI und den Vorschriften des
zuständigen B-Werkes

Sanitäre Installation:

Wasserleitung in verzinkter Eisenrohr-
ausführung
Abflüsse in LMA-Rohr

Innenputz:

Decken- und Wandflächen erhalten einen
zweilagigen glatten Kalkmörtelputz.

Außenputz:

Bimsputz
Kratzputz
Glatter Putz mit Anstrich

Fenster- u. Außentüren:

Kiefernholzausführung, Fensterverglasung
mit 6/4 bzw. 8/4 Glas

Innentüren:

glatte Limbentüren z.T. mit Glasöffnungen
versehen, Futter und Bekleidung in
Tannenholz

Fußböden:

thermoelastischer Belag auf schwimmenden
Estrich verlegt

Trennen Wohnkutschasse:

Trittschall dämmung sowie Handlauf in Buchenholz-
Setzstufen sowie Wangen in Kiefernholz-
ausführung

Anstreicharbeiten:

Leim- oder Binderfarbenanstrich, evtl.
werden verschiedene Räume tapeziert.
Sämtliches Holzwerk erhält einen Öl-
und Lackfarbenanstrich.

Strom- und Wasser-
versorgungs:

erfolgt durch Anschluß an das bestehende
Versorgungsnetz

Allen weiteren betreffend der Ausführung ist aus den Zeichnungen
entnehmlich.

Aufgestellt:

God Krellenbach, den 6.7.62

Landesleitung Rheinland-Pfalz
G.m.b.H.
Bauabteilung

Anlage: Berechnung der Normalkosten

Winkel (2013) KWT 2012: Bewertung der Teilleistungen der Kandidaten für eine Ausländische Aufnahme. Sachverständigenrat für Bildung und Migration

[illegible]

1. *Exemplarität*: Nummerierung 17
2. *Kombination*: 84 Exemplare, 1 Exemplar = 1,00

[illegible]

Substrate	Time	Wavelength
-----------	------	------------

NHK 2010: 655,75 €/atm

Anlage: Baubehördliche Bestätigung

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

Anlage: Fotodokumentation



Luftbild Pfeddersheim

Straßenansicht / Giebelansicht von Osten

Anlage: Fotodokumentation



Gartenfläche im Norden, Wohnhausansicht von Nord-Westen



Ansicht Nebengebäude (Garage)



Kellerabgang, Außentreppe



Badezimmer in der Erdgesch. - Wohnung

Anlage: Fotodokumentation



Wohnbereich und Küche im Erdgeschoß

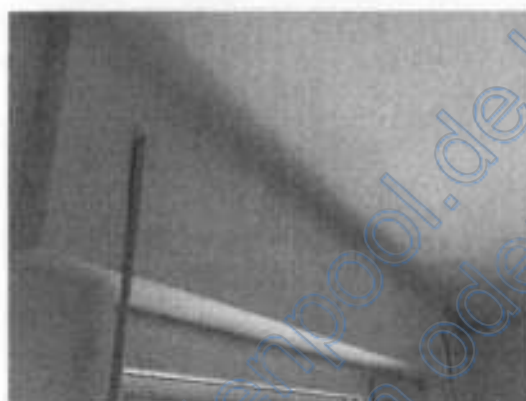
Treppe zum Obergeschoß, Bodenbelagswechsel im Erdgeschoß

Kellergeschoß

Anlage: Fotodokumentation



Technikbereich, Tanklager und Kellerraum



Rolladenkasten (Wärmebrücke), Sporen, Risse



Wohn- oder Büroraum im Obergeschoß



Gebäudeecke mit Sporenbildung im OG,



Wohn- / Nutzfläche im OG

Anlage: Fotodokumentation



WC – Bereich, fehlende Druckerplatte, Fensterdetail im OG



Badezimmer mit Abstellnische im OG



Dachraum