

Kein Original  
Gutachten!

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

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

**Inge Gispert**  
 Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms  
 Tel.: 06241/678 889  
 Fax: 06241/678 885

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

Mobil: 0176 / 5553 7772  
 e-mail: [info@wertermittlung-gispert.de](mailto:info@wertermittlung-gispert.de)

Worms, den 16.09.2024

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

Amtsgericht Worms  
**16 K 7/24**  
 Hardtgasse 6  
 67547 Worms



Aktenzeichen: 803-24

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Worms, Blatt 21395 eingetragenen 60/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) und Nebengebäude (Hinterhaus) bebauten Grundstück in

**67547 Worms, Wollstraße 14, 16,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichnet



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 10 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 – ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit „Nutzungsrecht“ – geschätzt mit

**89.500,00 €.**

Der (zusätzliche) Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit „Nutzungsrecht“ auf den vorgenannten Verkehrswert wird geschätzt mit -60,00 €.

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Nebengebäude (Hinterhaus).....	13
3.4	Außenanlagen .....	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.....	13
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 nebst Kellerraum .....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	16
4.4	Bodenwertermittlung.....	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	18
4.5	Vergleichswertermittlung .....	19

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 19

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... 19

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche ..... 21

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise ( 1 - 15 ) ..... 23

4.5.5 Vergleichswert ..... 24

4.6 Ertragswertermittlung ..... 25

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 25

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... 25

4.6.3 Ertragswertberechnung ..... 28

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ..... 29

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ..... 32

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... 32

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ..... 32

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ..... 33

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ..... 33

4.7.5 Verkehrswert ..... 34

**5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ..... 36**

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... 36

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ..... 36

5.3 Verwendete fachspezifische Software ..... 36

**6 Verzeichnis der Anlagen..... 37**

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnanlage, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (Vorderhaus) und einem Nebengebäude mit 2 Garagen, Lagerräumen und 2 Wohneinheiten (Hinterhaus)
Objektadresse:	Wollstraße 14, 16, 67547 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Worms, Blatt 21395, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Worms, Flur 1, Flurstück 193/1, 719 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 08.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.06.2024, Tag der 2. Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	27.06.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	06.06.2024: Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; 27.06.2024: Das Bewertungsobjekt konnte auch von innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	06.06.2024: Die Sachverständige 27.06.2024: Die Mieterin der Wohnung sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt.  Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 28.06.2024</li> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2024</li> <li>• Einsicht in die Grundakte vom 22.05.2024</li> <li>• Teilungserklärung einschl. Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li> <li>• Einsicht in die Bauakte vom 29.05.2024</li> <li>• Schreiben der Stadt Worms vom 02.07.2024 bzgl. Erschließung</li> <li>• Baulastenauskunft der Stadt Worms vom 09.07.2024</li> <li>• E-Mail der Hausverwaltung bzgl. Energieausweis, Rücklagen, anstehender Instandhaltungsmaßnahmen und Nebenkostenabrechnung</li> <li>• Bodenrichtwert zum 01.01.2024</li> <li>• Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Worms</li> <li>• Eigene Berechnung der Wohn- und Nutzflächen</li> <li>• Protokoll und Fotos der Ortstermine</li> </ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist grundsätzlich zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte zu ermitteln.  
Der Werteinfluss ggf. vorhandener Rechte (hier der Grunddienstbarkeit "Nutzungsrecht") ist ergänzend auszuweisen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz								
Kreis:	Kreisfreie Stadt Worms								
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Worms hat derzeit rd. 85.000 Einwohner, die Bevölkerungszahl bleibt (gem. demographischer Untersuchungen der Bertelsmannstiftung) bis 2030 stabil. Die Arbeitslosenquote von Worms betrug im Jahr 2022 durchschnittlich 7,6 % und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 4,6 %.</p> <p>Die Gemeindefläche beträgt 10.873 ha.</p> <p>Worms hat die Funktion eines Mittelzentrums und ist Sitz einiger regionaler Verwaltungen. Worms wird von den umliegenden rheinhessischen und pfälzischen Gemeinden als Einkaufsstadt genutzt.</p> <p>Die ärztliche Versorgung wird über die Grundversorgung hinaus durch zahlreiche Fachärzte sowie ein Krankenhaus sichergestellt.</p> <p>Die schulische Grundversorgung wird durch ein gutes Angebot an weiterführenden Schulen sowie Schulen in den Bereichen Musik, Erwachsenenbildung, Berufsausbildung sowie einer Hochschule ergänzt.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des historischen Stadtzentrums von Worms.</p>								
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Gute Straßenanbindung über die A 61, die rechtsrheinischen Autobahnen A 5 und A 67 sowie die Bundesstraßen B 9 und B 47. Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn ab Worms Hauptbahnhof.</p> <p>Flughafen Frankfurt rd. 62 km entfernt, Flughafen Frankfurt-Hahn rd. 110 km entfernt.</p> <p>Entfernung zu den nächst größeren Städten:</p> <table> <tr> <td>Ludwigshafen/Mannheim</td> <td>rd. 22 km</td> </tr> <tr> <td>Landeshauptstadt Mainz</td> <td>rd. 62 km</td> </tr> <tr> <td>Kaiserslautern</td> <td>rd. 65 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt/Main</td> <td>rd. 70 km</td> </tr> </table>	Ludwigshafen/Mannheim	rd. 22 km	Landeshauptstadt Mainz	rd. 62 km	Kaiserslautern	rd. 65 km	Frankfurt/Main	rd. 70 km
Ludwigshafen/Mannheim	rd. 22 km								
Landeshauptstadt Mainz	rd. 62 km								
Kaiserslautern	rd. 65 km								
Frankfurt/Main	rd. 70 km								

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<p>Stadtkern, Fußgängerzone und Wormser Einkaufspark mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Marktplatz, Stadtverwaltung und verschiedene Ärzte befinden sich wenige Minuten zu Fuß entfernt, öffentliche Verkehrsmittel: mehrere Bushaltestellen in einer</p>
--	--

	Entfernung von weniger als 250 m, Bahnhof Worms ca. 1 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; mehrere Gaststätten in der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes, kompakte, bis IV-geschossige Bauweisen
Beeinträchtigungen:	Tlw. Beeinträchtigungen durch den Betrieb (Lärm/Geruch) der umliegenden Gaststätten.
Topografie:	Eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: ca. 25 m;

mittlere Tiefe: ca. 35 m;

Grundstücksgröße: 719,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Nicht klassifizierte, innerstädtische Anliegerstraße,  
im Bereich des Bewertungsobjektes: Einbahnstraße,  
Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, Tempo 30 Zone

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster, Straße in  
gutem Unterhaltungszustand;  
keine Gehwege vorhanden;  
wenige Parkmöglichkeiten innerhalb der Straße vorhanden, das  
"Parkhaus am Dom" befindet sich nur ca. 100 m Fußweg entfernt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

Mehrseitige Grenzbebauung durch die beiden auf dem Grund-  
stück vorhandenen Gebäude;  
Überbau durch das östliche Nachbargebäude auf einer Fläche  
von ca. 3 m<sup>2</sup> (durch eine Grunddienstbarkeit gesichert).

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß E-Mail der Stadt Worms vom 16.07.2024 ist das Bewer-  
tungsobjekt im Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als boden-  
schutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Auch haben sich zum  
Ortstermin keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten  
gezeigt. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit des Grund-  
stücks unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2024 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Worms, Blatt 21395 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Worms, Flur 1 Nr. 193/12 Blatt 17869 BV Nr. 1, eingetragen am 13.09.1972



Das Nutzungsrecht umfasst den blau markierten Bereich mit einer Fläche von ca. 2,5 m<sup>2</sup>. Es berechtigt den jeweiligen Eigentümer des Flurst.-Nr. 193/12 diesen Bereich zur Errichtung eines Wohnhauses zu nutzen.

lfd. Nr. 2: Gelöscht

lfd. Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk. eingetragen am 08.03.2024

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Objekts zu ermitteln. Der Werteinfluss durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte ist separat auszuweisen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschvermerke:

Ein Herrschvermerk fehlt, jedoch ist zugunsten des Grundstücks Flurst.-Nr. 193/1 (Bewertungsobjekt) ein **Nutzungsrecht** in Form einer Grunddienstbarkeit eingetragen (Grundbuch von Worms, Blatt 17869). Dieses Nutzungsrecht (in vorstehendem Lageplan rot markiert) berechtigt den/die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gem. Worms, Flur 1, Nr. 193/1 (Wollstraße 14, 16), eine ca. 2,5 m<sup>2</sup> große Fläche des Grundstücks Gem. Worms, Flur 1 Nr. 193/12 (Wollstraße 18) als Hoffläche zu nutzen.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gem. Schreiben der Stadtverwaltung Worms vom 09.07.2024, enthält das Baulastenverzeichnis zugunsten/zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gem. Schreiben der Stadt Worms vom 02.07.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei; beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen nach KAG wurden zuletzt im Jahr 2022

abgerechnet.

Das Bewertungsobjekt ist der Abrechnungseinheit "Worms-Zentrum" zugeordnet. Für diese Abrechnungseinheit werden noch im Jahr 2024 wiederkehrende Straßenausbaubeiträge erhoben. Über die Höhe dieser Beiträge konnte die Stadtverwaltung keine Angaben machen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus mit 12 Wohneinheiten + nicht ausgebauter Dachraum jeweils als Sondereigentum) sowie einem Nebengebäude (Hinterhaus mit 2 Wohneinheiten, 2 Garagen und Lagerräumen im Sondereigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. 10, befindet sich im Vorderhaus, im Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt ist vermietet; die monatliche Nettokaltmiete beträgt – gem. Auskunft der Mieterin – 530,00 €. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus (Vorderhaus)

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus (Laubenganghaus); dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus, mit Durchfahrt zum rückwärtigen Hof
Baujahr:	1959 als Wiederaufbau errichtet (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Teilweise modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche der im Wohnhaus vorhandenen Wohnungen (Nr. 1 – 12) beträgt 739 m <sup>2</sup> (Angabe dem Energieausweis entnommen), die Wohnfläche der Wohnung Nr. 10 wurde von der Sachverständigen mit rd. 55 m <sup>2</sup> ermittelt (siehe Anlage 6 des Gutachtens)
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde am 24.08.2019 auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt; Energieverbrauch: 127,7 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (Warmwasserverbrauch nicht enthalten)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und innerhalb der Geschosse ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen, in durchschnittlichem Unterhaltungszustand

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten

##### Kellergeschoss:

Kellerräume der Sondereigentume sowie Gemeinschaftskellerräume

##### Erdgeschoss:

Wohnungseigentume Nr. 1 – 3

##### 1. Obergeschoss:

Wohnungseigentume Nr. 4 – 6

##### 2. Obergeschoss:

Wohnungseigentume Nr. 7 – 9

##### Dachgeschoss:

Wohnungseigentume Nr. 10 – 12

##### Nicht ausgebauter Dachraum:

Teileigentum Nr. 13

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

Eine Baubeschreibung lag nicht vor; die nachfolgende Beschreibung der Gebäudekonstruktion beruht auf Annahmen, die einerseits auf der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen sowie auf den zur Bauzeit üblichen Bauausführungen beruhen. Diese Annahmen sind durch *Kursivschrift* gekennzeichnet.

Konstruktionsart:	<i>Massivbau</i>
Fundamente:	<i>Beton</i>
Keller:	<i>tlw. Beton, tlw. Bruchstein (Gewölbekeller)</i>
Umfassungswände:	<i>Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung</i>
Innenwände:	<i>Mauerwerk</i>
Geschossdecken:	<i>Stahlbeton bzw. im DG: Holzbalkendecke</i>
Geschosstreppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag; einfaches Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Der Hauseingang erfolgt aus Nordost, von der Wollstraße aus, in den Flur mit Treppenhaus. Der Eingangsbereich ist nicht überdacht. Vom Flur aus besteht in jedem Geschoss ein Ausgang zu einem Laubengang (straßenabgewandt gelegen), über den die einzelnen Wohnungen zugänglich sind.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (7 Gauben)  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> <i>Dachziegel (Ton)</i> ; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Der Dachraum steht im Sondereigentum; er ist nicht ausgebaut. Die Dachflächen des Dachraums sind ungedämmt. Entgegen der Vorgaben des GEG, ist die oberste Geschossdecke ebenfalls nicht gedämmt.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser- und Abwasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Die Leitungsinstallation stammt vermutlich noch übw. aus der Bauzeit des Hauses und ist erneuerungsbedürftig.
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Klingelanlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 1960; Wärmeverteilung über Rippen- oder Flachheizkörper, mit Thermostatventilen  Die Heizungsanlage ist nicht mehr funktionsfähig und muss erneuert werden.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.03.2024 wurde die Erneuerung der Heizungsanlage beschlossen. Die Kosten werden mit rd. 30.000 € erwartet.

Da keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist, wurde mit weiterem Beschluss in einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung am 06.08.2024 die Finanzierung dieser und weiterer Maßnahmen (z.B. Dachsanierung des Hinterhauses), durch Aufnahme eines Darlehens von 50.000 € beschlossen.

Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Dezentral, über Durchlauferhitzer (Elektro)

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

Besondere Bauteile:	Dachgauben
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Die <b>Wasser- und Abwasserleitungen</b> des Wohnhauses stammen übw. noch aus der Bauzeit des Hauses. In jüngerer Vergangenheit ist es – gem. Auskunft der Mieterin – häufiger zu Problemen mit der Abwasserableitung gekommen, z.B. Rückstau von Abwasser und Austritt über die WCs und Duschwannen der Erdgeschosswohnungen. Tlw. wurden dort auf der Suche nach den Schadensursachen Wände und Böden aufgestemmt. Allerdings wurden zum Stichtag des Gutachtens noch keine Reparaturen vorgenommen. Es wird unterstellt, dass aufgrund des Alters der Leitungen eine vollständige Erneuerung erforderlich ist. Div. <b>Feuchtigkeitsschäden</b> an den Wänden im Kellergeschoss erkennbar. Unterstellt wird, dass hierfür eine (bauzeittypisch) mangelhafte Gebäudeabdichtung der Außenwände des Kellergeschosses verantwortlich ist. Undichtes <b>Regenfallrohr</b> an der nordöstlichen Gebäude-Ecke. Die Abdichtung des <b>Flachdachs</b> des Hinterhauses ist sanierungsbedürftig (gem. Angaben der Hausverwaltung).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – mit Ausnahme der vorgenannten Bauschäden und Baumängel - normal.

Es besteht Modernisierungs- bzw. Reparaturstau in den Bereichen Wasser- und Abwasserleitungen, Dämmung des Dachraumes, Heizungsanlage. Die vorhandene Erhaltungsrücklage von weniger als 10.000 € reicht zur Kostendeckung hierfür nicht aus; die Kosten müssen daher überwiegend durch Sonderumlagen von den einzelnen Wohnungseigentümern getragen werden.

Die im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume (Kellerräume, Flure und Treppenhaus sowie Laubengang) zeigen sich in bauzeittypischer Ausstattung und schlechtem Pflegezustand.

### 3.3 Nebengebäude (Hinterhaus)

Das augenscheinlich ursprünglich zu gewerblichen Zwecken errichtete Hinterhaus wurde in Massivbauweise errichtet und nachträglich tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut. In diesem Gebäude befinden sich insgesamt 6 weitere Sondereigentume:

Erdgeschoss: Zwei Garagen und Lagerräume

Obergeschoss: zwei Wohnungen

Das Dach dieses Gebäudes ist – lt. Auskunft der Hausverwaltung – sanierungsbedürftig.

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Hofbefestigung (Beton)

#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Keine

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Keine

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 nebst Kellerraum

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet, sowie dem Kellerraum Nr. 10

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 10 beträgt rd. 55 m<sup>2</sup>;  
die Nutzfläche des Kellerraums Nr. 10 beträgt ca. 7 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung/Orientierung: Die Raumaufteilung der Wohnung Nr. 10 ist Anlage 5 des Gutachtens zu entnehmen.

Bad und Küche sind zum Laubengang hin (nach Südwest) orientiert,  
die Wohnräume sind nach Nordost orientiert:

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Normal bis ausreichend

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat bzw. Fliesen, jeweils in einfacher Qualität

Wandbekleidungen: Verputzt und tapeziert, bzw.  
Küche mit Fliesenspiegel,  
Badezimmer raumhoch hell gefliest

Deckenbekleidungen:	Verputzt und tapeziert
Fenster:	Weißer Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, ca. aus 1990; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Kunststoffrahmentür mit Glaseinlage  <u>Zimmertüren:</u> glatte, weiße Holzfüllungstüren; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Badewanne, Hänge-WC mit Wasserkastenspülung in Vorwandinstallation, Waschbeckenschrank, helle Sanitärerkerkte in durchschnittlicher Qualität, Belichtung/Belüftung über ein Fenster
Küchenausstattung:	Mieterleistung und nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Leichte Schimmelbildung unterhalb der Decke im Bereich der Wohnungseingangstür erkennbar. Es wird unterstellt, dass diese auf die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke zurückzuführen ist.
Sonstige Besonderheiten:	Kein Außenwohnbereich (Balkon/Dachterrasse) vorhanden
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend. Die Wohnung verfügt über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard und befindet sich in durchschnittlichem Pflegezustand.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Keine vereinbart
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine vorhanden
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen keine.

Abweichende Regelung:

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

In der Wohnungseigentümersammlung am 12.04.2022 wurde eine Änderung des Umlageschlüssels der nicht verbrauchsabhängigen Kosten beschlossen. Danach werden diese Kosten – mit Ausnahme der Verwalterkosten – im Verhältnis der Miteigentumsanteile nur auf die Wohnungen (also nicht auf die Teileigentume Garagen und Lagerräume) umgelegt.

Da die Miteigentumsanteile der Teileigentume insgesamt nur 17/1.000 betragen, erhöht sich die Umlage für die einzelnen Wohnungen nur geringfügig. Beim Bewertungsobjekt beträgt der tatsächliche Anteil an den Kosten nun 61/1.000.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Es ist keine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) in angemessener Höhe vorhanden. Gem. Angaben der Hausverwaltung beträgt diese zum 15.03.2024: 8.318,75 €; dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 500 € zuzuordnen.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichem Pflege- und Instandhaltungszustand. Es sind keine Rücklagen in ausreichender Höhe für die erforderlichen Modernisierungen (Heizungsanlage Vorderhaus) und Instandsetzungen (Dachsanierung Hinterhaus, Erneuerung Wasser-/Abwasserleitungen Vorderhaus) vorhanden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 60/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) und Nebengebäude (Hinterhaus) bebauten Grundstück in

67547 Worms, Wollstraße 14, 16

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 27.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Worms	21395	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Worms	1	193/1		719 m <sup>2</sup>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungseigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungseigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

## 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum Nr. 10 zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert der Zone 3400** der Stadt Worms beträgt (mittlere Lage) **300,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	719 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>300,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2024	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	300,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	1,1	1,8	x 1,27	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	719	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>381,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>381,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	x	719 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	273.939,00 € <b>rd. 274.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 insgesamt **274.000,00 €**.

#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Wesentliche Veränderungen des Bodenrichtwertniveaus im Bereich des Bewertungsobjektes, sind der Sachverständigen nicht bekannt. Die Anpassung an die zeitliche Entwicklung des Bodenrichtwertes erfolgt daher mit dem Faktor 1,0.

##### E2

Das Bewertungsobjekt weist eine höhere bauliche Ausnutzung als das Durchschnittsgrundstück der Bodenrichtwertzone 3400 auf. Die Anpassung an dieses Grundstücksmerkmal erfolgt unter Verwendung der in der Literatur genannten Umrechnungskoeffizienten.

-WGFZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: 85.000

	WGFZ (wertrelevante Geschossflä- chenzahl)	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1,80	1,32
<b>Vergleichsobjekt</b>	1,10	1,04

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,27**

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 60/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	274.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	274.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 60/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.440,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 16.440,00 € <b>rd. 16.400,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 **16.400,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungsstand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	98.000,00	100.000,00	120.000,00	95.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	52,00	68,00	60,00	66,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.884,62	1.470,59	2.000,00	1.439,39
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 27.06.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	27.06.2024	01.01.2021	01.01.2021	01.05.2021	01.07.2021
zeitliche Anpassung		× 0,97	× 0,97	× 0,93	× 0,93
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.828,08	1.426,47	1.860,00	1.338,63
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	52,00	68,00	60,00	66,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	3. OG	3. OG	1. OG	EG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 0,97	× 0,98
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.828,08	1.355,15	1.804,20	1.311,86
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.828,08	1.355,15	1.804,20	1.311,86

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	140.000,00	140.000,00	106.000,00	127.500,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	67,00	66,00	52,00	68,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.089,55	2.121,21	2.038,46	1.875,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.06.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	27.06.2024	01.11.2021	01.01.2022	01.04.2022	01.09.2022
zeitliche Anpassung		× 0,87	× 0,87	× 0,87	× 0,85
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.817,91	1.845,45	1.773,46	1.593,75
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	67,00	66,00	52,00	68,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	3. OG	EG	EG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 0,97	× 0,95	× 0,97
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.763,37	1.790,09	1.684,79	1.545,94
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.763,37	1.790,09	1.684,79	1.545,94

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	138.000,00	145.000,00	130.000,00	88.500,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	67,00	66,00	72,00	68,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.059,70	2.196,97	1.805,56	1.301,47
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.06.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	27.06.2024	01.01.2023	01.05.2023	01.05.2023	01.10.2023
zeitliche Anpassung		× 0,91	× 0,95	× 0,95	× 0,99
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.874,33	2.087,12	1.715,28	1.288,46
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	67,00	66,00	72,00	68,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	3. OG	3. OG	EG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,97	× 0,95	× 0,97
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.874,33	2.024,51	1.629,52	1.249,80
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.874,33	2.024,51	1.629,52	1.249,80

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14 (A)	15	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	115.000,00	124.500,00	150.000,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	60,00	52,00	66,00	
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.916,67	2.394,23	2.272,73	
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 27.06.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	27.06.2024	01.10.2023	01.04.2021	01.11.2021	
zeitliche Anpassung		× 0,99	× 0,97	× 0,87	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.897,50	2.322,40	1.977,28	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	55,00	60,00	52,00	66,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	3. OG	EG	3. OG	4. OG	
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 1,02	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.840,58	2.322,40	2.016,82	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.840,58	2.322,40	2.016,82	

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise ( 1 - 15 )

Die Vergleichskaufpreise stammen aus Objekten, die bezüglich Lage, Baujahr, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Ausstattung und Instandhaltungszustand hinreichend vergleichbar sind.

Die erkennbaren, wertbeeinflussenden Abweichungen (Kaufzeitpunkt der Vergleichskaufpreise/Wertermittlungstichtag sowie Geschosslage Vergleichs-/Bewertungsobjekt) wurden mittels Indexreihen des Statistischen Bundesamtes (Preisindex für bestehende Wohnimmobilien) bzw. Anpassungsfaktoren auf der Grundlage der Angaben der Wertermittlungsliteratur bzw. der Einschätzung der Sachverständigen berücksichtigt.

#### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Als Ausschlusskriterium für Kaufpreise mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde eine Abweichung von ±30,00% vom Mittelwert gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.215,27 €/m<sup>2</sup> - 2.256,92 €/m<sup>2</sup>.

Ein angepasster Vergleichspreis (Nr. 14, in der Tabelle mit „(A)“ gekennzeichnet) überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	23.719,03 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 14,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 1.694,22 €/m <sup>2</sup> rd. <b>1.694,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.5.5 Vergleichswert

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.694,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.694,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 55,00 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 93.170,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 93.170,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 93.170,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.040,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= <b>87.130,00 €</b> <b>rd. 87.100,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd. **87.100,00 €** ermittelt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung (60.1.000 MEA)
Bauschäden	-3.050,00 €
• Darlehen für anstehende Reparaturen (Heizung, Dach Hinterhaus, Steigleitungen)	-50.000,00 €
Rechte/Belastungen	60,00 €
• Nutzungsrecht an einer Fläche von rd. 2,5 m <sup>2</sup> des südöstlichen Nachbargrundstücks, Flurst.-Nr. 193/12 (siehe Abschnitt 2.4, Herrschervermerk). Der Werteinfluss dieses Rechtes auf das gemeinschaftliche Eigentum (Grundstück 193/1) wird in Höhe des Bodenwertes der betroffenen Fläche (2,5 m <sup>2</sup> * 381,00 €/m <sup>2</sup> = rd. 1.000 €) geschätzt	1.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.050,00 €
• fehlende Erhaltungsrücklage unter Berücksichtigung des Alters und der zumindest mittelfristig erforderlichen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecke, Renovierung Treppenhaus) sowie der Kosten der bereits geplanten Maßnahmen, die den Darlehensrahmen übersteigen	-50.000,00 €
Summe	-6.040,00 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksertrages dar.

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

## 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung Nr. 10 im DG	54,89		9,65	530,00	6.360,00
Summe			54,89	-		530,00	6.360,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung Nr. 10 im DG	54,89		9,65	530,00	6.360,00
Summe			54,89	-		530,00	6.360,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.360,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.306,20 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.053,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>3,00 % von 16.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 492,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.561,80 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,877
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 81.551,30 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 16.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 97.951,30 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 97.951,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 6.040,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 10</b>	<b>= 91.911,30 €</b>
	<b>rd. 91.900,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen auf der Grundlage der Bauzeichnungen der Bauakte durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Worms,
- aus einer Auswertung von Mietangeboten im Internet bei Immobilienscout24 im Zeitraum Jan. 2021 bis Dez. 2023, sowie
- der tatsächlich vereinbarten Miete bestimmt.

##### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	55,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	759,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 %- vom Rohertrag		127,20 €
Summe			1.306,20 €

##### 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 im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, bestimmt.

Zur Berücksichtigung, der nach Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen/Entwicklungen des Immobilienmarktes, wurde der zunächst zum 01.01.2022 ermittelte Liegenschaftszinssatz um einen Korrekturzuschlag (auf der Grundlage aktueller Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz) sowie der Einschätzung der Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes zum Wertermittlungsstichtag durch die Sachverständige) ergänzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Sie wurde in vorliegendem Fall – entsprechend des Bestimmungsmodells, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt – mit 80 Jahren bestimmt.

### Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,3	0,7			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	4,5 %	58,0 %	37,5 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1959 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		2,5	2,0

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1959 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung (60.1.000 MEA)
Bauschäden		-3.050,00 €
• Darlehen für anstehende Reparaturen (Heizung, Dach Hinterhaus, Steigleitungen)	-50.000,00 €	
Rechte/Belastungen		60,00 €
• Nutzungsrecht an einer Fläche von rd. 2,5 m <sup>2</sup> des südöstlichen Nachbargrundstücks, Flurst.-Nr. 193/12 (siehe Abschnitt 2.4, Herrschvermerk). Der Werteinfluss dieses Rechtes auf das gemeinschaftliche Eigentum (Grundstück 193/1) wird in Höhe des Bodenwertes der betroffenen Fläche (2,5 m <sup>2</sup> * 381,00 €/m <sup>2</sup> = rd. 1.000 €) geschätzt	1.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-3.050,00 €
• fehlende Erhaltungsrücklage unter Berücksichtigung des Alters und der zumindest mittelfristig erforderlichen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecke, Renovierung Treppenhaus) sowie der Kosten der bereits geplanten Maßnahmen, die den Darlehensrahmen übersteigen	-50.000,00 €	
Summe		-6.040,00 €

**4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen****4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

**4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

#### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **87.100,00 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **91.900,00 €**  
ermittelt.

#### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **14 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [  $91.900,00 \text{ €} \times 1,000 + 87.100,00 \text{ €} \times 1,000$  ]  $\div 2,000 =$  rd. **89.500,00 €**.

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des 60/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) und Nebengebäude (Hinterhaus) bebauten Grundstück in **67547 Worms, Wollstraße 14, 16,**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Worms	21395	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Worms	1	193/1

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst Kellerraum (Vorderhaus), im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichnet,

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 – ohne Berücksichtigung des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Nutzungsrechts - mit rd.

**89.500 €**

(in Worten: neunundachtzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Werteinfluss der im Grundbuch von Worms, Blatt 21395, in Abt. II, lfd. Nr. 1 eingetragenen Grunddienstbarkeit „Nutzungsrecht“:

Die Grunddienstbarkeit berechtigt den jeweiligen Eigentümer des Flurst.-Nr. 193/12 (Wollstraße 18) einen Grundstücksbereich von ca. 2,5 m<sup>2</sup> des Grundstücks Flurst.-Nr. 193/1 (Wollstraße 14, 16) zur Errichtung eines Wohnhauses zu nutzen.

Eine wesentliche Einschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Wollstraße 14, 16 ist durch dieses Recht nicht gegeben.

Die Wertminderung wird in Höhe des Bodenwertes dieser Fläche mit 2,5 m<sup>2</sup> \* 381,00 €/m<sup>2</sup> = rd. 1.000,00 € geschätzt.

Der anteilige Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. 10, wird in Höhe des Miteigentumsanteils mit -1.000,00 € \* 60/1.000 = -60,00 € geschätzt.

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

Worms, den 16. September 2024



#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **WE Nr. 10**in **Worms, Wollstraße 14**

Flur 1

Flurstücksnummer **193/1**Wertermittlungsstichtag: **27.06.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	381,08	719,00	16.400,00
Summe:			381,08	719,00	16.400,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus		91,99	55,00	1959	80	26

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	6.360,00	1.306,20 € (20,54 %)	3,00	----	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	298,91 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-164,18 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.627,27 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>14,07</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>17,71</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	91.900,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	87.100,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>89.500,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	27.06.2024

<b>Bemerkungen</b>	
Der Werteinfluss des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Nutzungsrechts für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurst.-Nr. 193/12 wird mit -60,00 € geschätzt.	

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Grundstücksmarktbericht Worms 2023
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Wohnungsgrundriss
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Fotos

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

**Übersichtskarte** der Region MairDumont  
Bewertungsobjekt in 67547 Worms, Wollstraße 14, 16



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Auszug aus der **Straßenkarte** von Worms, MairDumont,  
Bewertungsobjekt in 67547 Worms, Wollstraße 14, 16



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem **Exposé genutzt** werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

**Liegenschaftskarte** Rheinland-Pfalz,

Bewertungsobjekt in 67547 Worms, Wollstraße 14, 16; die Wohnung Nr. 10 befindet sich im Dachgeschoss des Vorderhauses



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



**Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

**Datenquelle**

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz , Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juni 2024

**Orthophoto/Luftbild** Rheinland-Pfalz,  
Bewertungsobjekt in 67547 Worms, Wollstraße 14, 16



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



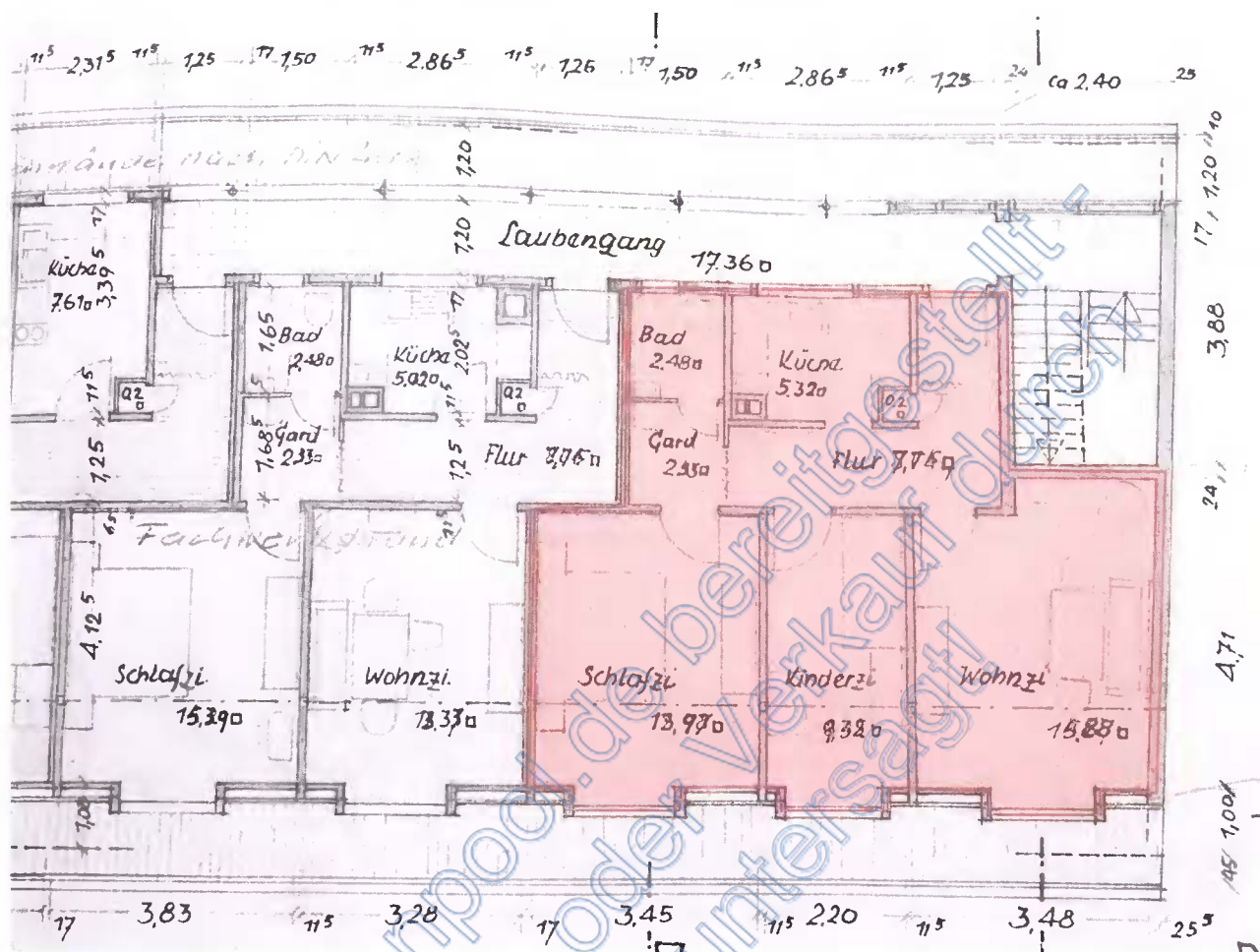
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

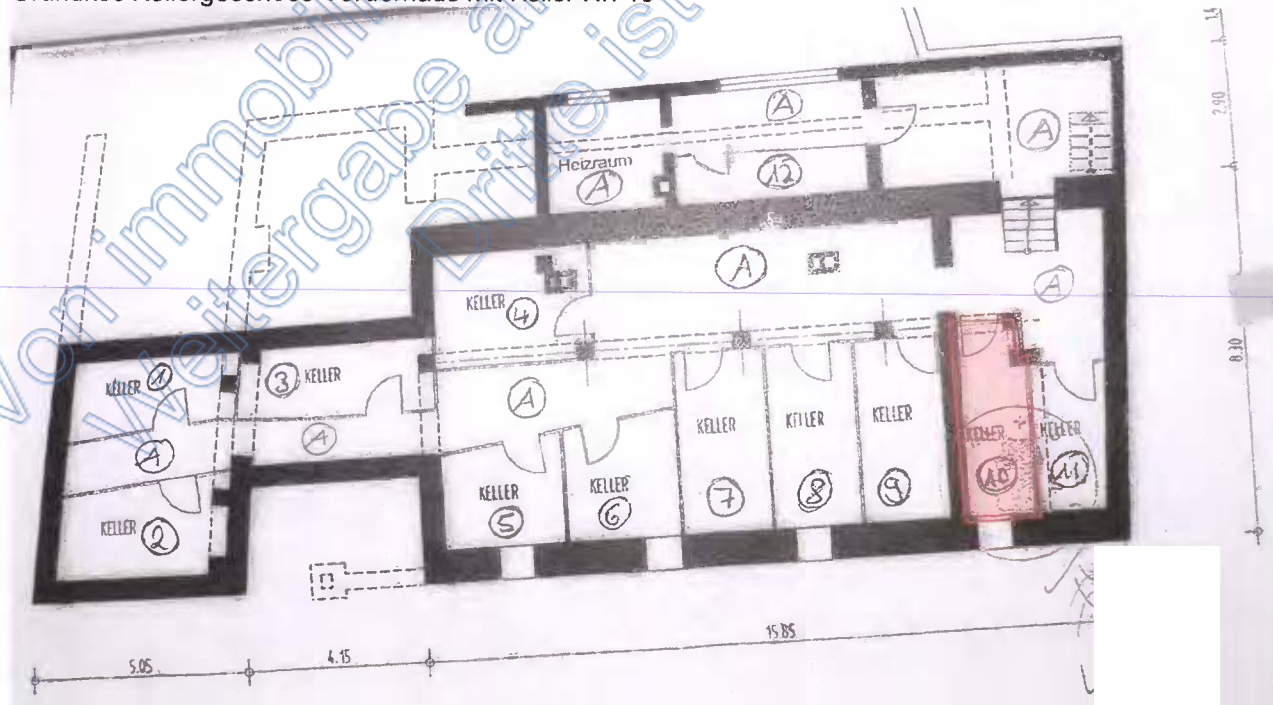
**Datenquelle**

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Grundriss Dachgeschoss Vorderhaus mit Wohnungsgrundriss der Wohnung Nr. 10



Grundriss Kellergeschoss Vorderhaus mit Keller Nr. 10



**Berechnung der Wohnfläche**

Gebäude: Mehrfamilienhaus (Vorderhaus), Wollstraße 14, 16, 67547 Worms

Mieteinheit: **Wohnung Nr. 10** im DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbzeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Bad	1	+		1,0	1,500	0,020	1,650	0,020	2,41	1,00	2,41	2,41
2	Küche	2	+		1,00	2,865	0,020	2,025	0,020	5,70	1,00	5,70	5,14
3	Küche	2	-	Kamin	1,00	0,500	0,020	0,400	0,020	0,22	1,00	-0,22	5,14
4	Küche	2	-		1,00	0,800	0,020	0,400	0,020	0,34	1,00	-0,34	5,14
5	Flur	3	+		1,00	1,685	0,020	1,500	0,020	2,46	1,00	2,46	10,67
6	Flur	3	+		1,00	4,345	0,020	1,250	0,020	5,32	1,00	5,32	10,67
7	Flur	3	+		1,00	2,140	0,020	1,250	0,020	2,61	1,00	2,61	10,67
8	Flur	3	+		1,00	0,600	0,020	0,500	0,020	0,28	1,00	0,28	10,67
9	Schlafen	4	+		1,00	4,125	0,020	3,450	0,020	14,08	1,00	14,08	13,29
10	Schlafen	4	-	DH < 2 m	1,00	1,900	0,020	0,800	0,020	1,57	0,50	-0,79	13,29
11	Kind	5	+		1,00	4,125	0,020	2,200	0,020	8,95	1,00	8,95	8,49
12	Kind	5	-	DH < 2 m	1,00	1,100	0,020	0,800	0,020	0,92	0,50	-0,46	8,49
13	Wohnen	6	+		1,00	4,125	0,020	3,550	0,020	14,49	1,00	14,49	14,84
14	Wohnen	6	+		1,00	2,200	0,020	0,585	0,020	1,23	1,00	1,23	14,89
15	Wohnen	6	-	DH < 2 m	1,00	2,000	0,020	0,800	0,020	1,66	0,5	-0,83	14,89

Summe Wohnfläche Mieteinheit **54,89** m²



Ansicht des Vorderhauses Wollstraße 14, 16 aus Ost/Südost



Ansicht Hinterhaus aus Ost/Nordost

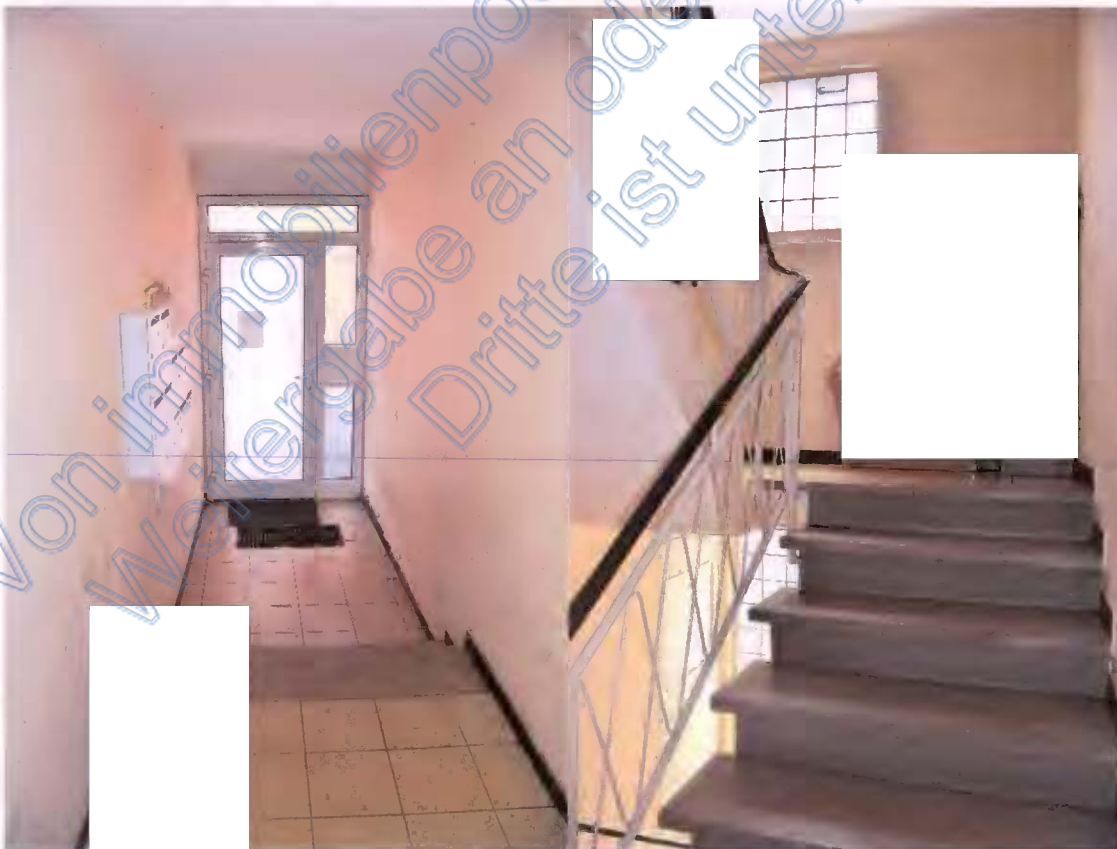


Wohnung Nr. 10

Ansicht aus Süd/Südost



Laubengang im Dachgeschoss



Hauseingang Vorderhaus

Treppenhaus Vorderhaus



Wohnung Nr. 10, Flur

Bad



Wohnzimmer