

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!**

Ing. Gisbert

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

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel.: 06241/678 889

Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: info@wertermittlung-gisbert.de

Worms, den 15.01.2025

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

Amtsgericht Worms

17 K 24/24

Hardtgasse 6

67547 Worms

Aktenzeichen: 812-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks in

67551 Worms, Wormser Landstraße 62



Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 geschätzt mit

283.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinträumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude (ehemaliger Stall/Scheune)	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16

4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Objektadresse:	Wormser Landstraße 62, 67551 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heppenheim, Blatt 2662, Jld. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heppenheim, Flur 2, Flurstück 410/3, Fläche: 476 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 06.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	04.09.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	04.09.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte zum Ortstermin am 04.09.2024 von innen und außen besichtigt werden. Nicht betreten und eingesehen wurde der Dachraum des Nebengebäudes.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Verfahrensbeteiligten wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansicht) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.09.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2024 • Eigene Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Altlastenauskunft der Stadt Worms vom 11.09.2024 • Baulastenauskunft der Stadt Worms vom 11.09.2024 • Anliegerbescheinigung der Stadt Worms vom 11.09.2024 • Bodenrichtwert zum 01.01.2024 • Protokoll und Fotos des Ortstermins

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Fertigung und Verwendung von Innenfotos des Objektes für dieses Gutachten wurde vom Antragsgegner untersagt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Kreisfreie Stadt Worms

Ort und Einwohnerzahl:

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

Die Gemeindefläche beträgt 10.873 ha.

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

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem südwestlich des Stadtzentrums von Worms gelegenen Stadtteil Heppenheim.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Gute Straßenanbindung über die A 61, die rechtsrheinischen Autobahnen A 5 und A 67 sowie die Bundesstraßen B 9 und B 47. Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn ab Worms Pfeddersheim bzw. Worms Hauptbahnhof. Flughafen Frankfurt rd. 70 km entfernt.

Entfernung zu den nächst größeren Städten:

Ludwigshafen/Mannheim	rd. 30 km
Landeshauptstadt Mainz	rd. 60 km
Kaiserslautern	rd. 50 km
Frankfurt/Main	rd. 80 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Innerhalb des alten Ortskerns von Worms-Heppenheim gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Worms beträgt ca. 9 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Grundschule sind in Heppenheim vorhanden; weiterführende Schulen, Ärzte sowie ein Krankenhaus sind im Bereich der Stadt Worms vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle weniger als 100 m, Bahnhof Pfeddersheim ca. 4,5 km entfernt; mittlere Wohnlage

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, kompakte Bebauung der Grundstücke in Haus-/Hofbauweise, Weinbaubetrieb im näheren Umfeld

Beeinträchtigungen:	Durch den Straßenverkehr der Wormser Landstraße
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 476 m²; <u>Bemerkungen:</u> annähernd rechteckige Grundstücksform, Ausrichtung des unbebauten Grundstücksbereichs (möglicher Garten): Norden
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Klassifizierte Straße (Landesstraße L395); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, in durchschnittlichem Unterhaltungszustand; beidseitig Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; wenige gekennzeichnete Parkflächen in der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Fernsehmfang über Satellitenantenne
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Nebengebäudes, grenzständige Bebauung durch die Gebäude der östlichen und westlichen Nachbargrundstücke
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß E-Mail der Stadt Worms vom 11.09.2024 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Auch haben sich zum Ortstermin keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten gezeigt. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heppenheim, Blatt 2662, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 08.07.2024
---------------------------------------	---

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

Gem. Schreiben der Stadt Worms vom 11.09.2024 enthält das Baulastenverzeichnis zugunsten/zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der "Denkmalzone Ortskern" von Worms-Heppenheim.

Bei baulichen Veränderungen ist hier zu beachten, dass das Erscheinungsbild der Gesamtheit dieser Denkmalzone gewahrt bleibt. In vorliegendem Fall könnten z. B. zur farblichen Gestaltung der Wohnhausfassade, zu Größe und Art von Fenstern, zur Zulässigkeit von Dachaufbauten oder zur Gestaltung von Hofeinfahrten Vorgaben bestehen, die zu beachten sind.

Die Auswirkungen des Denkmalschutzes werden in vorliegendem Fall als nicht wesentlich wertbeeinflussend angesehen, zumal sich hierdurch gegenüber einem Durchschnittsobjekt in Heppenheim, welches außerhalb der Denkmalzone gelegen ist, keine offensichtlich höheren Unterhaltungskosten beim Bewertungsobjekt ergeben.

2.5.2 Bauplanungsrecht**Darstellungen im Flächennutzungsplan:**

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan HEP 4, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
Satteldach;
sowie weitere textliche Festsetzungen

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. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Abgaben nach Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz werden im Bereich der Stadt Worms in wiederkehrender Form erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und daran angebaute Nebengebäude (ehemaliger Stall/Scheune) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird von einem der Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Mietverhältnisse bestehen keine.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilweise unterkellert; zu Wohnzwecken ausgebauter Dachgeschoss; nach Norden mit Anbau (Nebengebäude ehem. Stall/Scheune)
Baujahr:	Um 1900, gem. Schätzung der Sachverständigen
Modernisierung:	In den vergangenen Jahren in Teilbereichen modernisiert.
Flächenangaben:	Die Wohnfläche beträgt rd. 170 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 238 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der bereits durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „E“, mit einem Energieverbrauch von 130-160 kWh/(m ² * a) geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Wohnräumen 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, Fassadenbekleidung in schlechtem Unterhaltungszustand

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

ein Kellerraum (Heizungsraum)

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Flur, Hauswirtschaftsraum, Esszimmer und Küche sowie Zugang zum Sanitärbereich innerhalb des Nebengebäudes

Obergeschoss:

3 Zimmer, Flur und WC

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur und WC

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Konnte nicht geprüft werden, unterstellt wird: Beton
Keller:	Konnte nicht geprüft werden, augenscheinlich: Stampfbeton bzw. Bruchstein
Umfassungswände:	Konnte nicht geprüft werden, unterstellt wird: Gemischtes Mauerwerk Wandstärke gem. vorliegender Bauzeichnungen: 40 cm
Innenwände:	Mauerwerk bzw. tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG; Preußische Kappendecke sonst: Holzbalkendecken Die Holzbalkendecken wurden an ihrer Unterseite übw. mit Gipskartonplatten bekleidet. Im Hauswirtschaftsraum im EG fehlt diese Bekleidung und die Deckenkonstruktion ist hier einsehbar. An den Deckenbalken und den Füllungen der Balkenzwischenräume sind tlw. Zersetzungsspuren unbekannter Ursache erkennbar. Im Gutachten wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die Tragfähigkeit der Decke hierdurch nicht beeinträchtigt ist.
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Von EG zu OG: Gerade Holztreppe aus der Bauzeit des Hauses, Trittstufen ausgetreten, Fraßspuren von Insekten an der Unterseite der Stufen erkennbar; einfacher hölzerner Handlauf, mit einer Ausnahme fehlen die Geländerstäbe; von OG zu DG: Neuwertige, einfache, viertelgewendelte Holztreppe, ohne Geländer und Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Ursprünglicher Hauseingang: aus Osten über eine dreistufige Treppe in den Flur des Hauses, der Eingang ist nicht überdacht; Hintereingang: Über einen nachträglich errichteten Anbau an das Nebengebäude: Über eine zweistufige Treppe in den Flur des Anbaus, der Eingang ist nicht überdacht.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung (2019 erneuert):</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen - gem. Auskunft des Eigentümers beim Ortstermin - mit Mineralwolle (200 mm) gedämmt; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser-, Abwasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung in kommunales Abwassernetz; Leitungsinstallation ab 2019 übw. erneuert
Elektroinstallation:	Ab 2019 erneuert, noch nicht vollständig abgeschlossen, insgesamt zeitgemäße Ausstattung; ausreichende Anzahl an Stromkreisen, Lichtauslässen, Lichtschaltern und Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung, Brennwerttherme Marke Weishaupt, Baujahr 2019; Wärmeverteilung über Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; zusätzliche Festbrennstofföfen in Küche und Wohnzimmer im EG vorhanden
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Kellerraum: Beton Wohnräume, Küche und Flure: tw. alte Holzdielen sowie Fliesen, Laminat oder Vinyl-Beläge, tw. nur provisorisch verlegte Holzwerkstoffplatten
Wandbekleidungen:	Kellerraum: Beton bzw. Mauerwerk ohne weitere Bekleidung; Wohnräume, Küche, Flure: Verputzt und übw. ohne weitere Bekleidung bzw. teilweise tapeziert, bzw. WC im OG: Teilbereiche weiß gefliest, umlaufende graue Fliesenbordüre, sowie Bad (im Nebengebäude): Deckenhoch hell gefliest
Deckenbekleidungen:	Kellerraum: Beton, gestrichen, Wohnräume, Küche, Flure und Sanitärräume: Übw. Gipskartonplatten mit integrierter Beleuchtung, tw. sind die Platten noch nicht verspachtelt, tw. bereits verspachtelt und tapeziert
Fenster:	Übw. weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung aus 1986 bzw. tw. aus 1999 und im DG aus 2019, Fenster übw. mit Kunststoffrolläden, Fensterbänke außen aus Stein, innen übw. aus Marmor
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Ursprünglicher Hauseingang: 2019 erneuert: weiße Kunststoffrahmen-Fenstertür mit Isolierverglasung, Hintereingang (Anbau Nebengebäude): Weiße Metallrahmentür mit Glaseinlagen aus 1984 <u>Zimmertüren:</u> EG: Alte Holzfüllungstür mit Glaseinlage zum Hauswirtschaftsraum, und glatte Holztür mit Holzzarge im Bad (Nebengebäude), sonst keine Türen vorhanden

	OG: 2 Holz-Schiebetüren (WC und Elternschlafzimmer), sonst keine Türen vorhanden DG: Neuwertige, weiße Holzfüllungstüren mit Holzzargen
Sanitäre Installation:	<u>Bad EG (innerhalb des Nebengebäudes):</u> Badewanne, Dusche mit hoher Duschwanne und Spritzschuttkabine aus Kunststoff, WC mit Wasserkastenspülung, Waschbecken, weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität, Belichtung/Belüftung über ein Fenster zum Flur, Waschmaschinenanschluss vorhanden <u>WC OG, innenliegend:</u> Hänge-WC mit Wasserkastenspülung in Installationswand, Waschbecken, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Qualität, Zwangs-Entlüftung <u>WC DG:</u> Hänge-WC mit Wasserkastenspülung in Installationswand, Waschbecken, weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Qualität, Belichtung/Belüftung über ein Fenster
Küchenausstattung:	Offene Küchenregale, Gemauerte Zwischenwände mit Regalböden und Arbeitsplatte aus Holz
Grundrissgestaltung:	Im EG nachteilig: Esszimmer und Küche sind Durchgangszimmer, das Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss, innerhalb des Nebengebäudes

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen:	2 Festbrennstofföfen
Besonnung und Belichtung:	Im EG übw. schlecht, sonst: ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Zersetzungsspuren der Balken und Füllungen der Hohlräume der Holzbalkendecke im Hauswirtschaftsraum im EG erkennbar. Es wird unterstellt, dass zumindest teilweise Schüttung, Fehlboden und Schalbreter im Hauswirtschaftsraum zu erneuern sind. Es ist nicht bekannt, ob auch die Auflagebereiche der Deckenbalken beschädigt sind, da diese zum Ortstermin nicht einsehbar waren. Wohnzimmer EG: Im Sockelbereich aufsteigende Feuchtigkeit hat zur Zersetzung der hölzernen Bodendielen entlang der östlichen Zimmerwand geführt. Die schadhaften Dielen wurden bereits entfernt. Anschließend ist nun ein sachgemäßer Aufbau des Untergrunds und die Neuverlegung von Dielen erforderlich.
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren bereits teilweise modernisiert. Es verfügt über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Die Modernisierungen der Wand- und Deckenbekleidungen sowie der Bodenbeläge wurden übw. in Eigenleistung vom Eigentümer erbracht; die Ausführungen sind nicht immer sach- und fachgerecht.

Teilweise wurden die begonnenen Maßnahmen noch nicht fertiggestellt (Elektroinstallation, Erneuerung der Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Geschosstreppe). Weitere Modernisierungen (Fenster, Türen, Geschosstreppe, Sanitärbereich EG, Fassade) sind noch erforderlich.

3.3 Nebengebäude (ehemaliger Stall/Scheune)

Nach Norden an das Wohnhaus angebautes Nebengebäude mit einer Grundfläche von rd. 67 m², welches vermutlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus (um 1900) in einfacher Massivbauweise als Stall/Scheune errichtet wurde.

In den 1980-er Jahren wurde im südlichen Gebäudebereich ein kleiner Anbau errichtet, der Wohnhaus und Nebengebäude miteinander verbindet. Innerhalb des Nebengebäudes wurde ein Raum abgemauert und ein Badezimmer eingerichtet. Ferner finden sich zwei Lagerräume im EG dieses Nebengebäudes. Der über den EG-Räumen befindliche Dachraum war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Das vorhandene Satteldach ist mit Ziegeln gedeckt. Die Eindeckung fehlt teilweise großflächig, die darunter liegenden Holzsparren sind verwittert.

Die nördliche Giebelseite ist offen, die hölzerne, das Dach tragende Wandkonstruktion ist augenscheinlich bereits seit Jahren der Witterung ausgesetzt. Inwieweit die Standsicherheit des Bauwerks beeinträchtigt ist, konnte nicht geprüft werden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in schlechtem baulichem Zustand.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hofbefestigung aus Natursteinpflaster,
- zweiflügeliges Metallrahmentor mit Holzbeplankung,
- gem. Auskunft des Eigentümers beim Ortstermin, lagert auf der unbebauten, nördlichen Grundstücksfläche noch der Bauschutt einer früheren Scheune
- offener, hölzerner Dachvorbau nach Osten an das Nebengebäude, mit zerschlissener Kunststoffolie überspannt

Die Außenanlage zeigt sich insgesamt in ungepflegtem Zustand. Zum Ortstermin war dieser Grundstücksbereich nur teilweise einsehbar und begehbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude (ehemaliger Stall/Scheune) bebauten Grundstücks in

67551 Worms, Wormser Landstraße 62

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heppenheim	2682	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heppenheim	2	410/3	476 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	= 0,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Anbauart	= Haus-/Hofbauweise
Grundstücksfläche (f)	= 650 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.09.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	= 0,44
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Anbauart	= Haus-/Hofbauweise
Grundstücksfläche (f)	= 476 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2024	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	Haus-/Hofbauweise	Haus-/Hofbauweise	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 250,00 €/m²	
WGfZ	0,3	0,44	x 1,07	E2
Fläche (m²)	650	476	x 1,02	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 272,85 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 272,85 €/m²	
Fläche	x 476 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 129.876,60 € rd. 130.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 insgesamt **130.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	04.09.2024	230
BRW-Stichtag	01.01.2024	230

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1$

E2

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: 85.000

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,44	0,77
Vergleichsobjekt	0,30	0,72

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,07$

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	476,00	0,99
Vergleichsobjekt	650,00	0,97

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,02$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	744,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	237,97 m²	67,33 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.049,68 €	32.655,05 €
Baupreisindex (BPI) 04.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.469,77 €	59.660,78 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	323.469,77 €	59.660,78 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	18 Jahre
• prozentual		53,75 %	70,00 %
• Faktor	x	0,4625	0,3
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	149.604,77 €	17.898,23 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	151.604,77 €	17.898,23 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		169.503,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.085,09 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	174.588,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	130.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	304.588,09 €
Sachwertfaktor	x	1,06
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	322.863,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Sachwert	=	282.863,38 €
	rd.	283.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von der Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	47,5 %	52,5 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	47,5	344,38
3	835,00	52,5	438,38
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			782,76
gewogener Standard = 2,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		782,76 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Ausführung der Modernisierungen tlw. in Heimwerkerqualität	×	0,950
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	743,62 €/m² BGF
	rd.	744,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen und ähnliche Nebengebäude in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen und ähnliche Nebengebäude

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Gemauerte Küchenregale, ohne Wertansatz	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
2 Festbrennstofföfen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses von Baupreisindex am Wertermittlungstichtag zu Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (169.503,00 €)	5.085,09 €
Summe	5.085,09 €

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 Sachwertfaktoren zugrunde liegt – mit 80 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus 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, ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gem. Schätzung der Sachverständigen um 1900 errichtete Gebäude wurde bereits modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10 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
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		10,0	0,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude

Die Restnutzungsdauer dieses Gebäudes wird pauschal mit 30 % der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt. Dabei wurden die im Gutachten als erforderlich betrachteten Instandsetzungen (Dach, Giebelseite Nord, mit Kosten i.H. von rd. 10.000,00 €) als bereits durchgeführt unterstellt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Grundstücksmarktbericht Worms 2023 bestimmt. Zur Berücksichtigung, der nach Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen/Entwicklungen des Immobilienmarktes, wurden ergänzend die aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Worms herangezogen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-10.000,00 €
• Abschluss Giebelseite Nord Nebengebäude herstellen und Dach instand setzen	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Wertminderung wg. schlechtem Unterhaltungszustand der Fassadenbekleidung	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-25.000,00 €
• Fertigstellung Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektro, Treppe	-20.000,00 €	
• Instandsetzung der Außenanlage	-5.000,00 €	
Summe		-40.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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 (augenscheinliche) beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Nebengebäude		Wohnung	169,86		Rd. 7,50	1.300,00	15.600,00
		Lager	38,28		-		
Summe				-		1.250,00	15.600,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt, Mieterträge werden keine erzielt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.309,00 €
jährlicher Reinertrag	= 12.291,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 130.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	- 3.770,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.521,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	x 22,509
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 191.799,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 130.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 321.799,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 321.799,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Ertragswert	= 281.799,19 €
rd.	<u>282.000,00 €</u>

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Informationsquellen bestimmt:

- Mietspiegel der Stadt Worms, 2024 von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

Hier wird für Wohnungen mit guter Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung), aus der Bauperiode vor 1949 und mit einer Wohnungsgröße von über 90 m² eine ortsübliche Miete von 7,61 €/m² (Medianwert) ausgewiesen.

- Auswertung von Mietangeboten im Internet bei Immobilienscout24 im Zeitraum Jan. 2021 bis Juni 2024

Mietpreise: Gemeinde Worms, Stadt				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	3.109	9,94 €	6,82 € - 14,31 €	79.842
Wohnungen	2.958 (95,1%)	9,92 €	6,79 € - 14,38 €	61.938 (77,6%)
<= 30 m ²	194 (6,2%)	14,49 €	8,93 € - 23,06 €	41.089 (51,5%)
> 30 - 60 m ²	909 (29,2%)	10,13 €	7,24 € - 14,00 €	48.145 (60,3%)
> 60 - 90 m ²	1.198 (38,5%)	9,51 €	6,83 € - 12,80 €	49.487 (62%)
> 90 - 120 m ²	497 (16%)	9,19 €	6,50 € - 12,63 €	43.155 (54%)
> 120 - 160 m ²	126 (4%)	8,63 €	5,86 € - 11,90 €	40.670 (50,9%)
> 160 m ²	34 (1,1%)	8,55 €	5,06 € - 12,00 €	40.246 (50,4%)
Häuser	151 (4,9%)	10,32 €	7,74 € - 14,11 €	17.904 (22,4%)
<= 90 m ²	25 (0,8%)	10,76 €	8,75 € - 14,44 €	14.865 (18,6%)
> 90 - 120 m ²	47 (1,5%)	10,77 €	8,00 € - 15,24 €	15.492 (19,4%)
> 120 - 160 m ²	50 (1,6%)	10,07 €	7,31 € - 12,50 €	14.555 (18,2%)
> 160 m ²	29 (0,9%)	9,63 €	6,67 € - 12,35 €	13.841 (17,3%)

Unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage, der Größe, der Ausstattung und des Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes, wird die marktüblich erzielbare Miete mit rd. 1.300,00 € (dies entspricht 7,65 €/m² Wohnfläche) geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in Anlage 3 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.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	170,00 m² × 13,80 €/m²	2.346,00 €
	Nebengebäude	1 Nebengeb. × 300,00 €	300,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		312,00 €
Summe			3.309,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Grundstücksmarktbericht Worms 2023 bestimmt.

Zur Berücksichtigung, der nach Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen/Entwicklungen des Immobilienmarktes, wurden ergänzend die aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Worms herangezogen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND von 80 Jahren ist dem Modell des Landesgrundstücksmarktberichts entnommen.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• Abschluss Giebelseite Nord Nebengebäude herstellen und Dach instand setzen	-10.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Wertminderung wg. schlechtem Unterhaltungszustand der Fassadenbekleidung	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
• Fertigstellung Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Elektro, Treppe	-20.000,00 €
• Instandsetzung der Außenanlage	-5.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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 angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **283.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **282.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[283.000,00 € \times 1,000 + 282.000,00 € \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 283.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks in
67551 Worms, Wormser Landstraße 62

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heppenheim	2662	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heppenheim	2	410/3	476 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 mit rd

283.000 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Worms, den 15. Januar 2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Einfamilienhausgrundstück

in Worms, Wormser Landstraße 62

Flur 2

Flurstücksnummer 410/3

Wertermittlungstichtag: 04.09.2024

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	273,11	476,00	130.000,00
Summe:			273,11	476,00	130.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		237,97	169,86	1900	80	37
Gesamtfläche	Scheunen-anbau		67,33		1900	60	18

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	15.600,00	3.309,00 € (21,21 %)	2,90	1,06	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	765,34 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-235,49 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.666,08 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,14
Verkehrswert/Reinertrag:	23,02

Ergebnisse	
Ertragswert:	282.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	283.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	283.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.09.2024

Bemerkungen	
Die Verwendung von Innenfotos des Bewertungsobjektes im Gutachten wurde vom Eigentümer untersagt.	

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

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

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.09.2024) erstellt.

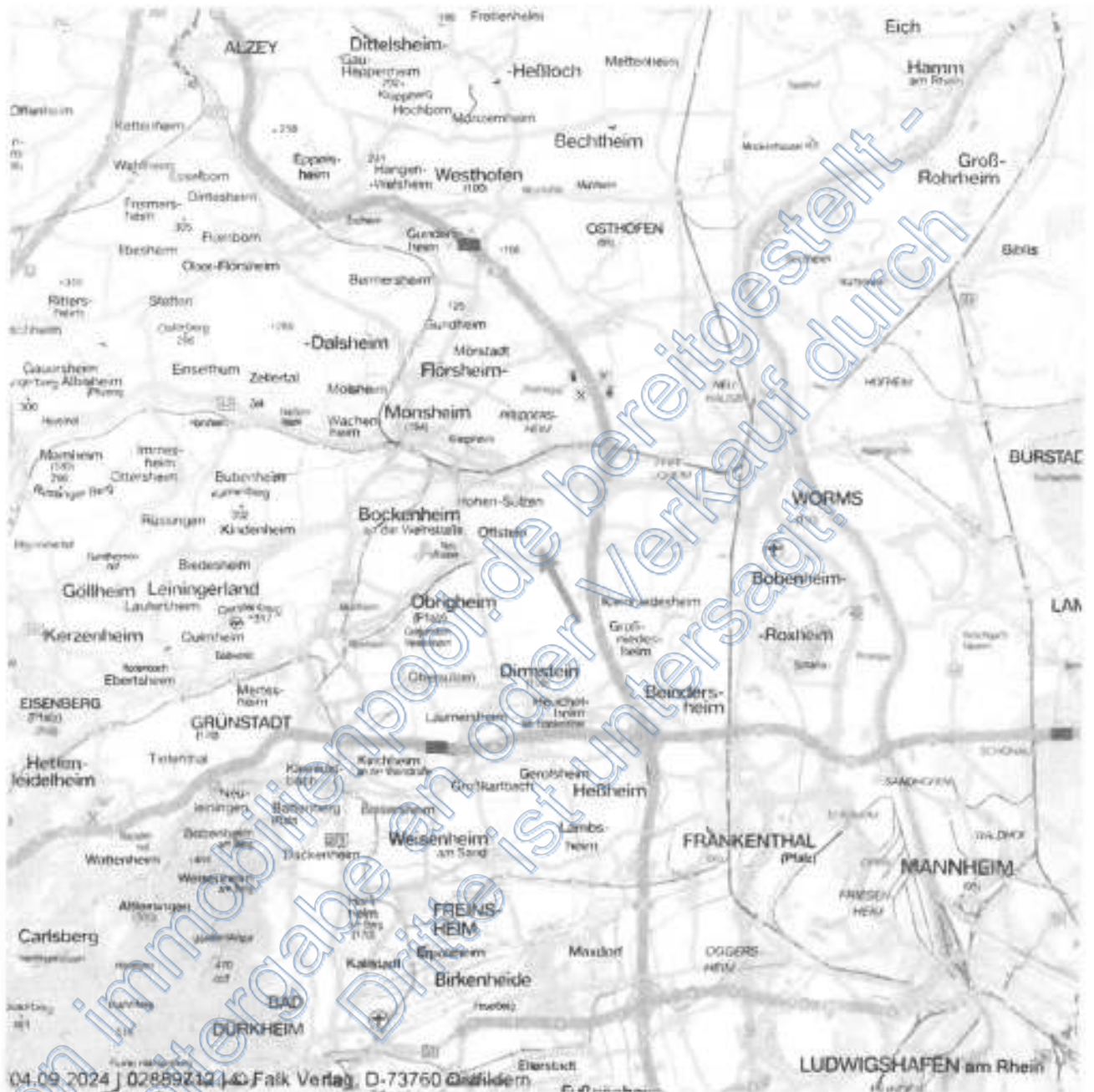
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Grundrisse und Ansicht
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Fotos

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

Anlage 1

Übersichtskarte der Region, MairDumont Bewertungsobjekt in 67551 Worms, Wormser Landstraße 62



04.09.2024 | 02859212 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Niederdruck): 1:200.000
Ausdrucken: 34.000 m x 34.000 m



0

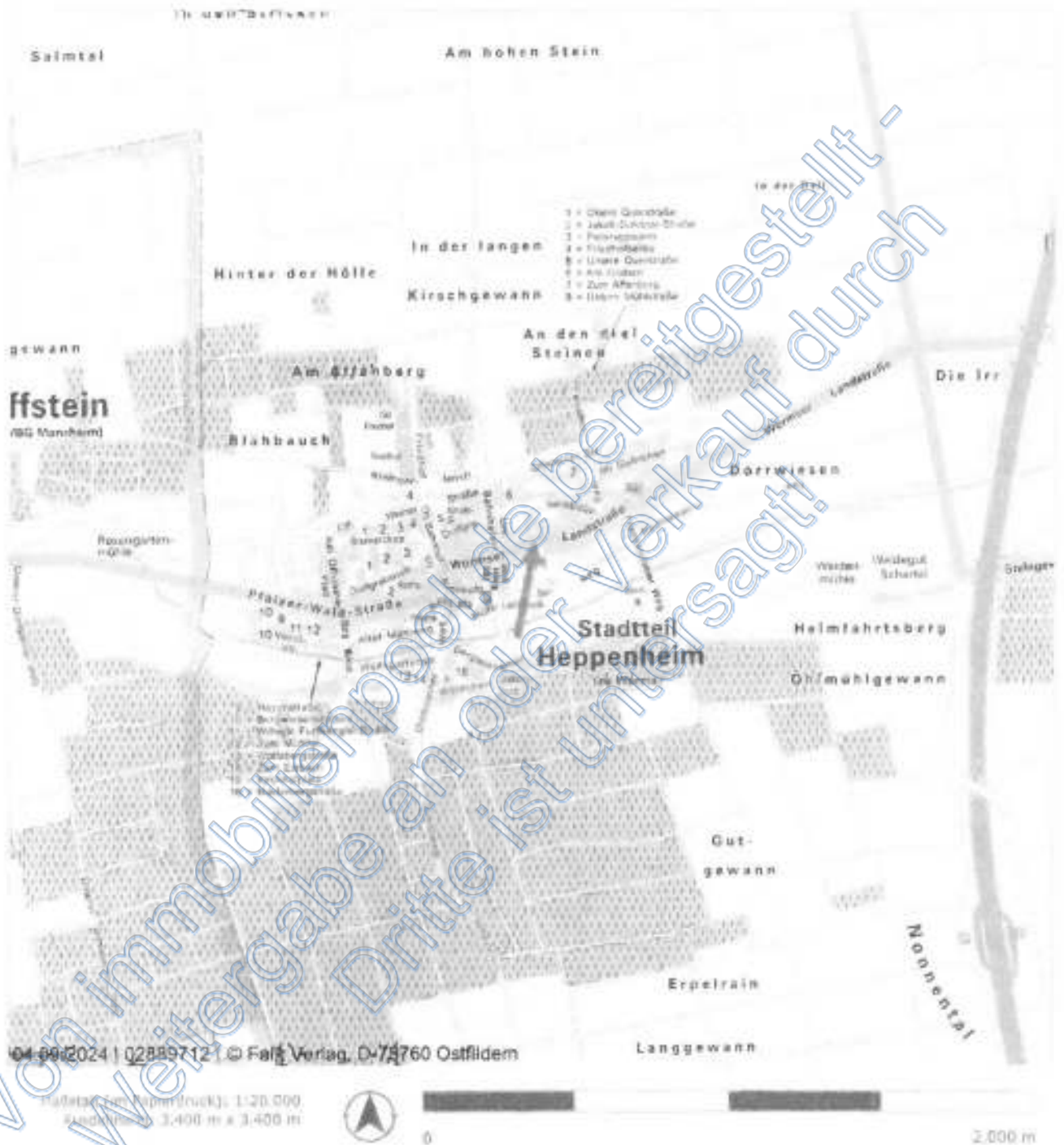
20.000 m

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

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

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Straßenkarte von Worms-Heppenheim, MairDumont,
Bewertungsobjekt in 67551 Worms, Wormser Landstraße 62



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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Einbebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exemplar 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



Orthophoto/Luftbild Rheinland-Pfalz,
 Bewertungsobjekt in 67551 Worms, Wormser Landstraße 62



04.03.2024 | 0288 | GeoBase-PC | GeoRP (2017)

Flächenmaß (Flächeninhalt) 1:12.000
 Auflösung: 340 m x 340 m



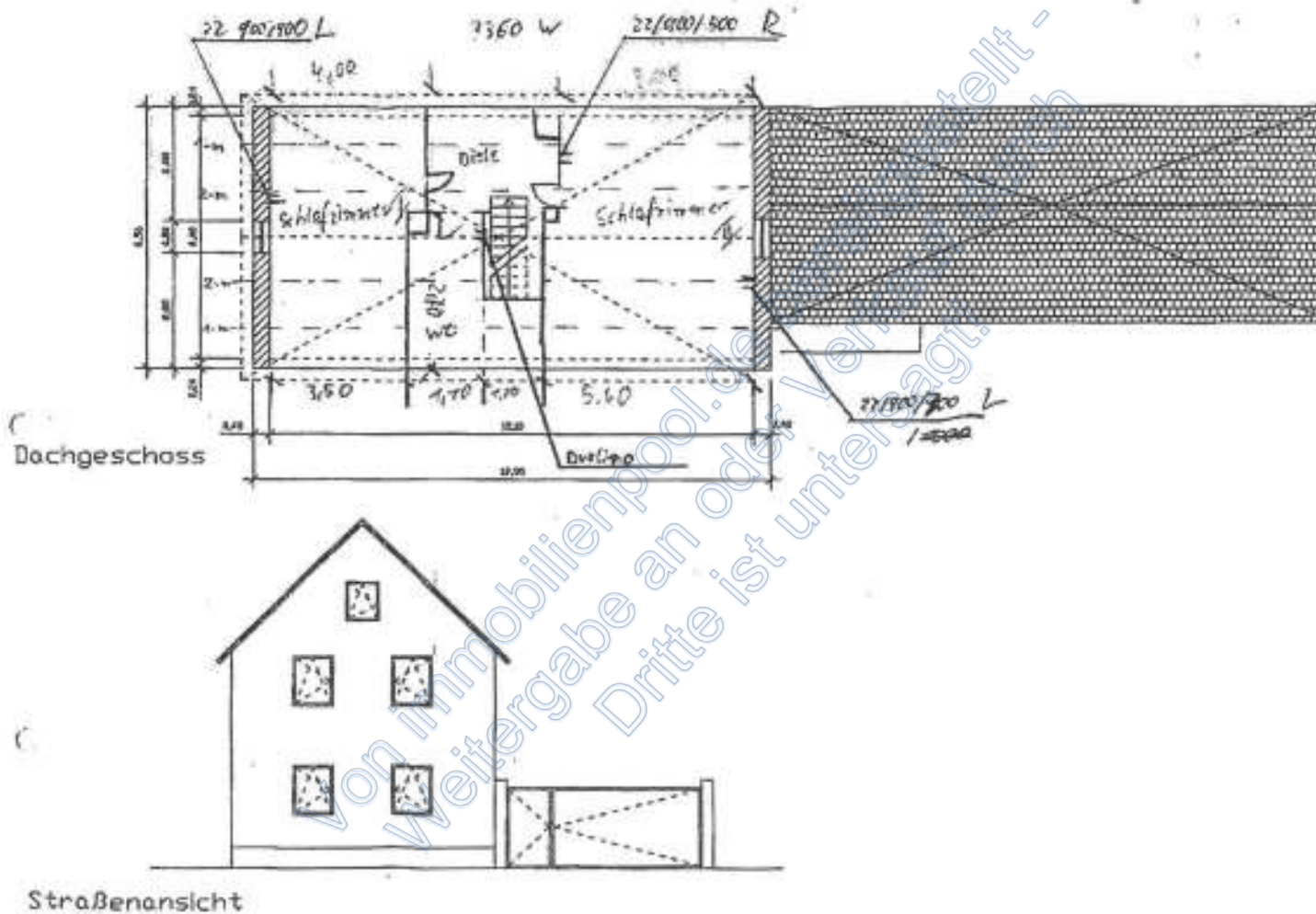
Orthophoto/Luftbild in Farbe:

Digitale Orthophotos sind rektifiziert, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befähigung des Landesamts für Vermessung und Geodäsie 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 1:5.000 bis 1:5.000 vorgelesen.

Datenquelle:

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

Grundriss Dachgeschoss und Straßenansicht, unmaßstäblich



Anlage 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: **Einfamilienhaus, Wormser Landstraße 62, 67551 Worms**

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 Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	DG Schlafen	1	-	DH < 2 m	1,00	5,100	0,020	1,150	0,020	5,99	0,50	-3,00	16,28
2	DG Schlafen	1	+		1,00	5,100	0,020	2,600	0,020	13,11	1,00	13,11	16,28
3	DG Schlafen	1	-	DH < 2 m	1,00	4,800	0,020	1,150	0,020	5,64	0,50	-2,82	16,28
4	DG Schlafen	1	+		1,00	4,800	0,020	1,900	0,020	8,99	1,00	8,99	16,28
5	DG WC	2	+		1,00	1,300	0,020	0,700	0,020	0,87	0,50	0,44	3,58
6	DG WC	2	-	Kamin	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	1,00	-0,14	3,58
7	DG WC	2	-	DH < 2 m	1,00	1,600	0,020	1,150	0,020	1,90	0,50	-0,95	3,58
8	DG WC	2	+		1,00	2,700	0,020	1,600	0,020	4,23	1,00	4,23	3,58
9	DG Flur	3	-	Treppe	1,00	0,900	0,020	0,400	0,020	0,39	1,00	-0,39	3,06
10	DG Flur	3	-	DH < 2 m	1,00	3,200	0,020	1,150	0,020	3,77	0,50	-1,89	3,06
11	DG Flur	3	+		1,00	3,200	0,020	1,700	0,020	5,34	1,00	5,34	3,06
12	DG Schlafen I	4	-	DH < 2 m	1,00	1,150	0,020	0,500	0,020	0,54	0,50	-0,27	12,29
13	DG Schlafen I	4	+		1,00	1,650	0,020	0,500	0,020	0,78	1,00	0,78	12,29
14	DG Schlafen I	4	-	DH < 2 m	1,00	2,300	0,020	3,500	0,020	8,17	0,50	-4,09	12,29
15	DG Schlafen I	4	+		1,00	4,580	0,020	3,500	0,020	15,87	1,00	15,87	12,29
16	OG Kind	5	+		1,00	5,760	0,020	2,750	0,020	15,67	1,00	15,67	15,67
17	OG Büro	6	-	Kamin	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	1,00	-0,14	10,06
18	OG Büro	6	+		1,00	3,900	0,020	2,650	0,020	10,20	1,00	10,20	10,06
19	OG Flur 2	7	+		1,00	2,650	0,020	1,700	0,020	4,42	1,00	4,42	4,42
20	OG WC	8	+		1,00	2,650	0,020	0,850	0,020	2,18	1,00	2,18	2,18
21	OG Flur	9	-	Treppe	1,00	2,800	0,020	0,900	0,020	2,59	1,00	-2,59	9,84
22	OG Flur	9	-	Kamin	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	1,00	-0,14	9,84
23	OG Flur	9	+		1,00	4,800	0,020	2,650	0,020	12,57	1,00	12,57	9,84
24	OG Schlafen	10	+		1,00	5,760	0,020	3,600	0,020	20,55	1,00	20,55	20,55

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
25	EG Flur Nebengeb.	11	+		1,00	2,300	0,020	1,450	0,020	3,26	1,00	3,26	7,75
26	EG Flur Nebengeb.	11	-	Kamin	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	1,00	-0,14	7,75
27	EG Flur Nebengeb.	11	+		1,00	3,500	0,020	1,350	0,020	4,63	1,00	4,63	7,75
28	EG Abstellkammer Nebengeb.	12	+		1,00	1,450	0,020	1,550	0,020	2,19	0,50	1,10	1,10
29	EG Bad Nebengeb.	13	+		1,00	3,850	0,020	2,000	0,020	7,58	1,00	7,58	7,58
30	EG Küche und Flur	14	+	Durchgangszimmer (Fenster im Flur)	1,00	5,760	0,020	2,750	0,020	15,67	0,80	12,54	12,54
31	EG Esszimmer und Flur	15	-	Kamin (Fenster im Flur)	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	0,80	-0,11	11,97
32	EG Esszimmer und Flur	15	+	Durchgangszimmer (Fenster im Flur)	1,00	5,760	0,020	2,650	0,020	15,10	0,80	12,08	11,97
33	EG Diele	16	-	Treppe	1,00	1,300	0,020	0,900	0,020	1,21	1,00	-1,21	5,31
34	EG Diele	16	+		1,00	2,650	0,020	2,500	0,020	6,52	1,00	6,52	5,31
35	EG Hauswirtschaft	17	-	Kamin	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	0,80	-0,11	5,13
36	EG Hauswirtschaft	17	-	Treppe	1,00	1,500	0,020	1,000	0,020	1,55	0,80	-1,24	5,13
37	EG Hauswirtschaft	17	+	(fensterloser Raum)	1,00	2,650	0,020	3,100	0,020	8,10	0,80	6,48	5,13
38	EG Wohnen	18	+		1,00	5,760	0,020	3,600	0,020	20,55	1,00	20,55	20,55
39	Kellerraum	19	+		1,00	2,800	0,020	6,000	0,020	16,62	0,00	0,00	0,00

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **169,86 m²**

Anlage 7

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen / Lageplan
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Gebäude: **Einfamilienhaus**, Wormser Landstraße 62, 67551 Worms

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	3,700	12,900	a		47,73		
2	EG, OG	+	2,00	6,560	12,900	a		169,25		
3	KG	+	1,00	6,560	3,200	a		20,99		
Summe								237,97		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								237,97		m²

Gebäude: **Nebengebäude**, Wormser Landstraße 62, 67551 Worms

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	13,740	4,900	a		67,33		
Summe								67,33		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								67,33		m²



Ansicht aus Südost



Ansicht au Nordost



Ansicht aus Nordost



Ansicht Nebengebäude aus Nordost



Blick über das Dach des Nebengebäudes nach Norden