

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!**

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel.: 06241/678 889

Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: info@wertermittlung-gispert.de

Worms, den 30.01.2025

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

Amtsgericht Worms

17 K 37/24

Hardtgasse 6

67547 Worms

Aktenzeichen: 814-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des mit
einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und Garage bebauten Grundbesitzes in
67550 Worms, Virchowstraße 37

Der Verkehrswert des Grundbesitzes – ohne Berücksichtigung des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen
Wasserleitungsrechts - wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 geschätzt mit

310.000,00 €.

Ergänzend wird der Werteeinfluss des Wasserleitungsrechts mit -3.000,00 € geschätzt (vgl. Anlage 8).

Die Einzelwerte der Grundstücke betragen:

Lfd. Nr. 1: Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 132/5 (Wohnhausgrundstück, ohne Berücksichtigung des Wasserleitungsrechts)	297.000,00 €
Lfd. Nr. 2: Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 124/31 (Garage)	8.000,00 €
Lfd. Nr. 3 zu 1: 1/26 Miteigentumsanteil an Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 124/11	5.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier 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.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
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
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Garage.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“.....	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“.....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16

4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Garagengrundstück“	29
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Garagengrundstück“	30
4.7.1	Sachwertberechnung	30
4.7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.8	Vergleichskaufpreise für Garagengrundstücke	33
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.9.5	Einzelwerte der drei zu bewertenden Grundstücke	34
4.9.6	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und Garage bebauter Grundbesitz
Objektadresse:	Virchowstraße 37, 67550 Worms
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hochheim, Blatt 2331, lfd. Nr. 1, 2 und 3 zu 1;
Katasterangaben:	Gemarkung Hochheim, Flur 6, Flurstück 132/5, 306 m ² (Wohnhausgrundstück) Gemarkung Hochheim, Flur 6, Flurstück 124/31, 21 m ² (Garagengrundstück); Gemarkung Hochheim, Flur 6, Flurstück 124/11, 561 m ² (Garagenhofgrundstück, 1/26 Miteigentumsanteil)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 10.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	08.10.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	08.10.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 08.10.2024 konnte das Bewertungsobjekt vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Antragsgegnerin, 2. der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin, 3. eine Vertreterin des Amtsgericht Worms, sowie 4. die Sachverständige Die unter Nr. 2 und 3 genannten Personen verließen den Termin nach dessen Eröffnung wieder.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt) • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • Bescheid über den Grundsteuerwert zum 01.01.2022 • Grundbuchauszug vom 04.01.1988 • Rohbau- und Gebrauchsabnahmeschein • Baubeschreibung Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.10.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2024 • Eigene Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Schreiben der Stadt Worms vom 09.10.2024 bzgl. Baulasten • Altlastenauskunft der Stadt Worms vom 09.10.2024 • Schreiben der Stadt Worms vom 11.12.2024 bzgl. Erschließung • Bodenrichtwert zum 01.01.2024 • Protokoll und Fotos des Ortstermins

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Entsprechend der Maßgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes sind für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren folgende Besonderheiten zu beachten:

- Der Wert jedes Grundstücks ist einzeln auszuweisen – auch dann, wenn mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden und/oder im Zusammenhang bebaut sind und einzeln kaum handelbar sind.
- Zunächst ist der Verkehrswert ohne Beeinflussung durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte zu ermitteln. Deren Werteinfluss ist anschließend separat auszuweisen.

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 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 nordwestlich des Stadtzentrums von Worms gelegenen Stadtteil Herrnsheim.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen.
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:

Frankenthal (ca. 16 km entfernt)

Ludwigshafen/Mannheim (ca. 25 km entfernt),

Alzey (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 56 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 9 (ca. 3,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 61, AS Worms/Mörstadt (ca. 6 km entfernt)

Bahnhof:

Worms (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:

Frankfurt (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Im Südwesten des Stadtteils Herrnsheim (jedoch innerhalb der Gemarkung Hochheim) in einem Baugebiet der 1970-er Jahre gelegen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in einem Umkreis von 1 km Luftlinie gelegen;

öffentliche Verkehrsmittel: 2 Bushaltestellen in je ca. 200 m Entfernung, Bahnhof Worms ca. 4 km entfernt;

gute Wohnlage

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

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in Form von Reihenhausbebauung in II-geschossiger Bauweise,

nördlich des Bewertungsobjektes auch Mehrfamilienwohnhäuser, bis zu VI-geschossig,

Stadtkrankenhaus Worms ca. 300 m Luftlinie nordwestlich des Bewertungsobjektes,

Hauptfriedhof Worms ca. 700 m Luftlinie südöstlich des Bewertungsobjektes gelegen

Beeinträchtigungen:

Keine wesentlichen erkennbar

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Hausgrundstück (Flurst.-Nr. 132/5)

Straßenfront:

Virchowstraße: ca. 6 m

Braeunigstraße: ca. 35 m

Ehrlichstraße: ca. 6 m

Grundstücksgröße: 306 m²;

Bemerkungen: Regelmäßiger, sechseckiger Grundstückszuschnitt, Ausrichtung des Gartens nach Südwest

Garagenhof (Flurstücks-Nr. 124/11)

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, an die Virchowstraße, Ehrlichstraße und Wildstraße angrenzend, Größe: 561 m²

Garagengrundstück (Flurstück Nr. 124/31)

Rechteckiger Grundstückszuschnitt, nach Osten an die Ehrlichstraße angrenzend, Größe: 21 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Virchowstraße verläuft als nicht klassifizierte, innerörtliche, gut ausgebaute Durchgangsstraße in Ost/West-Richtung. Sie bildet im Bereich des zu bewertenden Wohnhausgrundstücks einen Seitenarm aus, an dessen Ende sich das Wohnhaus Nr. 37 befindet.

Bei den an das Wohnhaus und den Garagenhof angrenzenden Straßen handelt es sich um nicht klassifizierte innerörtliche Straßen, im Bereich der Bewertungsobjekte jeweils als Anliegerstraßen genutzt und mit nur geringem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau:	Im Bereich der Bewertungsobjekte: Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; keine Gehwege vorhanden; keine Parkstreifen vorhanden Parkmöglichkeiten bestehen in der Virchowstraße, nördlich der Bewertungsobjekte
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, dreiseitige Grenzbebauung der Garage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß E-Mail der Stadt Worms vom 09.10.2024 sind die Bewertungsobjekte im Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst. Auch haben sich zum Ortstermin keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten gezeigt. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit der Grundstücke 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 12.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hochheim, Blatt 2331, folgende Eintragungen: Ifd. Nr. 1, betreffend Ifd. Nr. 1 der Grundstücke (Hausgrundstück, Flurst.-Nr. 132/5) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadt Worms (Stadtwerke), eingetragen am 25.04.1979 Ifd. Nr. 2, betreffend Ifd. Nr. 1, 2, 3: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 09.07.2024
---------------------------------------	--

Anmerkung

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zunächst der Verkehrswert der unbelasteten Objekte zu ermitteln. Der Werteeinfluss durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte ist separat auszuweisen (Werteinfluss des Wasserleitungsrechts siehe Anlage 8).
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:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.10.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis, Baulastenblatt Nr. 492 enthält – betreffend das Grundstück Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 124/31, folgende Eintragung: "Das Grundstück steht zur Errichtung einer Garage für das Grundstück Virchowstraße 37 – Gemarkung Hochheim, Flur 6, Nr. 132/5 zur Verfügung und darf nur gemeinsam mit diesem veräußert werden."
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich der Bewertungsobjekte trifft der Bebauungsplan HO 50A, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet II = 2 Vollgeschosse (zwingend); nur Haugruppen zulässig; Satteldach; sowie weitere textliche Festsetzungen Der Bereich der Flurst.-Nrn. 124/31 und 124/11 (Garagenhof/Garage) ist als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

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 11.12.2024 sind die Bewertungsgrundstücke 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

Die Bewertungsobjekte sind zum Wertermittlungsstichtag leerstehend, 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 (Reihenendhaus); zweigeschossig; unterkellert; zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1978, Zeitpunkt des Bauantrags gem. Gebrauchsabnahme- schein der Stadt Worms vom 12.03.1980
Modernisierung:	Bisher nur in geringem Umfang modernisiert
Flächenangaben:	Die Wohnfläche beträgt rd. 131,5 m ² , die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 240 m ² (vgl. Anlage 6 und 7)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Bauausführung und Modernisierungsstand lassen vermuten, dass das Gebäude der Energieeffizienzklasse F zuzuordnen ist.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Geschossen innerhalb des Gebäudes ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand mög- lich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob- jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe- sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und sich somit nicht wertbeeinflussend auswirkt.
Außenansicht:	Übw. verputzt und gestrichen bzw. in Teilbereichen der Süd- und Ostfassade mit Holzpaneelen be- kleidet, deren Holzschutzanstrich ist erneuerungsbedürftig.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>	Nutzkellerräume
<u>Erdgeschoss:</u>	Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, Flur und Windfang
<u>Obergeschoss:</u>	3 Zimmer, Flur
<u>Dachgeschoss:</u>	Studio, Flur

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise, massiv
Fundamente:	Beton
Keller:	Stahlbetonfertigteile
Umfassungswände:	Stahlbetonfertigteile Bn 250, Wandstärke 14 cm, Außenwände mit Wärmedämmung, Stärke 5 cm, Dämmmaterial unbekannt

Innenwände:	Stahlbetonfertigteile, tragende Wände 14 cm, nicht tragende Wände 10 cm Wandstärke
Geschossdecken:	Stahlbetonfertigteile
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit altem Nadelfilzbelag, Handlauf aus Holz, einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Der Hauszugang erfolgt aus Osten über eine dreistufige Treppe beidseitiges Edelstahlgeländer, kleine Überdachung im Bereich des Treppenpodests
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach, 35° Dachneigung <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Dachrinnen und Regenföhre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt mit alukaschichten, mineralischen Dämmstoffbahnen (Dämmstärke nicht bekannt)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, Installation aus der Bauzeit des Hauses; je Raum übw. ein Lichtauslass; je Raum wenige Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
Heizung:	Gas-Brennwerttherme, Marke Viessmann (Vitodens 100) Baujahr gem. Auskunft beim Ortstermin: Ca. 2000; Wärmeverteilung in den Räumen über Stahlradiatoren bzw. Flachheizkörper, in den beiden Sanitärräumen über Röhrenheizkörper ("Handtuchwärmer"), jeweils mit Thermostatventilen
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung, Warmwasserspeicher von Viessmann, Vitocell 100

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<p>KG: Betonboden, im Flur mit Kunststein-, in Mehrzweckraum und Vorratsraum mit Granitbelag EG: Windfang, Flur, Gäste-WC und Küche: Klinker in Braun; Wohnzimmer: Kleinstabparkett OG: Bad: Granit; Wohnräume und Flur: Laminat DG: Teppichboden</p>
Wandbekleidungen:	<p>Verputzt und tapeziert bzw. Küche mit Fliesenspiegel, Sanitärbereiche deckenhoch hell gefliest, Fliesen vermutlich noch aus der Bauzeit des Hauses</p>
Deckenbekleidungen:	<p>Tapeten bzw. Holzpaneele</p>
Fenster:	<p>Braune Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus der Bauzeit des Hauses; die Rahmen weisen deutliche Verwitterungsspuren auf, ein Fenster (DG, Studio) mit Kondensatbildung zwischen den Scheiben; die beiden Dachflächenfenster – Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung – wurden 1999 erneuert Rolläden aus Kunststoff, manuell zu betätigen, Rollädenkästen einfach gedämmt, die nach Westen orientierten Rolläden weisen Hagelschäden auf. Fensterbänke innen aus Marmor, Fensterbänke außen aus Aluminium</p>
Türen:	<p><u>Hauseingangstür</u> Alurahmentür mit Lichtausschnitten <u>Zimmertüren:</u> Braune Holzfüllungstüren, tlw. mit Glaseinlage, Holzzargen Türen jeweils aus der Bauzeit des Hauses</p>
Sanitäre Installation:	<p><u>Gäste-WC, EG:</u> WC mit Wasserkastenspülung, Handwaschbecken, weiße Sanitärobjekte in guter Qualität, jedoch mit ungewöhnlicher Formgebung, gem. Auskunft beim Ortstermin in den vergangenen Jahren erneuert, Belichtung/Belüftung über ein Fenster <u>Bad, OG:</u> 1 eingebaute Wanne, Dusche mit hoher Duschwanne und Spritzschuttkabine (Alu/Kunststoff), Stand-WC mit Wasserkastenspülung, 2 Waschbecken; braune Sanitärobjekte, aus der Bauzeit des Hauses, Belichtung/Belüftung über ein Fenster Waschmaschinenanschluss im Heizungskellerraum, die Entwässerung dort erfolgt über eine Hebeanlage</p>
Küchenausstattung:	<p>Nicht in der Wertermittlung enthalten</p>
Grundrissgestaltung:	<p>Zweckmäßig</p>

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschaden und Baumängel:	Verschiedene Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Mehrzweckraum im KG erkennbar. Als Ursache hierfür wird die nicht mehr intakte Abdichtung der westlich vor dem Wohnhaus befindlichen Terrasse zur Hausfassade hin bzw. ein beschädigtes oder verstopftes Regenfallrohr vermutet. Sonst keine weiteren wesentlichen Bauschaden und Baumängel erkennbar.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – mit Ausnahme der Feuchtigkeitsschäden im KG - normal. Das Wohnhaus verfügt über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard, bzw. noch aus der Bauzeit des Hauses. Der Pflege- und Unterhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht allgemeiner Modernisierungsbedarf.

3.3 Garage

Ca. 1980 errichtete Fertiggarage, als Teil eines Garagenhofs mit zwei Reihen von Einzelgaragen (westlich des Wohnhauses gelegen).
Das Garagenhofgrundstück ist mit Betonpflaster befestigt, es kann aus Norden von der Virchowstraße oder aus Süden, von der Wildstraße aus angefahren werden.
Die Garage selbst war zum Ortstermin verschlossen und nicht zugänglich.
Gem. Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Antragsgegnerin, verfügt die Garage über ein manuell zu betätigendes Metallschwingtor.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- mit Betonpflaster befestigter Hauseingangsbereich und Stellplatzfläche südlich des Hauses,
- Terrasse westlich des Hauses, ca. 15 m², Bodenbelag: Klinker, mit manuell zu betätigender, ca. 4,5 m breiter Markise
- einfacher, betonierter Mülltonnenunterstand westlich des Wohnhauses, an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut, gleichzeitig als Sichtschutz für die Terrasse dienend,
- einfache Vorgarten- und Gartenanlagen mit üblichen Pflanzungen, Bäumen und Büschen, ein Rückschnitt der Pflanzen ist erforderlich. Ferner ist zu prüfen, ob die Pflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zumindest teilweise entfernt werden müssen, da das in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Wasserleitungsrecht die Pflanzmöglichkeit von Bäumen und Büschen innerhalb des Schutzstreifens der Leitung einschränkt.
- hölzernes Gartenhaus, Holzschutzanstrich erneuerungsbedürftig,
- Einfriedung nach Süden und Westen mit einfachem Holzzaun, der Holzschutzanstrich ist erneuerungsbedürftig

Außenanlage insgesamt in unterdurchschnittlichem Pflegezustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den mit einem Einfamilienhaus (Reiheneinhaus) und Garage bebauten Grundbesitz in

67550 Worms, Virchowstraße 37

zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt			
Hochheim	2331			
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1	Hochheim	6	132/5	306 m ²
2	Hochheim	6	124/31	21 m ²
3 zu 1	Hochheim	6	124/11	561 m ²
			1/26 Miteigentumsanteil	

Der Grundbesitz wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Wohnhausgrundstück	Einfamilienhaus	306 m ²
B Garagengrundstück	Garage/Garagenhof	21 m ²
		+ 1/26 MEA von 561 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **450,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 306 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	450,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	468,00 €/m ²
WGfZ	0,5	0,54	× 1,01	E2
Fläche (m ²)	300	306	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	472,68 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 472,68 €/m ²	
Fläche	× 306 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 144.640,08 € rd. 145.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt 145.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung der bundesdurchschnittlichen jährlichen Bodenpreissteigerung bebauter Grundstücke.

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.

E3

Das Bewertungsobjekt weicht nicht wesentlich von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstücks ab. Die Anpassung an das Grundstücksmerkmal „Fläche“ erfolgt daher mit dem Faktor 1,0.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“

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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. 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 Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke 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 (REH)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	627,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	240,89 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	1.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	152.038,03 €
Baupreisindex (BPI) 08.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	277.773,48 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	277.773,48 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre
• prozentual		57,50 %
• Faktor	x	0,425
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	118.053,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		118.053,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.083,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.136,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	145.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	270.136,95 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“	=	310.657,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.902,69 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“	=	296.754,81 €
	rd.	297.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) 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 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,8 %	51,2 %	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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
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)
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, Holz zargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trit- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
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:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	38,8	265,78
3	785,00	61,2	480,42
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			746,20
gewogener Standard =			2,6

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

746,20 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fertighäuser in massiver Bauweise (vor 1990)

× 0,840

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 626,81 €/m² BGFrd. 627,00 €/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	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (118.053,73 €)	7.083,22 €
Summe	7.083,22 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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. Bauantrag 1978 errichtete Gebäude wurde bisher nur in geringem Umfang modernisiert. Die Maßnahmen (Erneuerung der Heizungsanlage, Austausch der Dachflächenfenster) liegen bereits ca. 20 Jahre zurück.

In diesem Fall wird in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2024 – 1978 = 46 Jahre) die Restnutzungsdauer mit (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren bestimmt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2023, sowie der ergänzenden Veröffentlichung aktueller Daten zum 30.09.2024, bestimmt.

Der so ermittelte Sachwertfaktor wird durch die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Daten (welche ebenfalls nachträglich vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz ergänzt wurden) bestätigt.

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 Markt Anpassung 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 Bauschaden 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Fassadenbekleidung, Fenster und Rollläden befinden sich in unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand, prozentuale Wertminderung: -5,00 % von 118.053,73 € 	-5.902,69 €
Weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Wertminderung wg. Feuchtigkeitsschäden im KG -5.000,00 € • Rückschnitt von Bäumen und Gebüsch im Garten -3.000,00 € 	-8.000,00 €
Summe	-13.902,69 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“

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 bebauten 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. Grund und Boden gelten grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 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 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	131,36		Rd. 9,00	1.150,00	13.800,00
Summe			131,36	-		1.150,00	13.800,00

Das Bewertungsobjekt ist leerstehend; 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)	13.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.476,00 €
jährlicher Reinertrag	= 11.324,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 145.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	3.770,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.554,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,392
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 169.149,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 145.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“	= 314.149,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 314.149,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 13.902,69 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhausgrundstück“	= 300.246,48 €
	rd. 300.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

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

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, 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. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	131,50 m ² × 14,00 €/m ²	1.841,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		276,00 €
Summe			2.476,00 €

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 Grundstücksmarktberichts 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.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.902,69 €
<ul style="list-style-type: none"> Fassadenbekleidung, Fenster und Rolläden befinden sich in unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand, prozentuale Wertminderung: -5,00 % von 118.053,73 € 	
Weitere Besonderheiten	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wertminderung wg. Feuchtigkeitsschäden im KG -5.000,00 € Rückschnitt von Bäumen und Gebüsch im Garten -3.000,00 € 	
Summe	-13.902,69 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Garagengrundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **450,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	450,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2024	1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	×	0,50	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	234,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	×	1,00	
		keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	0	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	234,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	234,00 €/m²
Fläche		
Flurst.-Nr. 124/31 (mit Garage bebaut)	×	21,0 m ²
Flurst.-Nr. 124/11 (Garagenhof), 1/26 Miteigentumsanteil	×	21,6 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	9.968,40 €
	rd.	9.970,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt **9.970,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung der bundesdurchschnittlichen jährlichen Bodenpreissteigerung bebauter Grundstücke.

E2

Die beiden zu bewertenden Grundstücke Flurst-Nr. 124/31 und (1/16 MEA an) Flurst-Nr. 124/11 sind im Bebauungsplan ausdrücklich als Garagen- und Stellplatzgrundstück festgesetzt, d.h. eine Wohnhausbebauung ist an dieser Stelle nicht möglich.

Diese Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit wird mit einem Abschlag von 50 % vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Garagengrundstück“

4.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	18,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	4.410,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	8.057,07 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	8.057,07 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		70,00 %
• Faktor	x	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.417,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		2.417,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.917,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.970,00 €
vorläufiger Sachwert	=	12.887,12 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B Garagengrundstück“	=	12.887,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B Garagengrundstück“	=	12.887,12 €
	rd.	13.000,00 €

4.7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) 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.

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: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen

Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 (hier: befestigte Garagenhoffläche)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	500,00 €
Summe	500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 50 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird in vorliegendem Fall auf der Grundlage des Unterhaltungszustands der Garage (Grundlage: Außenbesichtigung) pauschal mit 30 % der Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre * 30/100), also 15 Jahren, geschätzt.

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

Sachwertfaktoren für Garagengrundstücke werden weder im Bereich der Stadt Worms, noch für Rheinland-Pfalz abgeleitet.

Der Sachwertfaktor wird nach sachverständigem Ermessen in vorliegendem Fall mit 1,0 geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine vorhanden

4.8 Vergleichskaufpreise für Garagengrundstücke

Im Grundstücksmarktbericht Worms 2023 werden in Abschnitt 6.4 Durchschnittskaufpreise für PKW-Stellplätze und Garagen im Bereich der Stadt Worms veröffentlicht.

Danach wurden im Jahr 2022 (zuletzt untersuchter Zeitraum) 3 Kauffälle von Garagen bekannt; die Kaufpreise lagen bei 10.000 bis 18.000 €.

Im Grundstücksmarktbericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kaufpreise für Stellplätze und Garagen eine starke Streuung aufweisen.

Der im Sachwertverfahren für den Bewertungsbereich „B Garagengrundstück“ ermittelte Wert von 13.000,00 € liegt innerhalb der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Kaufpreisspanne und wird hiermit plausibilisiert.

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 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.

4.9.2 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.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A Wohnhausgrundstück		300.000,00 €	297.000,00 €
B Garagengrundstück	13.000,00 €		13.000,00 €
Summe	13.000,00 €	300.000,00 €	310.000,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **310.000,00 €**,
der **Ertrags- und Vergleichswert** mit rd. **313.000,00 €**
ermittelt.

4.9.4 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 **Ertrags- und Vergleichswertverfahren** 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:
 $[310.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 313.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 310.000,00 \text{ €}$.

4.9.5 Einzelwerte der drei zu bewertenden Grundstücke

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Wert jedes Grundstücks einzeln auszuweisen, auch wenn, wie in vorliegendem Fall, mehrere Grundstücke eine Nutzungseinheit bilden und die Grundstücke üblicherweise nicht einzeln gehandelt werden können (hier: Baulast, die den Verkauf des Garagengrundstücks, Flurst.-Nr. 124/31, nur in Verbindung mit dem Wohnhausgrundstück, Flurst.-Nr. 132/5, erlaubt) oder sollen.

Die Einzelwerte der drei zu bewertenden Grundstücke betragen:

Lfd. Nr. 1: Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 132/5 (Wohnhausgrundstück, ohne Berücksichtigung des Wasserleitungsrechts)	297.000,00 €
Lfd. Nr. 2: Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 124/31 (Garage)	8.000,00 €
Lfd. Nr. 3 zu 1: 1/26 Miteigentumsanteil an Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 124/11	5.000,00 €

4.9.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und Garage bebauten Grundbesitz in **67550 Worms, Virchowstraße 37**

Grundbuch	Blatt				
Hochheim	2331				
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
1	Hochheim	6	132/5	306 m ²	
2	Hochheim	6	124/31	21 m ²	
3 zu 1	Hochheim	6	124/11	561 m ²	
			1/26 Miteigentumsanteil		

wird zum Werfermittlungsstichtag 08.10.2024 – ohne Berücksichtigung des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Wasserleitungsrechts - mit rd.

310.000 €

in Worten: dreihundertzehntausend Euro

geschätzt.

Der Werteinfluss des Wasserleitungsrechts wird ergänzend mit – 3.000,00 € geschätzt (siehe Anlage 8).

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

Worms, den 30. 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. 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 **Einfamilienhausgrundstück**in **Worms, Virchowstraße 37**Flur 6 Flurstücksnummern **132/5, 124/31 und
1/26 MEA an 124/11**Wertermittlungstichtag: **08.10.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
A Wohnhausgrundstück	baureifes Land	frei	473,86	306,00	145.000,00	
B Garagengrundstück	baureifes Land	frei	234,04	42,60	9.970,00	
Summe:			707,89	348,60	154.970,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A Wohnhausgrundstück	Einfamilienhaus	240,89	131,36	1978	80	34	
B Garagengrundstück	Garage	18,00		1980	50	15	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A Wohnhausgrundstück	13.800,00	2.476,00 € (17,94 %)	2,60	1,15	
B Garagengrundstück				1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.179,74 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-105,84 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.359,93 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,09
Verkehrswert/Reinertrag:	25,72

Ergebnisse	
Ertrags-/Vergleichswert:	313.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	310.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	310.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.10.2024

Bemerkungen	
Ergänzend zum vorgenannten Verkehrswert: Der Werteeinfluss des Wasserleitungsrechts beträgt -3.000,00 €.	

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei 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 10.01.2025) 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 Schnitt
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Werteeinfluss des Wasserleitungsrechts
- Anlage 9: Fotos

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

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

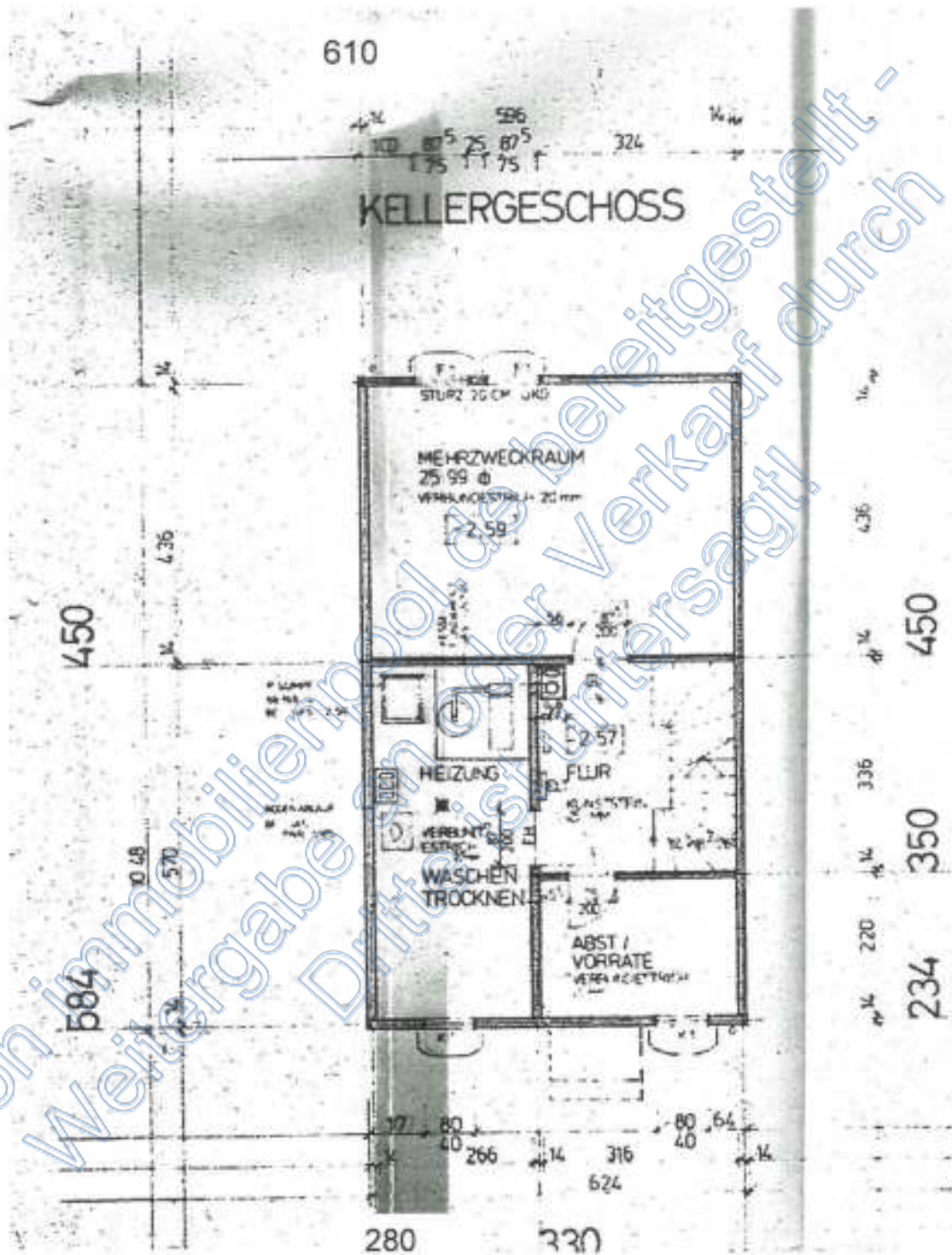
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz,
Bewertungsobjekt in 67550 Worms, Virchowstraße 37

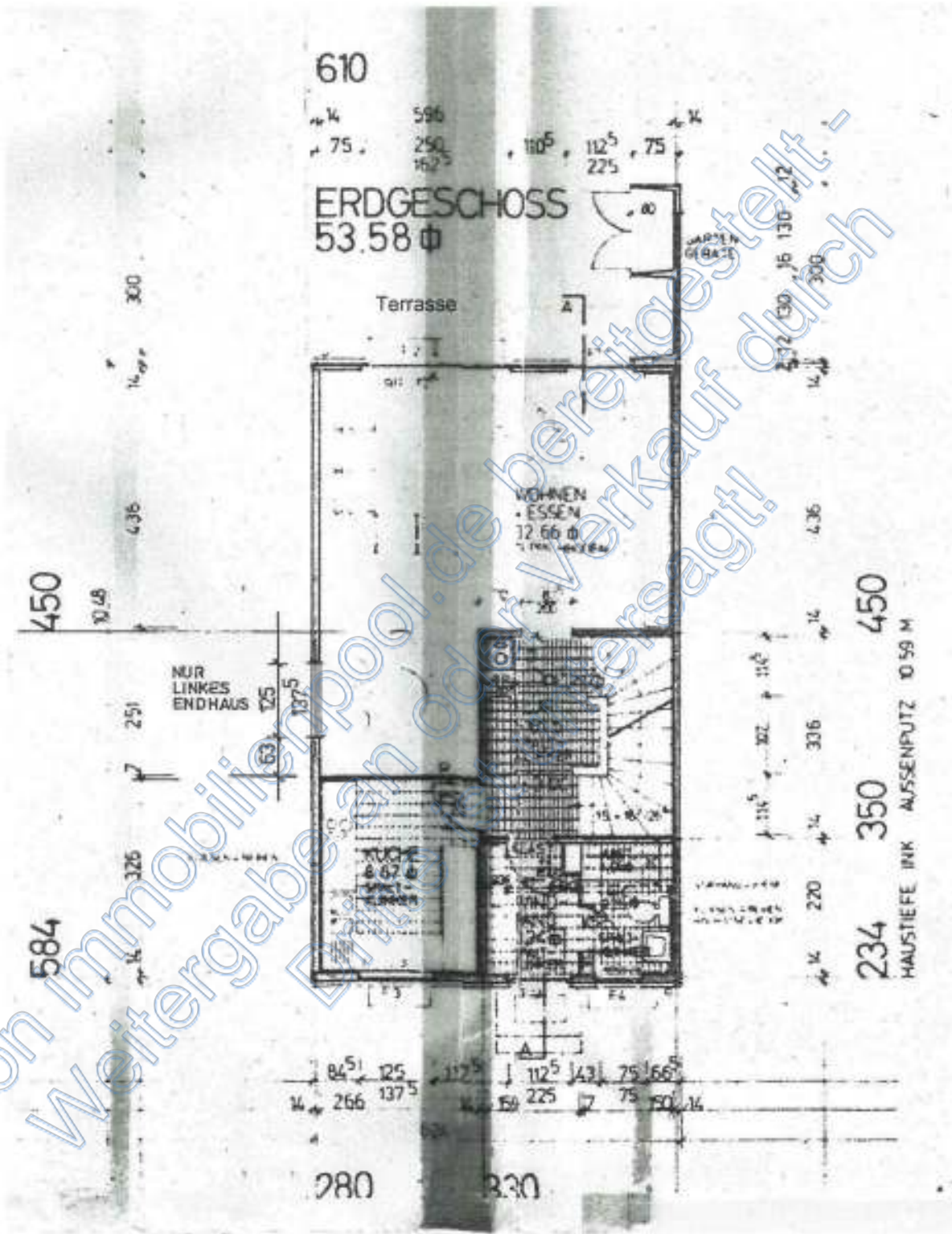
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

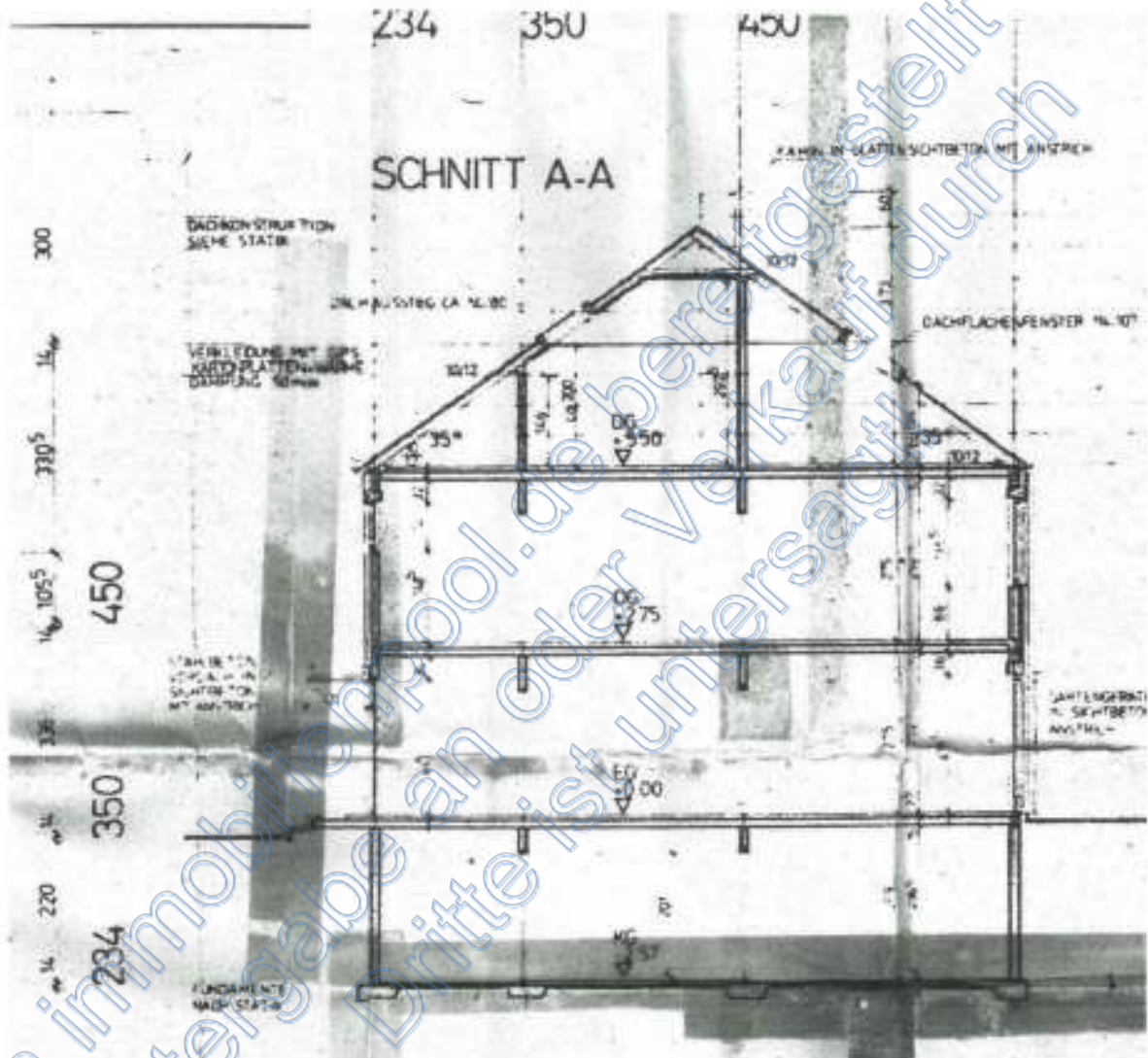
Grundriss Kellergeschoss
Maßstab nicht bekannt



Grundriss Erdgeschoss,
Maßstab nicht bekannt



Gebäudeschnitt,
Maßstab nicht bekannt



Berechnung der WohnflächeGebäude: **Einfamilienhaus, Virchowstraße 37, 67550 Worms**

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:

- wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)
1	DG Flur	1	+	DH < 2 m	1,00	2,000	0,020	0,500	0,020	0,95	0,50	0,48	5,47
2	DG Flur	1	-	Treppe	1,00	1,150	0,020	0,400	0,020	0,43	1,00	-0,43	5,47
3	DG Flur	1	-	Kamin	1,00	0,520	0,020	0,420	0,020	0,20	1,00	-0,20	5,47
4	DG Flur	1	+		1,00	2,860	0,020	2,000	0,020	5,62	1,00	5,62	5,47
5	DG Studio	2	+	DH < 2 m	1,00	2,860	0,020	0,500	0,020	1,27	0,50	0,64	21,29
6	DG Studio	2	+		1,00	2,860	0,020	2,900	0,020	7,60	1,00	7,60	21,29
7	DG Studio	2	+	DH < 2 m	1,00	5,960	0,020	1,250	0,020	7,31	0,50	3,66	21,29
8	DG Studio	2	+		1,00	5,960	0,020	1,800	0,020	9,39	1,00	9,39	21,29
9	OG Bad	3	-		1,00	0,600	0,020	0,400	0,020	0,22	1,00	-0,22	6,63
10	OG Bad	3	+		1,00	3,160	0,020	2,200	0,020	6,85	1,00	6,85	6,63
11	OG Flur	4	-	Kamin	1,00	0,520	0,020	0,420	0,020	0,20	1,00	-0,20	6,11
12	OG Flur	4	+		1,00	3,360	0,020	1,800	0,020	5,28	1,00	5,28	6,11
13	OG Flur	4	+		1,00	1,015	0,020	1,055	0,020	1,03	1,00	1,03	6,11
14	OG Kinder 2	5	+		1,00	5,170	0,020	2,860	0,020	13,60	1,00	13,60	13,60
15	OG Kind 1	6	+		1,00	1,050	0,020	1,375	0,020	1,40	1,00	1,40	9,19
16	OG Kind 1	6	+		1,00	3,305	0,020	2,390	0,020	7,79	1,00	7,79	9,19
17	OG Eltern	7	+		1,00	2,560	0,020	0,600	0,020	1,47	1,00	1,47	16,57
18	OG Eltern	7	+		1,00	4,360	0,020	3,500	0,020	15,10	1,00	15,10	16,57
19	EG WC	8	+		1,00	2,200	0,020	1,500	0,020	3,23	1,00	3,23	3,23
20	EG Windfang	9	-		1,00	0,500	0,020	0,300	0,020	0,13	1,00	-0,13	3,29
21	EG Windfang	9	+		1,00	2,200	0,020	1,590	0,020	3,42	1,00	3,42	3,29
22	EG Flur	10	-	Kamin	1,00	0,520	0,020	0,420	0,020	0,20	1,00	-0,20	5,08
23	EG Flur	10	+		1,00	3,360	0,020	1,600	0,020	5,28	1,00	5,28	5,08
24	EG Küche	11	+		1,00	3,260	0,020	2,660	0,020	8,55	1,00	8,55	8,55

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
25	EG Wohnen	12	+		1,00	2,510	0,020	2,660	0,020	6,57	1,00	6,57	32,35
26	EG Wohnen	12	+		1,00	5,960	0,020	4,360	0,020	25,78	1,00	25,78	32,35
27	KG Vorrat	13	+		1,00	3,160	0,020	2,200	0,020	6,85	0,00	0,00	0,00
28	KG Flur	14	+		1,00	3,360	0,020	1,720	0,020	5,68	0,00	0,00	0,00
29	KG Heizung	15	+		1,00	5,700	0,020	2,660	0,020	15,00	0,00	0,00	0,00
30	KG Mehrzweckraum	16	+		1,00	5,960	0,020	4,360	0,020	25,78	0,00	0,00	0,00
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												131,36	m²

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: **Einfamilienhaus**, Virchowstraße 37, 67550 Worms

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	6,920	6,260	a		43,32		
2	KG, EG, OG	+	3,00	10,520	6,260	a		197,57		
Summe								240,89		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								240,89		m²

Gebäude: **Garage**, Virchowstraße 37, 67550 Worms

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Lageplan
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	6,000	3,000	a		18,00		
Summe								18,00		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								18,00		m²

Wertminderung durch das im Grundbuch eingetragene Wasserleitungsrecht

Im Grundbuch von Hochheim, Blatt 2331, ist in Abt. II folgendes Recht zu Lasten des Grundstücks Gem. Hochheim, Flur 6, Nr. 132/5 eingetragen:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadt Worms (Stadtwerke). Gemäß Bewilligung vom 23. März 1979, eingetragen am 25. April 1979 in Blatt 2310, hierher übertragen am 21. Februar 1980.“

In der dieser Eintragung zugrunde liegenden Urkunde (Kaufvertrag) wird das Leitungsrecht wie folgt beschrieben:

Durch die Grundstücke Gem. Hochheim, Flur 6, Nrn. 59, 110 und 111 führt eine Hochdruckwasserleitung NW 500 und eine Steuerleitung.

Der jeweilige Grundstückseigentümer duldet auf seinem Grundstück die Führung der Hochdruckwasserleitung und der Steuerleitung in der, in dem dieser Eintragungsbewilligung beigeschlossenen Plan, eingezeichneten Weise.

Den Beauftragten der Stadt Worms ist gestattet, jederzeit das Grundstück zur Ausführung von Verlegungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten und, soweit erforderlich, Erdbewegungen und Grundwasserabsenkungen vorzunehmen.

Der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Leitung und des Kabels gefährden.

Er verpflichtet sich insbesondere, innerhalb eines Schutzstreifens von 4,00 m Breite beiderseits der Leitungssachsen zu unterlassen:

- a) Das Errichten von Gebäudefundamenten und Zäunen mit festen Fundamenten,
- b) den Bau von Kellern, Abortgruben sowie Brunnen, die der Wasserentnahme aus dem Grundwasser dienen,
- c) alle Grab- und anderen Arbeiten, die eine größere Tiefe als 0,60 m, bezogen auf die jetzige Geländehöhe, erreichen,
- d) das Pflanzen von Bäumen und Hecken.

Dem Grundstückseigentümer ist jedoch gestattet, innerhalb des vorstehend genannten Schutzstreifens, soweit die Entfernung mehr als 1,50 m beiderseits der Leitungssachse beträgt, anzupflanzen:

- a) Schwach wachsende Formobstbäume (z.B. Sauerkirsch auf Mahaleb, Apfel auf Typen IX, II und IV, Birne und Quitte,
- b) sämtliche Hecken mit Ausnahme von Brombeerhecken.

Der Grundstückseigentümer hat für alle Schäden, die durch Bauvorgang und spätere Arbeiten an der Leitung und dem Kabel entstehen, Anspruch auf Entschädigung. Für Schäden, die durch den Betrieb der Leitung und des Kabels entstehen, gilt die gesetzliche Regelung.

Auswirkungen/Beeinträchtigungen, die durch dieses Recht bedingt sind

- a) Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeit der Einfriedung in den betroffenen Grundstücksbereichen
- b) Einschränkung der Grundstücksnutzung in Bezug auf Erdarbeiten
- c) Duldungspflicht bei der Ausübung von Instandsetzungsarbeiten der Wasserleitung/des Steuerkabels

Die Einschränkungen werden insgesamt als nur gering angesehen.

Die Wertminderung aufgrund dieser Einschränkungen wird mit rd. 10 % vom Bodenwert der betroffenen Grundstücksfläche geschätzt.

Größe der betroffenen Grundstücksfläche	ca. 60 m ²
Bodenwert der betroffenen Grundstücksfläche: 60 m ² * 472,68 €/m ²	28.360,80 €
Wertminderung: rd. 10 % des Bodenwerts der betroffenen Grundstücksfläche	2.836,08 € bzw. rd.
	3.000,00 €



Ansicht des Wohnhausgrundstücks aus Osten



Ansicht des Wohnhauses aus Südwest



Blick in den Garten nach Westen

KG Heizungsraum

KG, Mehrzweckraum

EG, Blick in Flur und Windfang

Geschosstreppe

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



OG, Badezimmer



OG, Badezimmer

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

OG, Kinder II

OG, Eltern



DG, Studio



DG, Studio



Garagenhofgrundstück, Flurst.-Nr. 124/11 nach Norden