

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000004

## Eigentumswohnung

PLZ, Ort	<b>63225 Langen (Hessen)</b>
Straße	Südliche Ringstr. 195 - ETW Nr. 5.5
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Aktenzeichen	7 K 16/25
Gutachter/in	Andac Kinay
Wertermittlungsstichtag	30.09.2025
Qualitätsstichtag	30.09.2025



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**69.000 €**

12,7-fache Jahresrohertrag  
1.930 €/m<sup>2</sup> WNfl.

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten mit 74590 Zeichen (83943 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

### Zusammenfassende Darstellung

Der Bewertungsgegenstand betrifft einen Miteigentumsanteil von 331,04/100.000 an einem 4.542 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Langen (Landkreis Offenbach). Die Lage innerhalb des Stadtteils ist als durchschnittliche Wohnlage zu bewerten, wobei die Verkehrsanbindung insgesamt als gut einzustufen ist. Das betreffende Grundstück, Flurstück 154/3, befindet sich etwa 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums. Es ist mit einem 19-stöckigen Mehrfamilienhaus (Hochhaus) bebaut, das aus 152 Eigentumswohnungen besteht. Ergänzend sind auf dem Grundstück 71 Pkw-Außenstellplätze sowie 34 Einzelgaragen angeordnet. Das Hochhaus wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahr 1974 errichtet. Die zu bewertende Wohnung (ETW Nr. 5.5) befindet sich im 5. Obergeschoss des Gebäudes und weist eine Wohnfläche von 35,76 m<sup>2</sup> auf. Die Flächenangabe basiert auf den Angaben in der Teilungserklärung. Die Wohnung verfügt über einen Wohn-/Schlafraum, einer Diele, einer Kochnische sowie einem Badezimmer.

**Kinay & Partner mbB**  
Wilhelm-Leuschner-Straße 3  
64832 Babenhausen

Tel.: 06073 72 44 244  
[info@kinay-partner.de](mailto:info@kinay-partner.de)  
[www.kinay-partner.de](http://www.kinay-partner.de)

**Andac Kinay**  
Immobilienmanager (B.Eng.)  
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)  
CIS HypZert (S) (DIN EN ISO/IEC 17024)  
Beratender Ingenieur (IngKH)  
Energieeffizienz Experte

**Ünal Kinay**  
Bauingenieur (B.Eng.)  
Beratender Ingenieur (IngKH)  
Energieeffizienz Experte

**Mitgliedschaften /  
Zertifizierungen**



## Ergebnisplausibilisierung

Der ausgewiesene Marktwert beträgt 69.000 EUR, was dem 12,7-fachen der marktüblichen Miete bzw. 1.930 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mietfläche) entspricht. Aufgrund der Lage, der Ausstattung sowie des Zustandes des Bewertungsobjektes ist der hier ermittelte Marktwert damit plausibel.

## SWOT-Analyse

### Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

#### Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität
- für den Individualverkehr verkehrstechnisch gut angebundenes Gebiet
- gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV
- Aufzug im Gebäude vorhanden

#### Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe
- Modernisierungs-/Reparaturstau vorhanden
- dem Sondereigentum ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet

#### Chancen

- Weiter-/Nachvermietung nach erfolgter Sanierung
- steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien

#### Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen des Ukraine- und des Nahost-Konfliktes
- deutlich gestiegenes Zinsniveau
- steigende Gefahr einer Rezession

### Vermietbarkeit (*leicht unterdurchschnittlich*)

Es gibt nur eine geringe Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser Lage, Größe, Ausstattung und Zuschnitt. Die Vermietbarkeit wird daher als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

### Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit (*durchschnittlich*)

Nachfrage und Angebot nach Eigentumswohnungen befinden sich, in Bezug auf Objektart, -größe und Lage, in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Verkäuflichkeit wird daher als durchschnittlich eingestuft.

### Drittverwendungsfähigkeit (*gegeben*)

Es ist ein Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere (gleichlautende) Nutzung sicherstellt.

### Objektspezifisches Risiko

Es sind keine über das normale Maß hinausgehenden Objekttrisiken, die die Werthaltigkeit beeinträchtigen könnten, erkennbar.

## **Fragen des Gerichts**

### **Mieter / Pächter**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

### **Hausverwaltung**

Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist vorhanden.

### **Zubehör**

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.

### **Gewerbebetrieb**

Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.

### **Hausschwamm**

Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

### **Baubehördliche Beschränkungen**

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

## Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	14.278
	Ertragswert	68.503
<b>Marktwert</b>		<b>69.000</b>
Ableitung vom Ertragswert		
<b>Vergleichsparameter</b>	€/m <sup>2</sup> WNfl.	1.930
	x-fache Jahresmiete	12,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	7,87%
	Nettorendite (ReE/x)	6,28%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	35,76m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	35,76m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	5.428
	Jahresreinertrag	4.335
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Wohnen	3,25%
	Gewerbe	
	i.D.	3,25%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	20,13%
	Gewerbe	
	i.D.	20,13%

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung .....	6
	Ortstermin und Besichtigung .....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen .....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung .....	11
	Lagebeschreibung .....	11
	Grundstücksbeschreibung .....	13
	Gebäudebeschreibung .....	15
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt .....	19
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	22
7.	Ermittlung des Bodenwertes .....	24
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	24
	Bodenwertermittlung.....	24
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	25
8.	Ermittlung des Ertragswertes .....	27
	Methodik der Ertragswertermittlung .....	27
	Ertragswertermittlung .....	28
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung .....	30
9.	Ermittlung des Vergleichswertes .....	32
	Vergleichswertermittlung .....	32
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	34
11.	Anlagenverzeichnis .....	36
	Fotodokumentation.....	36
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	41
	Abkürzungsverzeichnis .....	42
	Literaturverzeichnis .....	44
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung .....	45
	Flurkarte / Pläne / Flächen .....	49

## 1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Langen (Hessen)
<b>Eigentümer gemäß Grundbuch</b>	Aus Gründen des Datenschutzes wird auf die Nennung von Namen verzichtet.
<b>Zweck der Gutachtenerstellung</b>	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

## 2. Grundlagen der Wertermittlung

<b>Gesetze und Richtlinien</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>• Einschlägige Fachliteratur</li></ul>
--------------------------------	---

<b>Sachverhaltsfeststellungen</b>	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	---

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

<b>Beschreibungen</b>	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p>
-----------------------	--

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

#### **Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

#### **Urheberrecht, Haftung**

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

### Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 30.09.2025  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde am 30.09.2025 durch den Sachverständigen besichtigt. Dabei erfolgte eine umfassende Inspektion des Objekts sowohl von innen als auch von außen. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen angefertigt und Fotos zum Istzustand aufgenommen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks basieren ausschließlich auf den vorliegenden und eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Teil dieses Gutachtens. Die Feststellungen des Sachverständigen beruhen ausschließlich auf der Inaugenscheinnahme. Es wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten wurden.

### Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	17.09.2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	vorhanden	01.10.2025
Bebauungsplan Nr. 21	vorhanden	06.01.1970
Eintragungsbewilligung (Dienstbarkeit)	vorhanden	19.11.1974
Flurkarte	vorhanden	14.10.2025
Grundbuchblatt Nr. 12766	vorhanden	28.07.2025
Grundrisspläne	vorhanden	30.01.1971
Teilungserklärung	vorhanden	26.10.1973

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

### 3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

#### Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 28.07.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Langen (Hessen) im Grundbuch von Langen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m <sup>2</sup>
							Anteil	Gesamt	
	12766	1	Langen	5.5	5	154/3	331,04	100.000	15,03

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 15,03 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 15,03 m<sup>2</sup>**

#### Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

331,04/100.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 154/3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 5.5 bezeichnet, sowie dem dazugehörigen Keller Nr. 5.5.

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand des Grundrissplans nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen überein. Der Miteigentumsanteil im Grundbuch stimmt mit den Angaben der Teilungserklärung überein.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus Gründen des Datenschutzes wird auf die Nennung von Namen verzichtet.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
12766	1	1	154/3	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht		
12766	4	1	154/3	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk		

## Grundbuch Abteilung II

Gemäß dem vorliegenden Grundbuch sind nachfolgende Eintragungen vorhanden:

### Laufende Nr. der Eintragung 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht zur Verlegung, Erneuerung, Betrieb und Unterhaltung der Versorgungsleitungen verbunden mit Betretungs- und Befahrungsrecht für die Stadtwerke Langen. Eingetragen am 20.01.1975.

### Laufende Nr. der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 25.07.2025.

## Wertung

### Zur lfd. Nr. 1:

Die Eintragungsbewilligung vom 19.11.1974 liegt vor. Danach hat die Stadtwerke auf dem Bewertungsgrundstück eine Gasregelstation errichtet. Der Grundstückseigentümer genehmigt für sich und seine Rechtsnachfolger die freie Zu- und Abfahrt, den freien Zu- und Abgang sowie die Verlegung, die Erneuerung, den Betrieb und die Unterhaltung der Versorgungsleitungen.

Aus der Eintragung ergibt sich somit keine erkennbare Beeinträchtigung hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingestuft.

### Zur lfd. Nr. 4:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet. Dieser ist nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes jedoch nicht zu berücksichtigen und beeinflusst den Verkehrswert somit nicht.

Aus der Eintragung ergibt sich somit keine erkennbare Beeinträchtigung hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingestuft.

## 4. Beschreibung und Beurteilung

### Lagebeschreibung

#### **Makrolage** (Gut)

##### **Geografische Zuordnung**

Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft mit etwa 365.000 Einwohnern im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Er liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und gehört zur Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis besteht aus 13 Gemeinden und grenzt unmittelbar an die Stadt Frankfurt am Main. Aufgrund dieser Lage sind die Standortbedingungen als ausgesprochen vorteilhaft zu bewerten.

##### **Überregionale Verkehrsanbindung**

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen A 3 Frankfurt-Würzburg und die A 661 Egelsbach-Oberursel, ebenso mehrere Bundesstraßen. Der Flughafen Frankfurt/Main ist in wenigen Kilometern erreichbar.

##### **Strukturdaten für Langen**

Bevölkerung:	ca. 39.220
Bevölkerungsentwicklung 2011-2021:	11,1%
Zentralitätsstufe:	Mittelzentrum
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort:	ca. 16.696
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort:	ca. 16.430
Einpendelnde:	ca. 13.130
Auspendelnde:	ca. 13.015
Arbeitslosenquote im Lk. Offenbach:	ca. 5,2 %
Kaufkraftindex:	108,8
Kaufkraftindex für den EZH:	106,0
Einzelhandelszentralität:	72,8
Grundsteuer B-Hebesatz:	1.268,77 %
Gewerbesteuerhebesatz:	385 %

(Quelle: IHK Offenbach 2024/25)

#### **Mikrolage** (Durchschnittlich)

##### **Gemeinde / Stadtteil / Straße**

Langen (Hessen) ist eine Stadt im Landkreis Offenbach, gelegen zwischen Darmstadt und Frankfurt am Main. Sie ist der Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung und beherbergt das Paul-Ehrlich-Institut. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum verfügt Langen über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt liegt im westlichen Teil des Landkreises Offenbach und im südlichen Rhein-Main-Gebiet, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Langen.

##### **Objektumfeld**

Die Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser (u. a. Hochhäuser) sowie durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich der Langener Friedhof sowie ein Kindergarten.

##### **Umwelteinflüsse**

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße. Es handelt sich somit um eine Lage, die von Verkehrsimmissionen betroffen ist. Außerdem liegen einige Flugrouten des Flughafens Frankfurt am Main in der Nähe des Bewertungsobjekts. In Abhängigkeit von der Witterungssituation und der Tageszeit können diesbezüglich weitere Lärmimmissionen auftreten.

##### **Straßenart / Verkehr**

Bei der Südlichen Ringstraße handelt es sich um eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße.

### **ÖPNV-Anbindung**

Die Stadt ist in das Netz der S-Bahn Rhein-Main integriert und wird von den Linien S3 und S4 bedient. Zudem halten am Bahnhof Langen Regionalzüge. Es bestehen direkte Anschlüsse an die Frankfurter Innenstadt. Der innerstädtische Busverkehr wird von der Stadtwerke Langen GmbH mit vier Linien betrieben. Mehrere Regionalbuslinien verbinden Langen mit dem Umland.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Langen liegt rd. 2,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

### **Straßennetz**

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Langen ist an die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Autobahnen A 5 und A 661 angebunden. Beide Anschlussstellen werden durch die in Ost-West-Richtung verlaufende B 486 verbunden.

### **Parkplatzsituation**

Es stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ebenfalls Stellplätze. Der bewerteten Eigentumswohnung ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet, was sich insgesamt nachteilig auswirkt.

### **Versorgungsmöglichkeiten**

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum von Langen sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

### **Beurteilung der Standortqualität**

Insgesamt handelt es sich um einen für die bewertete Nutzung durchschnittlichen Wohnstandort, im gewachsenen Umfeld, mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie guter Infrastruktur.

## **Grundstücksbeschreibung**

### **Flurstücksnachvollzug**

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

### **Grundstücksform**

Das Bewertungsgrundstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt.

### **Topografische Lage**

Die topographische Lage ist nahezu eben.

### **Höhenlage zur Straße**

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

### **Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten**

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

### **Erschließung**

Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Es handelt sich um ein Bestandsobjekt aus 1974. Die Erschließungsstraßen sind augenscheinlich ebenfalls älteren Datums und wurden offensichtlich in der jüngeren Vergangenheit nicht erneuert. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass aktuell keine Erschließungskosten ausstehen. In der Bewertung wird somit auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

### **Bodenbeschaffenheit**

Spezifische Informationen zur Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Beschaffenheit und Tragfähigkeit fallen nicht in den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung, weshalb der Sachverständige im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht mit Bodenuntersuchungen beauftragt wurde. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden, sodass im Rahmen der Wertermittlung von normalen Bodenverhältnissen ausgegangen wird.

### **Altlastenverdacht**

Dem Gericht liegt die Altlastenauskunft vor. Auftragsgemäß wurde keine separate Auskunft angefordert. Aus der aktuellen Nutzung sind keine Altlasten bekannt, und auch vor Ort konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden. Informationen über frühere Nutzungen, von denen potenzielle Altlasten ausgehen könnten, liegen nicht vor. Daher wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

### **Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Landkreises Offenbach vom 17.09.2025 sind keine Eintragungen zulasten oder zugunsten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis vorhanden. Weitere nicht eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind ebenfalls nicht erkennbar.

### **Überbau**

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

### **Denkmalschutz / Ensembleschutz**

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

## **Geographische Besonderheiten**

### Hochwasser:

Das Hochwasserrisiko wird gemäß der vorliegenden ZÜRS-Abfrage vom 14.10.2025 mit GK 1 beurteilt; entspricht einer sehr geringen Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren bzw. außerhalb der HQ extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft. Eine Wertrelevanz ist nicht gegeben.

(Quelle: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von ZÜRS Geo 2025 © VdS, GDV)

### Starkregen:

Das Objekt ist gemäß DLR (Abfrage vom 14.10.2025) einer mittleren Starkregengefährdungsklasse zuzuordnen. Eine Wertrelevanz ergibt sich aus dieser Kenntnis nicht.

(Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2025)

## **Flächennutzungsplan**

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## **Baurecht**

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des nachfolgend genannten Bebauungsplanes.

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

*Bebauungsplan Nr. 21 vom 06.01.1970 „Südlich der Südlichen Ringstraße, zwischen Friedhofstraße und Darmstädter Straße,,*

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,40
Bauweise	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	XVII

## **Baugenehmigung**

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

## **Mögliche bauliche Erweiterbarkeit**

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse über zukünftige planungsrechtliche oder nutzungsrelevante Entwicklungen, die das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen enthalten keine Hinweise auf abweichende zukünftige Nutzungen. Derzeit sind weder Aufwertungen noch Einschränkungen im Bereich des Bewertungsobjekts zu erwarten.

## **Anmerkung**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie potenziell nachbarschaftliche Eintragungen jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass etwaige Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind und keine wesentliche Wertbeeinflussung vorliegt. Sollte sich herausstellen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen existieren, wäre das Gutachten gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

## **Gebäudebeschreibung**

### **Gemeinschaftseigentum**

#### **Gebäude (Mehrfamilienhaus / Hochhaus)**

Das betreffende Grundstück, Flurstück 154/3, befindet sich etwa 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums. Es ist mit einem 19-stöckigen Mehrfamilienhaus (Hochhaus) bebaut, das aus 152 Eigentumswohnungen besteht. Ergänzend sind auf dem Grundstück 71 Pkw-Außenstellplätze sowie 34 Einzelgaragen angeordnet. Das Hochhaus wurde ca. 1974 errichtet.

#### **Nutzungsart und Bauweise**

Das Bewertungsobjekt wird wohnwirtschaftlich genutzt und ist in mehrgeschossiger Bauweise unter einem Flachdach errichtet. Die Baukonstruktion entspricht der typischen Ausführungsweise der Errichtungszeit und weist eine für den Gebäudetyp übliche architektonische und funktionale Gestaltung auf.

#### **Baujahr**

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde die Liegenschaft ca. 1974 errichtet.

#### **Belichtung und Belüftung**

Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

#### **Instandsetzungsmaßnahmen**

Augenscheinlich wurde das Bewertungsobjekt in unregelmäßigen Abständen instandgehalten, entspricht jedoch im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.

#### **Modernisierung**

Eine Modernisierung i. S. des § 555b BGB, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, konnte augenscheinliche nicht festgestellt werden.

#### **Bauschäden und Baumängel**

Es sind keine offenkundigen Bauschäden ersichtlich.

#### **Bau- und Unterhaltungszustand**

Dem genannten Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden i. S. von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden soweit zerstörungsfrei erkennbar.

#### **Wirtschaftliche Wertminderungen**

Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen vorhanden bzw. erkennbar.

#### **Energetische Qualität / Energieausweis**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt hohe Anforderungen an die energetische Qualität sowohl von Neubauten als auch von Bestandsgebäuden. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, für das verschiedene Vorschriften zu berücksichtigen sind. Dazu zählen unter anderem:

1. Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, beispielsweise hinsichtlich der Wärmedurchgangskoeffizienten.
2. Die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 installiert oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
3. Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich außerhalb beheizter Räume befinden, müssen gedämmt werden.
4. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume sind so zu dämmen, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der genannten Vorschriften existieren Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine umfassende Analyse der energetischen Anforderungen sowie der entsprechenden Ausnahmen und Sonderregelungen, einschließlich der daraus resultierenden Kosten, kann nur durch einen spezialisierten Fachmann erfolgen. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine solche Analyse jedoch nicht möglich.

**Ein Energieausweis lag nicht vor. Das Gebäude erfüllt offensichtlich nicht die aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens wertrelevant ist, wird die übliche Energieeffizienz in diesem Zusammenhang angemessen berücksichtigt.**

**Beurteilung Objektqualität** *(durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich)*

Das Objekt befindet sich im Vergleich zu ähnlichen Bauwerken, die hinsichtlich Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie Baujahr betrachtet werden, in einem baujahrestypisch durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

Die Architektur, Bautechnik, Funktion und der Grundriss sind jeweils als durchschnittlich zu bewerten, während der Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums als leicht unterdurchschnittlich einzustufen ist.

**Konstruktion**

-Umfassungswände:	Massivbauweise
-Fassade:	vermutlich vorgehängte hinterlüftete Fassade
-Innenwände:	Massivbauweise
-Erdgeschossdecke:	Stahlbetondecke
-Obergeschossdecken:	Stahlbetondecke
-Geschosstreppen:	Stahlbeton - mit Kunststein

Das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse sowie 19 oberirdische Vollgeschosse. Die Gebäudestruktur ist auf eine hohe bauliche Verdichtung ausgerichtet. Es sind jeweils acht Wohneinheiten pro Geschoss vorhanden.

**Technische Gebäudeausrüstung**

-Heizung:	vermutlich Zentralheizung (Baujahr nicht bekannt) vermutlich betrieben mit Gas
-Heizung (Details):	Radiatoren
-Besondere Einrichtungen:	- Aufzugsanlage, - automatisch öffnende Schiebetür (Hauseingangsbereich), - Schwimmhalle und Sauna auf dem Dach (gem. Grundrissplan)

**Ausstattung**

-Gebäudeeingangstür:	Metallrahmen (Aluminium) mit eingelassenem Glas
-sonst. Anlagen/besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung (Gemeinschaftseigentum)

**Untergeschoss / Keller**

-Unterkellerungsart / Fundamente:	vollständig unterkellert Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
-----------------------------------	---

**Dach / Dachgeschoss**

-Dachform:	Flachdach
-Dacheindeckung:	vermutlich Bitumenbahnen
-Dachrinnen / Fallrohre:	innenliegende Dachentwässerung

**Nebengebäude / Außenanlagen**

-Nebengebäude:	kein Nebengebäude vorhanden
-Garage / Pkw-Stellplätze:	Parkdeck mit ca. 71 Außenstellplätzen und 34 Garagen
-Außenanlagen:	Die Freiflächen sind befestigt und entwässert. Betonpflaster, befahrbar für Pkw.

## Sondereigentum

### **Konzeption**

Die zu bewertende Wohnung (ETW Nr. 5.5) befindet sich im 5. Obergeschoss des Gebäudes und weist eine Wohnfläche von 35,76 m<sup>2</sup> auf. Die Flächenangabe basiert auf den Angaben in der Teilungserklärung. Die Wohnung verfügt über eine Raumaufteilung bestehend aus einem Wohn-/Schlafraum, einer Diele, einer Koch-nische sowie einem Badezimmer.

<b>Bezeichnung gem. TE</b>	Nr. 5.5
<b>Lage innerhalb des Gebäudes</b>	5. Obergeschoss
<b>Teilungserklärung lag vor</b>	ja

### **Pkw-Stellplatz / Garage**

Gemäß der vorliegenden Teilungserklärungen sowie dem Grundbuchblatt sind keine dinglich wirkenden Sondernutzungsrechte an Pkw-Außenstellplätzen begründet worden. Die Eigentümergemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss eine Vereinbarung über die Nutzung der Pkw-Außenstellplätze gemäß § 15 WEG treffen. Aus den vorliegenden prüfungsrelevanten Unterlagen und den dem Gutachten zugrunde gelegten Befundtatsachen lässt sich ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außenstellplatz in nachprüfbarer Weise eindeutig nicht feststellen.

<b>Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet</b>	ja
--	----

<b>Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet</b>	nein
---	------

<b>Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers</b>	hierzu liegen keine Informationen vor.
--	--

**Umlagenvorauszahlung**  
Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.

**Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft**  
Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.

### **Ausstattung der Wohnung**

Eingangstür:	durchschnittliche Holztür
Innentüren	durchschnittliche Holztüren
Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Verglasung
Heizung	-vermutlich Gaszentralheizung -Wärmeabgabe über Heizkörper (Radiatoren)
Warmwasser	Zentral
Wandbelag	-tapeziert in den Wohnräumen -ca. 2 m hochgefließt im Bad
Bodenbeläge	-Linoleum und Teppichboden (in den Wohnbereichen) -Fliesen im Badezimmer
Sanitärraum	-innenliegend -Bad mit Wanne, Waschtisch, WC -farbige Sanitärobjekte
Elektroinstallation	Aus dem Baujahr (veraltet)

### **Modernisierung**

Eine Modernisierung konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Der Zustand entspricht dem ursprünglichen Baujahr.

### **Bau- und Unterhaltungszustand**

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich die Wohnung in mäßigem Bau- und Unterhaltungszustand.

### **Reparaturstau**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht augenscheinlich feststellbar nachfolgender Reparaturstau:

- Wand-, Boden- und Deckenbeläge,
- Sanitär,
- Fenster,
- Balkon (Bodenbelag),
- Elektroleitungen,
- Heizkörper,
- Innentüren.

*\*Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen*

***Der Reparaturstau wird durch den Ansatz der Restnutzungsdauer, des Liegenschaftszinssatzes sowie durch die angesetzte Miete ausreichend berücksichtigt. Ein separater Abschlag erfolgt hierbei nicht.***

### **Beurteilung Objektqualität (ETW Nr. 5.5) (Mäßig)**

Insgesamt weist das Objekt eine mäßige Ausstattungsqualität sowie einen entsprechenden Unterhaltungszustand auf. Die Grundrissgestaltung ist als unterdurchschnittlich zu bewerten.

### **Flächennachvollzug**

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen (= Wohnfläche) wurden der vorliegenden Teilungserklärung entnommen plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

***Wohnfläche gemäß Teilungserklärung: 35,76 m<sup>2</sup>***

## 5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

### Marktverhältnisse

Aktuell bestehen sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken, die eine verlässliche Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Die stark gestiegenen Finanzierungskosten, die Inflation sowie die Baukosten, in Kombination mit den aktuellen Konflikten in der Ukraine und im Nahen Osten, beeinflussen die Marktteilnehmer erheblich und werden das zukünftige Marktgeschehen prägen. Der langjährige, breit getragene Marktaufschwung ist dadurch weitgehend zum Stillstand gekommen. Im Rahmen der Bewertung werden die zum Stichtag verfügbaren Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten bewertet.

Das Volumen der Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit den Investmentmarkt belebten, nimmt deutlich ab. Aktuell ist eine zunehmende Zurückhaltung seitens der Immobilieninvestoren zu beobachten. Gründe hierfür sind die gestiegenen Baukosten und Finanzierungskosten sowie die gesunkenen Renditeerwartungen, wodurch viele Projekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen. Infolgedessen werden Bauvorhaben teils verschoben oder sogar gestoppt. Diese Entwicklung betrifft alle Immobilienklassen und ist besonders am Wohnimmobilienmarkt bereits deutlich erkennbar. Unter diesen Bedingungen besteht für den Bewertungsgegenstand ein erhöhtes Risiko von Marktschwankungen. Angesichts der Verschlechterung des makroökonomischen Umfelds sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien wahrscheinlich.

### Wohnimmobilienmarkt (allgemein)

Im zweiten Quartal 2025 setzte sich die Erholung am deutschen Wohnimmobilienmarkt fort. Bundesweit stiegen die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 4,1 Prozent und gegenüber dem Vorquartal um 1,1 Prozent. Während selbstgenutztes Wohneigentum um 2,6 Prozent zulegen, erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen um 3,4 Prozent und für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,5 Prozent. Besonders stark entwickelten sich die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern mit einem Anstieg von 5,6 Prozent. Die Neuvertragsmieten im Wohnsegment stiegen um 3,5 Prozent, während die Renditen um 1,9 Prozent zurückgingen.

In den Top-7-Städten, darunter Frankfurt am Main, fiel die Dynamik noch deutlicher aus. Hier verteuerten sich Wohnimmobilien im Jahresvergleich um 5,5 Prozent, die Neuvertragsmieten um 4,3 Prozent. Das selbstgenutzte Wohneigentum stieg um 3,7 Prozent, die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern sogar um 6,0 Prozent, begleitet von rückläufigen Liegenschaftszinssätzen.

*Quelle: vdpResearch*

## Lokale Marktentwicklung

Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 für die Region Südhessen wurden im Jahr 2024 insgesamt 3.144 Verkaufsfälle im Landkreis Offenbach registriert. Dies stellt einen Zuwachs von etwa 30 % im Vergleich zum Vorjahr dar, in dem 2.418 Transaktionen verzeichnet wurden. Der Geldumsatz im Landkreis stieg im selben Zeitraum um rund 20 % im Vergleich zum Vorjahr (2023: 1.190 Mio. EUR; 2024: 1.423 Mio. EUR).

Die Grafik verdeutlicht, dass der Immobilienmarkt über den Betrachtungszeitraum leichten Schwankungen unterlag. Bis einschließlich 2021 war eine konstant hohe Zahl an Vertragsabschlüssen zu verzeichnen. In Phasen niedriger Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen zeigte sich eine erhöhte Investitionsbereitschaft, die mit einer ausgeprägten Nachfrage nach Immobilien einherging. Dieser Entwicklung wurde durch weltwirtschaftliche Ereignisse, die gestiegene Inflation mit einhergehendem Kaufkraftverlust sowie den raschen Anstieg der Bauzinsen ein Ende gesetzt, sodass in den Jahren 2022 und 2023 ein deutlicher Rückgang der Immobilientransaktionen zu beobachten war. Im Jahr 2024 ist hingegen wieder ein spürbarer Aufwärtstrend am südhessischen Immobilienmarkt erkennbar.

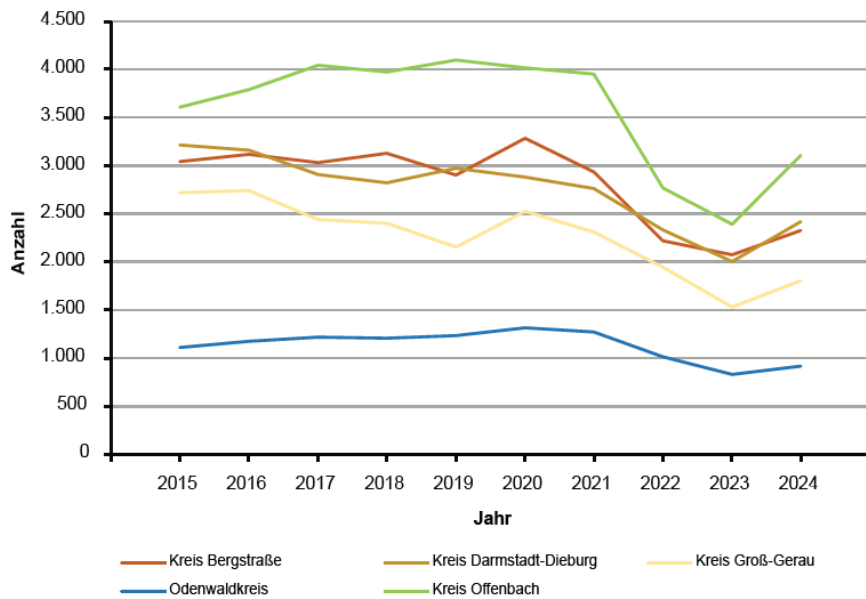


Abb. 1: Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr  
Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, S. 26

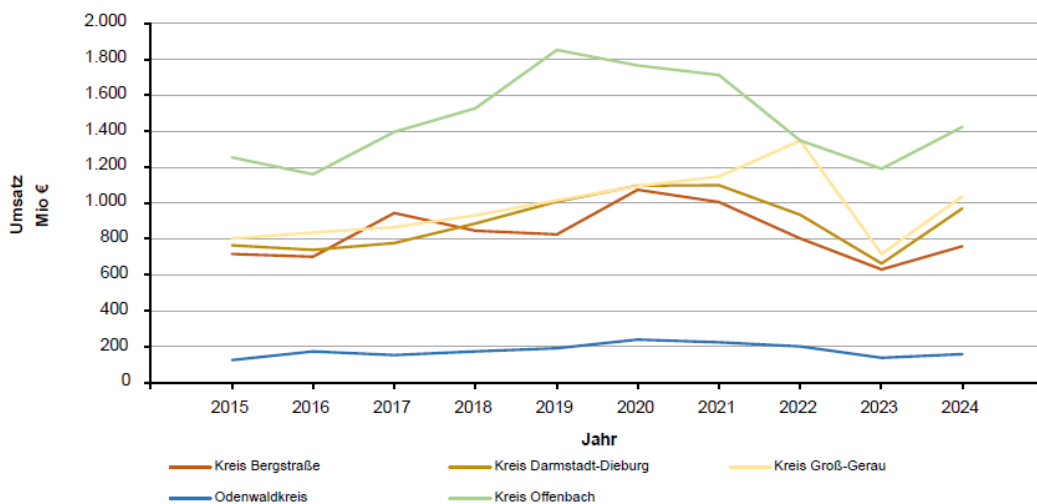


Abb. 2: Übersicht über den Geldumsatz pro Jahr  
Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, S. 29

### Vergleichsmieten für Wohnungen in Langen (Hessen)

- Nach dem aktuellen Immobilienmarktbericht Südhessen beläuft sich die angepasste Vergleichsmiete für eine 35 m<sup>2</sup> große Wohnung mit einfachem Zustand, Baujahr 1975 und einem Bodenrichtwert von 900 bis 999 €/m<sup>2</sup>, auf etwa 12,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Darüber hinaus liegen Marktdaten zu Vergleichsmieten von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau im Marktgebiet Südhessen vor. Die Bandbreite der Vergleichsmieten bewegt sich hierbei zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> und 16,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei einer durchschnittlichen Miete von etwa 12,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. (Datengrund: Ø BRW 920 €/m<sup>2</sup>, Ø 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø Restnutzungsdauer 31 Jahre)
- Laut der vdp Research-Datenbank variieren die Vergleichsmieten im Landkreis Offenbach, abhängig von Lage und Zustand, zwischen 9,40 und 20,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Wohnungen in mittlerer Lage und mit einfacher Ausstattung liegt die Miete bei rund 11,10 €/m<sup>2</sup>. (Datengrundlage: Wohnungsgröße 70 m<sup>2</sup>; Objektzustand gut; Stand 11/2024; Mieten für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden)
- Der Mietwertkalkulator (MiKa) ermittelt anhand von Angaben zu Lage, Wohnfläche, Baujahr und Ausstattung schnell eine Nettokaltmiete für Wohnraum. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat hierfür die Wohnraumieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim analysiert (Bereich Südhessen, u. a. Landkreis Offenbach). Die Berechnungen basieren überwiegend auf Daten aus der Kaufpreissammlung. Diese Werte dienen einer realistischen Einschätzung, ersetzen jedoch nicht die ortsübliche Vergleichsmiete eines Mietspiegels gemäß § 558c oder § 558d BGB. *Die durch MiKa ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete, für eine vergleichbare Wohnung, beträgt 12,65 €/m<sup>2</sup> (Datengrundlage: Stand 2024, Langen, Baujahr 1974, Ausstattung einfach, Wohnfläche 35 m<sup>2</sup>).*

### Angebotsmieten für Wohnungen in Langen (Hessen)

- Nach eigener Internetrecherche auf Immobilienscout bewegen sich die derzeitigen Angebotsmieten in Langen, je nach Lage und Ausstattung, in einer Spanne von 9,00 bis 16,50 €/m<sup>2</sup> WFL. Vereinzelt sind auch Angebotsmieten mit über 16,50 €/m<sup>2</sup> WFL vorhanden. (10 Vergleichsdaten, Radius 1 km um Südliche Ringstraße, Baujahr 1960 bis 1985, Wohnfläche ohne Einschränkung)

### Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Langen (Hessen)

- Laut dem aktuellen Marktbericht bewegen sich die Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Langen zwischen 2.480 und 4.510 €/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 3.510 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt. (Datengrund: Ø BRW 1.038 €/m<sup>2</sup>, Ø 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø Baujahr 1990)
- Darüber hinaus liegen Marktdaten zu Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau im Marktgebiet Südhessen vor. Die Bandbreite der Vergleichspreise bewegt sich hierbei zwischen 1.830 €/m<sup>2</sup> und 5.120 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei einem durchschnittlichen Mittelwert von etwa 2.930 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. (Datengrund: Ø BRW 920 €/m<sup>2</sup>, Ø 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø Restnutzungsdauer 31 Jahre)
- In der Datenbank von vdp Research wird für den Landkreis Offenbach eine Preisspanne von 2.655 bis 5.105 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen, abhängig von Lage und Zustand der Immobilien. Für Objekte in mittlerer Lage und einfacher Ausstattung liegt der Preis hier bei etwa 3.345 €/m<sup>2</sup>. (Datengrundlage: Wohnungsgröße 70 m<sup>2</sup>; Objektzustand gut; Stand 11/2024; Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden)

### Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Langen (Hessen)

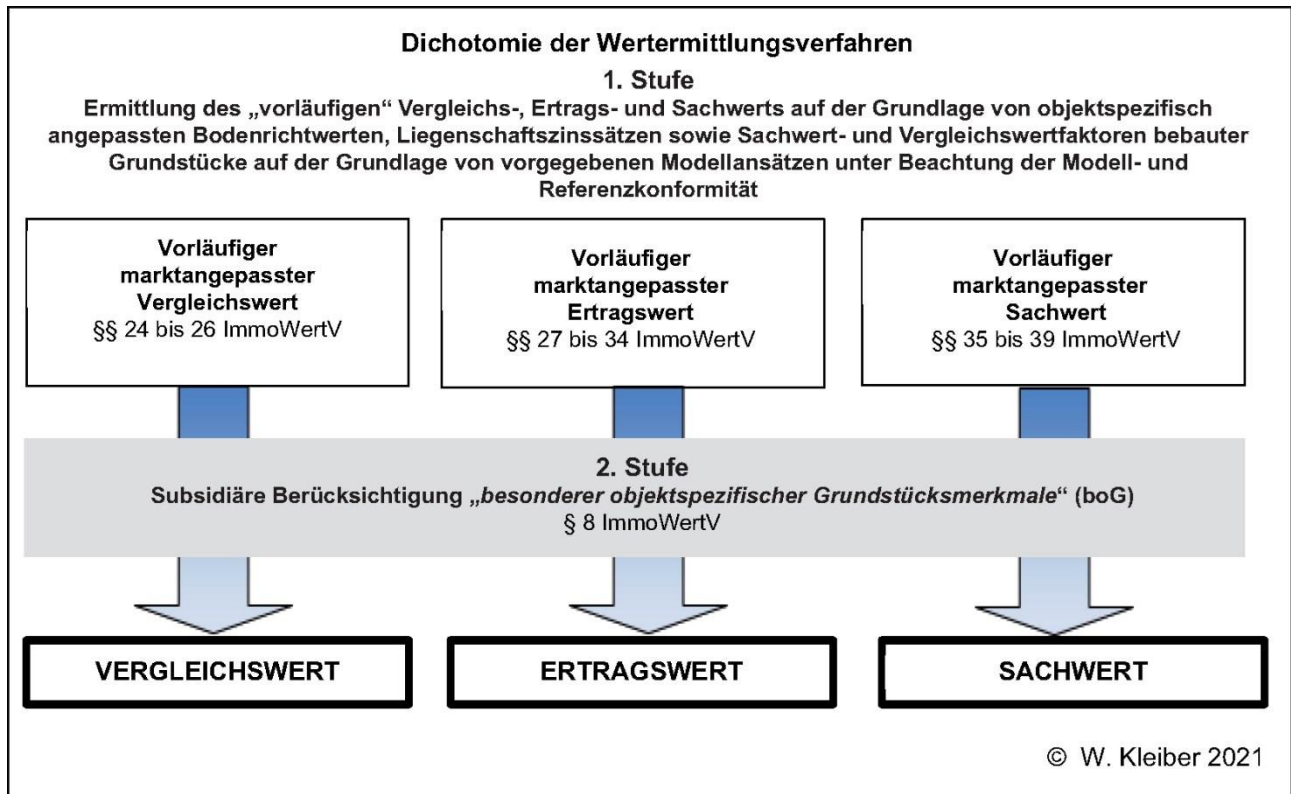
- Nach eigener Internetrecherche auf Immobilienscout bewegen sich die derzeitigen Angebotspreise in Langen, je nach Lage und Ausstattung, in einer Spanne von 2.500 bis 3.670 €/m<sup>2</sup> WFL. Vereinzelt sind auch Angebotspreise mit über 3.670 €/m<sup>2</sup> WFL vorhanden. (10 Vergleichsdaten, Radius 2 km um Südliche Ringstraße, Baujahr 1960 bis 1985, Wohnfläche ohne Einschränkung, Angebotspreise von 97.000 bis 280.000 €)

#### **Wichtig:**

Die aktuellen Marktberichte spiegeln die Marktentwicklung im Jahr 2025 nur eingeschränkt wider, da sich die Marktgrundlagen im Berichtszeitraum verändert haben. Es bestehen Diskrepanzen zu den volatilen Marktbedingungen im Jahr 2024/25.

## 6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

### **Wertbestimmendes Verfahren**

Die Verkehrswerte von Wohnungs- und Teileigentumsanteilen werden in der Regel auf Basis des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl zeitnaher Kaufpreise. Vergleichspreise sind dabei Kaufpreise von Grundstücken, die in wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages mit dem Bewertungsobjekt weitgehend übereinstimmen, insbesondere im Hinblick auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn keine Abweichungen bestehen (unmittelbarer Preisvergleich) oder solche Abweichungen durch Zu- und Abschläge verlässlich erfasst werden können (mittelbarer Preisvergleich). In guten bis sehr guten Lagen liegt der Vergleichswert in der Regel deutlich über dem Ertragswert. In diesen Lagen werden Wohnungs- und Teileigentumsanteile bevorzugt zur Eigennutzung in attraktiven Wohngebieten erworben, nicht primär zur Gewinnerzielung durch laufende Mieteinnahmen. Für solche Lagen bildet der Vergleichswert den Verkehrswert ab.

Aufgrund der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts, der durchschnittlichen Lage sowie der aktuellen Marktsituation wird im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen. Kaufentscheidungen in solchen Lagen basieren häufig auf dem Gedanken der „ersparten Miete“, sodass ein ertragswertorientierter Ansatz naheliegt. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Sachverständige stützt sich dabei neben eigenen Erfahrungswerten und Aufzeichnungen auch auf die Marktdaten des Gutachterausschusses.

Das Sachwertverfahren ist hingegen ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz der Räume im Sondereigentum präzise von der des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

## 7. Ermittlung des Bodenwertes

### Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

### Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 154/3	15,03	950,00					Ja	14.278

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)**

**14.278**

Entspricht 21% des Ertragswertes

## Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

### Bodenwertermittlung

Der Sachverständige hat sich telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss über Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke erkundigt. Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegen jedoch nicht genügend aktuelle Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke vor, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. In solchen Fällen kann bei der Ermittlung des Bodenwerts anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert herangezogen werden, sofern dieser in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale der Grundstücke ausreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt.

### Grundlage

Zonaler Bodenrichtwert in der bewerteten Lage

**Der Bodenrichtwert wird anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien bestimmt:**

<b>Gemeinde</b>	Langen (Hessen)
<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Zonaler Bodenrichtwert</b>	<b>950 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Richtwertnummer</b>	7430004
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land
<b>Nutzungsart</b>	gemischte Baufläche
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei
<b>Fläche des Grundstücks</b>	keine Angaben
<b>Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)</b>	keine Angaben

### Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenrichtwert (BRW) stellt einen gebietstypischen Durchschnittswert dar, der die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks nicht erfasst. Er ist als zonaler Durchschnittswert zu interpretieren. Der BRW dient als Ausgangswert, der durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien wie Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung angepasst werden muss.

### Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

### Art der Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks entspricht der im Bodenrichtwert ausgewiesenen Nutzungsart, so dass keine Anpassung hinsichtlich einer abweichenden Nutzung erforderlich ist.

### Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks stimmen mit denen der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone überein. Daher sind diese Lagemerkmale bereits im Bodenrichtwert implizit berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Lagemerkmale ist folglich nicht erforderlich.

### Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Flurstück weist einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt auf, der eine bauliche Nutzung in effizienter Weise ermöglicht. Daher ist eine Anpassung nicht erforderlich.

### Topografie

Die angrenzenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone weisen überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften auf. Daher ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht notwendig.

### Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück liegen keine Angaben zur Grundstücksgröße vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts in Bezug auf die Größe ist daher nicht notwendig.

**Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung liegen keine veröffentlichten Angaben vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) ist daher nicht erforderlich.

**Baulandreserve**

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

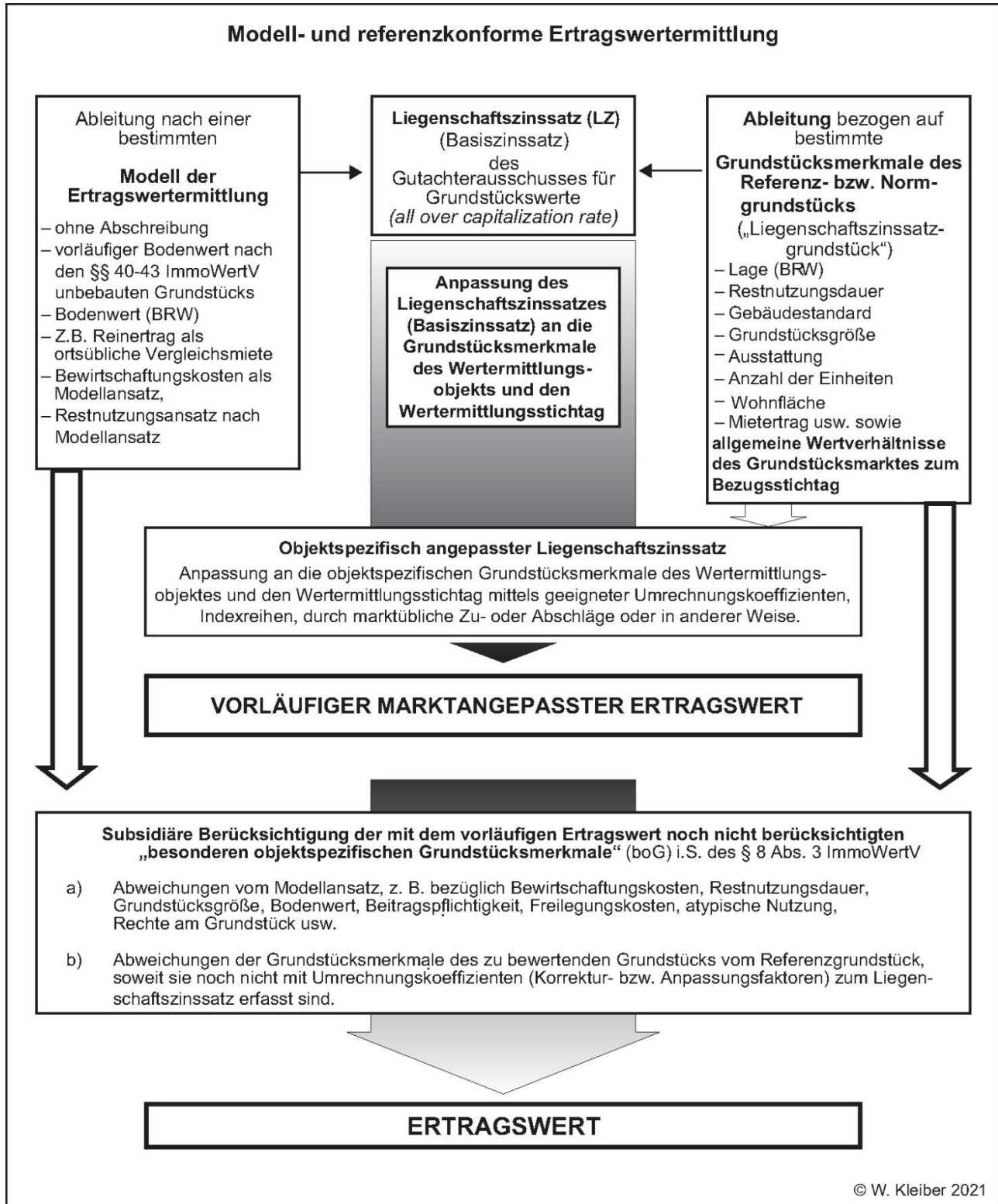
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. In der Zeit zwischen diesem Stichtag und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerteten Lage nur geringfügig verändert. Daher ist keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erforderlich.

**Objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Aufgrund Lage, Größe und Zuschnitt des Grundstücks sowie der An- und Zufahrtsverhältnisse wird der ausgewiesene Richtwert für das Bewertungsgrundstück als angemessen beurteilt und ohne Anpassungen angesetzt.

## 8. Ermittlung des Ertragswertes

### Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

## Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
	in Gebäude		€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr		€
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / 5. OG - ETW Nr. 5.5	5.428	1.093	4.335	465	3.870	14,0118	54.225
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 5.428	Σ 1.093	Σ 4.335	Σ 465	Σ 3.870		Σ 54.225

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**54.225 €**

+ Bodenwert

14.278 €

### Ertragswert

**68.503 €**

## Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)
1	ETW Nr. 5.5	35,76	5.428		
		Σ 35,76	Σ 5.428	Σ	Σ

<b>WNFI. (gesamt)</b>	<b>35,76 m<sup>2</sup></b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>	<b>5.428 €</b>

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.	
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			m <sup>2</sup>
	w	1	Wohnen / 5. OG - ETW Nr. 5.5	19	3,25	1	35,76		12,65	5.428
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 19	Ø 3,25	Σ 1	Σ 35,76			Σ 5.428	Σ 465	

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe	
in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m <sup>2</sup>	% HK	€/Stk.	% RoE		% RoE	CO <sub>2</sub>	€/m <sup>2</sup>		% RoE
	w	1	Wohnen / 5. OG - ETW Nr. 5.5	14,00		429,00	7,90	2,00	1,50		0,98
w = Wohnen, g = Gewerbe											Ø 20,13

## Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

### Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich die Wohnung im Leerstand. Nach dem Erscheinungsbild sowie dem allgemeinen Eindruck ist davon auszugehen, dass der Leerstand bereits seit einem längeren Zeitraum besteht.

### Wohnfläche

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die angesetzten Flächen wurden aus der Teilungserklärung entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

### Grundlage Mietansatz

Im Gutachten werden die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer angesetzt. Diese Mieten basieren auf einer Untersuchung der Vergleichsmieten, die sich aus der Lage des Objekts sowie dessen spezifischen Eigenschaften ergeben.

### Mietansatz in der Ertragswertberechnung

In Anlehnung an die recherchierten Vergleichsmieten (siehe Kapitel Immobilienmarkt) und unter Berücksichtigung der Modellkonformität werden diese Daten zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt angepasst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Verkehrsimmissionen sowie der vorgefundene Unterhaltungszustand negative Auswirkungen auf die Miethöhe haben. Zudem wurde die soziale Situation in der Großwohnanlage sowie deren Umfeld ausreichend berücksichtigt.

Aus diesem Grund erachte ich einen Rohertrag von **12,65 €/m<sup>2</sup>** für die Wohnung als angemessen.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die jährlichen Aufwendungen definiert, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich anfallen. Gemäß dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts dieselben Kosten als Bewirtschaftungskosten anzusehen, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet hat. Aus diesem Grund werden in Anlage 3 der ImmoWertV 2021 im Wesentlichen die Werte der II. BV sowie wesentliche Teile der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie (EW) in aktualisierter Form übernommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Instandhaltungskosten im Jahre:	2021	2022	2023	2024	2025
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70 €/m <sup>2</sup>	12,21 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	<b>14,00 €/m<sup>2</sup></b>

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Jährliche Verwaltungskosten im Jahre:	2021	2022	2023	2024	2025
je Eigentumswohnung	357,00 €	272,00 €	411,00 €	420,00 €	<b>429,00 €</b>

Mietausfallwagnis (MAW) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

<b>2 Prozent</b>	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
------------------	--

### **CO2-Abgabe ohne Energieausweis**

Seit dem 01.01.2023 ist mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz die Aufteilung der CO2-Kosten auf Mieter und Vermieter neu geregelt. Demnach sind bei Wohnimmobilien die Kosten aufzuteilen. Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis bzw. keine aktuellen Jahresverbrauchsdaten vor. Sonstige Vergleichsdaten oder Erfahrungswerte wurden noch nicht veröffentlicht. Um den nicht umlegbaren Anteil der CO2-Bepreisung angemessen zu berücksichtigen, wird bis dahin ein pauschaler Ansatz von 1,50 EUR /m<sup>2</sup> Wohn-/Mietfläche als angemessen erachtet und in den sonstigen Kosten im Marktwert in der Bewertung zugrunde gelegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Er hängt unter anderem vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung ab. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt letztlich das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko wider. Je höher das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto größer ist, analog zu anderen Geldanlagen, die erwartete Rendite. Ein hoher Liegenschaftszinssatz weist auf eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises hin.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt in Südhessen bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze (für ETW im Geschosswohnungsbau) wie folgt:

- *Bodenrichtwert ab 700 €/m<sup>2</sup>*
- *Ø Liegenschaftszinssatz: 2,7 %*
- *Standardabweichung: ± 1,3*
- *Ø Rohertragsfaktor: 19,1-fache*
- *Standardabweichung: ± 4,4*
- *Ø Nettoanfangsrendite: 4,2 %*
- *Standardabweichung: ± 1,0*

### Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie

- *Anzahl der Kauffälle: 48 Stück*
- *Ø Anzahl der Wohneinheiten: 94*
- *Ø Miete: 12,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche*
- *Ø Bewirtschaftungskosten: 16 %*
- *Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 31 Jahre*
- *Ø Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>*
- *Ø ideeller Grundstücksanteil: 60 m<sup>2</sup>*
- *Ø Kaufpreis: 2.930 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die im Jahr 1974 errichtet wurde und deren Unterhaltungszustand als einfach eingestuft wird. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung als durchschnittlich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den genannten Referenzdaten sowie dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, dem Marktumfeld und der Renditeerwartung ähnlicher Objekte wird für diesen Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz von **3,25 %** nach sachverständiger Einschätzung angesetzt.

### **Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Bei einer objektartspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, der Bezugsfähigkeit im Jahre 1974 wird die wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf von 19 Jahre geschätzt.

## 9. Ermittlung des Vergleichswertes

### Vergleichswertermittlung

#### Datengrundlage Kaufpreissammlung

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 195 BauGB ist für jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tauschs zu übertragen, eine Abschrift an den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übermitteln. In der dort geführten Kaufpreissammlung steht eine umfassende Datengrundlage über tatsächliche Transaktionen zur Verfügung. Die Kaufverträge werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeitlich und inhaltlich differenziert ausgewertet und mit den wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen sowie preis- und wertbestimmenden Merkmalen erfasst.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Bewertungsparameter (wie Lage, Baujahr, Fläche) wurden dem Sachverständigen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die folgenden Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt.

Baujahre	Stichtag	Orte	Gebaeudetypen	Wohnflaeche	Gewichtung	Ausreisser	Vergleichswert €
1974	2023	Langen	Eigentumswohnung	37,00 m² WFL.	1,0	N	2.568 €
1972	2023	Langen	Eigentumswohnung	87,10 m² WFL.	1,0	N	2.123 €
1974	2023	Langen	Eigentumswohnung	54,30 m² WFL.	1,0	N	1.934 €
1972	2023	Langen	Eigentumswohnung	72,00 m² WFL.	1,0	N	1.736 €
1974	2023	Langen	Eigentumswohnung	59,60 m² WFL.	1,0	N	1.930 €
1972	2023	Langen	Eigentumswohnung	71,00 m² WFL.	1,0	N	2.379 €
1974	2023	Langen	Eigentumswohnung	60,00 m² WFL.	1,0	N	2.433 €
1974	2024	Langen	Eigentumswohnung	60,00 m² WFL.	1,0	N	1.917 €
1972	2024	Langen	Eigentumswohnung	72,00 m² WFL.	1,0	N	2.347 €
1972	2024	Langen	Eigentumswohnung	51,00 m² WFL.	1,0	N	2.412 €
1974	2024	Langen	Eigentumswohnung	60,00 m² WFL.	1,0	N	2.242 €
1974	2024	Langen	Eigentumswohnung	35,00 m² WFL.	1,0	N	1.886 €
1974	2025	Langen	Eigentumswohnung	60,00 m² WFL.	1,0	N	2.542 €

(Datengrundlage: Zeitraum 2023-2025, 35 bis 87m² WFL, Baujahr 1972-1974, Eigentumswohnungen in Langen)

#### Qualität der Preisverteilung

Gemäß der Vergleichsrichtlinie ist die statistische Qualität der Vergleichspreise anhand der Streuungsmaße Standardabweichung und Variationskoeffizient zu prüfen. Die Standardabweichung misst die durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert. Liegen die Werte innerhalb einer Spanne, die maximal das Doppelte der Standardabweichung vom Mittelwert beträgt, wird die Verteilung nicht durch Extremwerte beeinflusst. Der Variationskoeffizient misst die relative Abweichung vom Mittelwert und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zu Mittelwert. Liegt die Abweichung unter 20–30 %, gilt die Datenreihe als statistisch verlässlich und kann zur Verkehrswertableitung verwendet werden.

Im vorliegenden Fall erfüllen die herangezogenen Vergleichsdaten diese Kriterien.

### Ausreißer

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Vergleichspreise auf mögliche Ausreißer untersucht, um diese im weiteren Rechengang als Störgrößen aus der Betrachtung auszuschließen.

### Zu- und Abschläge

Weitere wertbestimmende Abweichungen der Vergleichsobjekte werden vor der Ausreißerüberprüfung entsprechend berücksichtigt, soweit diese Merkmale in der Kaufpreisauskunft veröffentlicht sind.

### Vorläufiger Vergleichswert

Der Mittelwert der Vergleichspreise ist gemäß Vergleichsrichtlinie der vorläufige Vergleichswert. Dieser Wert ist auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) zum Vergleichswert anzupassen.

	<b>Auswertung</b>	<b>Ergebnis</b>
	Anzahl	13
	Maximaler Wert	2.568
	Minimaler Wert	1.736
	Mittelwert	2.188
	Spannweite	831
	Standardabweichung	270
	Variationskoeff.	0,12
	Ø Vergleichswert €/m <sup>2</sup>	2.188
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
<b>Abweichungen vom Ø Vergleichswert</b>		
Marktsituation (Angebot- und Nachfragesituation)	-5,00%	-109
Lage	0,00%	0
Ausstattung / Zustand	-5,00%	-109
Gemeinschaftseigentum (u.a. Gebäudeart, Alter)	0,00%	0
Verfügbarkeit (vermietet; nicht vermietet)	0,00%	0
Sondernutzungsrechte (u.a. Pkw-Stellpl., Garten)	0,00%	0
Immobilienpreisindex	0,00%	0
<b>indirekter Vergleichswert</b>		<b>1.969</b>
Wohnfläche		36
<b>Vergleichswert €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>		<b>1.969</b>
Angemessener Vergleichswert		70.429
<b>rd,</b>		<b>70.000</b>

***In Großwohnanlagen, in denen viele Menschen auf engem Raum zusammenleben, gibt es in der Regel mehr soziale Probleme als in Einfamilienhaussiedlungen. Den Käufern von Wohnungen in derartigen Anlagen ist dieser Umstand in der Regel bewusst. Aus diesem Grund ist die Einstufung als Großwohnanlage mit allen dazugehörigen menschlichen und sozialen Aspekten in dem entsprechenden Vergleichswert berücksichtigt worden.***

## 10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		<b>Marktwert</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	14.278
	Ertragswert	68.503
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>69.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	€/m <sup>2</sup> WNFI.	1.930
	x-fache Jahresmiete	12,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	7,87%
	Nettorendite (ReE/x)	6,28%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	35,76m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	35,76m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	5.428
	Jahresreinertrag	4.335
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	3,25%
	Gewerbe	
	i.D.	3,25%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	20,13%
	Gewerbe	
	i.D.	20,13%

**Wertermittlung** für das Grundstück Südliche Ringstr. 195 (ETW Nr. 5.5),  
63225 Langen (Hessen)

**Wertermittlungsstichtag** 30.09.2025

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

**69.000 €**

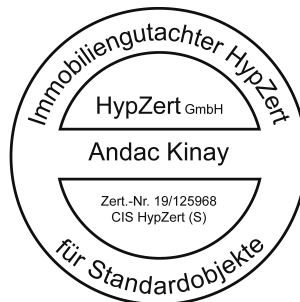
Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

**Anmerkungen**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Babenhausen, 14.10.2025

Andac Kinay



## 11. Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

Außen:

Straßenansicht



Außen:

Straßenansicht



Außen:  
Straßenansicht



Außen:  
Ansicht Parkplätze



Außen:  
Ansicht Eingangsbereich



Innen:

Eingangsbereich im EG



Innen:

Ansicht Aufzüge



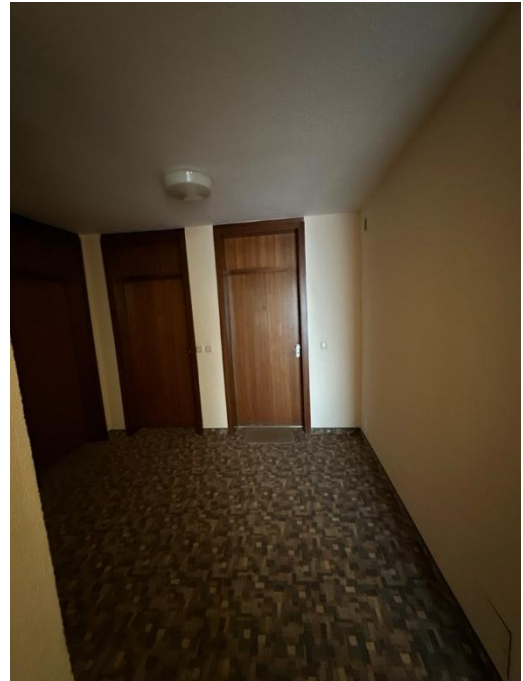
Innen:

Flurbereich im 5. OG



Innen:

Eingangsbereich Wohnung 5.5



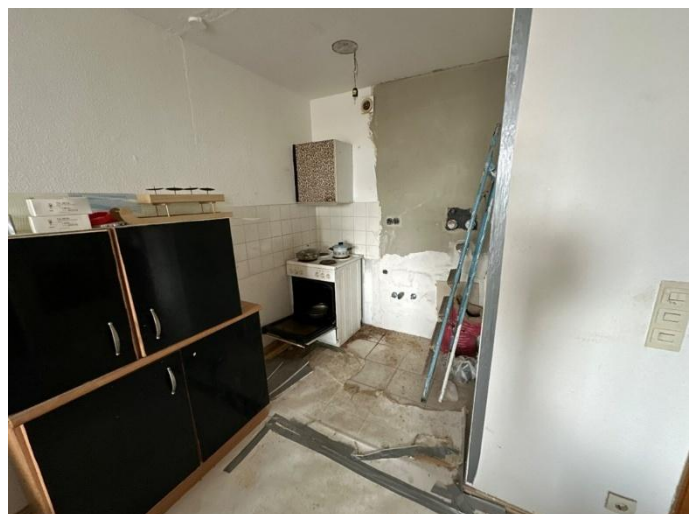
Innen:

Wohnbereich



Innen:

Küche



Innen:

Bad



## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

### Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

## Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinsten Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

## Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Brutto-rauminhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

## Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens

das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

### **Vergleichswertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

# Flurkarte / Pläne / Flächen

## Flurkarte



**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

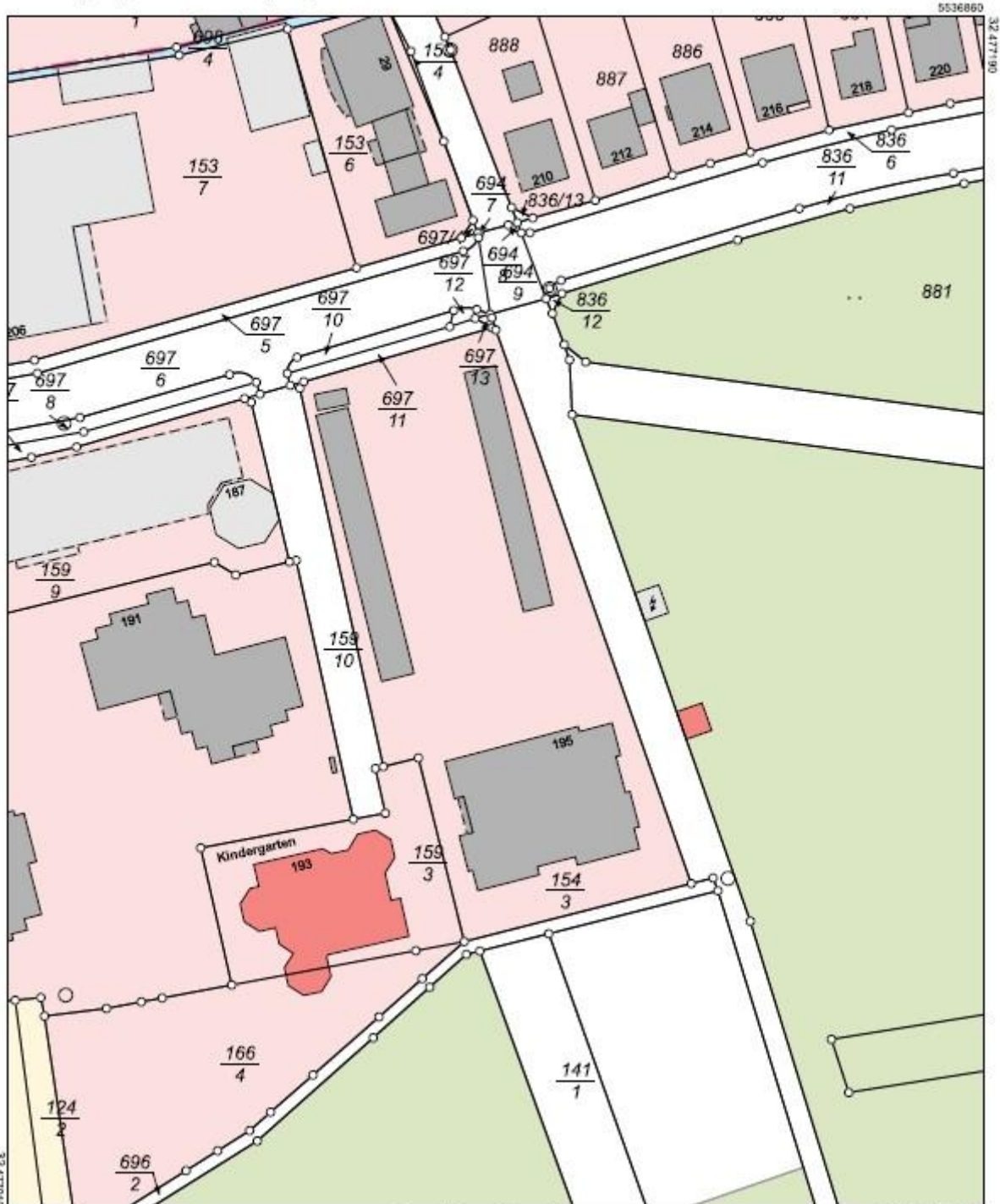
Hessen

Erstellt am 14.10.2025

Antrag: 203042817-1

Flurstück: 154/3  
Flur: 5  
Gemarkung: Langen

Gemeinde: Langen (Hessen)  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt



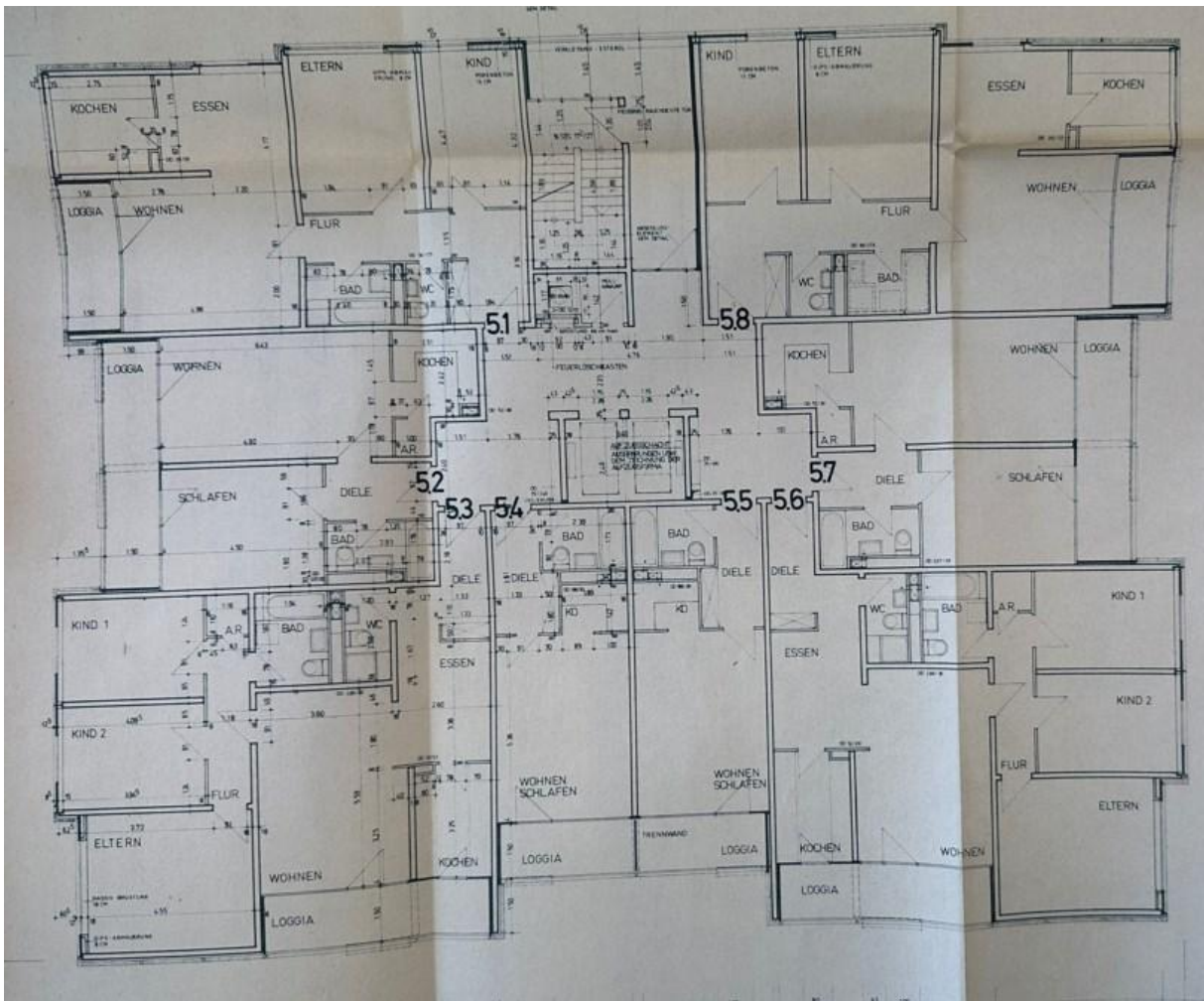
5536840

0 10 20 30 Meter  
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



## 5. Obergeschoss



## Wohnfläche gem. Teilungserklärung

	Wohnung Nr.	Zimmer Anzahl	Wohnungs- größe in qm	Anteil loo.ooo stel	Keller (A) Nr.
<u>4. Obergeschoß</u>					
WE 4.1 - 4.8	4.1	3	86,64	802,06	4.1
	4.2	2	59,62	551,92	4.2
	4.3	4	102,99	953,40	4.3
	4.4	1	35,76	331,04	4.4
	4.5	1	35,76	331,04	4.5
	4.6	4	102,99	953,40	4.6
	4.7	2	59,62	551,92	4.7
	4.8	3	86,64	802,06	4.8
<u>5. Obergeschoß</u>					
WE 5.1 - 5.8	5.1	3	86,64	802,06	5.1
	5.2	2	59,62	551,92	5.2
	5.3	4	102,99	953,40	5.3
	5.4	1	35,76	331,04	5.4
	5.5	1	35,76	331,04	5.5
	5.6	4	102,99	953,40	5.6
	5.7	2	59,62	551,92	5.7
	5.8	3	86,64	802,06	5.8

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.