



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Langen
Zimmerstraße 29
63225 Langen

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes
Objektart: Reihenmittelhaus
Anschrift: Weißdornweg 103
PLZ Ort: 63225 Langen (Hessen)
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen
Wertermittlungstichtag: **20.02.2025**
Qualitätsstichtag: 20.02.2025
Besichtigt am: 20.02.2025
Aktenzeichen: 7 K 35/22



Bodenwert	280.000 €
Sachwert	450.000 €
Vergleichswert	450.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	450.000 €
---------------------------------	------------------

Walluf, den 30.07.2025



Felix Augustini

ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.8 Allgemeine Unterlagen	7
1.9 Bewertungsgrundsätze	8
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituation	11
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	13
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	14
2.5 Standortanalyse	15
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	19
3.2 Baulicher Zustand	20
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	20
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	22
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck	23
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.2 Bodenwertermittlung	24
4.3 Marktsituation	26
4.4 Sachwertermittlung	28
4.5 Vergleichswertermittlung	32
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	35
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	35
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
Anlage 2: Pläne	37
Anlage 3: Fotodokumentation	38

Ergebnisübersicht

Wertermittlungstichtag	20.02.2025
Grundstücksgröße	256 m ²
Objektart	Reihenmittelhaus
Baujahr	1965
Umbau/Modernisierung/Sanierung	2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Wohnfläche gesamt	rd. 110 m ²
Bodenwert	280.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	62,22%
Sachwert	450.000 €
Vergleichswert	450.000 €
Verkehrswert	450.000 €
Verkehrswert je m ² Wohnfläche	4.088 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Reihenmittelhaus
Objektlage	Weißdornweg 103 63225 Langen (Hessen)
Nutzung	Divers bzw. unbekannt

Laut Briefkastenanlage wird das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag von folgenden Personen / Unternehmen genutzt:

- Viktor Madeja
- Bärbel Dervisopoulos
- Mi Technologies GmbH
- Parkett Madeja
- Madhu Munirathnam
- Marina Dervisopoulos

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 35/22
Auftrag vom	19.04.2023
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Felix Augustini MRICS | Partner

von der Ingenieurkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bachelor of Engineering
CIS HypZert (F)
World Recognised Valuer (WAVO)
Immobilienökonom (IRE|BS)

Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Am Mühlgraben 1
65396 Walluf
06123 - 9752873
info@augustini-partner.de

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 8682 vom 07.12.2022, zuletzt geändert am 07.12.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.11.2022
- Beschluss des Amtsgerichts vom 19.04.2023

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise
- Auszug aus der Bauakte
 - u.a. Befreiungsbescheid vom 26.11.2008
 - u.a. Baugenehmigung vom 02.11.1964
 - u.a. diverse Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	20.02.2025	
Teilnehmer	Felix Augustini	(Sachverständiger)
	Madhu Munirathnam	(Eigentümer)

Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. Eine Überprüfung der technischen Anlagen oder der nicht zugänglichen Bauteile und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die technischen Anlagen zum Stichtag vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen.

1.7 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen mit Beschluss vom 19.04.2023 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805) auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 bis 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modelltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt. Bei der hier vorliegenden Objektart, sowie insbesondere im Ausland gelegenen Wertermittlungsobjekten, sind diese Vorschriften aufgrund einer unzureichenden Datenbasis nicht unmittelbar anwendbar.

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 20.02.2025.

Diese ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 20.02.2025.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgen ausschließlich auf Grund vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.8 Allgemeine Unterlagen (jeweils in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

PfandBG

Pfandbriefgesetz

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ImmoWertV:

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

BeIWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)"

Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

1.9 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

"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."

Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Reihenhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann der Verkehrswert auch aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen genügend, hinreichend vergleichbare aktuelle Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Vergleichswert gemäß Ziffer 4.5 abgeleitet wird. Unterstützend wird der Sachwert gemäß Ziffer 4.4 ermittelt, der den Vergleichswert bestätigt.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Weitere Begriffsdefinitionen

NHK 2010

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

2. Grundstück

2.1 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 07.12.2022 mit letzter Änderung vom 07.12.2022 entnommen. Es wird unterstellt das gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen gegenüber dem Bewertungsstichtag, sowie keine unerledigten Eintragungsanträge eingetreten sind.

Amtsgericht Langen (Hessen)

Grundbuch von Langen

Blatt 8682

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Langen	54	472/1	Hof- und Gebäudefläche Weißdornweg 103	256 m ²

Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche 256 m²

Abteilung I

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In der Abt. II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 2

Der Eigentümer ist verpflichtet, auf dem Grundstück nur solche Heizungsanlagen einzubauen oder zu errichten, die an ein Fernheizwerk angeschlossen sind oder werden, das auf dem Grundstück Gemarkung Langen Flur 24 Flurstück 394/100 (Blatt 7187) erbaut wird, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Langen Flur 24 Flurstück 394/100 eingetragen mit dem gleichen Rang der Rechte Abteilung II Nr. 2 und 3 am 10. Juli 1963.

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 2:

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Herstellung und Unterhaltung der zur Beheizung auch nachbarlicher Grundstücke erforderlichen Heizkanäle auf seinem Grundstück zu dulden, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Langen Flur 24 Flurstück 394/100 (Blatt 7187) eingetragen mit dem gleichen Rang der Rechte Abteilung II Nr. 1 und 3 am 10. Juli 1963.

Lfd. Nr. 11 zu lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 35/22); eingetragen am 07.12.2022.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

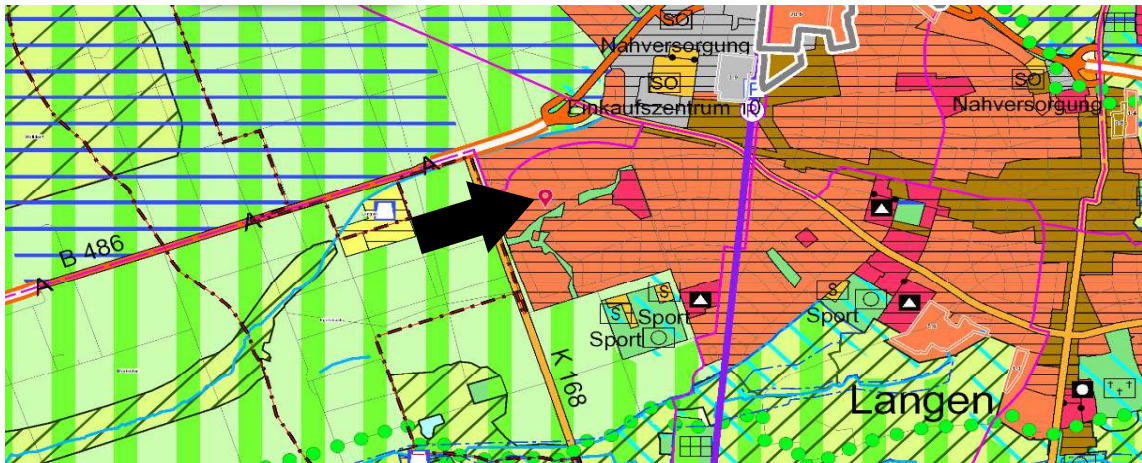
Bewertung für das Ergebnis

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches haben auf die Bebauung des Bewertungsgrundstückes keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteeinfluss.

2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt nach dem Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz des Bürgergis Kreis-Offenbach der Bebauungsplan Nr. 17/IV "Wohnstadt Oberlinden, Abschnitt IV, nordwestlicher Teil" mit folgenden Festsetzungen:

WR: Reines Wohngebiet

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,7

Flachdach

Zahl der Vollgeschosse zwingend II

offene Bauweise



Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 5 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 5 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."*). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugenehmigung

Seitens des Sachverständigen wurde die Baugenehmigung (Bauschein Nr.17/188/64) vom 02.11.1964 eingesehen. Demnach wurde durch den Kreisausschuß des Landeskreises Offenbach am Main die Errichtung eines Einfamilienhauses genehmigt.

Es wird daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch

Baulasten

Auftragsgemäß wurde seitens des Unterzeichnenden keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eingeholt. Es wird von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis Hessens (www.denkxweb.de) besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

Altlasten

Durch das Vollstreckungsgericht wurde eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt und ist gemäß Beschluss nicht erneut zu veranlassen. Die Auskunft lag dem Sachverständigen im Rahmen der Bewertung nicht vor, weshalb für die vorliegende Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt wird.

Sonstige Lasten und Beschränkungen

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

Bewertung für das Ergebnis

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)

Größe

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 256 m².

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück mit rechteckigen Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

Verkehrliche Erschließung

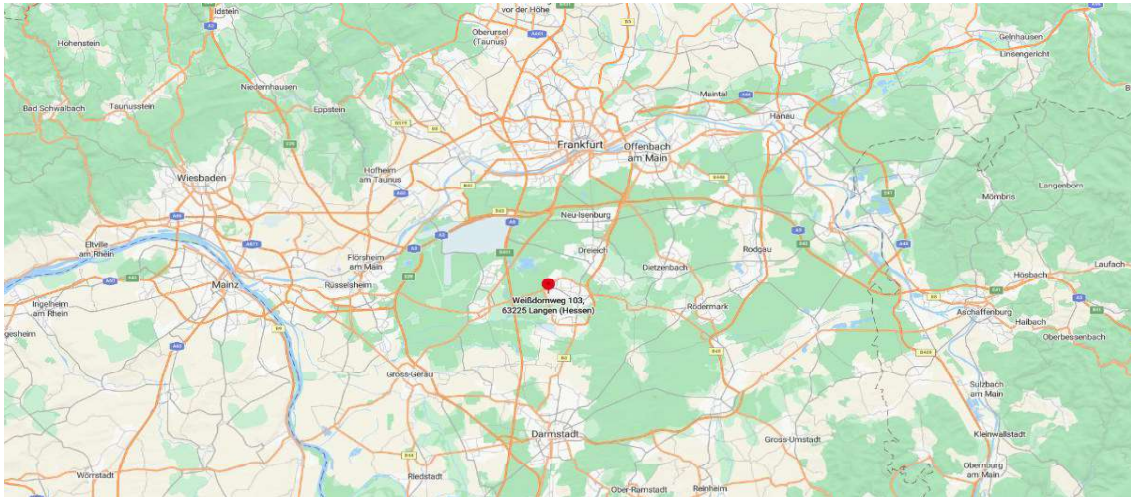
Die Erschließung zum Bewertungsgrundstück erfolgt über den "Weißdornweg".

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Die Stadt Langen befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 11 km südlich von Frankfurt. Die Stadt zählt aktuell ca. 39.000 Einwohner (+ 1,60 % in den letzten 5 Jahren) auf einer Gesamtfläche von ca. 29 km², woraus sich eine Einwohnerdichte von rund 1.358 Personen / km² ergibt. Der Verwaltungssitz von Langen befindet sich im Stadtteil Ober-Roden. Darmstadt befindet sich südlich von Langen, nördlich liegen Offenbach und Frankfurt am Main und östlich Rödermark. Die Stadt Langen besteht aus den folgenden sechs Stadtteilen: Altstadt, Zentrum, Neurott, Nordend, Linden und Oberlinden, sowie Steinberg. Insgesamt befinden sich in Langen fünf Grundschulen, drei weiterführende Schulen, eine kooperative Gesamtschule, zwei Förderschulen, sowie eine Volkshochschule. In Langen sind über 100 Unternehmen der Kommunikations-, Informations- und High-Tech-Industrie ansässig, darunter Panasonic, Nikon Precision Europe GmbH, Advancis Software & Services. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Langen ausreichend vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Oberlinden.

Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote in Langen liegt aktuell bei 6,30 % und damit über der des Landkreises Offenbach mit 5,40 % (Mai 2025) und leicht über dem Bundesdurchschnitt mit 6,20 % (Mai 2025). Hessen liegt aktuell bei 5,90 % (Mai 2025).

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Langen (Hessen) recherchiert:

Kaufkraft 2025:

Kaufkraft insgesamt: rd. 1.229,16 Mio. €

Kaufkraft je Einwohner: rd. 32.111 €

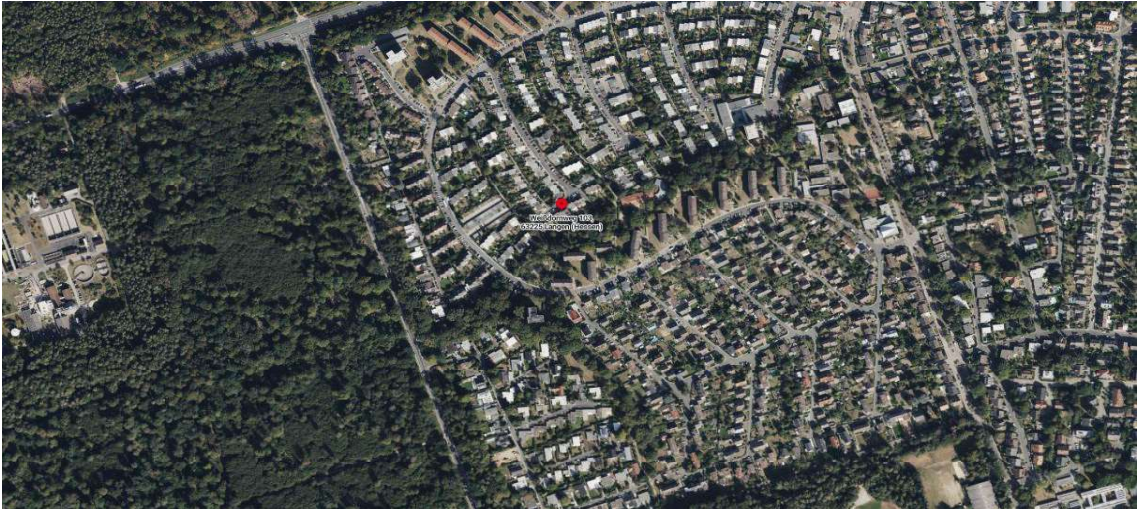
Kaufkraftindex (BRD=100): 107,16

Demographietyp

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird Langen (Hessen) als Demographietyp 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ charakterisiert.

"Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Der leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen, die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke sowie eines vielfältigen Wohnraumangebots, die Integration von Zuwander:innen sowie die Verhinderung sozialer Segregation. Zwar sind die Kommunen im Typ 7 durch das vergleichsweise geringste Medianalter über alle Typen hinweg gekennzeichnet, doch aufgrund der hohen Einwohnerdichte und des großen Anteils an Einpersonenhaushalten ergeben sich große Herausforderungen in Bezug auf die Infrastruktur. Die grundlegende Herausforderung besteht deshalb darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Stadtentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen und Wachstumsfolgen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die aktuelle Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Die Kommunen werden größere Anstrengungen unternehmen müssen, um für ältere Bewohner:innen eine Lebensumwelt zu schaffen, die ihren Bedürfnissen gerecht wird und sie dabei unterstützt, möglichst lange eigenständig zu leben."

Mikrolage



Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlich gelegenen Stadtteil Oberlinden in Ortsrandlage in einem reinen Wohngebiet. Westlich ca. 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt, grenzt ein Waldgebiet an.

Ortslage

In Luftlinie ca. 1,70 km westlich des Zentrums von Langen (Rathaus) gelegen.

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Langen über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Zwei Bushaltestellen "Im Hasenwinkel" (Luftlinie ca. 240 m) und "Im Ginsterbusch" (Luftlinie ca. 130 m) sind fußläufig entfernt gelegen und bieten Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und zum Bahnhof. Der Bahnhof Langen (Hessen) ist ca. 1,30 km entfernt und verbindet die Stadt mit dem Regional- und S-Bahnnetz. Der nächstgelegene Flughafen ist der Rhein-Main-Airport Frankfurt der sich ca. 8 km nordwestlich des Bewertungsobjektes befindet.

Individualverkehr

Bei der Straße "Weißdornweg" handelt es sich um eine voll ausgebaute Anliegerstraße, die östlich und westlich vom Bewertungsobjekt aus jeweils in einer Sackgasse endet. Für den Individualverkehr besteht über die nördlich vom Bewertungsobjekt liegende B486 mit Anbindung an die A5 und A661 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkierungssituation

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine eigenen Stellplätze. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld nur begrenzt vorhanden. Rund 750 m (Luftlinie) nordöstlich vom Bewertungsobjekt entfernt, befindet sich ein angrenzendes Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet verfügt über diverse Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen (Aldi, EDEKA, toom Baumarkt + Gartencenter, SIXT Autovermietung, u.v.m.). Im Stadtzentrum von Langen sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare zweigeschossige Wohnhausbebauungen in Form von Reihenhäusern bestimmt.

Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

Abschließende Lagebeurteilung

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bebauungen sowie der Lage mit guter Verkehrsanbindung sowohl im Individual- als auch im Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als gut beurteilt werden.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder Vermutungen.

Struktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Reihenmittelhaus mit einem Flachdach bebaut. Das zweigeschossige 1965 fertiggestellte und laut Aussage vor Ort im Jahr 2010 umfassend sanierte Objekt ist vollständig eingeschossig unterkellert. Der Haupteingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und wird über den "Weißdornweg" erschlossen. Die interne Erschließung wird über eine seitlich errichtete Stahltreppe sichergestellt. Auf der rückwärtigen, straßenabgewandten Seite befindet sich ein einfach gestalteter, aber ausreichend dimensionierter Garten.

Im Einzelnen liegt folgende Nutzungsstruktur vor:

Kellergeschoss:	4 Kellerräume (1 Raum wurde ausgebaut und als Büro genutzt)
Erdgeschoss:	Windfang, Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Wintergarten und Terrasse
Obergeschoss:	3 Zimmer, Flur und Bad

Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Beschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den Angaben der Baubeschreibung vom 02.11.1964.

Fundament:	Streifenfundament
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade, Sockel verputzt und gestrichen
Decken:	Massivdecke (Stahlbeton)
Treppen:	Stahltreppe von EG ins OG, Massive Treppen ins UG
Dach:	Flachdachkonstruktion (Eindeckung unbekannt)
Fenster:	Doppelverglaste Kunststoffrahmen-Fenster
Rollläden:	Kunststoff, elektrisch betrieben
Böden:	Überwiegend Fertigparkett in den Wohnräumen, Wintergarten, Küche, Flure und Bäder sind gefliest.
Wände:	Wohnräume überwiegend verputzt und gestrichen, Bäder sind zum raumhoch gefliest.

Türen:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen.
Bad-/Sanitär:	Handelsübliche Sanitäröbjekt in durchschnittlicher Ausführung.
Wintergarten:	Rückwärtig gelegener, verglaster Wintergarten.
Außenanlagen:	Im Bereich des Gartens überwiegend Rasenfläche und Pflanzflächen. Terrasse ist mit Betonplatten belegt.
Heizung:	Fernwärmeanschluss
Versorgungs- leitungen:	Leitungen unter Putz und in Versorgungsschächten verlegt.

3.2 Baulicher Zustand

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung befindet sich die Liegenschaft in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand und vermittelt insgesamt einen ordnungsgemäßen Gesamteindruck mit üblichen Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen. Abgesehen von Putzabplatzungen im Bereich des Hauseingangs und im Bereich des Wandanschlusses des Wintergartens aufgrund von eindringendem Wasser sowie partiell deckenseitiger Schimmelbildung im Bad im Obergeschoss waren keine wertbeeinflussenden Bauschäden und/oder -mängel ersichtlich und wurden seitens des Teilnehmers der Objektbesichtigung auch auf Rückfrage hin nicht mitgeteilt. Für die Beseitigung der zuvor genannten Schäden / Mängel wird in der vorliegenden Wertermittlung ein pauschaler, frei geschätzter Wertabschlag von in Summe 10.000 € berücksichtigt (siehe Ziffer 4.4 und 4.5 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die im Wesentlichen davon bestimmt wird, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind.

Neben marktwirtschaftlichen Faktoren, z.B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden. Die ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. In der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden. Wesentliche, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wurden an dem Gebäude seit der Bezugsfertigkeit vereinzelt durchgeführt.

Die angeführten Gesamtnutzungsdauern dienen als Anhaltspunkt. Die Nutzungsdauer kann aber im Rahmen der Wertfindung nicht isoliert betrachtet werden. Sie ist im Zusammenhang mit den übrigen angesetzten Bewertungsparametern zu sehen. Aufgrund der vorherrschenden Qualität der baulichen Anlagen und ihrer wirtschaftlichen Verwendbarkeit wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem (fiktiven) Alter zum Wertermittlungsstichtag von 45 Jahren zu 35 Jahren.

Baujahr/Fertigstellung	1965
Umbau/Modernisierung/Sanierung	2010

Laut Aussage des Eigentümers vor Ort wurde das Objekt im Jahr 2010 in Teilbereichen saniert. Angabe gemäß wurden u.a. folgende Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Elektrik
- Austausch der Bodenbeläge und Türen
- Überarbeitung der Bäder
- Erneuerung der Heizkörper
- Neueindeckung des Flachdaches

Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird nur die BGF der überwiegend vollständig umbauten Bereiche berücksichtigt (z.B. inkl. eingerückter Loggien und exkl. vorspringender Balkone oder Dachterrassen). Der Bauakte konnte eine BGF-Berechnung vom 02.11.1964 entnommen werden. Die darin gemachten Angaben erscheinen plausibel und werden der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Reihenmittelhaus

EG	(ohne Wintergarten)	ca.	64,50 m ²
OG		ca.	64,50 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		ca.	129,00 m²
KG		ca.	64,50 m ²
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>		ca.	64,50 m²
Gesamte Bruttogrundfläche		ca.	193,50 m²

Maß der baulichen Nutzung

Aus der Bauakte war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks zu entnehmen, weshalb die GRZ und die WGFZ unter bewertungsrelevanten Aspekten wie folgt ermittelt werden:

Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche / Grundstücksfläche	ca.	0,25
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca.	0,50

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 02.11.1964 entnommen und der Wertermittlung als richtig vorausgesetzt zu Grunde gelegt. Der nachträglich errichtete, nicht in der zuvor genannten Berechnung berücksichtigte Wintergarten wird in Anbetracht der Nutzungsqualität (u.a. beheizt) wird 100 % seiner tatsächlichen Fläche (9,31 m²) in Ansatz gebracht.

Reihenmittelhaus

Erdgeschoss	(inkl. Wintergarten zu 100 %)	=	59,81 m ²
Obergeschoss		=	50,28 m ²

Wohnfläche gesamt **ca. 110,09 m²**

Plausibilitätskontrolle

Lage	Wohnfläche (exkl. Wintergarten)	BGF _{oi} (exkl. Wintergarten)	Ausbaufaktor
EG	50,50 m ²	64,50 m ²	0,78
OG	50,28 m ²	64,50 m ²	0,78
EFH	110,09 m²	129,00 m²	0,78

Der Mietflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für die Art des Wertermittlungsobjektes und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben.
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt.
Funktionalität	Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus in guter Lage mit guter Verkehrsanbindung und mittlerer Ausstattung. Das Objekt befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist zeitgemäß und zweckmäßig.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken die, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen genügend hinreichend vergleichbare aktuelle Vergleichskaufpreise zur Verfügung, sodass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Vergleichswert gemäß Ziffer 4.5 abgeleitet wird. Dieser wird durch den ermittelten Sachwert bestätigt (siehe Ziffer 4.4).

4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

1.075 €/m²

- Qualität: Baureifes Land
- Beitragszustand: Erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche

Das Bewertungsgrundstück entspricht den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes. Der Bodenrichtwert wird für die folgenden Bewertung übernommen.

Grundstücksfläche	256 m ²			
Bodenwert Bauland	256 m ²	x	1.075 €/m ²	= 275.200 €
Rundung				4.800 €
Bodenwert	fertig erschlossen und baureif			280.000 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche 2.543 €/m²

Bodenwertanteil am Verkehrswert 62,22%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil des Gutachtauftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.3 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Entwicklungen, Tendenzen, Einflüsse durch Prognosen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft in Deutschland war im Jahr 2024 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) gem. Destatis wiederholt von einer leichten Rezession gekennzeichnet (-0,20%). Im Vorjahr 2023 betrug das negative BIP-Wachstum -0,3%, nachdem sich in den Jahren 2021 (+2,60%) und 2022 (+1,80%) eine Erholung der Wirtschaft abzeichnete. Für das Jahr 2025 wird seitens des Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) ein geringes Wachstum erwartet und mit einem preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt von +0,40% gerechnet.

Das verarbeitende Gewerbe, der Außenhandel mit sinkender Nachfrage und Unternehmensinvestitionen liefern weiterhin keine nennenswerten Wachstumsimpulse. Der private Konsum wird sich zwar weiter erholen, jedoch ohne größere Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum. Trotz steigender realer verfügbaren Einkommen und wachsender Kaufkraft bleibt die Sparquote aufgrund anhaltender Unsicherheit hoch. Die Bauwirtschaft hat ihren Tiefpunkt überwunden und wird im nächsten Jahr voraussichtlich wieder positiv zum Wirtschaftswachstum beitragen. Zuletzt sorgten sinkende Energiepreise und ein Abflachen der Inflation, trotz eines international schwierigen Marktumfeldes, für leichte Entspannung.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihren Kurs schrittweiser Zinserhöhungen (letzter Höchststand bis Juni 2024: 4,50%) verlassen und seit Juni 2024 damit begonnen den Leitzins (Hauptrefinanzierungszinssatz) in mehreren Schritten zu reduzieren. In einem mittlerweile siebten Schritt wurde am 17.04.2025 eine weitere Reduzierung um 25 Basispunkte auf aktuell 2,40% beschlossen. Dem vorausgegangen war ein Rückgang der Inflationsrate in Deutschland vom damaligen Höchststand von rd. 8,8% (November 2022) auf rd. 2,1% im April 2025.

Nachdem der ifo Geschäftsklimaindex im Verlauf der Corona-Pandemie bis auf 75,0 Punkte im April 2020 abstürzte, hatte sich dieser bis zur Jahresmitte 2021 (Juni 2021) mit 101,0 Punkte nicht nur erholt, sondern selbst das Vorkrisenniveau übertroffen. Durch die Auswirkungen des Ukraine Krieges reduzierte sich das Klima erneut bis auf 85,4 Punkte (Oktober 2022). Seitdem bewegt sich der Klimaindex kontinuierlich auf einem niedrigen Niveau bis maximal 92,9 Punkte. Die Unternehmen waren insbesondere mit den laufenden Geschäften weniger zufrieden. Auch der Ausblick auf die kommenden Monate trübte sich weiter ein. Die deutsche Wirtschaft gerät immer stärker unter Druck. Derzeit liegt der Klimaindex bei 86,9 Punkten (Stand: April 2025).

Grundstücksmarkt

Die Einwohnerzahl in Langen ist laut IZ Research seit etwa 10 Jahren leicht steigend und wird zuletzt zum 31.12.2022 mit rund 39.000 angegeben (2012: 35.490 Einwohner). Für die kommenden Jahre wird gemäß Bevölkerungsprognose der NEXIGA GmbH ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert (2025: 39.340 Einwohner; 2030: 39.603 Einwohner; 2035: 39.788 Einwohner). Mit der Entwicklung der Einwohnerzahl einhergehend hat sich auch die Anzahl der Haushalte in der Vergangenheit kaum verändert. Aktuell zählt Langen 19.369 Haushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf etwa 2,00 Einwohner je Haushalt.

Der Wohngebäudebestand in Langen hat sich im Zeitraum (2011 – 2021) von 6.208 Gebäuden auf aktuell 6.636 Gebäude nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2021 wurden Angabe gemäß 58 Wohngebäude dem Markt neu zugeführt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen wird mit 119 angegeben. Der Bestand an Wohnungen wird seitens IZ-Research zum Jahresende 2021 mit 18.524 Stück publiziert. Aktuell befinden sich laut Internetauftritt der Stadt drei Neubaugebiete in der Umsetzung.

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 wurden im Kreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2022 bis 2024 Angabe gemäß 354 (auswertbare Kauffälle 229 Stk.) mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis der auswertbaren Kauffälle beläuft sich auf 536.000 €. Die Kaufpreisspanne wird mit 260.000 € bis 1.050.000 € angegeben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche (140 m²) beträgt rund 3.829 €/m².

In Langen selbst wurden im zuvor genannten Zeitraum insgesamt 67 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (auswertbare Kauffälle 39 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 618.000 € verkauft (bezogen auf die auswertbaren Fälle). Die Kaufpreisspanne wird von 334.000 € bis 808.000 € angegeben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche (150 m²) beträgt rund 4.120 €/m².

Gemäß Auswertung des IIB Instituts wird für Reihennittelhäuser in vergleichbaren Lagen ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche von ca. 4.100 €/m² genannt. Die Kaufpreisspanne wird je nach Objekt- und Ausstattungsqualität mit rund 2.400 €/m² bis rund 5.800 €/m² angegeben.

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt. Der Wert der sonstigen Anlagen ist in der Regel bereits hinreichend im Bodenwert abgegolten.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich inkl. Marktanpassung und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge.

Herstellungskosten

Bei der Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten (Ersatzbeschaffungskosten bzw. Normalherstellungskosten) zugrunde gelegt. Diese werden unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke (NHK 2010) und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie inkl. 19% MwSt.

Der Wert der baulichen Außenanlagen (Versorgungsleitungen, Einfriedungen, befestigte Flächen etc.) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Typ NHK 2010	3.13 Reihemittelhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss (Flachdach oder flach geneigtes Dach)		
<u>Standardstufen</u>	1	585 €/m²	
	2	650 €/m²	
	3	750 €/m²	
	4	905 €/m²	
	5	1.130 €/m²	

Ermittlung der Standardstufe:

Entsprechend der Ausstattung des Bewertungsobjektes werden die in der ImmoWertV angegebenen Standardstufen ermittelt und der Ermittlung des Kostenkennwertes für das Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegt.

<u>Gebäudestandard</u>	Standardstufe	Wägungsanteil	
Außenwände	2	23%	150 €/m²
Dach	3	15%	113 €/m²
Außentüren/Fenster	3	11%	83 €/m²
Innenwände/-türen	2	11%	72 €/m²
Deckenkonstruktion/Treppen	3	11%	83 €/m²
Fußböden	3-4	5%	41 €/m²
Sanitäreinrichtungen	3	9%	68 €/m²
Heizung	2	9%	59 €/m²
sonstige technische Ausstattung	3	6%	45 €/m²
Kostenkennwert		100%	711 €/m²

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich. Für das zu bewertende Reihenmittelhaus ergeben sich keine Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile.

Wintergarten	HK (Basis 2010 = 100)	pauschal	10.000 €
--------------	-----------------------	----------	----------

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs) Einrichtungen. Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungswert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Alterswertminderung

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 38 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt (Alterswertminderungsfaktor).

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
wirtschaftliches Baualter	45 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,438

Marktanpassungsfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 werden für Reihenmittelhäuser folgende regionale Sachwertfaktoren (nebst Merkmalen der Auswertung und Referenzimmobilie) publiziert:

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
150.000	---	---	---	---	---	---	---	---
200.000	1,39	1,53	---	---	---	---	---	---
250.000	1,35	1,41	1,43	1,41	1,55	1,60	1,58	1,52
300.000	1,31	1,33	1,30	1,34	1,44	1,45	1,45	1,43
350.000	1,28	1,26	1,21	1,27	1,35	1,34	1,34	1,35
400.000	---	1,20	1,13	1,22	1,27	1,25	1,26	1,28
450.000	---	1,15	1,06	1,18	1,21	1,18	1,19	1,23
500.000	---	---	1,01	1,14	1,16	1,12	1,13	1,18
550.000	---	---	---	1,11	1,11	1,06	1,07	1,14
600.000	---	---	---	1,08	1,07	1,01	---	1,10
650.000	---	---	---	1,05	---	---	---	1,07
700.000	---	---	---	---	---	---	---	1,04
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,02
800.000	---	---	---	---	---	---	---	0,99
850.000	---	---	---	---	---	---	---	0,97

Für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes i.H.v. rund 400.000 € und einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² wird ein Sachwertfaktor von 1,28 genannt.

Unter Einbeziehung objektspezifischer Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der Marktverhältnisse zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes von 15 % (Marktanpassungsfaktor: 1,15) als marktgerecht erachtet.

Sachwertberechnung

Sachverständiger Ansatz:		Kostenkennwert inkl. BNK	711 €/m² BGF
Herstellungskosten	193,50 m² BGF	x	711 €/m² BGF
			137.554 €
			137.554 €
Zzgl. Außenanlagen	5%		6.878 €
Zzgl. besondere Bauteile/Vorrichtungen			
- Wintergarten			10.000 €
Herstellungswert zum Basisjahr			154.432 €
Herstellungswert zum aktuellen Indexstand			285.236 €
Basis	2010	100,00	
Zeitpunkt	2024/IV	184,70	
Abzgl. Alterswertminderung	0,438		-160.446 €
Wert der baulichen Anlagen			124.791 €
Zzgl. ungerundeter Bodenwert gemäß Ziffer 4.2			275.200 €
Vorläufiger Sachwert			399.991 €
Marktanpassungsfaktor	1,15		59.999 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			459.990 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-10.000 €
Sachwert			449.990 €
Rundung			10 €
Sachwert			450.000 €

Plausibilitätskontrollen

Neubauwert (exkl. Boden) je m² Wohnfläche	2.591 €/m²
Vorläufiger Sachwert (inkl. Boden) je m² Wohnfläche	3.633 €/m²
Sachwert (inkl. Boden) je m² Wohnfläche	4.088 €/m²

4.5 Vergleichswertermittlung

Wertermittlungsstichtag: **20.02.2025**

Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV)

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Ermittlungsgrundlagen

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Reihenhäusern vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Baujahr,
- Wohnfläche,
- Ausstattung.

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise herangezogen:

Eckdaten des Bewertungsobjektes

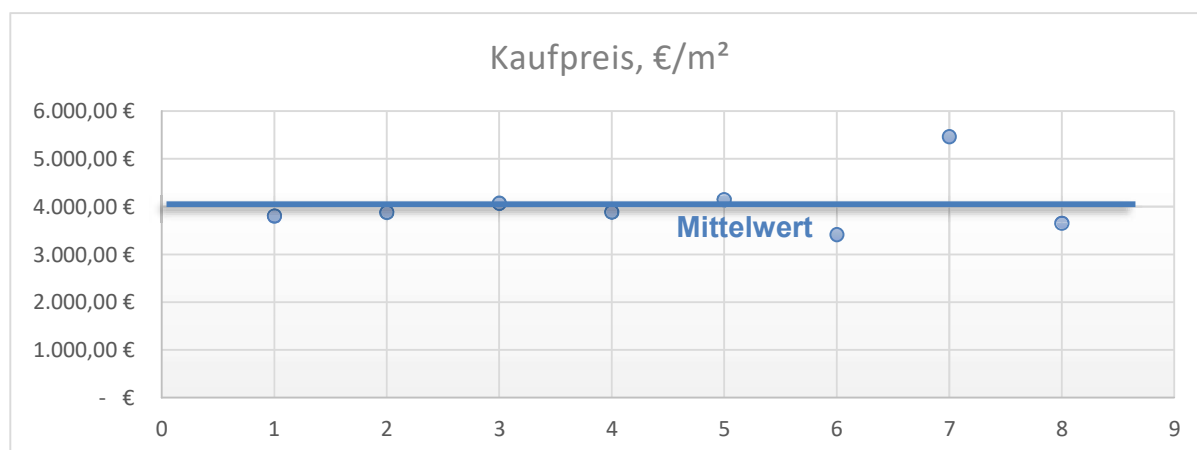
Wohnfläche	110,09 m ²
Baujahr	1980
Stichtag	20.02.2025

Vergleichswerte aus Kaufpreissammlung (exkl. Stellplätze und Inventar)

Straße bzw. Ort	BRW, €/m²	gekauft	WF	Baujahr	Kaufpreis	KP pro m²
1 Langen, Weißdornweg	1.050	Mrz. 23	100,00 m²	1962	380.500 €	3.805 €
2 Langen, Anemonenweg	1.050	Mrz. 23	94,00 m²	1961	365.000 €	3.883 €
3 Langen, Forstring	1.050	Jan. 23	84,00 m²	1963	342.000 €	4.071 €
4 Langen, Taunusstraße	925	Jun. 23	126,00 m²	1967	490.050 €	3.889 €
5 Langen, Im Buchhain 1A	1.075	Feb. 24	164,00 m²	1970	680.000 €	4.146 €
6 Langen, Im Wiesengrund 7	1.075	Feb. 24	82,00 m²	1964	280.000 €	3.415 €
7 Langen, Weißdornweg	1.075	Jun. 24	120,00 m²	1965	656.000 €	5.467 €
8 Langen, Steubenstraße	925	Okt. 24	134,00 m²	1966	490.000 €	3.657 €
gemittelt (rd.)			113,0 m²			4.042 €

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmal. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.

Die vorliegenden Kaufpreise befinden sich in der unmittelbaren Umgebung bzw. zum Großteil in der gleichen Bodenrichtwertzone. Dementsprechend wird seitens der Sachverständigen auf die



Aus den vorliegenden Kaufpreisen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von rund 4.042 €/m².

Niedrigster Quadratmeterpreis (rd.):	3.415 €/m²
Höchster Quadratmeterpreis (rd.):	5.467 €/m²
Arithmetisches Mittel (rd.):	4.042 €/m²

Die vorliegenden Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m² WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadräumliche Lage des Grundstücks

Die Vergleichskauffälle befinden sich allesamt im näheren Objektumfeld. Aufgrund der vergleichsweise ruhigeren Lage des Bewertungsobjektes am Ortsrand erscheint jedoch ein Zuschlag von 5 % auf den Mittelwert angemessen.

Zuschlag vom Mittelwert	±	5 %	202 €/m ²
-------------------------	---	-----	----------------------

Besondere Merkmale

Das Bewertungsobjekt verfügt im Vergleich zu den Vergleichskauffällen über keine Besonderheiten, wodurch sich ein wertrelevanter Einfluss ergeben würde.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %
----------------------------------	---	-----

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand und macht insgesamt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %
----------------------------------	---	-----

Zudem sind die Wohnräume normal dimensioniert und nutzbar.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %
----------------------------------	---	-----

Abweichung Wohnfläche und Grundriss

Das zu bewertende Reihenmittelhaus hat eine Größe von rd. 105 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 82 m² bis rd. 164 m² im Mittel rd. 113 m². In der vorhandenen Spanne der Wohnungsgrößen liegt das Bewertungsobjekt im mittleren Bereich.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %
----------------------------------	---	-----

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in den Jahren 2023 und 2024 getätigt. Eine Anpassung an die zum Stichtag vorherrschende Marktlage ist somit nicht erforderlich.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %
----------------------------------	---	-----

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt	=	rd. 4.244 €/m²
--	----------	----------------------------------

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für das Objekt wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

4.200 €/m² Wohnfläche	in Ansatz gebracht.
---	---------------------

Wert des Reihenmittelhauses

(nach dem Vergleichswertverfahren)

Der Wert des Reihenmittelhauses hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Zu- und Abschläge, beträgt demnach:

Vergleichswert	110,09 m ²	x	4.200 €/m ²	462.378 €
Rundungsbetrag				-2.378 €
Vergleichswert vor Zu- und Abschlägen				460.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				- 10.000 €
Vergleichswert				450.000 €

5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch(BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) *"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"*.

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertermittlung (siehe Nr. 4.2 dieser Wertermittlung)	280.000 €
Sachwertermittlung (siehe Nr. 4.4 dieser Wertermittlung)	450.000 €
Vergleichswertermittlung (siehe Nr. 4.4 dieser Wertermittlung)	450.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall der Vergleichswert die Grundlage.

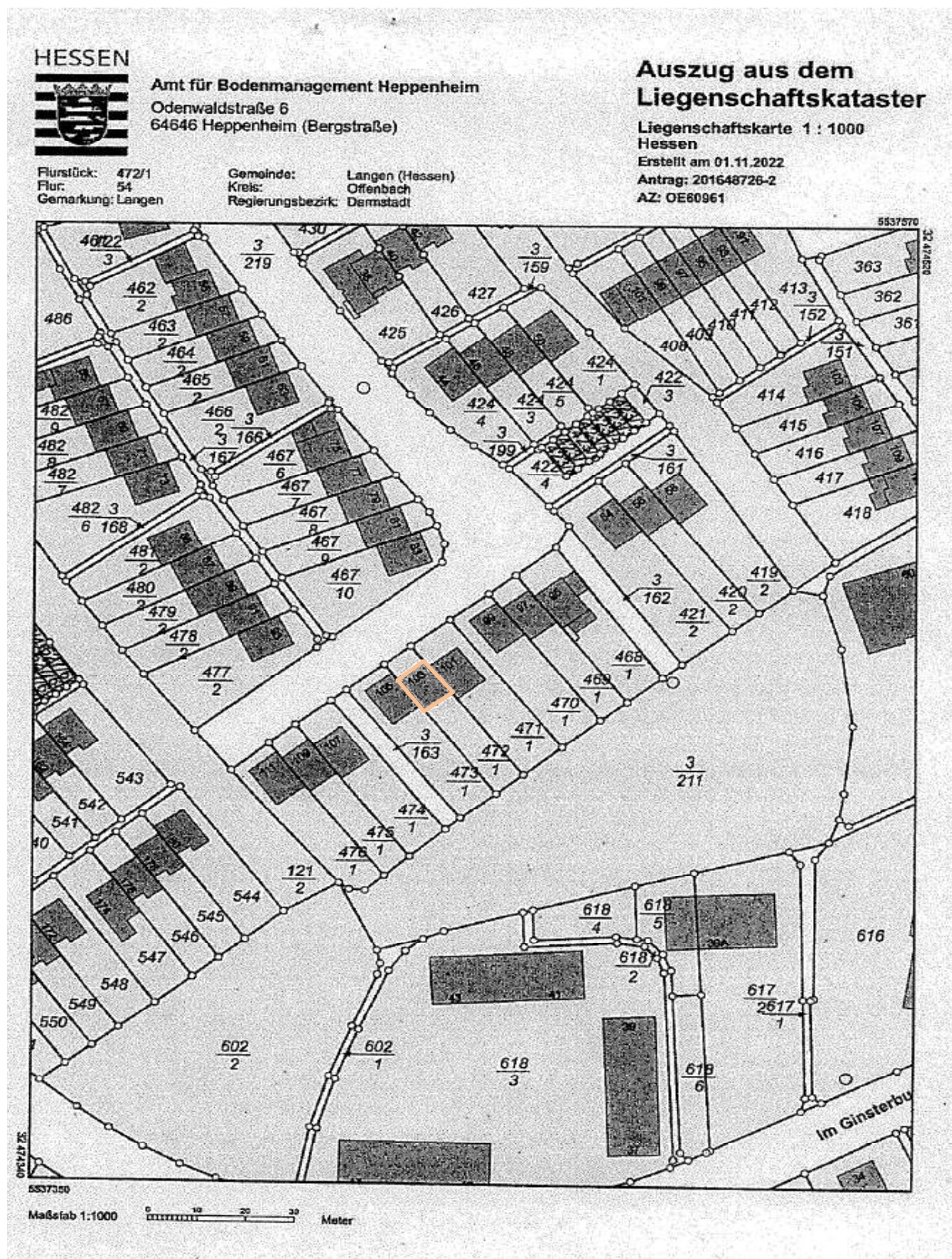
Vergleichswertermittlung	gemäß Ziffer 4.5	450.000 €
Verkehrswert	per 20.02.2025	450.000 €

in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro

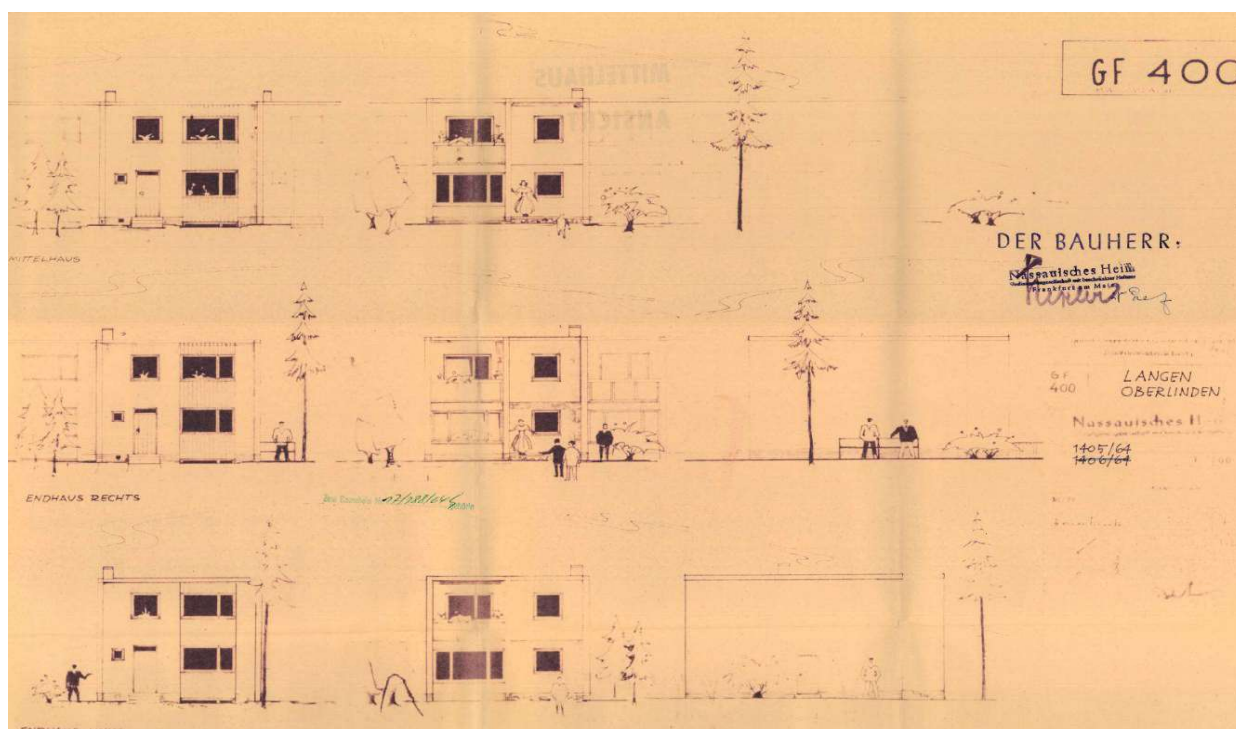
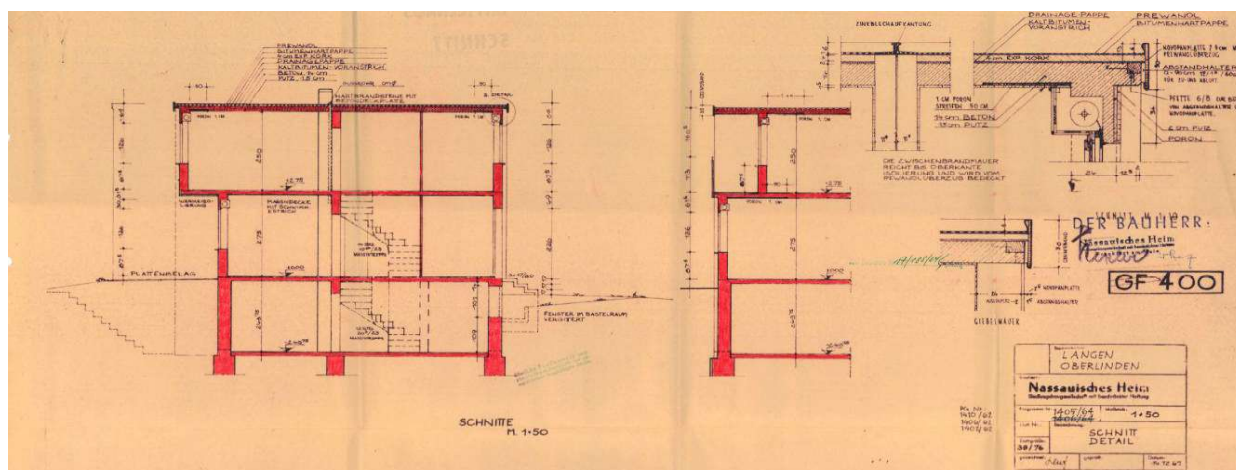
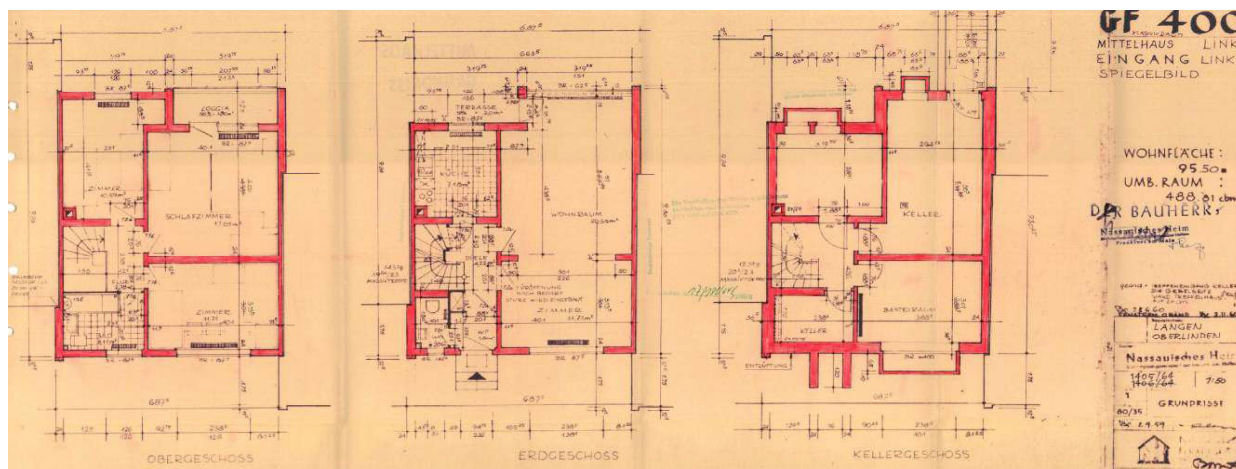
Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert

Verkehrswert je m² Wohnfläche 4.088 €/m²

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

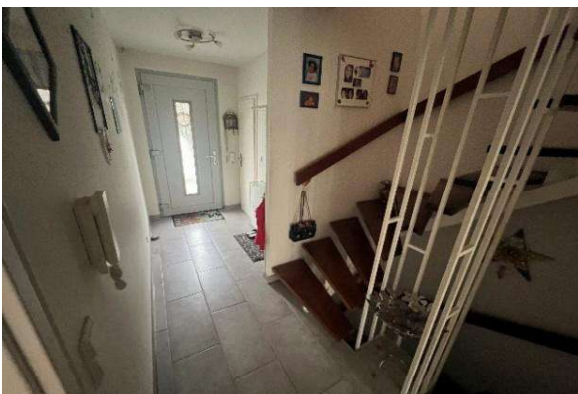
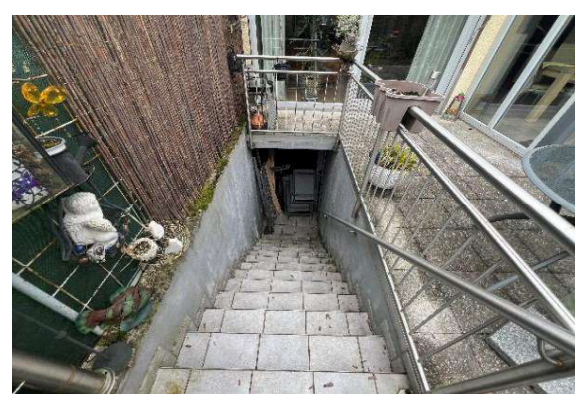


Grundriss / Schnitte / Ansichten

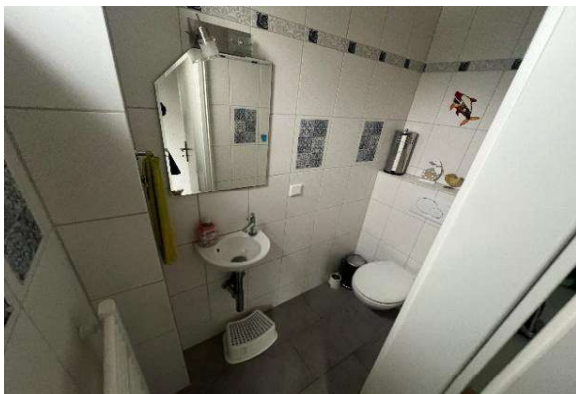


Anlage 3

Fotodokumentation



Anlage 3



Anlage 3

