



Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri

Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen

Ohmstraße 20 A
63225 Langen

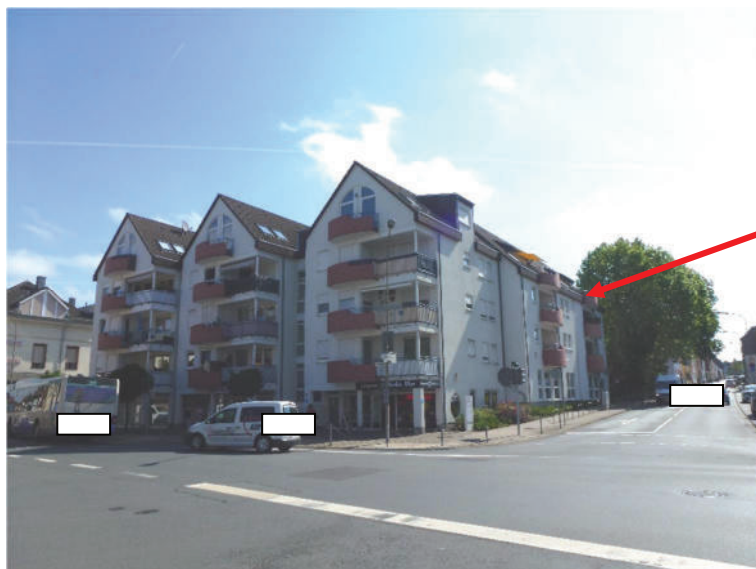
Petri@mehrwert.info

**Amtsgericht Langen– Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen 7 K 02/22**

**Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Eigentumswohnung Nr. A7 und Keller Nr. 19
(Miteigentumsanteil 2.679/100.000), an der
Liegenschaft
Fahrgasse 24/Dieburger Straße 2
63225 Langen**

**Wertermittlungstichtag:
Verkehrswert:**

**14.11.2022
380.000 €**



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. (A7) und Keller Nr. 19 (MEA 2.679/100.000), Fahrgasse 24 in 63225 Langen.						
Auftraggeber:	Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.						
Gebäudeart:	Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer).						
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Langen Blatt 18019 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).						
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Langen, Grundbuch von Langen, Gemarkung Langen, Flur 1, Flurstück 329/12, 2.819 m ² .						
Lagebeurteilung:	Der Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage Langen stellen sich als starke Wirtschaftsstandorte positiv dar. Umfeld mit verdichteter Bebauung, heterogener Bevölkerungsbesatz, verkehrsbelastet, Nahversorgungseinrichtungen im näheren Umfeld. Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen überwiegend fußläufig erreichbar. Insgesamt mittlere Lagequalität.						
Gebäudebeurteilung:	4-Zimmerwohnung im 2. OG eines voll unterkellerten, 4-geschossigem Wohn- und Geschäftshauses, Gemeinschaftseigentum mit Instandhaltungsstau, Annahme (Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht): Wohnung hochwertig modernisiert, mittlerer Wohnwert.						
Baujahr:	Ca. 1992.						
Restnutzungsdauer:	40 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.						
Liegenschaftszinssatz:	3,05 %.						
Flächen/Mietansätze:	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m²-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wohnfläche</td><td>115,9 m²</td><td>10,25 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt pro Monat.</p>		Fläche	€/m ² -St.	Wohnfläche	115,9 m ²	10,25 €
	Fläche	€/m ² -St.					
Wohnfläche	115,9 m ²	10,25 €					
Bodenwertanteil:	65.000 €						
Vergleichswert:	380.000 €						
Ertragswert:	230.000 €						
Zubehör und Bestandteile:	15.000 € (Innenbesichtigung nicht ermöglicht)						
Verkehrswert:	380.000 €						
Rohertragsvervielfältiger:	26,7-fach, Markt 24,2-fach						
€/m² Wohnfläche/Stück:	3.271 €, Markt 3.140 €/m²						
Nettoanfangsrendite:	2,39 %, Markt 3,0 %						



Vorwort

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt).

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Projektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Individualverkehr	7
3.2.2. ÖPNV	8
4. Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	9
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	10
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	11
7.1. Bebaubarkeit	11
7.2. Denkmalschutz	11
8. Mieter	11
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	12
10.1. Rechte und Belastungen	12
10.1.1. Rechte im Grundbuch	12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Nutzungsdauer, Modernisierungen und Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	15
11.2. Vergleichsverfahren	16
11.3. Ertragswertverfahren	18
11.3.1. Marktüblich erzielbare Miete	18
11.3.2. Liegenschaftszinssatz	19
11.3.3. Restnutzungsdauer	20
11.3.4. Bewirtschaftungskosten	20
11.4. Bewertung von Zubehör und Bestandteilen	22
11.5. Ableitung des Verkehrswertes	22

Anlagen

Planunterlagen
Objektfotos
Flächenberechnung
Quellenverzeichnis

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Fahrgasse 24, 63225 Langen.
Objektart: Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer).
Auftraggeber: Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht,
Zimmerstraße 29, 63225 Langen.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von
der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für
Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Beschluss: In dem Zwangsversteigerungsverfahren zwecks
Zwangsvollstreckung über das im Grundbuch von Langen Blatt
18019 eingetragene Grundstück (s.u.) wird zur Vorbereitung der
Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74
a ZVG die schriftliche Begutachtung durch einen Sachverständigen
angeordnet. Das Gutachten ist über den Verkehrswert des
vorbezeichneten Objekts und der mitzuversteigernden beweglichen
Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) zu erstellen.

Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

23.08.202/14.11.2022 - 14.11.2022 / 14.11.2022

Die letzte Ortsbesichtigung wurde von 10.30 Uhr bis 11.00 Uhr
durchgeführt. Der Schuldner hat trotz mehrfachen Versuchs keine
Innenbesichtigung ermöglicht. Auftragsgemäß wird das Gutachten
nach äußerem Anschein erstellt. Das Gemeinschaftseigentum ist
dem Sachverständigen aus anderen Aufträgen in Teilen bekannt.
Es werden insgesamt sachverständige Annahme getroffen. Für
nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten
Bereiche unterstellt.

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Herr Petri, Sachverständiger

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:

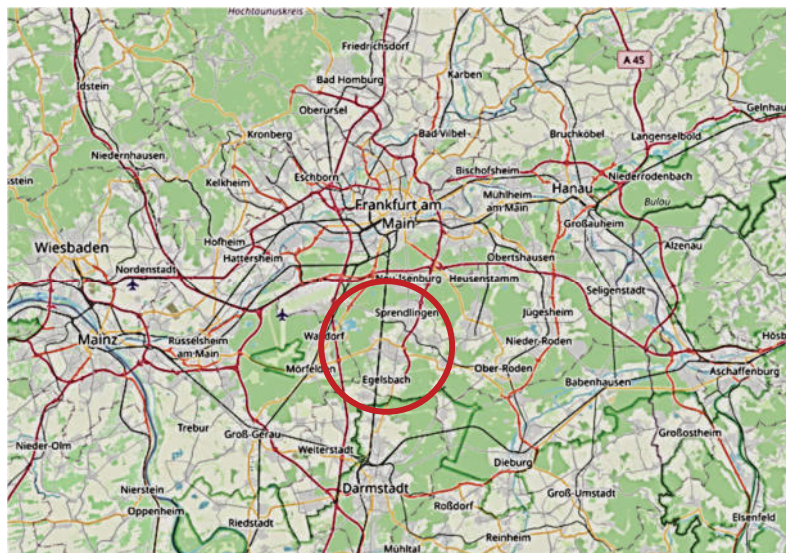
Planungsrechtliche Auskunft
Bodenrichtwertauskunft
Baulastenauskunft
Grundbuchauszug
Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Unterlagen der Hausverwaltung

3. Lage

3.1 Makrolage Kreis Offenbach

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Dietzenbach
Fläche:	356,3 km ²
Einwohner:	357.466 (31. Dez. 2021)
Bevölkerungsdichte:	999 Einwohner je km ²

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Langen im Kreis Offenbach. Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und ist Teil der Stadtregion Frankfurt, der städtischen Agglomeration um die Kernstadt Frankfurt am Main. Die Kreisstadt ist seit 2002 Dietzenbach, zuvor war es die Stadt Offenbach am Main. Der Kreis Offenbach liegt in der unteren Mainebene, der Main bildet die nördliche Grenze des Kreises. Das Kreisgebiet weist viele Kiefernwälder und Waldseen auf. Letztere gehen auf den dortigen, ehemals in großem Umfang betriebenen Kiesabbau zurück. Zu den Bächen im Kreis Offenbach gehören der Luderbach, die Rodau und die Bieber, die von Süden in den Main entwässern. Das Kreisgebiet wird von der Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute durchzogen.



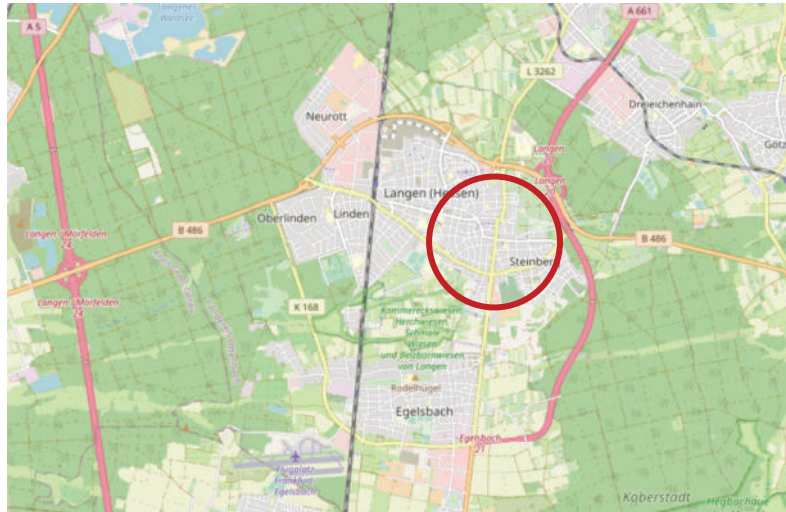
Quelle: OpenStreetMap

Der Landkreis grenzt, im Nordosten beginnend im Uhrzeigersinn, an den Main-Kinzig-Kreis (in Hessen), den Landkreis Aschaffenburg (in Bayern) sowie an den Landkreis Darmstadt-Dieburg, an die kreisfreie Stadt Darmstadt, an den Kreis Groß-Gerau und an die kreisfreien Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main (alle wiederum in Hessen). Laut der Volkszählung 2011 waren 23,8 % der Einwohner evangelisch, 31,3 % römisch-katholisch und 44,9 % waren konfessionslos, gehörten einer anderen Religionsgemeinschaft an oder machten keine Angabe. Die Zahl der Katholiken und Protestanten ist seitdem gesunken.

Der Kreis Offenbach ist Teil des wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebietes. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Offenbach Platz 57 von 423/8 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 37 von 401.

Mit dem Flughafen Frankfurt am Main befindet sich einer der Flughäfen mit dem höchsten Passagieraufkommen Europas zu einem Teil im Landkreis Offenbach. Der größte allgemeine Verkehrslandeplatz Deutschlands, der Flugplatz Frankfurt-Egelsbach, liegt ebenfalls im Kreis. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wirkt die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach (kvgOF) als Lokale Nahverkehrsgesellschaft und Aufgabenträger im Rhein-Main-Verkehrsverbund. Zwei Linien der S-Bahn Rhein-Main

führen von Offenbach-Ost aus über Heusenstamm nach Dietzenbach (S2) bzw. durch den RoEGau nach Langen (S1). Von Dieburg her kommend, verbindet die Dreieichbahn (RMV-Linie 61) Langen mit Dreieich-Buchschlag, wo ein Anschluss an die S-Bahn-Linien S3 und S4 besteht. Die Züge verkehren stündlich weiter bis Frankfurt (Main) Hauptbahnhof. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 3 (Frankfurt–Würzburg) und 661 (Langen–Oberursel), ebenso mehrere Bundesstraßen: die B 45, die B 448, die B 459 und die B 486.



Quelle: OpenStreetMap

Langen

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Höhe:	139 m ü. NHN
Fläche:	29,12 km ²
Einwohner:	38.651 (31. Dez. 2021)

Langen (Hessen) ist ein Mittelzentrum mit rund 40.000 Einwohnern im südhessischen Landkreis Offenbach zwischen Darmstadt und Frankfurt am Main. Langen ist Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung, des Paul-Ehrlich-Institutes und des Ausbildungszentrums des Deutschen Wetterdienstes. Die Stadt Langen liegt im westlichen Landkreis Offenbach und im südlichen Rhein-Main-Gebiet, einem der wirtschaftsstärksten Gebiete Deutschlands. Die Stadt liegt mittig zwischen den Städten Frankfurt am Main und Darmstadt. Langen umfasst nur die Gemarkung Langen (Gmk.-Nr. 60743) und ist in folgende sechs Stadtteile gegliedert:

- die *Altstadt* im Osten. Sie liegt innerhalb der ehemaligen östlichen Stadtmauer, die teilweise noch sichtbar ist. Hier gibt es viele Fachwerkhäuser.
- das *Zentrum*, das von den anderen Stadtteilen umgeben wird.
- im nordwestlichen Stadtteil *Neurott* befindet sich u. a. der Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung sowie das Paul-Ehrlich-Institut. Hier entstand 1958 eine Siedlung für US-Truppen der Rhein-Main Air Base (2005 geschlossen). Im September 2008 hat die US-Army die Langen-Terrace-Family-Housing-Area an die Bundesrepublik Deutschland zurückzugeben. Die Wohnungen wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vermietet.
- das *Nordend*, ein Wohnviertel Langens, in dem sich Wohnblocks und Wohnhochhäuser wie das Alpha-Hochhaus (Hessens höchster Wohnturm) befinden.
- den Stadtteil *Linden* und *Oberlinden* im Westen (reine Wohngebiete).

- den *Steinberg* im Südosten auf einer Anhöhe. Das Bild ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten, sowie seit der späten 90er Jahre Reihenhäuser und Wohnblocks.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kam es durch die Errichtung des Stadtteils Oberlinden zu einem starken Anstieg der Bevölkerungszahl (Wohnraum für Heimatvertriebene und Schlesier). In den 1980er und 1990er Jahren kam es zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Nordend. In Langen gibt es fünf Grundschulen und drei weiterführende Schulen (Dreieichgymnasium mit annähernd 1500 Schülern), die Albert-Einstein-Gesamtschule und die Adolf-Reichwein-Schule (kooperative Gesamtschule mit gymnasialen Klassen) an. Daneben existieren zwei Förderschulen für körper- und geistig behinderte Kinder und Jugendliche (Erich-Kästner-Schule und Janusz-Korczak-Schule). Neben der Volkshochschule Langen sind die DFS-Flugsicherungsakademie (Fachhochschule) und eine Musikschule in Langen ansässig.

In Langen sind über 100 Unternehmen der Kommunikations-, Informations- und High-Tech-Industrie ansässig, darunter Panasonic, Nikon Precision Europe GmbH, Advancis Software & Services, Kaga Fei Europe (früher Fujitsu Electronics Europe), The Bristol Group, SAG, Polygen GmbH, ERWEKA und Datalogic, sowie die Rodenstock-Tochter optoVision und Henry Schein Dental Deutschland GmbH. Der Klinikbetreiber Asklepios unterhält in Langen mit der Asklepios Klinik Langen (ehemaliges Dreieichkrankenhaus mit 430 Betten) ein akademisches Lehrkrankenhaus der Universitätsklinik Frankfurt am Main. Die Pittler ProRegion Berufsausbildung GmbH (PBA) in Langen ist eines der größten und modernsten Ausbildungszentren in der Rhein-Main-Region für Fachkräfte-Nachwuchs in den Bereichen Mechanik, Elektronik, Mechatronik, Werkzeug- und Zerspanungstechnik sowie im Facility Management.

3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich südöstlich des Ortskerns von Langen. Das Umfeld stellt sich geprägt durch die beiden Hochhausbaukörper Darmstädter Straße 1/Rheinstraße 2 und Dieburger Straße 1 aus den 60er/70er Jahren als hochverdichtet dar. Nach Süden und Westen lockert sich die Bebauung in kleinere Mehrfamilienhäuser und einige öffentliche Bauten auf. Nach Osten herrscht vorwiegend Einfamilienhausbau und kleinerer Wohn- und Geschäftshausbau in gepflegter Umgebung vor. Nach Norden ist der historische Ortskern von Langen situiert. Im näheren Umfeld befinden sich erdgeschossig zahlreiche Nahversorgungsgeschäfte, vereinzelte Imbisse, sowie ein Kiosk, andere kleinere Gastronomie-/Trinkhallenbetriebe, ein Bäcker, ein Metzger sowie eine Spielhalle. Die Darmstädter Landstraße (B 3) ist die Hauptdurchgangsstraße in Nord-Süd-Richtung durch Langen und hat entsprechende Lärmemissionen. Weiter nordwestlich befindet sich der Lutherplatz als östliches Ende der Haupteinkaufsstraße Bahnstraße. Bildungs- und öffentliche Einrichtungen sind teilweise fußläufig erreichbar, gleiches gilt für das Langener Freibad als nächstgelegene Naherholungseinrichtung. Im Bereich der Liegenschaft haben die Dieburger Straße und die Fahrgasse eine asphaltierte Oberfläche mit zwei voneinander getrennten Fahrstreifen, die jeweils von gepflasterten Gehwegen begleitet werden. Teilweise sind Parkstände auf der südlichen Straßenseite situiert.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt bei der zu bewertenden Liegenschaft. Von hier aus ist der Bahnhof von Langen als S-Bahnhaltepunkt in ca. 10 Minuten zu erreichen. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 60 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse gut erschlossen.

3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus sind die Auffahrten auf die A 5 und die A 661 jeweils ca. 8 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen sehr gut erschlossen. Tageszeitbedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Artikeln des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen und der Standort Langen im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Der demografische Wandel, einhergehend mit der fortschreitenden Urbanisierung, sorgt für eine anhaltende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in gepflegten, nicht zu großen Wohnanlagen. Der Mikrostandort ist geprägt von dem Hochhaus Dieburger Straße 1 und dem gegenüberliegenden Gebäude Darmstädter Straße 1/Rheinstraße 2. Hierdurch und durch den Bewohnerbesatz zeigt sich eine nur unterdurchschnittliche Qualität des Mikrostandorts. Auch wenn im direkten Kreuzungsbereich durchaus kleinteilige Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen und die Anbindung an die Langener Altstadt sich positiv darstellt, kann dies nicht den zuvor beschriebenen, prägenden Charakter kompensieren. Lärmemissionen aus Durchgangs- und dem Brems- und Anfahrtsverkehr an der stark frequentierten Ampelkreuzung sind wahrscheinlich. Eine geringe Anzahl von Parkmöglichkeiten führt zu einem hohen Anteil an ruhendem Verkehr. Insgesamt handelt es sich um eine noch mittlere Lagequalität.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das polygonal geschnittene Eckgrundstück zur Fahrgasse und Dieburger Straße hat ein mittleres Gefälle in westlicher Richtung. Zur Fahrgasse ergibt sich eine Frontbreite von ca. 34 m und zur Dieburger Straße von 68 m. Die Gebäude sind in einer kombinierten Kamm-/Hofstruktur an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück errichtet. Das Grundstück ist nahezu vollständig mit der Tiefgarage unterkellert. Im östlichen Bereich ist ein mit Betonsteinen gepflasterter Parkplatz angelegt. Dieser wird von Beeten mit Bäumen und Sträuchern flankiert. Nach Osten und Norden ist das Grundstück mit Mauern und Zäunen eingefriedet. Zu den übrigen Seiten ist das Grundstück nicht eingefriedet. Der Zugang zu dem Gebäudeteil, in dem sich die zu bewertende Wohnung und die Tiefgaragenstellplätze befinden, erfolgt von Westen von der Fahrgasse aus.



Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Auftragsgemäß wurden keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Eine Auskunft aus ALTIS wurde bereits durch das Gericht eingeholt.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Langen, Grundbuch von Langen, Blätter 18017, 2.679/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Langen
	Flur	1
	Flurstück	329/12
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Fahrgasse 24, Dieburger Str. 2-4
	Größe	2.819 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (A 7) im 2. Obergeschoss und dem Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. A 7 und Keller Nr. 19; Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 18001 bis Blatt 18083); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter; Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, durch Konkursverwalter, im Wege der Zwangsversteigerung, sowie Erstveräußerung durch den Bauträger-Verkäufer; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.08.1990, 02.04.1991, 11.06.1991, übertragen aus Blatt 17441, eingetragen am 01.07.1991.

Abteilung I: Wird nicht genannt.
(Eigentümer)

Abteilung II: Lfd. Nr. 6 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.
(Lasten/
Beschränkungen)

Abteilung III: Nicht mitbewertet.
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden)

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Bei einer nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Liegenschaft erfolgt die Beschreibung für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen. Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Erkenntnisse aus vergangenen Wertermittlungen dieser Liegenschaft werden mit einbezogen. Tatsächliche Eigenschaften können abweichen.



Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1992 erbautes, vollunterkellertes 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage. Die zu bewertende 4-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Plattenfundamente aus Stahlbeton.
- Mischkonstruktion aus Mauerwerk und Stahlbeton in unterschiedlichen Stärken, teilweise leichte Trennwände.
- Decken als Stahlbetondecken.
- Dach als Satteldach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl mit Gauben. Dämmung und evtl.e Dämmstärke unbekannt.
- Fassade als Putzfassade mit Betonfertigteilen.
- Treppen als Stahlbetontreppen mit Werksteinbelag und Stahlgeländer.
- Fenster überwiegend als Kunststoffenster mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsbaujahr, teilweise Kunststoffrollläden. Fensterbänke innenseitig aus Naturstein außenseitig aus Aluminium.
- Türen als Röhrenspantüren mit Holzzargen, teilweise bodentiefe Fenstertüren, Eingangstüren als Kunststoff- und Aluminiumtüranlagen, Brandschutztüren als Stahltüren, zur Tiefgarage Rolltoranlagen.
- Bodenbeläge teilweise Laminat/Parkett, Kunststeinbelag und keramisch. Auf dem Loggia keramischer Belag.
- Dusch-/Wannenbad und Gäste-WC auf mittlerem bis gehobenem Standard. Kücheninstallationen auf mittlerem Standard.
- Wände überwiegend tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, in den Bädern raumhoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen und als abgehängte Trockenbaudecken aufwendig gestaltet.
- Beheizung als Gaszentralheizung. Brauchwassererwärmung zentral, Wärmeverteilung über Heizkörper.
- Elektroinstallation auf mittlerem bis gehobenem Niveau.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flur, WC, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer, Küche, Nebenflur, Eltern, Bad, Kind 1, Kind 2 Loggia, ca. 116 m² Wohnfläche.

Beschreibung und Beurteilung (Ist-Nutzung, Basis 2019)

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des von der Fahrgasse 24 zugänglichen Bauteils und wird aus dem allgemeinen Treppenhaus erschlossen. Ein kleiner Flur verteilt in den kombinierten Wohn-/Essraum und das WC. Das WC ist natürlich belichtet und ausreichend groß. Zum Flur gehört ein kleiner Abstellraum. Der Wohnraum erstreckt sich über die gesamte Tiefe des Baukörpers und ist dadurch durchschnittlich belichtet. Nach Süden ist der Zugang zur Loggia möglich. Hier ist die Belichtung durch Fenstertüren gut. Die Küche liegt direkt angrenzend an die Loggia und zwischen dem Nebenflur und dem Wohnraum. Zwei Kinderzimmer sind nach Norden ausgerichtet und ausreichend groß. Das Bad ist innenliegend zwischen dem einen Kinderzimmer und dem nach Süden ausgerichtete Elternschlafzimmer. Das Elternschlafzimmer ist von Süden her belichtet und bietet eine ausreichende Möblierungsfläche. Die Ausrichtung zur stark befahrenen Dieburger Straße ist nachteilig. Die Loggia ist ausreichend tief, jedoch auch zur stark befahrenen Straße ausgerichtet.

Insgesamt ist ein mittlerer Wohnwert zu konstatieren.

Ohne Innenbesichtigung sind keine aktuellen Aussagen zu den wohnwertbildenden Eigenschaften möglich.



7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach dem Auskunftssystem Bürger-GIS befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer gemischten Baufläche und Geltungsbereich des seit dem 29.06.1985 rechtskräftigen Bebauungsplans 27/I „1. Änderung im Bereich der Rheinstr. und nördl. der Dieburger Str.“. Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgende Festsetzungen:

Nutzung	Mischgebiet MI
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,1
Geschosse	III
Bauweise	geschlossen

Es sind Baufenster vorgesehen. Weitere Festsetzungen sind im Textteil enthalten. Es wird empfohlen eine gegebenenfalls mögliche weitere Bebaubarkeit durch eine Bauvoranfrage überprüfen zu lassen bzw. mit dem Bauamt im Detail abzustimmen. Diese Bauvoranfrage und damit eine abschließend verbindliche Aussage seitens der zuständigen Behörden ist nicht Gegenstand eines Wertgutachtens und wurde hier auch nicht gesondert beauftragt.

Bei genehmigungspflichtigen Änderungen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Langen und ggf. weitere Satzungen zu beachten. Informelle Planungen stehen laut Auskunft des Bauamtes nicht an. Da die Liegenschaft mit ihren ca. 82 Sondereigentümern für die Begutachtung eines Sondereigentums nicht vollständig begangen werden konnte, wird davon ausgegangen, dass alle nicht besichtigten baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind.

7.2 Denkmalschutz

Eine mögliche Eintragung in die Denkmalliste wurde aufgrund der vorliegenden Bausubstanz nicht untersucht.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Mietverhältnisse bekannt. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen und einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten ausgegangen. Wertrelevante, vom marktüblichen Ertrag abweichende Mieten werden ggf. durch ein Over- bzw. Underrented-Verfahren berücksichtigt.

9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über keinen eigenen Stellplatz. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Der Stellplatznachweis lag der Bauakte nicht bei. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag starker ruhender Verkehr vor.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten begünstigenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten belastenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Offenbach ist auf dem Grundstück in Baulastenblatt Nr. 6299 eine Stellplatzbaulast eingetragen. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Stellplatzanforderungen erfüllt werden und für das zu bewertende Sondereigentum keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Aus den aus einer anderen Wertermittlung vorliegenden Hausverwaltungsunterlagen sind solche nicht zu erkennen. Im Rahmen der Wertermittlung wird kein Zu- oder Abschlag für das Bestehen dieser Baulasten gemacht.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden. (Annahme ohne Besichtigung des Grundstücks).

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und (3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das

Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellt sich in einem gepflegten Zustand mit modernisierten Elementen dar (s. Anlage Auskunft Beteiligte). Andere bereits durchgeführte Modernisierungen sind bereits wieder verbraucht, so dass sich ein Instandhaltungsstau wie folgt darstellt:

- Innen- und Außenoberflächen teilweise verbraucht, neu zu beschichten oder auszutauschen,
- Fenster und Türen teilweise auszutauschen,
- Elektroausstattung teilweise verbraucht und auszutauschen.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden hier bei 250,00 €/m² Wohnfläche angesetzt. Die Nachteile werden mit einem Abschlag mit 100 % der Kosten in Höhe von 250,00 €/m² Wohnfläche zur Berücksichtigung des Verkäufermarkts in einer geopolitischen und Geokrisensituation im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3) 4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile (Abzüge „neu für alt“).

	Kosten	Abschlag
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² , wg. abgeschwächtem Verkäufermarkt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis	28.976 €	-28.976 €
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften: Nachteil geringe Instandhaltungsrücklage, Ansatz zur Kompensation 2,00 €/m ² WF/Jahr/Restnutzungsdauer, sachverständig pauschal	9.272 €	-9.272 €

10.3.2 Gebäudeschäden

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann keine Aussage zu etwaig vorhandenen Bauschäden getroffen werden. Formal wird von der Schadensfreiheit ausgegangen. Der Zustand vor Ort kann abweichen.

Eventuelle vorhandene Schäden werden im Rahmen der Wertermittlung mit einem sachverständig gewählten Abschlag berücksichtigt (s.u.). Es findet keine Doppelberücksichtigung von Instandhaltungsstau und Gebäudeschäden statt.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3)4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen.

Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile (Abzüge „neu für alt“).

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind.

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungsstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität).

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht verlängert. Bei einem Baujahr von 1992 ergibt sich für die Wertermittlung zum Stichtag ein Alter von rund 30 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag 40 Jahren.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering.

Zur Bewertung lag ein verbrauchsbasierter Gebäudeenergieausweis vor, der dem Gebäude einen Energieverbrauchskennwert von 128 kWh/ (m² x a) attestiert und es damit auf dem Niveau eines Einfamilienhausneubau einordnet. Der Energiebedarf zur Warmwassererzeugung ist in diesem Wert enthalten.

11. Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert)

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Offenbachs ein Bodenrichtwert von 925,00 €/m² Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche bei einer Grundstücksgröße von 300 m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, gesetzlichen Vorschriften zu Wertermittlung und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

Bodenwertanteil Wohnung:

Grundstücksgröße Flurstück 329/12		2.819 m ²
Grundstücksgröße gesamt		2.819 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , 925 €, 300 m ² , W, ebf, 01.01.2022		925 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2022, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise	x	0,85
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2022 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,10
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		865 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		2.438.083 €
		marktüblicher Abschlag
	Vor-/Nachteil	
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		2.438.083 €
	MEA	
Bodenwertanteil Wohnung Nr. A7 u K 19	2.679/100.000	65.316 €

Der Bodenwertanteil der Eigentumswohnung Nr. A 7 und Keller Nr. 19 (Miteigentumsanteil 2.679/100.000) Fahrgasse 24 in 63225 Langen beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 65.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen wiedergespiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichenden wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Als Eigentumswohnung stellt sich das Bewertungsobjekt vor dem Hintergrund der vergleichenden Betrachtung der Marktteilnehmer als typisches Vergleichswertobjekt dar.

Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Offenbach über das AfB Heppenheim mit Vergleichswohnungen aus dem Umfeld des Objekts herangezogen, die eine insgesamt hinreichende Vergleichbarkeit hatten. Sofern keine hinreichende Vergleichbarkeit vorlag, wurde diese durch sachverständige Anpassungen hergestellt.

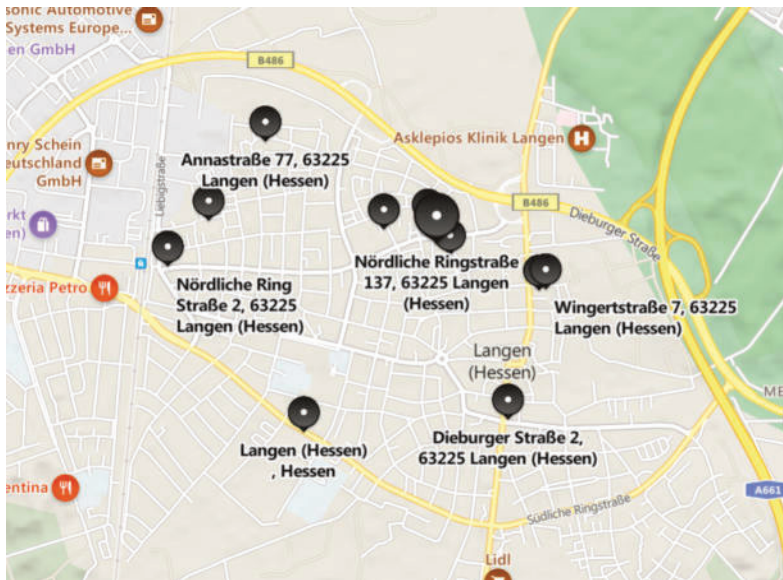
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger, von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten, Mittlere 1, 63571 Gelnhausen, Ohmstraße 20 A, 63225 Langen

MEHRWERT

Es zeigte sich hierbei eine Preisspanne von 3.154 – 5.680 €/m² Wohnfläche, durchschnittlich 3.805 €/m², der Median lag bei 3.666 €/m². Üblicherweise weichen die m²-Werte hinsichtlich der Geschosslage und der Wohnungsgröße ab. Bei der Geschosslage werden üblicherweise die unteren und die oberen Geschosse bevorzugt. Bei den Wohnungsgrößen erzielen üblicherweise kleinere Wohnungen höhere m²-Preise als große Wohnungen. Die Kaufpreise der Stichprobe wurden hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale im Vergleich zum Wertermittlungsobjekt in einer Spannweite von +/- 15 % korrigiert.

Lage der Vergleichsobjekte:



Quelle BingMaps

Auszug aus der Kaufpreissammlung modifiziert, Ausreißer eliminiert und anonymisiert:

€/m ² Wohnfläche	Korrektur Baujahr	Korrektur Wohnfläche	Korrektur Einheiten im Haus	Korrektur Geschoss	Konjunkturelle Weiterentwicklung Preisindex	€/m ² Wohnfläche korrigiert
3.744 €	5,0%	-5,0%	10,0%	0,0%	5,0%	4.306 €
3.356 €	5,0%	-5,0%	10,0%	-5,0%	5,0%	3.691 €
3.617 €	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	5,0%	3.436 €
3.250 €	0,0%	-5,0%	10,0%	0,0%	4,0%	3.543 €
3.628 €	5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	4,0%	3.773 €
4.349 €	-5,0%	-5,0%	10,0%	0,0%	4,0%	4.523 €
3.798 €	5,0%	0,0%	5,0%	-5,0%	4,0%	4.140 €
3.704 €	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	4,0%	4.038 €
5.680 €	0,0%	-5,0%	10,0%	0,0%	4,0%	6.192 €
4.206 €	0,0%	0,0%	10,0%	-5,0%	4,0%	4.585 €
3.154 €	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	4,0%	2.965 €
3.167 €	0,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	3,0%	2.945 €

Bei einer Wohnfläche von rund ca. 115,9 m² ergibt sich bei einem gerundeten, durchschnittlichen m²-Wert von 4.011 €/m² Wohnfläche und unter der Berücksichtigung der Zu- und Abschläge für Instandhaltungszustand ein Vergleichswert von

Vergleichspreis/m ² korrigiert		4.011 €
Wohnfläche		115,9 m ²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig		464.926 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder		0,90

nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, aktuelle Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)		
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig		418.433 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² , wg. abgeschwächtem Verkäufermarkt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis		- 28.976 €
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften: Nachteil geringe Instandhaltungsrücklage, Ansatz zur Kompensation 2,00 €/m ² WF/Jahr/Restnutzungsdauer, sachverständig pauschal		- 9.272 €
marktangepasster Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert		380.186 €

Der Vergleichswert der Liegenschaft der Eigentumswohnung Nr. A 7 und Keller Nr. 19 (Miteigentumsanteil 2.679/100.000) Fahrgasse 24 in 63225 Langen beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 rund 380.000 €.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- *Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.*
- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Ein-/Zweifamilienhäuser sind.*

Die zu bewertende Wohnung auf dem Grundstück „Fahrgasse 24“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Gebäude entspricht mit seiner Baustruktur mit getrennten Wohneinheiten einer zur Ertragserzielung genutzten Immobilie. Vor diesem Hintergrund wird das Ertragswertverfahren für das Bewertungsobjekt unterstützend durchgeführt.


Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

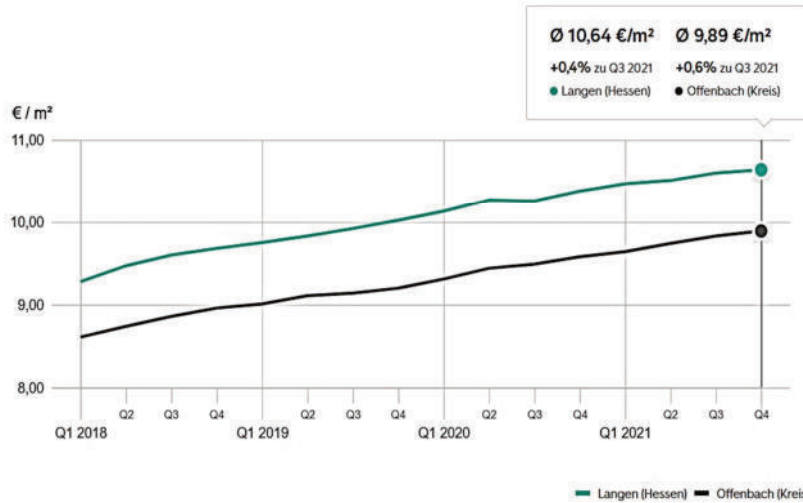
Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Langen hat keinen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale:

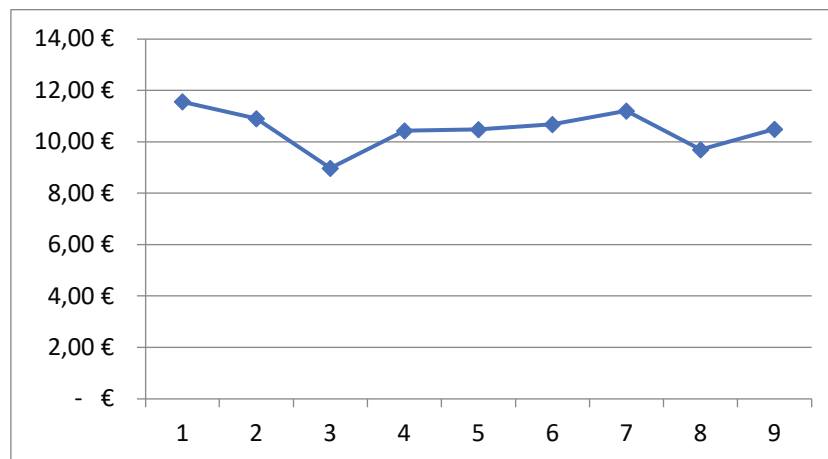
Mietpreisentwicklung für Wohnungen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag in Q4 2021 in Langen (Hessen) und Umgebung bei 10,64 €/m². Sie ist seit Q1 2018 um insgesamt 15% gestiegen. 



Quelle: Immobilienscout24

und auf Basis eigener Erhebungen



und der Erfahrung des Sachverständigen zum örtlichen Markt werden folgende Mieten monatlich netto kalt als marktüblich erzielbar angesetzt:

	€/m ² -St.
Wohnfläche	10,25 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und- zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden und keine Rechtsstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz (Auszug Immobilienmarktbericht)

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Eigentumswohnungen beim vorliegenden Bodenrichtwertniveau einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,90 % herausgegeben. Die Eigenschaften der Liegenschaft führen zu folgender Liegenschaftszinsauswertung

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl.. ETW im MFH über 799 m ² Wohnfläche, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise	2,90
Korrektur Nachteil Gewerbeanteil	0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	3,05

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 3,05 % angemessen.

11.3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Zur Ertragswertberechnung ist der Faktor der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer heranzuziehen. Dieser bildet sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Bei dem Baujahr ergibt sich hier ein Gebäudealter von 30 Jahren und somit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren zum Stichtag.

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

1. Verwaltungskosten: Pro Einheit werden hier 373,00 € und 41,00 € pro Stellplatz im Jahr angesetzt.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger, von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten, Mittlere 1, 63571 Gelnhausen, Ohmstraße 20 A, 63225 Langen

MEHRWERT

2. Instandhaltungskosten: Wegen des Instandhaltungszustands, werden für die Flächen 12,20 €/m² Wohnfläche/Jahr und 92,00 €/Stellplatz als angemessen erachtet.
3. Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis wird als durchschnittlich angesehen, so dass hier 2,00 % vom Jahresrohertrag angemessen sind, um mögliche Mietausfälle zu kompensieren.

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl.. ETW im MFH über 799 m ² Wohnfläche, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise	2,90
Korrektur Nachteil Gewerbeanteil	0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	3,05
Gesamtnutzungsdauer GND	70
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1992	30
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter, hier abweichend durch Modernisierung	40

Rohhertrag

Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse

	Fläche	€/m ² -St.	€ pro Jahr
Wohnfläche	115,9 m ²	10,25 €	14.256 €
Flächen gesamt	115,9 m ²		14.256 €

Rohhertrag pro Jahr gesamt

14.256 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohhertrag RE:		15%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	373,00 €	- 373 €
Instandhaltungskosten €/m ² p.a. Wohnfläche	12,20 €	- 1.414 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2%	- 285 €
Summe Bewirtschaftungskosten		- 2.072 €
Grundstücksreinertrag in €		12.184 €
-Bodenwertverzinsung	3,05%	- 1.992 €
Gebäudereinertrag		10.192 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	22,93	233.687 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-	- €
Bodenwertanteil in €		65.316 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €		299.003 €

Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, aktuelle Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)

0,90

vorläufiger marktangepasster		
Verfahrenswert/Ertragswert in €		269.103 €
	Kosten	Abschlag
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² , wg. abgeschwächtem Verkäufermarkt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis		
	28.976 €	-28.976 € - 28.976 €
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften: Nachteil geringe Instandhaltungsrücklage, Ansatz zur Kompensation 2,00 €/m ² WF/Jahr/Restnutzungsdauer, sachverständig pauschal		
	9.272 €	-9.272 € - 9.272 €
Korrigierter Ertragswert		230.855 €

Der Ertragswert der Liegenschaft der Eigentumswohnung Nr. A 7 und Keller Nr. 19 (Miteigentumsanteil 2.679/100.000) Fahrgasse 24 in 63225 Langen beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 rund 230.000 €.

11.4 Bewertung von Zubehör und Bestandteilen

Auftragsgemäß werden bei nicht ermöglichter Innenbesichtigung Zubehör oder Bestandteile sachverständig geschätzt. Sachverständig pauschal werden hierfür 15.000,00 € angesetzt. Der Wert kann durch örtliche Aufnahme und Bewertung verifiziert werden.

11.5 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Vergleichswertverfahren. Es beschreibt das Verhalten der Marktteilnehmer bei der Bewertung pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Ertragswert liegt niedriger und zeigt die hohe Präferenz für Eigentumswohnungen bei niedriger Renditeerwartung.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Die Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist gut. Der Wohnungsgrundriss ist zeitgemäß.

Nachteilig ist der Eindruck des Mikrostandorts mit der hohen Verdichtung durch Geschosswohnungsbau und einem heterogenen Bevölkerungsbesatz. Durch die Lage an der Straßenkreuzung ist mit erheblichen Verkehrslärmemissionen zu rechnen. Weiter nachteilig ist der Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum, was für den jeweiligen Eigentümer kurz- bis mittelfristig zu Sonderumlagen führen kann. Weiter nachteilig sind die Risiken aus der nicht erfolgten Innenbesichtigung. Zum Stichtag herrscht ein temporärer wirtschaftlicher Nachteil aus der geopolitische Situation (Inflation, stark erhöhte Zinsen, Kriegsfolgen, etc.) vor, der in der Statistik noch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt,



so dass dies nach der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung durch entsprechende Ansätze berücksichtigt wurde.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Eigentumswohnung Nr. A 7 und Keller Nr. 19 (Miteigentumsanteil 2.679/100.000) Fahrgasse 24 in 63225 Langen zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2022 auf 380.000 €.

Nettoanfangsrendite NAR

Nettoanfangsrendite NAR =	$\frac{\text{Netto(rein)mieteinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis} + \text{Erwerbsnebenkosten}}$
Netto(rein)einnahmen	10.192 €
Gesamtkaufpreis =	
Vergleichswert	380.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	45.600 €
NAR	2,39%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 23.08.2022 und am 14.11.2022 von außen besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden vier Exemplare, drei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 15.11.2022

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Anlage 3 – Objektfotos (ohne Innenbesichtigung nicht möglich, Ist-Fotos aus Bestand)

Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger, von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten, Mittlere 1, 63571 Gelnhausen, Ohmstraße 20 A, 63225 Langen

MEHRWERT

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen

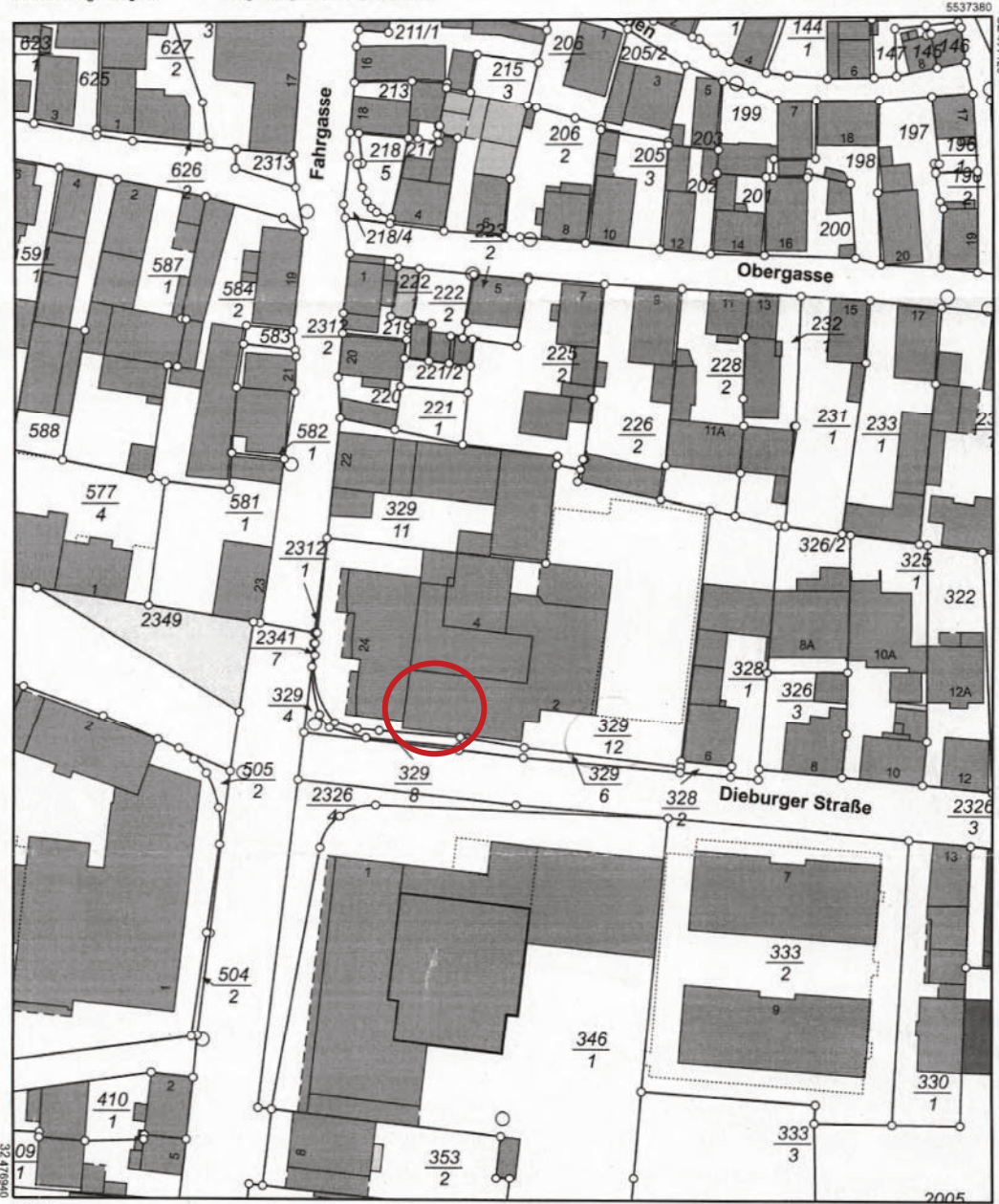
Erstellt am 08.03.2022

Antrag: 201124403-1

AZ: 35 662 2289 4z

Flurstück: 329/12
Flur: 1
Gemarkung: Langen

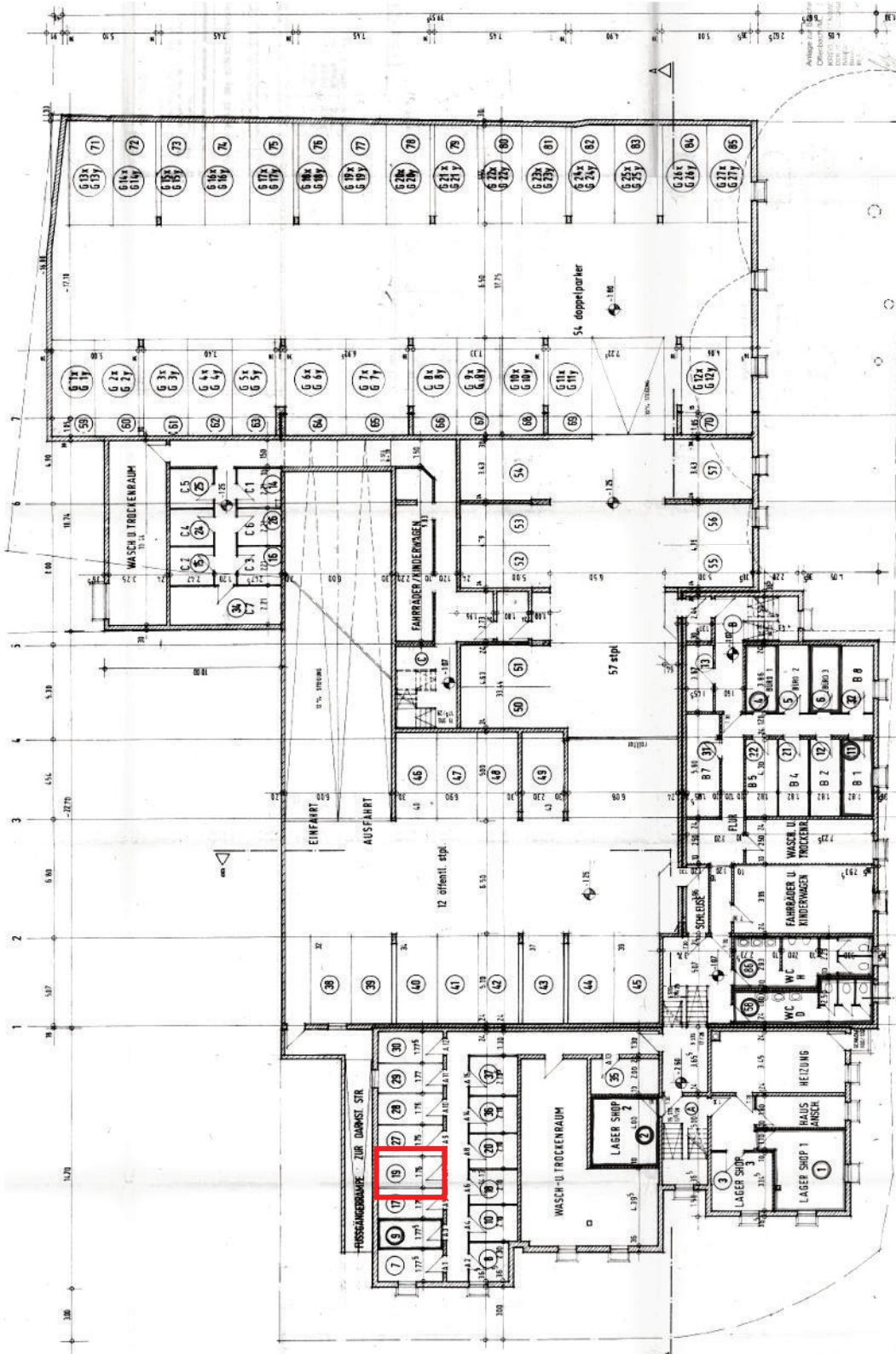
Gemeinde: Langen (Hessen)
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Anlage 2 – Grundriss Kellergeschoss/Tiefgarage, ohne Maßstab

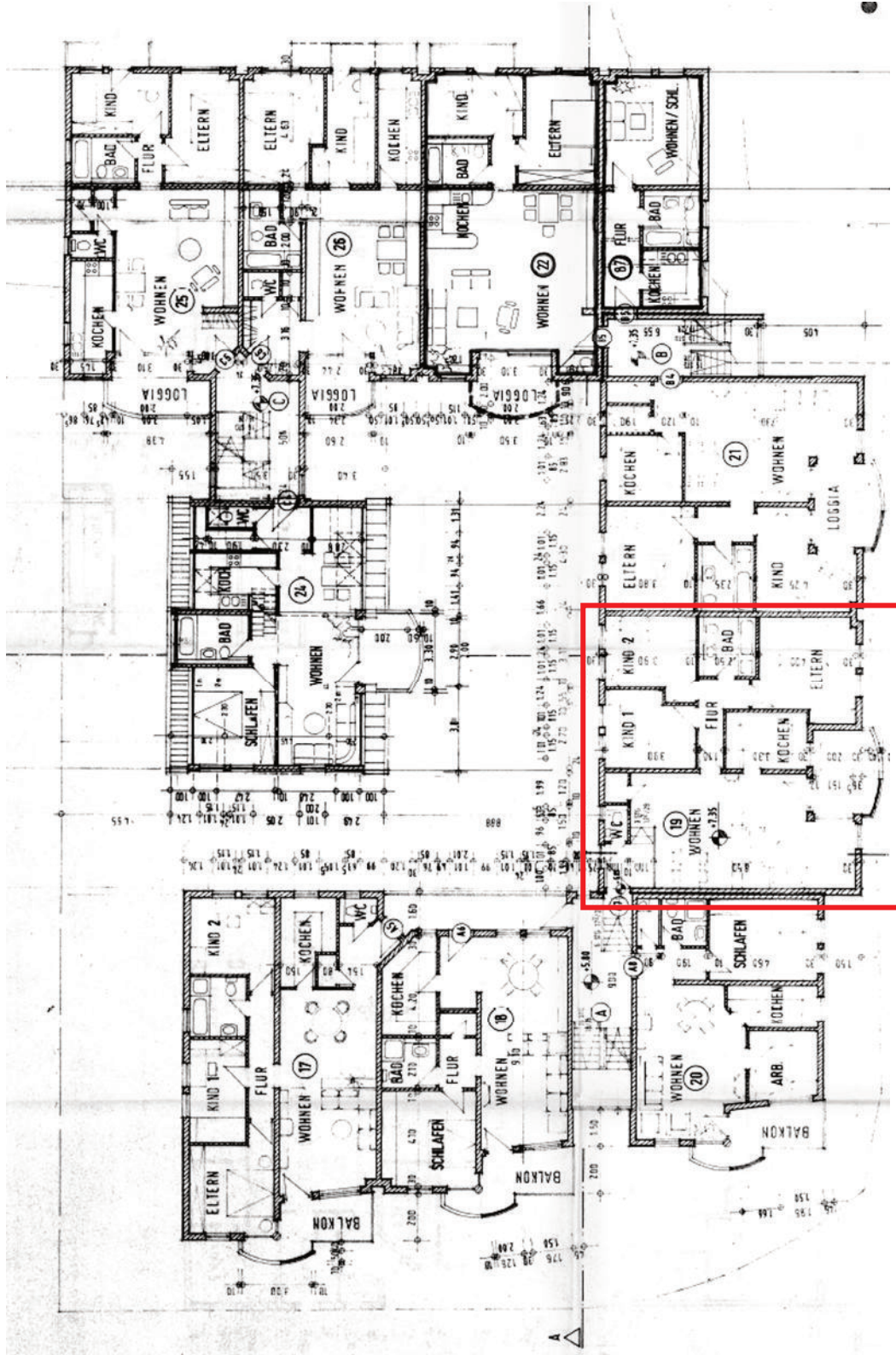


SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

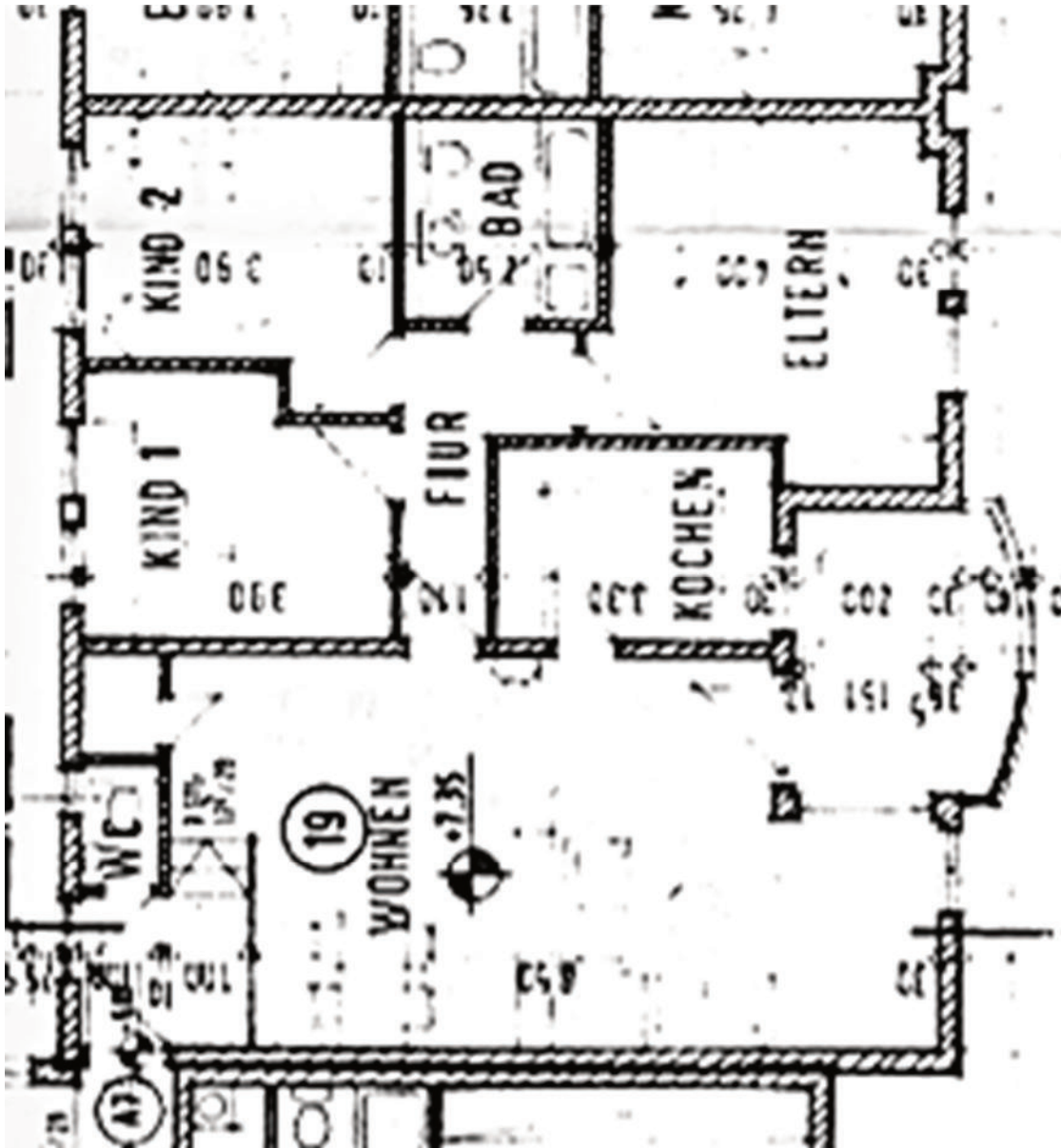
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger, von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten, Mittlere 1, 63571 Gelnhausen, Ohmstraße 20 A, 63225 Langen

MEHRWERT

Anlage 2 – Grundriss 2. OG Übersicht, ohne Maßstab



Anlage 2 – Grundriss Wohnung Nr. A 7 und Keller Nr. 19 Ausschnitt, ohne Maßstab

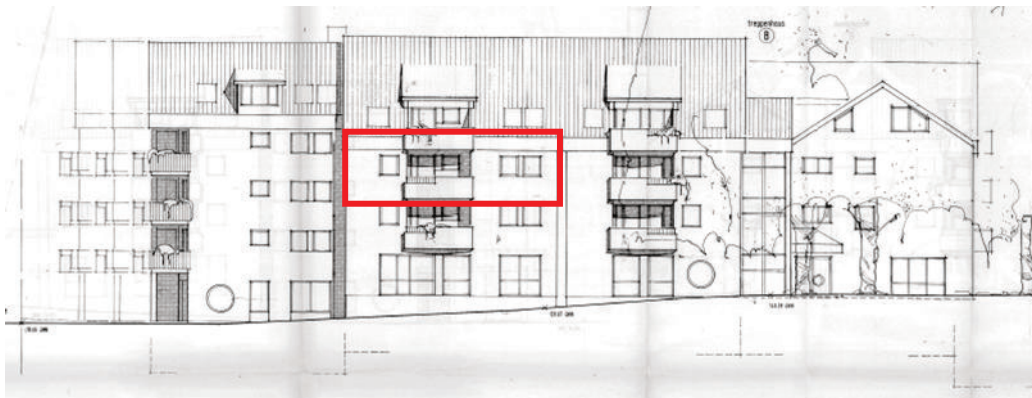
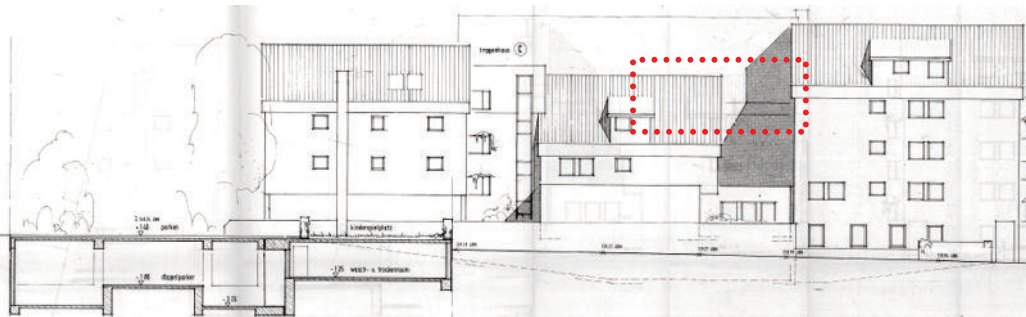
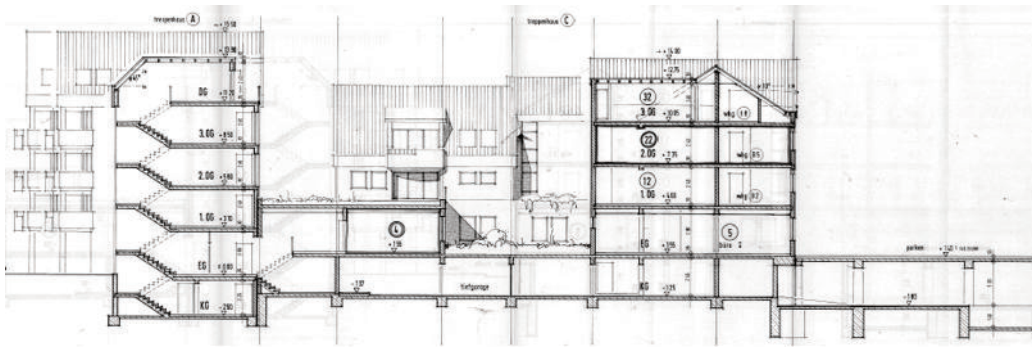


SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger, von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten, Mittlere 1, 63571 Gelnhausen, Ohmstraße 20 A, 63225 Langen

MEHRWERT

Anlage 2 – Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab

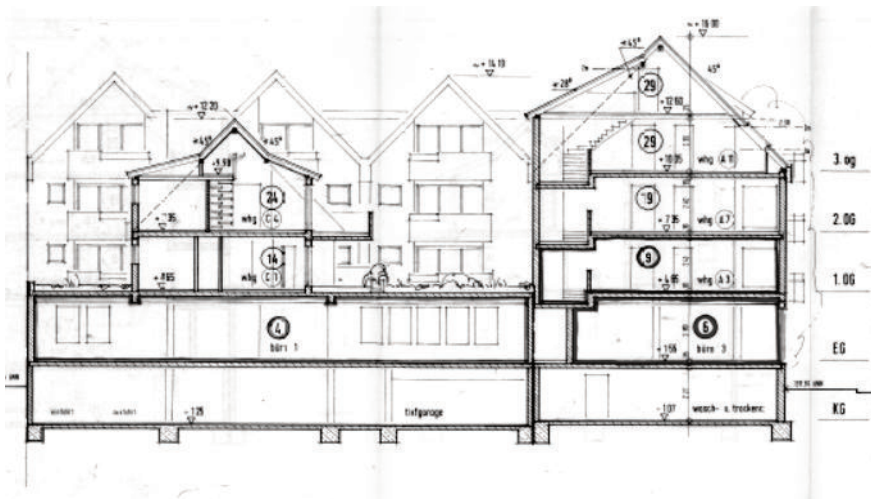
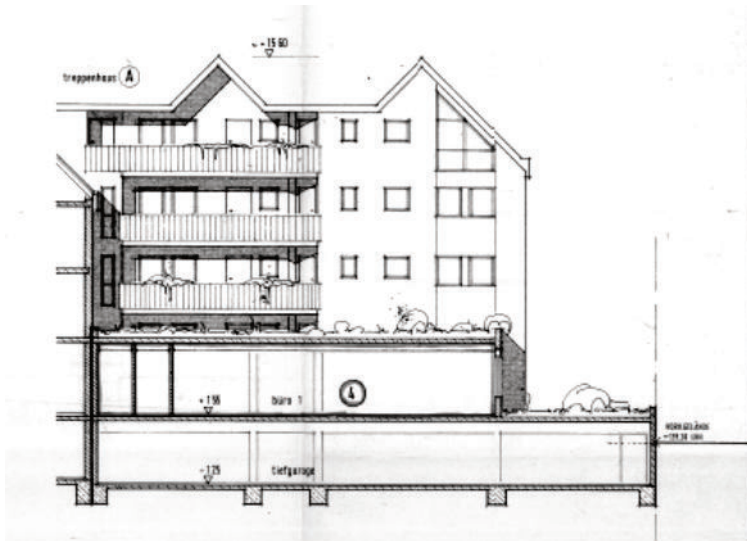


SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger, von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten, Mittlere 1, 63571 Gelnhausen, Ohmstraße 20 A, 63225 Langen

MEHRWERT

Anlage 2 – Ansichten und Schnitt, ohne Maßstab



Anlage 3 – Objektfotos (Der Abbildung von Innenaufnahmen hat die Schuldnerin widersprochen), die Fotos stammen aus einer früheren Besichtigung



Loggia



Fassadenausschnitt mit Balkon

Anlage 3 – Flächenermittlung

Die Flächen wurden aus der Teilungserklärung und den übergebenen Planunterlagen ermittelt, ggf. wurde auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abgestellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Wohnflächen in m²

Nutzung	Gesamtfläche	Anrechnung	Wohnfläche
Flur	3,96 m ²	100%	3,96 m ²
WC	1,15 m ²	100%	1,15 m ²
Abstellraum	1,25 m ²	100%	1,25 m ²
Wohn-/Esszimmer	43,96 m ²	100%	43,96 m ²
Küche	8,09 m ²	100%	8,09 m ²
Nebenflur	5,24 m ²	100%	5,24 m ²
Eltern	16,67 m ²	100%	16,67 m ²
Bad	6,13 m ²	100%	6,13 m ²
Kind 1	11,88 m ²	100%	11,88 m ²
Kind 2	12,74 m ²	100%	12,74 m ²
Loggia	9,72 m ²	50%	4,86 m ²
gesamt	120,76 m²		115,90 m²

Anlage 4 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2022

BauNVO – Baunutzungsverordnung, 1990

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO – Landesbauordnung Hessen

Baukosten 2018 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2020, Luchterhand, CD-ROM bzw. online

Marktorientierte Immobilienbewertung, Hauke Petersen, 5. Auflage 2001, Boorberg

Praktische Immobilienbewertung, Streich, 1955, für die Wertermittlung fiktiv 1985, Oppermann



Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung, Halaczinsky, Teß, 2. Auflage 2004, Bundesanzeiger Verlag

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Wertermittlung von Grundstücken, Simon, Reinhold, 4. Auflage 2001, Luchterhand

Kleider-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, des Landes Hessen, Open Street Map, des Kreises Offenbach und der Stadt Langen