

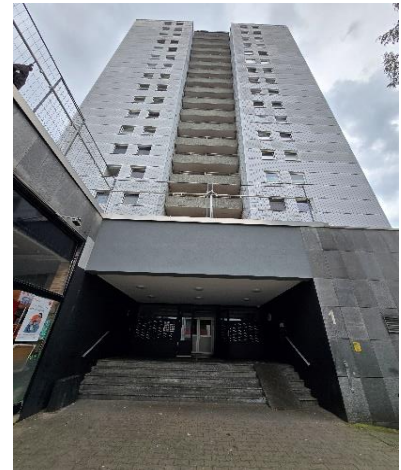
Aktenzeichen: 7 K 8/23

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Langen

Auftrag: Verkehrswertgutachten
Objektart: Eigentumswohnung
mit 1 Stellplatz
Anschrift: Dieburger Str. 1
WE 40 im 7. OG, Stpl.-Nr. 151
D-63225 Langen
Qualitätsstichtag: 7. August 2024
Wertermittlungsstichtag: 7. August 2024
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

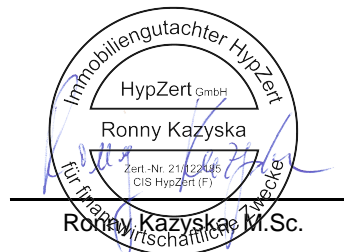


am: 07.08.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 07.08.2024
Vergleichswert	183.000 €
Ertragswert	183.000 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums	31.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	183.000 €

Frankfurt am Main, den 21.08.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

Übersicht

Exposé

Eigentumswohnung mit 1 Stellplatz

Stichtag: 07.08.2024

Baujahr ca.	1972
Baujahr (wirtschaftlich)	1982
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	28

Grundstücksgröße ca. 4.188 m²

Wohnfläche ca. 89,00 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	198.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-19.800 €
Vergleichswert des Grundstücks	183.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.056 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	11.040 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.019 € 18,29 %
Reinertrag p.a.	9.021 €
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	203.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-19.800 €
Ertragswert	183.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.056 €/m ²

Verkehrswert

183.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,00
Verkehrswert/Wohnfläche	2.056 €/m ²
Bodenwertanteil	16,90 %

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus, das als 18-geschossiges Hochhaus ausgeführt ist. Die baulichen Anlagen liegen zentral auf dem Bewertungsgrundstück. Das Baujahr beläuft sich ca. auf 1972.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 102 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 12 Gewerbeeinheiten (Teileigentum) und 53 Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Das Hochhaus mit Flachdach verfügt insgesamt über 18 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Die 102 Wohneinheiten verteilen sich auf die 18 Vollgeschosse. In der 2. bis 17. Etagen befinden sich jeweils 6 Wohneinheiten pro Geschoss bzw. im Erd- und 1. Obergeschoss jeweils 3 Wohneinheiten pro Etage. Das Sockelgeschoss im Erdgeschoss besteht aus 10 Ladenlokalen, von denen 5 Ladenlokale über eine 2. Ebene im Untergeschoss verfügen. Die Außenstellplätze befinden sich überwiegend im Innenhof und auf dem Dach des Sockelgeschosses. Bei den Ladenlokalen an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks liegen weitere Außenstellplätze. Die bewertungsgegenständliche Wohnungseinheit liegt im 7. Obergeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei Fahrstühle bzw. fußläufig über das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 40) ist zur südwestlichen Grundstücksseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Loggia. Die Wohneinheit ist laut Mitteilung des Eigentümers per E-Mail am Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Zustand der Räumlichkeiten ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unbekannt. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung besteht auf dem Bewertungsgrundstück ein Sondernutzungsrecht an einen oberirdischen PKW-Stellplatz mit der Nummer 151.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 89 m².

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte beim Kreis Offenbach entnommen bzw. von der zuständigen WEG Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Laut der Hersteller-Seriennummer stammt die Heizungsanlage aus dem Jahr 2011. Die Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Gemäß den Angaben des Eigentümers befinden sich die Räumlichkeiten in einem bewohnten Zustand. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass an dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

WEG Dieburger Straße 1, 63225 Langen

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 erwartete die WEG Dieburger Straße 1, 63225 Langen im Wirtschaftsjahr 2023 Gesamtkosten von 811.150,00 €.

Als Zuführung in die Instandhaltungsrücklage sind davon 120.000 € vorgesehen. Laut Auskunft des Verwalters beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der WEG am Wertermittlungsstichtag insgesamt auf ca. 381.000,00 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 40) 545,63 €. Dies entspricht rd. 6,13 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als überdurchschnittlich hoch anzusehen. Die Gründe dafür liegen laut dem aktuellen Wirtschaftsplan primär in einem erhöhten Instandhaltungsaufwand, der auf das Baujahr zurückzuführen ist und in uneinbringbare Forderungen, die die WEG zu tragen hat.

Aufgrund der Datenqualität der Vergleichskaufpreise im Vergleichsverfahren wird für das hohe Hausgeld kein negativer Sonderwert in diesem Gutachten ausgewiesen. Bei den im Vergleichsverfahren zu Grunde gelegten Vergleichskaufpreisen war das Hausgeld aus den identischen Gründen ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Die Hausgeldhöhe wurde bei den erfolgten Wohnungskäufen miteingepreist.

Laut Auskunft des Verwalters werden in den nächsten Jahren sukzessive die Rohrleitungen in dem Wohn- und Geschäftshaus der WEG saniert. Sonderumlagen sind dafür angabegemäß nicht vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage.

In der Vergangenheit wurden Modernisierungsmaßnahmen an dem Wohn- und Geschäftshaus durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde ca. 2011 bzw. die Fahrstühle ca. 2010/2011 modernisiert. Der Hauseingang wurde erst kürzlich erneuert. Durch die erfolgten Maßnahmen wird die Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung des Baujahres von 1972 auf 28 Jahre eingeschätzt. Dies entspricht beim ImmoWertV Modell bzw. dem früheren Sachwertrichtlinien Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen 6 Modernisierungspunkte.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 40) ist Bestandteil einer WEG innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses, das als 18-geschossiges Hochhaus ausgeführt ist. Die baulichen Anlagen wurden ca. 1972 errichtet. Die Eigentumswohnung befindet sich im 7. Obergeschoss. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 89,00 m² über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum und Loggia. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Dieburger Straße wird innerhalb der Stadt Langen als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Langen auf 1.010 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird wegen der fehlenden Innenbesichtigung unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags bei einer Wohnfläche von ca. 89,00 m² mit 2.056 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Langen bei einer mittleren Wohnfläche von 86 m² einen Durchschnittspreis von 3.650 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.