

Aktenzeichen: 7 K 8/23

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

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:

	Verkehrswertgutachten 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

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

Messeturm · 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.



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert (Marktwert)
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Grundriss
7. Fotos
8. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Langen in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 7 K 8/23 mit Datum 11.06.2024
- Grundbuchauszug Blatt 14981 vom 27.03.2023 des Grundbuchs von Langen / Amtsgericht Langen (Hessen) (Wohnungsgrundbuch)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.03.2023

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Baugenehmigung Nummer 611-17/196/70-pi./re über ein Wohn- und Geschäftshaus mit Entwässerung vom 13.07.1971
- Grundriss Wohneinheit 40 aus Oktober 1970
- undatierter Regelgeschossplan 3.-17. OG
- Wohnflächenberechnung vom 23.11.1970
- Teilungserklärung vom 23.12.1981 und 29.01.1982 ohne Aufteilungsplan
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 über die Wohneinheit 40, WEG Dieburger Str. 1, 63225 Langen
- Protokoll Eigentümersammlung WEG Dieburger Straße 1, 63225 Langen vom 22.05.2023
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.08.2023

Übersicht

Verkehrswertgutachten

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 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 11.06.2024 mit dem Aktenzeichen 7 K 8/23 für das Amtsgericht Langen als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit 1 Stellplatz in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 07.08.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 07.08.2024 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme des Eigentümers nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 07.08.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 07.08.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 07.08.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Der Eigentümer hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 27.03.2023 (letzte Änderung vom 27.03.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Langen (Hessen)

Grundbuch von: Langen

Blatt: 14981

78,1710 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Langen	1	346/1	Hof- und Gebäudefläche, Dieburger Straße 1	4.188 m ²

Grundstücksgröße gesamt 4.188 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 40 im 7. Obergeschoß;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 14942 bis 15056); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, durch Zwangsvollstreckung oder Konkursverwalter; wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 23.12.1981 und 29.01.1982 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 11350; an den oberirdisch angelegten Pkw-Stellplätzen Nr. 117 bis 169 sind nach Inhalt der Bewilligung vom 23.12.1981 und 29.01.1982 Sondernutzungsrechte eingeräumt; eingetragen am 19. März 1982.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 5 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht und Pkw-Abstellrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie Verpflichtung zur Pflanzung und Unterhaltung von zwei Bäumen) nach Inhalt der Bewilligung vom 21.12.1981 für die Stadt Langen; eingetragen am 28. Januar 1982; von Blatt 11350 auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 14942 bis 15056 übertragen am 19. März 1982.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 8/23); eingetragen am 27.03.2023.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Bewilligungsurkunde über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom 21.12.1981 liegt dem Sachverständigen vor. Das Geh- und Pkw-Abstellrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie die Verpflichtung zur Pflanzung und Unterhaltung von zwei Bäumen an der nördlichen bzw. westlichen Gebäudegrenze schränkt das Bewertungsobjekt in seiner Nutzung als Wohnung nicht ein. Die Eintragung hat deshalb in dieser Bewertung keinen Werteeinfluss.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 8/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreis Ausschusses Landkreis Offenbach vom 31.05.2023 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 13.08.2024 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 13.08.2024 als "Gemischte Baufläche" aus.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Kreuzung: Darmstädter - Rhein-Dieburger Str. - Fahrgasse" der am 17.05.1969 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Kerngebiet (MK)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0
- Zahl der Vollgeschosse: V

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-17/196/70-pi./re der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 13.07.1971 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Entwässerung.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 13.08.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Langen (Hessen) mit ca. 40.009 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 20 km südlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 18 km nördlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Langen grenzt im Norden und Nordosten an die Stadt Dreieich, im Nordwesten an die Stadt Neu-Isenburg, im Süden an die Gemeinde Egelsbach und im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Groß-Gerau).

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Altstadt, Zentrum, Neurott, Nordend, Linden, Oberlinden und Steinberg.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 108,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2024 30.236 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,1 % im Juli 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Langen ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind in der Region u.a. die Henry Schein Services GmbH (Medizinprodukte), SAG GmbH (Stromleitungen), Sehring AG (Abbruch/Erdbau), ICON Clinical Research GmbH (Forschung) und Implenia Spezialtiefbau GmbH.

Langen verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 661 und A 5. Die Stadt ist mit der B 486, die durch das südliche Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über die A 5 erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Langen' an der A 661 liegt vom Stadtzentrum ca. 2 km entfernt.

Langen ist mit dem Bahnhof Langen (Hess) in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. mittels der Main-Neckar-Bahn nach Frankfurt am Main, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Langen im Zeitraum von 2022 bis 2035 +2,4 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach +0,6 % sowie für das Bundesland Hessen +0,2 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	20 km	0:25 h
Offenbach am Main	18 km	0:25 h
Wiesbaden	43 km	0:45 h
Darmstadt	23 km	0:30 h
Mainz	35 km	0:55 h
Mannheim	65 km	0:55 h
Würzburg	120 km	1:25 h
München	395 km	4:15 h
Berlin	560 km	6:15 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Langen (Hessen) in der Dieburger Straße. Das Bewertungsobjekt liegt östlich des Stadtkerns in zentrumsnaher Lage. Die Dieburger Straße geht östlich von der Kreuzung Rheinstraße/Darmstädter Straße/Fahrgasse ab und führt in Richtung des Ortsteils Steinberg. Das westlich gelegene Stadtzentrum ist über die Rheinstraße erreichbar. Die Darmstädter Straße führt im Süden nach Egelsbach. Die Fahrgasse verbindet im Norden über die Frankfurter Straße die Stadt Langen mit Dreieich. Mit der Woog-, Hügel- und Östliche Ringstraße gehen drei Seitenstraßen von der Dieburger Straße ab, die südlich jeweils zur Südlichen Ringstraße führen. Das öffentliche Schwimmbad in der Teichstraße ist nördlich über die Hügelstraße erreichbar. Am östlichen Straßenende geht die Dieburger Straße auf die Südliche Ringstraße über.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines 18-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah innerhalb des Langener Stadtgebiets in ca. 1 km Entfernung zum Stadtkern. Der Bahnhof Langen befindet sich nordwestlich ca. 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Stadtverwaltung Langen ist im Rathaus in ca. 1 km Entfernung vorzufinden. Die B 486 verbindet Langen mit der südwestlich gelegenen Stadt Mörfelden-Walldorf bzw. im Osten mit dem Dreieicher Stadtteil Offenthal. Über die B 486 besteht ein Anschluss an die A 661 und die A 5, die beide jeweils im Norden nach Frankfurt am Main führen. Langen verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Hit, Aldi, Tegut, Lidl). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Tegut-Markt in der Rheinstraße in ca. 350 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Langen verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse. Die Autobahnauffahrt zur A 661 'Langen' liegt ca. 2 km in nordöstlicher Richtung bzw. die Autobahnauffahrt 'Langen/Mörfelden' ca. 8 km in westlicher Richtung. Die Bushaltestellen 'Rheinstraße' und 'Darmstädter Straße' befinden sich jeweils in ca. 100 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
Stadtverwaltung	1,0 km	5 Min.
S-Bahn Bahnhof	2,5 km	8 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 486	1,2 km	3 Min.
Autobahn A 661	2,0 km	5 Min.
Autobahn A 5	8,0 km	9 Min.
Flughafen Frankfurt a.M.	18,0 km	16 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Langen von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 18-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das nördlich über die Dieburger Straße an der Frontseite zugänglich ist. Das Bewertungsobjekt ist in Grenzbebauung innerhalb eines gemischt bebauten Gebiets mit einer offenen und geschlossenen Bebauung zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite. An der Südwestseite des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein weiteres Wohn- und Geschäftsgebäude in geschlossener Bauweise bzw. im Osten zwei Wohngebäude in offener Bauweise. An der Nordseite liegt die Dieburger Straße. Im Westen befindet sich die Darmstädter Straße. Die Dieburger Straße verläuft von Osten nach Westen.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

Ein Innenhof mit PKW-Stellplätzen an denen Sondernutzungsrechte existieren liegt südlich bis südwestlich auf dem Bewertungsgrundstück. Die Einfahrt erfolgt südöstlich von der Darmstädter Straße. Weitere Parkflächen existieren nördlich auf dem Bewertungsgrundstück an der Dieburger Straße.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft 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 Eigentümergemeinschaft 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 Wertermittlungstichtag 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.

Baubeschreibung

Gründung:	Stahlbetonstreifenfundamente
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	überwiegend Aluminiumpaneelen, im Erdgeschoss bei den Gewerbeeinheiten Schaufenster und Natursteinplatten
Geschosse:	18 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdach
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton / 2 Personenaufzüge
Böden:	unbekannt
Wände:	Mauerziegel
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	unbekannt
Türen/Tore:	Innentüren: unbekannt Hauseingangstür: Aluminiumtüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Tageslichtbad mit Wanne zzgl. 1 Gäste-WC (laut Grundriss)
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	Gaszentralheizung mit Radiatoren; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	dezentrale Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert; 53 PKW-Stellplätze im Außenbereich

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Gemäß einer Mitteilung des Eigentümers per E-Mail ist das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Mietkonditionen des Mietverhältnisses sind unbekannt. Ein Mietvertrag ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,3 %	1,2 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,4 %	2,1 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,9 %	5,6 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	66,3 %	63,6 %	62,7 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 ein langsamer als erwartetes Wachstum. Während der Dienstleistungssektor unterstützt durch positive Umfrageergebnisse und einen Anstieg des privaten Konsums eine Belebung zeigte, belasteten Rückgänge in der Industrieproduktion und der Bauproduktion die Konjunktur. Dabei erlebte insbesondere die Industrie aufgrund schwächerer Auftragseingänge und höherer Finanzierungskosten einen Rückschlag, die die Investitionen dämpften. Vor dem Hintergrund steigender Löhne, einer nachlassenden Inflation und einem stabilen Arbeitsmarkt verdichten sich die Anzeichen einer Verbesserung im dritten Quartal. Das BIP-Wachstum könnte dennoch weiterhin hinter den Prognosen zurückbleiben. Die Nachfrageschwäche in der Industrie ist noch nicht vollständig überwunden.

Die Erholung der deutschen Industriekonjunktur erlitt im Mai 2024 einen erheblichen Rückschlag. Die Industrieproduktion ging deutlich zurück. Sie fiel auf das Niveau von Dezember 2023. Dieser Rückgang war breit auf unterschiedliche Branchen gestreut. Ausnahmen waren nur die Automobilbranche und einzelne energieintensiven Wirtschaftszweige. Diese Bereiche konnten ihre Produktion steigern. Obwohl die Nachfrage im April 2024 zunächst zugenommen hatte, schwächte sich der industrielle Auftragseingang im Mai 2024 ebenfalls ab. Die Daten zeigen trotz dieses Rückgangs, einschließlich der ifo Geschäftserwartungen, immer noch Anzeichen für eine gewisse Stabilisierung der Nachfrage. Die positive Dynamik hat sich allerdings insgesamt abgeschwächt.

Der Dienstleistungssektor in Deutschland dürfte durch den privaten Konsum im zweiten Quartal die Wirtschaftsleistung maßgeblich unterstützt haben. Frühe Produktionsdaten und positive Stimmungsindikatoren wie u.a. der ifo-Geschäftsklimaindex bzw. der Einkaufsmanagerindex von S&P Global, die beide über der Expansionsschwelle lagen, signalisieren eine fortgesetzte Aktivitätssteigerung im Dienstleistungssektor. Trotz eines anfänglich zögerlichen Konsumverhaltens im Gastgewerbe zeigten der Einzelhandel und die Kfz-Zulassungen bereits im April und über das gesamte Quartal hinweg eine Verbesserung. Der GfK-Konsumklimaindex deutet ebenfalls auf eine Erholung der Konsumausgaben hin. Die Entwicklung wird durch optimistischere Einkommenserwartungen und eine robuste Arbeitsmarktlage unterstützt. Die Sparneigung ließ allerdings nur leicht nach. Die Anschaffungsneigung stieg moderat.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich trotz schwacher Konjunktur und starker Zuwanderung als widerstandsfähig. Die Fortschritte sind jedoch begrenzt. Während die Beschäftigung im Dienstleistungssektor, insbesondere in der öffentlichen Grundversorgung zunimmt, bleibt sie im Verarbeitenden Gewerbe und am Bau sowie in der Leiharbeit rückläufig. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Mai 2024 genauso wie die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im März und April 2024 jeweils um 20.000 Personen. Die Kurzarbeit nahm zur selben Zeit zu, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Juni 2024 waren 2,78 Millionen Personen als arbeitslos registriert. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich dadurch auf 6,0 %. Die Frühindikatoren deuten eine Fortsetzung dieses Trends an. Die Dynamik der steigenden Arbeitslosigkeit dürfte sich möglicherweise in den kommenden Monaten abschwächen.

Die Preise für Energierohstoffe sind kürzlich leicht gestiegen. Die Notierungen für Brent-Rohöl erhöhten sich im Juni 2024 gegenüber dem Vormonat Mai 2024 um mehr als 6 %. Der Preis pendelte sich bei 88 US-Dollar pro Fass ein. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf neue Förderkürzungen von einigen OPEC-Staaten und deren Partnern sowie zunehmende geopolitische Spannungen im Nahen Osten zurückzuführen. Die europäischen Großhandelspreise für Gas sind ebenfalls angestiegen. Die Gründe sind Bedenken hinsichtlich russischer Gaslieferungen nach Europa und eine hohe Nachfrage nach Flüssiggas aus Asien.

Die Inflationsrate in Deutschland verringerte sich im Juni 2024 moderat. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg gegenüber dem Vormonat leicht um 0,1 %. Im Vormonat Mai 2024 wuchs er um 0,2 %. Diese Entwicklung wurde durch fallende Energiepreise beeinflusst. Die Preise für unverarbeitete Nahrungsmittel und Industriegüter ohne Energie stiegen dagegen leicht an. Die Preisdynamik bei Dienstleistungen ließ deutlich nach. Die Jahresinflationsrate fiel von 2,8 % im Mai 2024 auf 2,5 % im Juni 2024. Die Kerninflationsrate (ohne Energie und Nahrungsmittel) sank geringfügig von 3,5 % auf 3,3 %. Trotz dieser leichten Entspannung wird erwartet, dass die Inflationsrate in den kommenden Monaten aufgrund hoher Ölpreisvolatilität und anhaltendem Lohnwachstum schwankend bleibt.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Langen profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Langen gehört zum südlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll Prognosen zufolge weiter in Takt bleiben. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Langen gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Langen recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Langen	Q2 2024	11,08 - 16,29 €/m ²	11,95 €/m ² Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q2 2024	11,06 €/m ²	Ø-Miete
Langen	Q2 2024	12,52 - 17,16 €/m ²	13,15 €/m ² Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q2 2024	12,24 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Langen	2024	6,81 - 19,17 €/m ²	Bestand Ø 11,90 €/m ²
Langen	2024	10,08 - 19,09 €/m ²	Neubau Ø 15,33 €/m ²
Engel & Völkers			
Langen	Q2 2024	13,88 €/m ²	Ø-Miete
Langen	Q2 2024	13,87 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Langen	2023	8,30 - 26,00 €/m ²	14,20 Ø-Miete
Langen	2023	13,00 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Langen	2024	11,18 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Langen	2024	12,60 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Langen	2024	15,00 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Langen	2016	9,22 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Langen	2016	11,51 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Langen	2016	10,45 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Langen	2016	9,79 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	18,90 €	15,10 €	13,20 €	11,10 €
	gut	17,10 €	13,70 €	11,90 €	10,20 €
	mittel	16,10 €	12,80 €	11,10 €	9,70 €
	einfach	15,30 €	12,20 €	10,50 €	9,00 €
Anmerkung: Die Preise je m ² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m ² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Langen verfügt über keinen Mietspiegel.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als mittlere Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Wohnungen in Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Südliche Ringstr. 191 Langen	Datum: 14.08.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 92,20 m ² Angebotspreis: 1.025,26 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,12 €/m ²	Etage: 10 Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: -
Mietwohnung Bertold Brecht 23 Egelsbach	Datum: 14.08.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 84,00 m ² Angebotspreis: 830,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 9,88 €/m ²	Etage: 2 von 4 Balkon Baujahr: 1984 Modernisierung: 2022
Mietwohnung Amselweg 10 Langen	Datum: 14.08.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 95,00 m ² Angebotspreis: 1.095,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,53 €/m ²	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: 2021

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2023 rd. 875 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 862 Mio. € eine Steigerung von ca. 1,5 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2021 bis 2023 beliefen sich dabei in Langen wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 86 m ²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 98 m ²	von	bis	Ø BRW
Langen	3.650 €	2.330 €	4.910 €	845 €	1987	5.370 €	4.950 €	5.770 €	767 €

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Landkreis bzw. der Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.400,00 €	4.510,00 €	4.195,00 €	3.355,00 €
	gut	5.070,00 €	4.220,00 €	3.930,00 €	3.150,00 €
	mittel	4.915,00 €	4.105,00 €	3.825,00 €	3.060,00 €
	einfach	4.595,00 €	3.835,00 €	3.565,00 €	2.860,00 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Eigenschaftsfähigkeit: ja
 Stand: 08/2023
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 14.08.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Langen inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2022	Q2 2024	+/- %
Langen	3.300,00 €	3.700,00 €	12,12%
Landkreis Offenbach	3.030,00 €	3.408,00 €	12,48%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Dieburger Str. 1 Langen	Datum: 14.08.2024 Zimmer: 2 Wohnfläche: 51,00 m ² Angebotspreis: 140.000 € Wohnflächenpreis: 2.745 €/m ²	Etage: 10 Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: - nicht vermietet
Etagenwohnung Dieburger Str. 1 Langen	Datum: 14.08.2023 Zimmer: 2 Wohnfläche: 51,00 m ² Angebotspreis: 125.000 € Wohnflächenpreis: 2.451 €/m ²	Etage: 16 Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: - nicht vermietet
Etagenwohnung Dieburger Str. 1 Langen	Datum: 14.08.2024 Zimmer: 2 Wohnfläche: 51,00 m ² Angebotspreis: 155.000 € Wohnflächenpreis: 3.058 €/m ²	Etage: 17 Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: - vermietet

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juli 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 30.04.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juli 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 14.08.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 14.08.2024; Immobilenscout24.de Datenabruf am 14.08.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 14.08.2024; Homeday.de Datenabruf am 14.08.2024; Immoportal.de Datenabruf am 14.08.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 14.08.2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung mit 1 Stellplatz. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 950 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Langen (Hessen)
Gemarkung:	Langen
Zone:	7430004
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	950 €/m ²
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

4.188,00 m ²	x	950 €/m ²	=	3.978.600 €
78,1710 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	31.101 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	-101 €
Bodenwert			rund	31.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Langen	Langen
Gemarkung:	Langen	Langen
Jahrgang:	2022 bis 2024	07.08.2024
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	ca. 1972	ca. 1972
Wohnfläche:	50 bis 100 m ²	rd. 89 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 12 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m ²
1	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	72,0 m ²	2.292 €/m ²
2	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	87,1 m ²	2.536 €/m ²
3	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	72,5 m ²	2.635 €/m ²
4	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	50,7 m ²	2.209 €/m ²
5	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	50,7 m ²	3.235 €/m ²
6	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	87,1 m ²	2.926 €/m ²
7	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	87,1 m ²	2.066 €/m ²
8	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	70,0 m ²	2.157 €/m ²
9	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	71,0 m ²	2.379 €/m ²
10	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	87,1 m ²	2.123 €/m ²
11	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	72,1 m ²	2.344 €/m ²
12	Dieburger Straße, Langen	unbekannt	1972	anonym	51,0 m ²	2.412 €/m ²
	Minimum			0	50,7 m ²	2.066 €/m ²
	Maximum			0	87,1 m ²	3.235 €/m ²
	Spannweite			0	36,4 m ²	1.169 €/m ²
	Durchschnitt			#DIV/0!	71,5 m ²	2.443 €/m ²
	Median			#ZÄHLE	72,1 m ²	2.362 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 2 Jahren ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 05/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Dieburger Straße, Langen	2.292 €/m ²	25.05.22 0,92	950 €/m ² 1,00	W 0,95	2.003 €/m ²
2	Dieburger Straße, Langen	2.536 €/m ²	24.06.22 0,92	950 €/m ² 1,00	--- 1,00	2.333 €/m ²
3	Dieburger Straße, Langen	2.635 €/m ²	02.09.22 0,91	950 €/m ² 1,00	W 0,95	2.278 €/m ²
4	Dieburger Straße, Langen	2.209 €/m ²	27.07.22 0,91	950 €/m ² 1,00	W 0,95	1.910 €/m ²
5	Dieburger Straße, Langen	3.235 €/m ²	26.01.22 0,93	950 €/m ² 1,00	W 0,95	2.858 €/m ²
6	Dieburger Straße, Langen	2.926 €/m ²	15.02.22 0,93	950 €/m ² 1,00	---- 1,00	2.721 €/m ²
7	Dieburger Straße, Langen	2.066 €/m ²	27.06.22 0,92	950 €/m ² 1,00	--- 1,00	1.901 €/m ²
8	Dieburger Straße, Langen	2.157 €/m ²	13.01.22 0,93	950 €/m ² 1,00	W 0,95	1.906 €/m ²
9	Dieburger Straße, Langen	2.379 €/m ²	21.08.23 0,97	950 €/m ² 1,00	W 0,95	2.192 €/m ²
10	Dieburger Straße, Langen	2.123 €/m ²	16.02.23 0,95	950 €/m ² 1,00	---- 1,00	2.017 €/m ²
11	Dieburger Straße, Langen	2.344 €/m ²	02.02.24 1,00	950 €/m ² 1,00	W 0,95	2.227 €/m ²
12	Dieburger Straße, Langen	2.412 €/m ²	29.04.24 1,00	950 €/m ² 1,00	W 0,95	2.291 €/m ²
	Minimum	2.066 €/m ²				1.901 €/m ²
	Maximum	3.235 €/m ²				2.858 €/m ²
	Spannweite	1.169 €				957 €/m ²
	Median	2.362 €/m ²				2.210 €/m ²
	Standardabweichung	347 €				311 €/m ²
	Standardabweichung	14,21%				14,02%
	Durchschnitt	2.443 €/m ²				2.220 €/m ²
	unterer Wert	2.096 €				1.909 €/m ²
	oberer Wert	2.790 €				2.531 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.220 €/m² zwischen 1.901 €/m² bis 2.858 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		2.220,00 €/m ²
x	89,00 m ² Wohnfläche	197.580,00 €
		<hr/>
		rd. 198.000,00 €
Marktanpassung	0,0 %	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-19.800,00 €
Stellplatz pauschal		5.000,00 €
		<hr/>
Vergleichswert des Grundstücks		183.200,00 €
		<hr/>
Rundungsbetrag	(-0,11 %)	-200 €
		<hr/>
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	183.000,00 €
		<hr/> <hr/>
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		2.056 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		2.225 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 10 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Bei dem PKW-Stellplatz wird 30,00 € monatlich zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 11.040 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

Laut E-Mail des Eigentümers soll das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag vermietet sein. Ein Mietvertrag mit den Konditionen ist den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 420 €/WE bzw. 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen	13,80 €/m ²
Pkw-Stpl.	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.332,20 € bzw. 12,07 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 220,80 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem zentrumsnahen Hochhaus.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,10 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,90 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 2.056 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 3.750 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **11.040,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	420 €/WE	=	420,00 €	
Außen-STP	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €	
						466,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m ²	x	89,00 m ²	=	1.228,20 €	
Pkw-Stpl.	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €	
						1.332,20 €

Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	220,80 €	
						220,80 €

Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €	
						0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:	(18,29 % v. JRoE)	-2.019,00 €
---------------------------------------	-------------------	--------------------

Jahresreinertrag des Grundstücks	9.021,00 €
---	-------------------

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,25 %	von	31.000,00 €	=			-697,50 €
--------	-----	-------------	---	--	--	-----------

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	8.323,50 €
---	-------------------

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 28 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 2,25 %
 Barwertfaktor: 20,61

Ertragswert der baulichen Anlagen

8.323,50 €	x	20,61	=			171.547,34 €
------------	---	-------	---	--	--	--------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	171.547,34 €
-----------------------------------	--------------

Bodenwertanteil des Sondereigentums	31.000,00 €
-------------------------------------	-------------

202.547,34 €

Rundungsbetrag		(0,22 %)				452,66 €
----------------	--	----------	--	--	--	----------

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	203.000,00 €
---	---------------------

Sonderwerte	-19.800,00 €
--------------------	---------------------

Rundungsbetrag		(-0,11 %)				-200,00 €
----------------	--	-----------	--	--	--	-----------

Ertragswert	183.000,00 €
--------------------	---------------------

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte)	16,58 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.056 €/m ²
Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte)	18,39 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.281 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	198.000,00 €
Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert	<u>-19.800,00 €</u>
Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert rd.	<u>-19.800,00 €</u>
Sonderwert:	<u>-19.800,00 €</u>
Sonderwert gesamt rd.	<u><u>-19.800,00 €</u></u>

7. Verkehrswert (Marktwert)

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert.

Vergleichswert	183.000,00 €
Ertragswert	183.000,00 €

Verkehrswert per 07. August 2024

183.000,00 €

Verkehrswert in Worten: einhundertdreiundachtzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

8.1 Verkehrswert

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,03 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	16,58 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.056 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	2.056 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	2.056 €/m ²
Bodenwertanteil	16,9 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - überdurchschnittliche Kaufkraft - positive Bevölkerungsprognose - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Langen - hohes Immobilienpreisniveau in Langen - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - WEG mit 102 Wohn- und 12 Gewerbeeinheiten innerhalb einer Hochhausanlage aus dem Jahr 1972 - keine Innenbesichtigung - Zustand des Sondereigentums unbekannt - überdurchschnittlich hohes Hausgeld - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - gestiegene Bauzinsen - gestiegene Energiekosten - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	2,25 %
Zinssatz Underrent	2,25 %
Tage pro Jahr	365

lfd. Nr.	Nutzflächen	Miet-er	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermietungsstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Abhängigkeit von den Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						V	V	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Erg.	Wohnen	6.LOG		88,00	1	V	10,00	120,00	10.680,00	10,00	120,00	10.680,00						
2	Erg.	Stellplatz	EG			1	V	30,00	360,00	360,00	30,00	360,00	360,00						

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand Gesamt	88,00 0,00 0,00 89,00	100,0 % 0,0 % 0,0 % 100,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a. Gesamtsoflettertrag p.a.	10.680,00 0,00 0,00 10.680,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a. Gesamtsoflettertrag p.a.	10.680,00 0,00 0,00 10.680,00
---------------	--	---------------------------------------	---	---	---	---	---

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand Gesamt	1 0 0 1	100,0 % 0,0 % 0,0 % 100,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a. Gesamtsoflettertrag p.a.	360,00 0,00 0,00 360,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a. Gesamtsoflettertrag p.a.	360,00 0,00 0,00 360,00
-----------------------------	--	-------------------------	---	---	---	---	---

Gesamt	Gesamt	Gesamtsoflettertrag p.a.	11,040,00	Gesamtsoflettertrag p.a.	11,040,00
---------------	---------------	---------------------------------	------------------	---------------------------------	------------------

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenserträge:	0,00

Wohnfläche

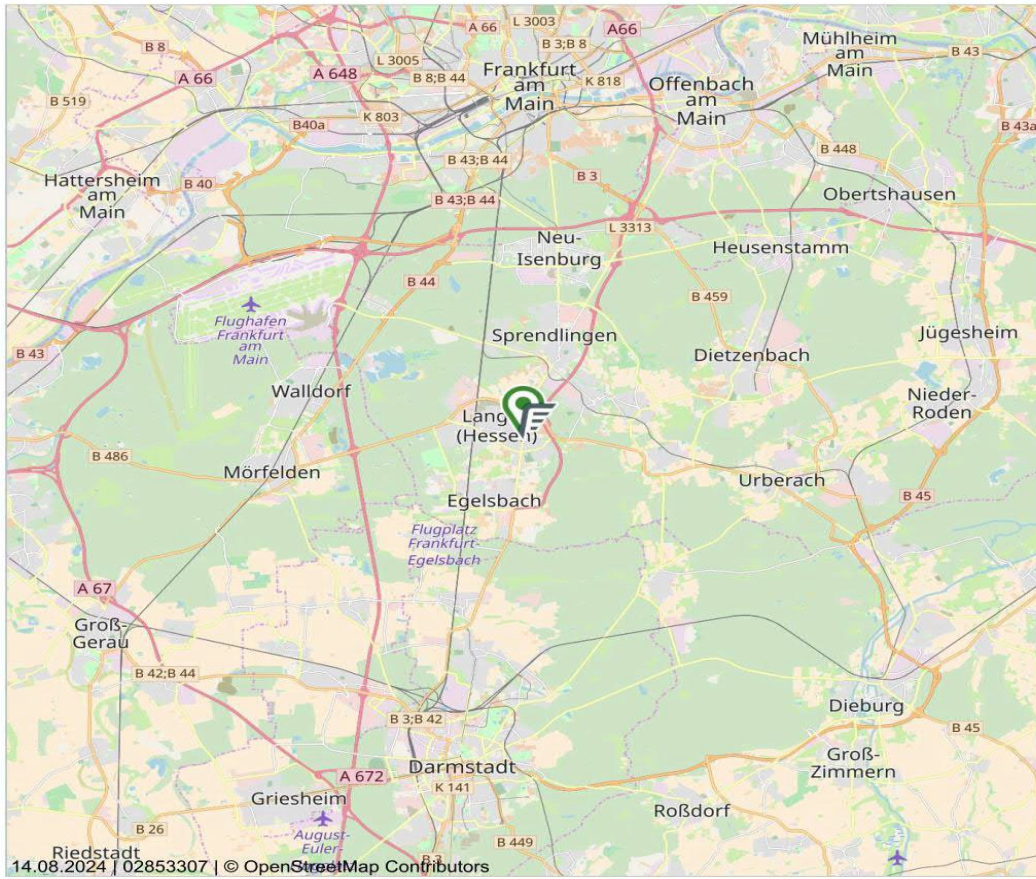
Die Flächenberechnung inklusive Grundriss stammt von der vorliegenden Baugenehmigung vom 13.07.1971, die der Kreis Offenbach zur Verfügung gestellt hat. Die Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins durch die fehlende Innenbesichtigung nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. 40	7. Obergeschoss	Wohnzimmer	22,03 m ²
		Kinderschlafzimmer	8,72 m ²
		Elternschlafzimmer	13,40 m ²
		Kinderschlafzimmer	11,69 m ²
		Küche	4,95 m ²
		Bad	3,74 m ²
		Diele	11,05 m ²
		Flur	8,51 m ²
		WC	1,50 m ²
		Abstellraum	2,10 m ²
		Loggia (anteilig)	1,31 m ²
			89,00 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63225 Langen (Hessen), Dieburger Str. 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

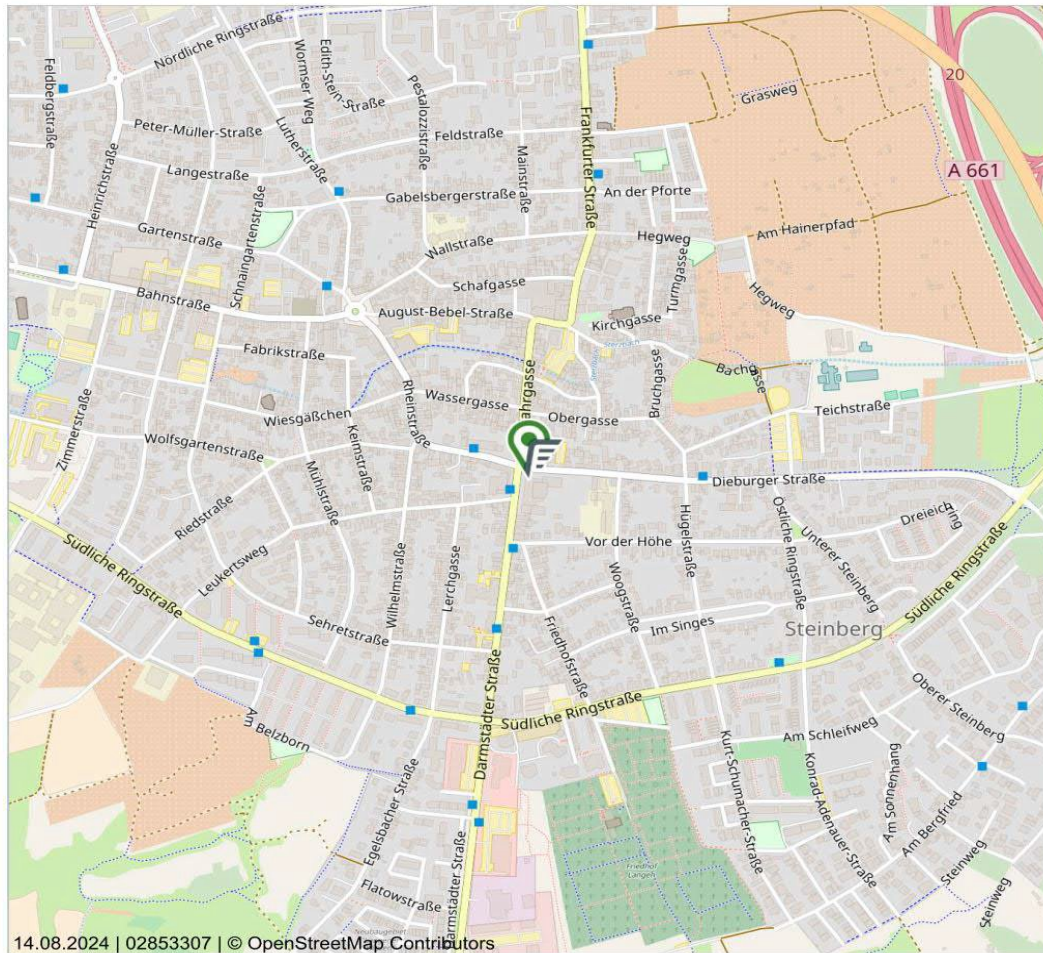
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63225 Langen (Hessen), Dieburger Str. 1



14.08.2024 | 02853307 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

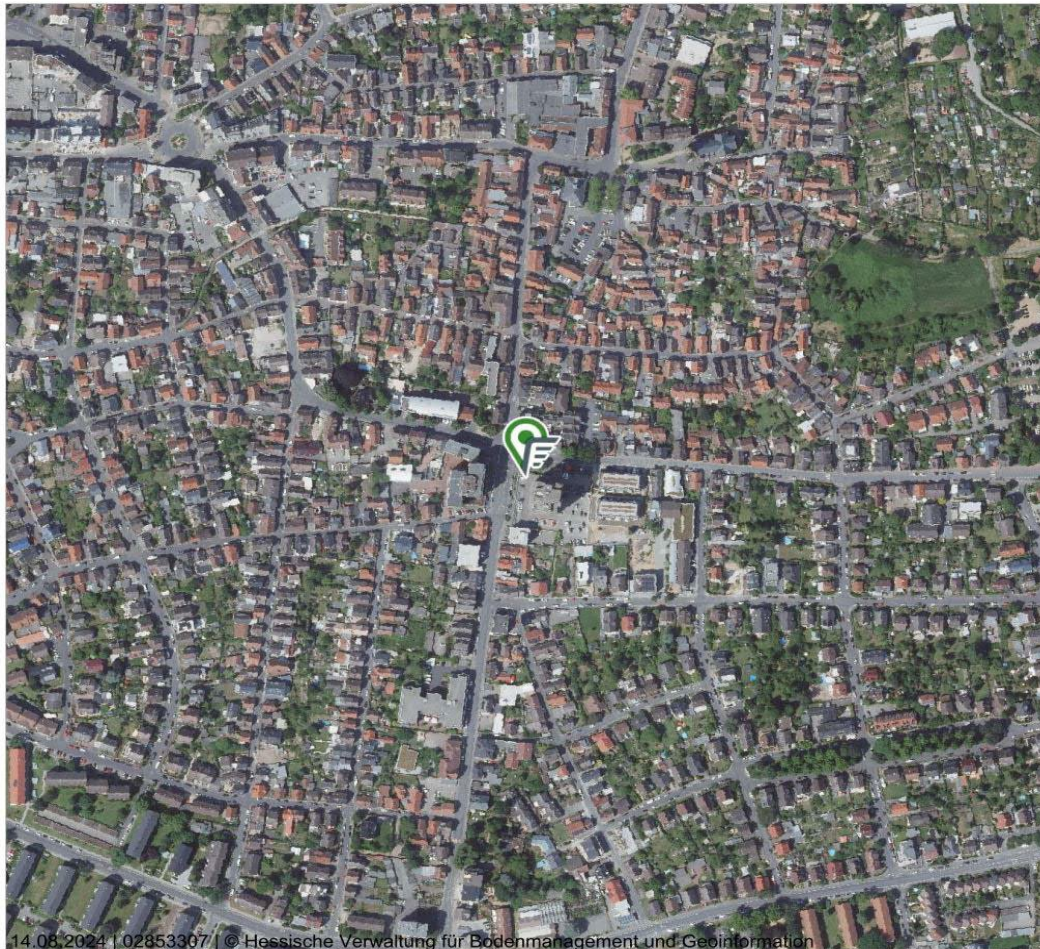


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02853307 vom 14.08.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63225 Langen (Hessen), Dieburger Str. 1



14.08.2024 | 02853307 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

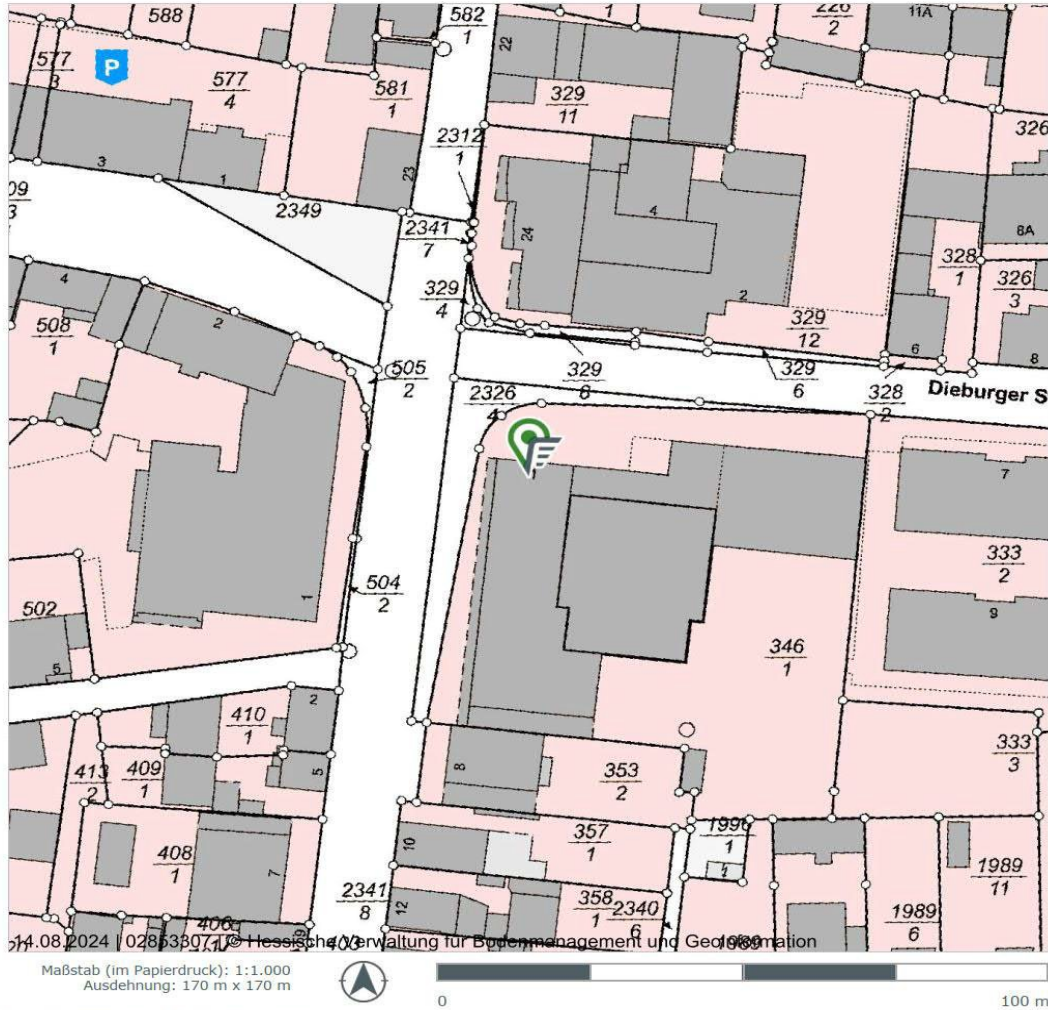
Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

Stadtplan

Liegenschaftskarte Hessen

63225 Langen (Hessen), Dieburger Str. 1



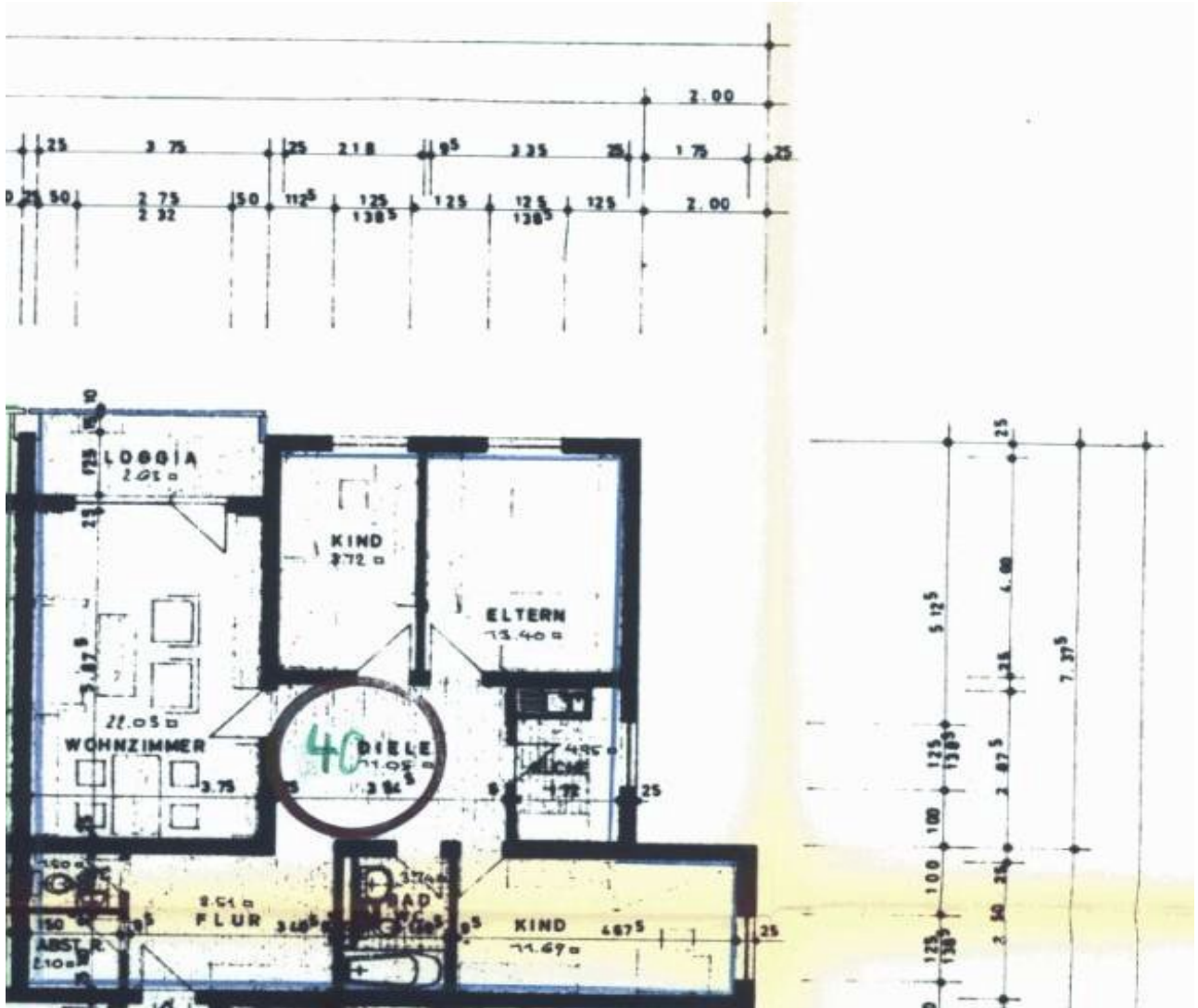
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

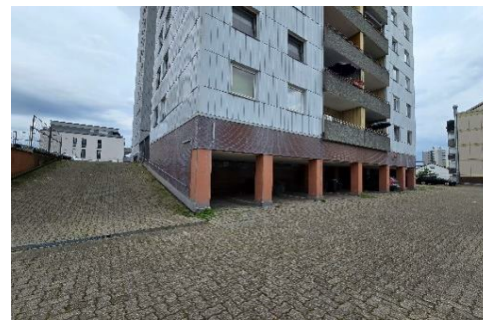
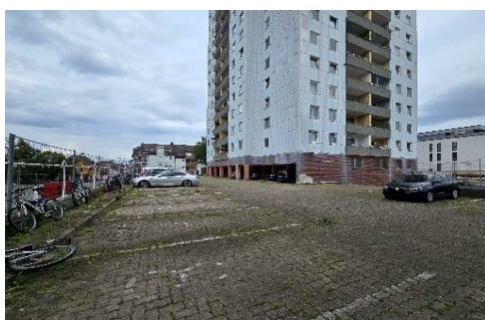
Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.