

Exposé

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	63225 Langen (Hessen)
Straße	Dieburger Str. 1 - ETW Nr. 4
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Aktenzeichen	7 K 13/24
Gutachter/in	Andac Kinay
Wertermittlungsstichtag	10.10.2024
Qualitätsstichtag	10.10.2024



Marktwert

93.000 €

11,4-fache Jahresrohertrag
1.230 €/m² WNfl.

Zusammenfassende Darstellung

Der Bewertungsgegenstand betrifft einen Miteigentumsanteil von 65,0571/10.000 an einem 4.188 m² großen Grundstück in Langen (Landkreis Offenbach). Die Lage innerhalb des Stadtteils ist als durchschnittliche Wohnlage zu bewerten, wobei die Verkehrsanbindung insgesamt als gut einzustufen ist. Das betreffende Grundstück, Flurstück 346/1, befindet sich etwa 1,4 km südöstlich des Stadtzentrums. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das aus 102 Eigentumswohnungen und 14 Ladeneinheiten besteht. Darüber hinaus gehört ein Parkdeck mit 53 Pkw-Stellplätzen zur Anlage. Das Gebäude wurde etwa im Jahr 1972 errichtet. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 75,47 m² (entsprechend der Angaben in der Teilungserklärung). Sie befindet sich im 1. Obergeschoss und wird als ETW Nr. 4 geführt. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einer Diele, einer Kochnische sowie einem Bad mit Dusche und WC. Das Gemeinschaftseigentum des Gebäudes zeigt einen leicht unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand, während die Grundrissgestaltung der Wohnung als zweckmäßig zu beurteilen ist.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Lagebeschreibung / Lagebeurteilung

Makrolage (Gut)

Geografische Zuordnung

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

Überregionale Verkehrsanbindung

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

Mikrolage (Durchschnittlich)

Gemeinde / Stadtteil / Straße

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 1,4 km südöstlich des Stadtzentrums von Langen. Die Zufahrt erfolgt über die Fahrgasse / Darmstädter Straße in die nach Osten abzweigende Dieburger Straße.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend durch Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Zudem sind auch vergleichbare Hochhäuser in der Umgebung vorhanden.

Umwelteinflüsse

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

Straßenart / Verkehr

Das Bewertungsgrundstück (Adresse: Dieburger Straße) befindet sich an der Ecke Fahrgasse/Darmstädter Straße. Bei der Fahrgasse/Darmstädter Straße handelt es sich um eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße, während die Dieburger Straße eher verkehrsberuhigter ist.

ÖPNV-Anbindung

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

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

Straßennetz

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

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Parkdeck mit 53 Stellplätzen. Der bewerteten Eigentumswohnung ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet, was sich insgesamt nachteilig auswirkt.

Versorgungsmöglichkeiten

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

Beurteilung der Standortqualität

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

Gebäudebeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Gebäude (*Wohn- und Geschäftshaus*)

Das betreffende Grundstück, Flurstück 346/1, befindet sich etwa 1,4 km südöstlich des Stadtzentrums. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das aus 102 Eigentumswohnungen und 14 Ladeneinheiten besteht. Darüber hinaus gehört ein Parkdeck mit 53 Pkw-Stellplätzen zur Anlage. Das Gebäude wurde etwa im Jahr 1972 errichtet.

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

Beurteilung Objektqualität (*leicht unterdurchschnittlich*)

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

Sondereigentum

Konzeption

Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 75,47 m² (entsprechend der Angaben in der Teilungserklärung). Sie befindet sich im 1. Obergeschoss und wird als ETW Nr. 4 geführt. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einer Diele, einer Kochnische sowie einem Bad mit Dusche und WC.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Bezeichnung gem. TE	Nr. 4
Lage innerhalb des Gebäudes	1. Obergeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja

Pkw-Stellplatz / Garage

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

Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	nein
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	nein

Modernisierung

Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

Bau- und Unterhaltungszustand

Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

Reparaturstau

Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

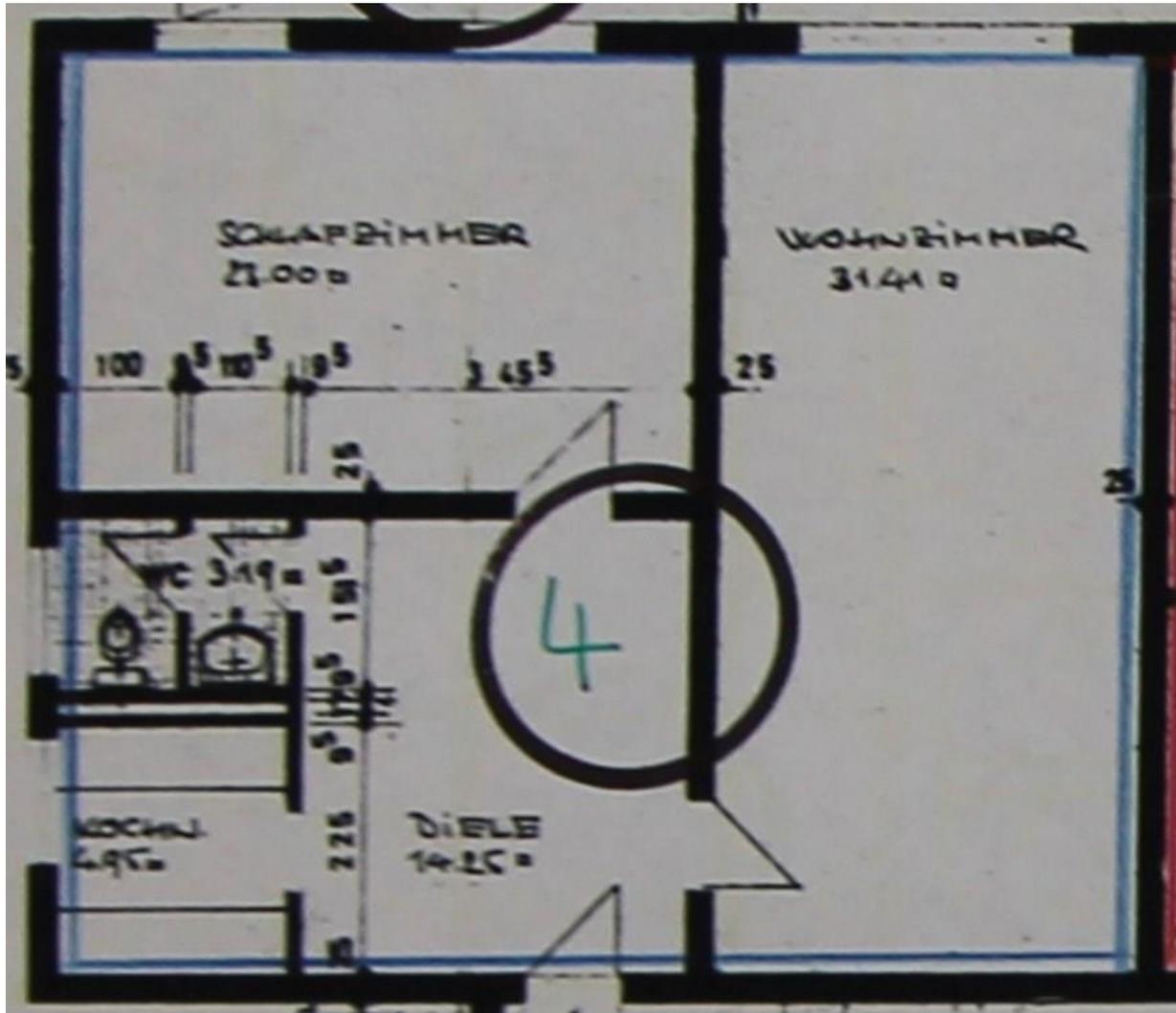
Flächennachvollzug

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

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung: 75,47 m²

Der Grundrissplan (siehe Anlagen) enthält zwar Flächenangaben, jedoch können diese aufgrund der Bildqualität nicht präzise abgelesen werden. Laut Grundriss verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von etwa 76,80 m², was zu einer Flächendifferenz von ca. 1,33 m² führt.

Aufgrund der unzureichenden Bildqualität werden im vorliegenden Gutachten die Flächenangaben aus der Teilungserklärung zugrunde gelegt.



Grundrissplan - ETW Nr. 4

Das vollständige Wertgutachten ist beim Amtsgericht einzusehen. Die vorliegende Kurzdarstellung dient nicht als Ersatz für die Einsichtnahme. Etwaige Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Kurzdarstellung keine Gewähr übernommen wird.