

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Langen (Hessen)

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**
Objektart: Eigentumswohnung
SE Nr. 155 im 4. OG / DG
1/2 MEA Duplex-Stellplätze
TE Nr. 376/377 in der TG
Anschrift: Nassoviastr. 6
D-63225 Langen (Hessen)



Qualitätsstichtag: 20. Januar 2026

Wertermittlungsstichtag: 20. Januar 2026

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 20.01.2026

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 20.01.2026

Verkehrswert Eigentumswohnung 204.000 €

Verkehrswert 1/2 MEA Duplex-Stellplätze 9.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	213.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 18.02.2026



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)

Meseturm • 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. Ertragskalkulation
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 (Hessen) in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 7 K 14/25 mit Datum 16.12.2025
- Grundbuchauszug Blatt 20961 vom 18.09.2025 des Grundbuchs von Langen / Amtsgericht Langen (Hessen) (Wohnungsgrundbuch)
- Grundbuchauszug Blatt 21103 vom 18.09.2025 des Grundbuchs von Langen / Amtsgericht Langen (Hessen) (Teileigentumsgrundbuch)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.09.2025

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

- Grundrisse 4. Ober- und Dachgeschoss vom 02.07.1995 bzw. 06.03.1996
- Baubeschreibung vom 18.07.1994 (zuletzt geändert am 19.07.1996)
- Teilungserklärung ohne Aufteilungsplan UR-Nr. 334/96 vom 16.08.1996
- Nachtrag zur Teilungserklärung UR-Nr. 692/1997 vom 02.12.1997
- Nachtrag zur Teilungserklärung UR-Nr. 476/1998 vom 17.04.1998
- Bewilligungsurkunde über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit UR-Nr. K 1214 vom 18.07.1996
- Bewilligungsurkunde über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit UR-Nr. K 1215 vom 18.07.1996
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 09.01.2026
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 über die Wohneinheit 155, WEG Triftstraße 2, 2a, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 8 / Nassoviastraße 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 63225 Langen
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 über Duplex-Stellplatz 376, WEG Triftstraße 2, 2a, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 8 / Nassoviastraße 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 63225 Langen
- Auskunft zur Höhe der Erhaltungsrücklage zum Stichtag 31.12.2024 der WEG Triftstraße 2, 2a, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 8 / Nassoviastraße 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 63225 Langen
- Protokolle Eigentümerversammlungen WEG Triftstraße 2, 2a, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 8 / Nassoviastraße 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 63225 Langen vom 25.07.2023, 04.06.2024 und 04.04.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 11.02.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.02.2026

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung

Stichtag: 20.01.2026

Baujahr ca.	1998
Baujahr (wirtschaftlich)	1998
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	42

Grundstücksgröße ca. 9.644 m²

Wohnfläche ca. 65,91 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	240.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-36.000 €
Vergleichswert Eigentumswohnung	204.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.095 €/m ²
Vergleichswert 1/2 MEA Duplex-Stellplätze Tiefgarage	9.000 €

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	10.282 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.557 € 15,14 %
Reinertrag p.a.	8.725 €
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	244.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-36.000 €
Ertragswert	208.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.156 €/m ²
Ertragswert 1/2 MEA Duplex-Stellplätze	10.000 €

Verkehrswert Eigentumswohnung

204.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	0,98
Verkehrswert/Wohnfläche	3.095 €/m ²
Bodenwertanteil	25,50 %

Verkehrswert 1/2 MEA Duplex-Stellplätze Tiefgarage

9.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 16.12.2025 mit dem Aktenzeichen 7 K 14/25 für das Amtsgericht Langen (Hessen) als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten betreffend eine Eigentumswohnung nebst Miteigentumsanteil an Duplex-Stellplätzen in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 20.01.2026 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 20.01.2026 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme der Eigentümerin nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 20.01.2026 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 20.01.2026 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 20.01.2026 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 18.09.2025 (letzte Änderung vom 15.09.2025) 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: 20961

Wohnungsgrundbuch

49,90 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Langen	24	321/7	Gebäude- und Freifläche, Triftstraße 2, 2A, 4, 4A, 4B, 4C, 6, 8 Nassoviastraße 2, 2A, 4, 6, 8, 10	8.939 m²
	Langen	24	329/4	Gebäude- und Freifläche, Triftstraße 2, 2A, 4, 4A, 4B, 4C, 6, 8 Nassoviastraße 2, 2A, 4, 6, 8, 10	705 m²
Grundstücksgröße gesamt					9.644 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum Nr. 155 des Aufteilungsplanes;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 20807 bis Blatt 21116); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte bestellt; hier keine Zuordnung;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme: Erstveräußerung durch teilenden Eigentümer; Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie, sowie an Schwesterkinder oder Schwiegereltern oder bei Veräußerung im Wege Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder bei Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, wenn er eine von ihm erworbene Einheit weiterveräußert;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.08.1996/02.12.1997/17.04.1998; übertragen aus Blatt 9306; eingetragen am 29.05.1998.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 4 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

lastend auf Flurstück Nr. 329/4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht; Transformatorenstationsrecht; Bau- und Bewuchsbeschränkung) für Stadtwerke Langen GmbH, Langen; gemäß Bewilligung vom 18.07.1996 (UR Nr. 1215 des Notars Dr. Ruprecht Kamlah in Erlangen) erstmals eingetragen am 05.08.1996 und hierher und in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 20807 bis 21116 übertragen am 29.05.1998.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

lastend auf Flurstück Nr. 321/7:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht; Bau- und Bewuchsbeschränkung) für Stadtwerke Langen GmbH, Langen; gemäß Bewilligung vom 18.07.1996 (UR Nr. 1214 des Notars Dr. Ruprecht Kamlah in Erlangen) erstmals eingetragen am 05.08.1996 und hierher und in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 20807 bis 21116 übertragen am 29.05.1998.

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen -Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 14/25); eingetragen am 15.09.2025.

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 zugunsten der Stadtwerke Langen GmbH vom 18.07.1996 liegt dem Sachverständigen vor. Die Dienstbarkeit betrifft ausschließlich das Flurstück Nr. 329/4. Gegenstand der Dienstbarkeit ist das Recht zur Errichtung bzw. zum Betrieb einer Transformatorenstation sowie zur Verlegung, zum Betrieb, zur Wartung und zur Instandhaltung der hierfür erforderlichen Stromversorgungsleitungen. Es bestehen zudem Bau- und Bewuchsbeschränkungen sowie Schutzstreifen im Bereich der Leitungsführung. Der Verlauf der Trasse ist im der Bewilligungsurkunde beigefügten Lageplan dargestellt. Die Transformatorenstation ist gemäß Lageplan auf dem Flurstück Nr. 329/4 angeordnet. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Flurstück Nr. 321/7 im Gebäude Nassoviastraße 6. Dieses Flurstück ist von der Dienstbarkeit nicht unmittelbar betroffen. Beim Ortstermin konnte auf Basis der durchgeführten Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts keine direkte Nutzungsbeeinträchtigung der Eigentumswohnung festgestellt werden. Die Dienstbarkeit dient der Sicherstellung der Stromversorgung. Der Leitungsverlauf ist der Bewilligungsurkunde zu entnehmen. Die Nutzbarkeit von Wohnungen wird dadurch in der Regel nicht wertrelevant beeinträchtigt. Der Eintragung wird deshalb in dieser Bewertung kein Werteinfluss beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Bewilligungsurkunde über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Langen GmbH vom 18.07.1996 liegt dem Sachverständigen vor. Die Dienstbarkeit lastet auf dem Flurstück Nr. 321/7. Gegenstand der Dienstbarkeit ist das Recht zur Verlegung, zum Betrieb, zur Wartung und zur Instandhaltung von Stromversorgungsleitungen. Es bestehen zudem Bau- und Bewuchsbeschränkungen im Bereich der Leitungsführung. Der Verlauf der Trasse ist im der Bewilligungsurkunde beigefügten Lageplan dargestellt. Beim Ortstermin konnte auf Basis der durchgeführten Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts keine direkte Nutzungsbeeinträchtigung der Eigentumswohnung festgestellt werden. Die Dienstbarkeit dient der Sicherstellung der Stromversorgung. Der Leitungsverlauf ist der Bewilligungsurkunde zu entnehmen. Die Nutzbarkeit von Wohnungen wird dadurch in der Regel nicht wertrelevant beeinträchtigt. Der Eintragung wird deshalb in dieser Bewertung kein Werteinfluss beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 14/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 18.09.2025 (letzte Änderung vom 15.09.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Langen (Hessen)
Grundbuch von: Langen
Blatt: 21103

Teileigentumsgrundbuch

10,00 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Langen	24	321/7	Gebäude- und Freifläche, Triftstraße 2, 2A, 4, 4A, 4B, 4C, 6, 8 Nassoviastraße 2, 2A, 4, 6, 8, 10	8.939 m²
	Langen	24	329/4	Gebäude- und Freifläche, Triftstraße 2, 2A, 4, 4A, 4B, 4C, 6, 8 Nassoviastraße 2, 2A, 4, 6, 8, 10	705 m²
Grundstücksgröße gesamt					9.644 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Duplex-Stellplätzen 376/377 des Aufteilungsplanes;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 20807 bis Blatt 21116); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte bestellt; hier keine Zuordnung;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme: Erstveräußerung durch teilenden Eigentümer; Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie, sowie an Schwesterkinder oder Schwiegereltern oder bei Veräußerung im Wege Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder bei Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, wenn er eine von ihm erworbene Einheit weiterveräußert;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.08.1996/02.12.1997/17.04.1998; übertragen aus Blatt 9306; eingetragen am 29.05.1998.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2a:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 2.4:



-zu 1/4-

Laufende Nummer 2.5:



-zu 1/4-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 6 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

lastend auf Flurstück Nr. 329/4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht; Transformatorenstationsrecht; Bau- und Bewuchsbeschränkung) für Stadtwerke Langen GmbH, Langen; gemäß Bewilligung vom 18.07.1996 (UR Nr. 1215 des Notars Dr. Ruprecht Kamlah in Erlangen) erstmals eingetragen am 05.08.1996 und hierher und in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 20807 bis 21116 übertragen am 29.05.1998.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

lastend auf Flurstück Nr. 321/7:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsleitungsrecht; Bau- und Bewuchsbeschränkung) für Stadtwerke Langen GmbH, Langen; gemäß Bewilligung vom 18.07.1996 (UR Nr. 1214 des Notars Dr. Ruprecht Kamlah in Erlangen) erstmals eingetragen am 05.08.1996 und hierher und in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 20807 bis 21116 übertragen am 29.05.1998.

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

-gelöscht-

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2a. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen -Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 14/25); eingetragen am 15.09.2025.

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 zugunsten der Stadtwerke Langen GmbH vom 18.07.1996 liegt dem Sachverständigen vor. Die Dienstbarkeit betrifft ausschließlich das Flurstück Nr. 329/4. Gegenstand der Dienstbarkeit ist das Recht zur Errichtung bzw. zum Betrieb einer Transformatorenstation sowie zur Verlegung, zum Betrieb, zur Wartung und zur Instandhaltung der hierfür erforderlichen Stromversorgungsleitungen. Es bestehen zudem Bau- und Bewuchsbeschränkungen sowie Schutzstreifen im Bereich der Leitungsführung. Der Verlauf der Trasse ist im der Bewilligungsurkunde beigefügten Lageplan dargestellt. Die Transformatorenstation ist gemäß Lageplan auf dem Flurstück Nr. 329/4 angeordnet. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Flurstück Nr. 321/7 im Gebäude Nassoviastraße 6. Dieses Flurstück ist von der Dienstbarkeit nicht unmittelbar betroffen. Beim Ortstermin konnte auf Basis der durchgeführten Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts keine direkte Nutzungsbeeinträchtigung der Duplex-Stellplätze festgestellt werden. Die Dienstbarkeit dient der Sicherstellung der Stromversorgung. Der Leitungsverlauf ist der Bewilligungsurkunde zu entnehmen. Die Nutzbarkeit von Wohnungen wird dadurch in der Regel nicht wertrelevant beeinträchtigt. Der Eintragung wird deshalb in dieser Bewertung kein Werteeinfluss beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Bewilligungsurkunde über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Langen GmbH vom 18.07.1996 liegt dem Sachverständigen vor. Die Dienstbarkeit lastet auf dem Flurstück Nr. 321/7. Gegenstand der Dienstbarkeit ist das Recht zur Verlegung, zum Betrieb, zur Wartung und zur Instandhaltung von Stromversorgungsleitungen. Es bestehen zudem Bau- und Bewuchsbeschränkungen im Bereich der Leitungsführung. Der Verlauf der Trasse ist im der Bewilligungsurkunde beigefügten Lageplan dargestellt. Beim Ortstermin konnte auf Basis der durchgeführten Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts keine direkte Nutzungsbeeinträchtigung der Duplex-Stellplätze festgestellt werden. Die Dienstbarkeit dient der Sicherstellung der Stromversorgung. Der Leitungsverlauf ist der Bewilligungsurkunde zu entnehmen. Die Nutzbarkeit von Wohnungen wird dadurch in der Regel nicht wertrelevant beeinträchtigt. Der Eintragung wird deshalb in dieser Bewertung kein Werteinfluss beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 14/25. 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 Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 09.01.2026 ist auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Langen	24	321/7	Langen	6451

Die Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Langen, Flur 24, Flurstück-Nr. 329/4 und 321/7, die im Grundbuch für die Gemeinde Langen unter Band 190, Blatt 9306 eingetragen sind, verpflichtet sich zur Begründung folgender diese Grundstücke gegenseitig betreffenden Baulast:

Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Langen, Flur 24, Flurstück-Nr. 329/4 und 321/7 die im Grundbuch für die Gemeinde Langen unter Band 190, Blatt 9306 eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Eingetragen am 09.11.1995 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 26.10.1995.

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 09.01.2026 ist auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Langen	24	329/4	Langen	6450

Die Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Langen, Flur 24, Flurstück-Nr. 329/4 und 321/7, die im Grundbuch für die Gemeinde Langen unter Band 190, Blatt 9306 eingetragen sind, verpflichtet sich zur Begründung folgender diese Grundstücke gegenseitig betreffenden Baulast:

Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Langen, Flur 24, Flurstück-Nr. 329/4 und 321/7 die im Grundbuch für die Gemeinde Langen unter Band 190, Blatt 9306 eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Eingetragen am 09.11.1995 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 26.10.1995.

Beurteilung Baulasten

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

Gemäß der vorliegenden Baulastenauskunft bestehen auf den Flurstücken Nr. 321/7 und Nr. 329/4 gegenseitige Baulasten. Die Baulasten bewirken, dass die Flurstücke Nr. 321/7 und Nr. 329/4 bauordnungsrechtlich gemeinsam als ein Baugrundstück beurteilt werden. Die Baulasten dienen der Sicherstellung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der bestehenden Bebauung. Zusätzliche Nutzungsbeschränkungen oder weitergehende Verpflichtungen ergeben sich hieraus nicht. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Flurstück Nr. 321/7. Die bestehende Nutzung entspricht der durch die Baulasten gesicherten baurechtlichen Situation. Eine wertrelevante Beeinträchtigung der Eigentumswohnung ist nicht festzustellen. Den Baulasten wird in dieser Bewertung kein Werteeinfluss beigemessen.

Baulast Nachbargrundstück

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 09.01.2026 ist auf dem Nachbargrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Langen	24	322/5	Langen	061028

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung: Langen, Flur: 24, Flurstück: 322/5 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: Im Falle der Errichtung eines Gebäudes an der Grenze oder innerhalb eines 5 m breiten Streifens zur Grenze auf Grundstück Gemarkung: Langen, Flur: 24, Flurstück: 329/4, werden die Öffnungen in der Brandwand des Gebäudes auf Grundstück Gemarkung: Langen, Flur: 24, Flurstück: 322/5 zu Grundstück Gemarkung: Langen, Flur: 24, Flurstück: 329/4, geschlossen.

Eingetragen am 14.03.2013 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 14.03.2013.

Beurteilung Baulast Nachbargrundstück

Die Baulast verpflichtet den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Langen, Flur 24, Flurstück Nr. 322/5, bei einer Bebauung an der Grenze oder innerhalb eines Abstands von bis zu 5 m zum Grundstück Flurstück Nr. 329/4 Öffnungen in der Brandwand zu schließen. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Flurstück Nr. 321/7. Dieses Flurstück ist weder verpflichteter noch begünstigter Bestandteil der genannten Baulast. Aus dem Baulasteintrag ergeben sich keine rechtlichen oder tatsächlichen Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück. Der Baulast wird dadurch in dieser Bewertung kein Werteeinfluss beigemessen.

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 09.02.2026 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 09.02.2026 als "Gemischte Baufläche (Bestand)" aus.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/A-C der Stadt Langen (Hessen) "Unbeplanter Innenbereich westlich der Bahntrasse" der am 13.11.2009 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO sind nicht enthalten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen. Die bestehende Wohnnutzung bleibt unberührt. Die Bebaubarkeit des Bewertungsobjekts wird nicht eingeschränkt.

In Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 42/A-C der Stadt Langen (Hessen) "Unbeplanter Innenbereich westlich der Bahntrasse" ist im gesamten Gebiet der Stadt Langen (Hessen) die Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätze seit dem 06.05.2025 rechtsgültig.

Baugenehmigung

Die Bauakte mit der Baugenehmigung wurde beim Kreisausschuss des Landkreises Offenbach angefordert. Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde kann die Bauakte derzeit aufgrund einer technischen Umstellung nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Auswertung der Bauakte war dem Sachverständigen dadurch nicht möglich.

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 einer Wohnanlage 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 09.02.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Langen (Hessen) mit ca. 40.839 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) 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 2025 mit 107,1 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2025 32.732 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,8 % im Januar 2026 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,6 %.

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 Wirtschaftsstruktur weist eine Mischung aus produzierenden und dienstleistungsorientierten Unternehmen auf. Die wirtschaftliche Einbindung in den regionalen Arbeitsmarkt führt zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum. Zu den bedeutenden privatwirtschaftlichen Arbeitgebern in der Region zählen 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 2024 bis 2040 -1,2 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach +1,1 % sowie für das Bundesland Hessen +1,0 %.

**Überregionale
Anbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	20 km	0:25 h
Offenbach am Main	18 km	0:25 h
Darmstadt	23 km	0:30 h
Mainz	35 km	0:55 h
Wiesbaden	43 km	0:45 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 Nassoviastraße in zentraler innerstädtischer Lage westlich des Bahnhofs Langen (Hess). Bei der Nassoviastraße handelt es sich um eine innerstädtische Erschließungsstraße, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient. Die Bebauung ist im Wesentlichen durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Gegenüber der Wohnbebauung befinden sich der Bahnhof Langen (Hess) sowie die Bahntrassen. Die Nassoviastraße beginnt nördlich am Wernerplatz und verläuft parallel zu den Bahntrassen des Bahnhofs Langen (Hess). Die verkehrliche Anbindung des Standorts erfolgt über die Nassoviastraße mit Anschluss an die Triftstraße sowie an die weiteren innerstädtischen Erschließungsstraßen. Das östlich gelegene Stadtzentrum im Bereich der Bahnstraße ist per PKW über die Mörfelder Landstraße (B 486) erreichbar. Die Darmstädter Straße (L 3262) führt im Nordosten nach Dreieich sowie im Süden nach Egelsbach. Die Nassoviastraße ist an die Mörfelder Landstraße angebunden.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird im Wesentlichen durch mehrgeschossige Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist innerhalb einer Wohnanlage eine Eigentumswohnung im Maisonettestil. Das Bewertungsobjekt liegt zentral innerhalb des Langener Stadtgebiets in ca. 0,5 km Entfernung zum Stadtkern im Bereich der Bahnstraße. Der Bahnhof Langen (Hess) befindet sich östlich direkt gegenüber vom Bewertungsobjekt. Die Stadtverwaltung Langen ist im Rathaus in ca. 2 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 Nahversorgungszentrum mit u.a. Edeka bzw. Aldi in der Pittlerstraße in ca. 500 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Langen verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse. Die Autobahnauffahrt zur A 661 'Langen' liegt ca. 5 km in östlicher Richtung bzw. die Autobahnauffahrt zur A 5 'Langen/Mörfelden' ca. 5 km in westlicher Richtung. Die Bushaltestelle 'Bahnhof Westseite' befindet sich in ca. 100 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt. Der internationale Flughafen Frankfurt ist über die Bundesautobahn A 5 in ca. 15 km anzufahren.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,3 km	1 Min.
Stadtverwaltung	2,0 km	4 Min.
S-Bahn Bahnhof	0,3 km	1 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 486	0,4 km	2 Min.
Autobahn A 661	5,0 km	6 Min.
Autobahn A 5	5,0 km	5 Min.
Flughafen Frankfurt a.M.	15,0 km	13 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 durch die Bahnhofsnähe wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Langen (Hessen) 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 Flurstück 321/7 ist insgesamt eben bis leicht geneigt und unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einer mehrteiligen, mehrgeschossigen Wohnanlage bebaut. Die Gebäude sind um einen zentralen Innenbereich angeordnet. Das Flurstück 321/7 befindet sich in Ecklage. Es wird im Norden von der Triftstraße, im Osten von der Nassoviastraße und im Süden von der Mörfelder Landstraße begrenzt. Westlich sowie im südlichen mittleren Bereich grenzen bebaute Grundstücke an. Eine Einfriedung ist entlang der Straßen nicht vorhanden. Das Grundstück ist von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus frei zugänglich. Die Bebauung ist im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich in geschlossener Bauweise errichtet. Im zentralen Grundstücksbereich sind vier freistehende Mehrfamilienhäuser angeordnet. Vor den Hauseingängen im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich wurden PKW-Stellplätze hergestellt. Weitere Stellplätze befinden sich im südöstlichen Grundstücksbereich rückwärtig der Bebauung. Der Hauseingang des Bewertungsobjekts (Nassoviastraße 6) ist zur Ostseite in Richtung Bahnhof Langen (Hess) orientiert. An der Nord- und Südseite schließen unmittelbar weitere Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise an. Die Nassoviastraße verläuft von Süden nach Norden.

Das Bewertungsgrundstück ist nach der örtlichen Erschließungssituation an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Das Flurstück 329/4 ist im Sinne einer Wohnbebauung unbebaut und dient gemeinschaftlichen sowie technischen Zwecken. Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Auf dem Grundstück befindet sich eine Transformatorenstation zur Stromversorgung und eine gemeinschaftlich genutzte Spielfläche mit Spielgeräten. Die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnanlage schließt im südlichen Bereich an. Die Freiflächen sind überwiegend als Grünflächen mit Rasen- und Strauchbewuchs gestaltet. Das Grundstück ist funktional der Wohnanlage zugeordnet.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft umfasst insgesamt vierzehn separate Mehrfamilienhäuser, die mehrgeschossig in massiver Bauweise errichtet wurden. Die Gebäude sind teilweise in geschlossener Bauweise entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen an der Trift- bzw. Nassoviastraße angeordnet. Im zentralen Grundstücksbereich befinden sich vier weitere freistehende Mehrfamilienhäuser. Die Tiefgaragenanlage verfügt über 186 Einstellplätze in Duplexausführung an denen zugunsten der jeweiligen Eigentümer Teileigentum begründet wurde. Die Hochbauten sind auf dem Flurstück 321/7 errichtet. Das Flurstück 329/4 wird für die Tiefgaragenzufahrt sowie für Nebenanlagen genutzt. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Eine Baugenehmigung lag zur Einsichtnahme nicht vor. Laut Teilungserklärung wurde die Baugenehmigung am 04.03.1996 erteilt. Unter Berücksichtigung des Bauumfangs ist von einer Bauzeit von ungefähr zwei Jahren auszugehen. In der Bewertung wird deshalb von einem Baujahr um 1998 ausgegangen.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 14 Mehrfamilienhäuser, 217 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 217 Kellerräume (Sondereigentum), 186 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) und 69 Außenstellplätze (Sondernutzungsrecht) zusammen.

Die vierzehn Mehrfamilienhäuser der Eigentümergeinschaft sind zwei- bis fünfgeschossig ausgeführt. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer 155 befindet sich im Mehrfamilienhaus Nassoviastraße 6. Das Gebäude weist ein Satteldach auf. Es umfasst fünf Vollgeschosse sowie ein Unter- und ein Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus und einen Aufzug. In den Regelgeschossen vom Erd- bis in das 3. Obergeschoss sind jeweils vier Wohneinheiten angeordnet. Je Geschoss handelt es sich um zwei Zweizimmer- und zwei Einzimmerwohnungen. Im 4. Obergeschoss befinden sich vier Zweizimmerwohnungen. Zwei dieser Wohnungen sind als Maisonettewohnungen ausgebildet. Diese erstrecken sich vom 4. Obergeschoss bis in das Dachgeschoss. Im Dachgeschoss sind zusätzlich zwei Einzimmerwohnungen angeordnet. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Gebäude Nassoviastraße 6 beträgt 22. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nr. 155 befindet sich laut Teilungserklärung im 4. Obergeschoss. Sie ist als Maisonettewohnung ausgebildet und erstreckt sich bis in das Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer 155) ist zur westlichen und östlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus sowie einen Aufzug. Die Wohnung ist gemäß den vorliegenden Grundrissunterlagen als 2-Zimmer-Maisonettewohnung ausgewiesen und erstreckt sich über das 4. Obergeschoss bis in das Dachgeschoss. Die Räumlichkeiten verfügen laut den vorliegenden Grundrissen 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon. Eine abschließende Prüfung der tatsächlichen Raumaufteilung war ohne Innenbesichtigung nicht möglich. Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses inklusive Nutzflächen im Keller sowie der Tiefgarage konnten ebenfalls nicht persönlich in Augenschein genommen werden. Der Wohneinheit ist laut der vorliegenden Teilungserklärung ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

Die Tiefgarage mit 186 Einstellplätzen liegt unter dem Innenhof. Die Zufahrt erfolgt von der Mörfelder Landstraße aus über ein Metallgittertor an der Südwestseite des Bewertungsgrundstücks. Gegenstand dieser Bewertung ist gemäß gerichtlichem Auftrag ein 1/2 Miteigentumsanteil am Teileigentum an den Duplex-Stellplätzen 376/377 gemäß Grundbuchangabe. Eine Einsichtnahme in den Aufteilungsplan ist nicht erfolgt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 65,91 m².

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Teilungserklärung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Der energetische Zustand konnte aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung sowie fehlender Unterlagen zur Heizungsanlage nicht ermittelt werden. Die Wohnanlage wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahr 1998 errichtet. Angaben zu zwischenzeitlich durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Standard im Wesentlichen dem Baualter entspricht. Eine Überprüfung der Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgte nicht.

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 Auskunft, 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 der Wohneinheit Nr. 155 nicht besichtigt werden. Der Zustand des Sondereigentums konnte dadurch nicht beurteilt werden. Der äußerliche Zustand der baulichen Anlagen ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Das Mehrfamilienhaus Nassoviastraße 6 vermittelte bei der Außenbesichtigung einen insgesamt instandgehaltenen Eindruck. Die Fassadenflächen wirkten geschlossen und ohne augenscheinliche Rissbildungen oder Abplatzungen. Vereinzelt waren leichte witterungsbedingte Verschmutzungen erkennbar. Hinweise auf substanzielle Schäden oder einen außergewöhnlichen Instandhaltungsrückstand ergaben sich hieraus nicht. Die Fenster, Dachflächen sowie die sichtbaren Bauteile im Eingangsbereich erschienen aus der Außenperspektive unauffällig. Die gemeinschaftlichen Außenanlagen wirkten gepflegt und ordnungsgemäß unterhalten. Die übrigen Gebäude der Wohnanlage vermittelten einen einheitlichen baulichen Eindruck ohne erkennbare gravierende Instandhaltungsdefizite. Die Tiefgaragenzufahrt machte einen funktionstüchtigen Eindruck.

Beim Ortstermin konnten die Duplex-Stellplätze Nr. 376/377 ebenfalls nicht von innen besichtigt werden. Aussagen zum baulichen Zustand, zur Ausstattung sowie zur technischen Beschaffenheit waren nicht möglich.

Eine technische Untersuchung der Bausubstanz oder der haustechnischen Anlagen war nicht Gegenstand der Begutachtung.

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 Triftstraße 2, 2a, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 8 / Nassoviastraße 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 63225 Langen

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 zufolge beträgt das monatliche Hausgeld für die Einheit Nr. 155 insgesamt 327,00 €. Dies entspricht rd. 5,00 €/m² Wohnfläche.

Die Höhe des Hausgeldes ergibt sich insbesondere aus den laufenden Betriebskosten sowie der Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Verbrauchskosten für Heizung und Wasser stellen hierbei einen wesentlichen Kostenanteil dar.

Die Erhaltungsrücklage der WEG belief sich gemäß Einzelabrechnung zum 31.12.2024 auf rd. 423.718 €. Im Wirtschaftsplan 2025 ist eine Zuführung in Höhe von 40.000,00 € vorgesehen.

Die vorliegenden Protokolle der letzten drei Eigentümersammlungen enthalten keine Hinweise auf beschlossene Sonderumlagen oder sonstige außergewöhnliche finanzielle Belastungen.

Für den mitbewerteten 1/2 Miteigentumsanteil am Teileigentum des Duplex-Stellplatzes Nr. 376/377 beträgt das monatliche Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2025 insgesamt 12,00 €. Eine gesonderte Zuführung zur Erhaltungsrücklage ist für diese Teileigentumseinheit im Wirtschaftsplan nicht ausgewiesen.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 155) ist Bestandteil einer WEG aus insgesamt vierzehn Mehrfamilienhäuser mit 217 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung liegt innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit 22 Wohneinheiten. Das Baujahr des Gebäudes geht laut den Bewertungsunterlagen ca. auf das Jahr 1998 zurück. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung erstreckt sich im Maisonettestil vom 4. Obergeschoss bis in das Dachgeschoss. Die Wohnräumlichkeiten sind zur West- und Ostseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 65,91 m² über 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird im Wesentlichen durch mehrgeschossige Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Nassoviastraße wird innerhalb der Stadt Langen (Hessen) als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Langen (Hessen) auf 1.010 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls 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 unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 65,91 m² mit 3.095 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Langen (Hessen) bei einer mittleren Wohnfläche von 83 m² einen Durchschnittspreis von 3.510 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Streifen- und/oder Einzelfundamente bzw. Bodenplatte aus Stahlbeton B 25 laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage; eine Überprüfung der tatsächlichen Ausführung war nicht möglich
Konstruktion:	massive Bauweise in Mauerwerks- bzw. Stahlbetonkonstruktion laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage; keine weitergehende bautechnische Untersuchung erfolgt
Fassade:	verputzte Außenfassade mit farblich abgesetzten Brüstungs- und Sockelbereichen nach äußerem Erscheinungsbild; konstruktiver Aufbau laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage
Geschosse:	5 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss gemäß Teilungserklärung
Dach/-Eindeckung:	Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen auf Lattung mit Konterlattung und Unterspannbahn; Dachgauben mit Zinkblechverkleidung laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage; eine Überprüfung der tatsächlichen Ausführung erfolgte nicht
Treppen/Aufzüge:	Treppenhausanlage in Massivbauweise sowie Personenaufzug laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage und Grundrisse; keine Funktionsprüfung vorgenommen
Böden:	unbekannt
Wände:	Außenwände der Erd- und Obergeschosse aus Kalksandsteinmauerwerk (d = 24 cm) gemäß statischer Berechnung; Kellerwände aus Beton oder Mauerwerk mit erforderlicher Abdichtung; Außenwände der Tiefgarage aus Stahlbeton mit Feuchtigkeitsisolierung; gemäß Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage Tragende Innenbauteile in Keller- und Tiefgeschoss aus Stahlbeton; Wohnungstrennwände in den Obergeschossen aus Kalksandstein gemäß DIN 4109. Geschossdecken, Treppenläufe, Podeste und Balkonplatten aus Stahlbeton (Elementdecken mit Aufbeton); gemäß Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage Nichttragende Innenwände aus Kalksandstein bzw. Gipswandbauplatten; Kellerabtrennungen teilweise als Leichtbaukonstruktionen; gemäß Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage
Decken:	Geschossdecken aus Stahlbeton laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage
Fenster:	Kunststofffenster mit Rollläden nach äußerem Erscheinungsbild; Angaben zu Verglasungsart und energetischer Qualität nicht bekannt
Türen/Tore:	Hauseingangstüranlage aus Leichtmetall mit Verglasung laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage und nach äußerem Erscheinungsbild Wohnungs- und Innentüren nicht besichtigt; Ausführung nicht bekannt
Bäder/WC:	Sanitäranlagen laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage vorgesehen; konkrete Ausführung und Ausstattung der bewertungsgegenständlichen Einheit wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Küche:	Ausstattung nicht bekannt; keine Innenbesichtigung erfolgt
Heizung/Lüftung:	Zentrale Wärmeversorgung (Gas) laut Projektunterlagen; natürliche Lüftung über Fenster; keine Überprüfung der Anlagentechnik erfolgt
Warmwasser:	Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage; keine technische Prüfung
Abwasser:	Ableitung in die öffentliche Kanalisation laut Projekt-Baubeschreibung der Wohnanlage

Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss laut Projektunterlagen; keine technische Überprüfung
Außenanlagen:	gepflasterte Zugangs- und Wegeflächen; Grünanlagen im Innenhofbereich; PKW-Stellplätze; Tiefgaragenzufahrt über Metallgittertor; Müllplatz vorhanden; gemeinschaftliche Spielflächen nach äußerem Erscheinungsbild; keine Detailprüfung der Ausführung
Tiefgarage:	Tiefgarage unterhalb des Innenhofbereichs mit Duplex-Stellplätzen laut Teilungserklärung und Projektunterlagen; baulicher Zustand der mitbewerteten Duplex-Stellplätze Nr. 376/377 nicht besichtigt
bes. Bauteile:	Balkonanlagen, Hauseingangsüberdachungen, nach äußerem Erscheinungsbild

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen waren keine Angaben zu bestehenden Miet- oder Nutzungsverhältnissen zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Aus dem Gerichtsbeschluss ergibt sich, dass die Eigentümerin nicht unter der Anschrift des Bewertungsobjekts gemeldet ist. Aussagen zu einer etwaigen Vermietung oder sonstigen Überlassung an Dritte waren auf Basis der Bewertungsunterlagen nicht möglich. Aufgrund nicht gesicherter Hinweise auf ein bestehendes Miet- oder Nutzungsverhältnis wird der Wertermittlung ein eigengenutzter bzw. leerstehender Zustand zugrunde gelegt.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2023	2024	2025	2026 P	2027 P
BIP-Veränderung	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	0,9 %	1,3 %
Inflationsrate	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	5,8 %
Staatsschuldenquote	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,1 %	67,0 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich zum Ende des Jahres 2025 in Deutschland leicht verbessert. Nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts nahm das reale Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal moderat zu. Dabei konnte sich insbesondere die Industrie nach vorherigen Schwächephasen stabilisieren. Die Exporte gingen unter anderem auf weiterhin verhaltene Ausfuhren in die Vereinigten Staaten nochmals zurück. Die Auslandsnachfrage entwickelte sich allerdings insgesamt wieder etwas positiver.

Die binnenwirtschaftliche Nachfrage gewann zuletzt an Bedeutung. Dabei wirkten vor allem staatliche Ausgabenimpulse unterstützend, die unter anderem im Bereich der Verteidigung erfolgten. Die weiterhin unterdurchschnittliche Auslastung der Produktionskapazitäten dämpfte die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Der Bausektor profitierte von verstärkten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sowie von einer Belebung des Ausbaugewerbes.

Zusätzliche Impulse gingen vom privaten Konsum aus. Deutlich gestiegene Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und schufen Spielraum für höhere Konsumausgaben. Dies spiegelte sich unter anderem in steigenden realen Einzelhandelsumsätzen sowie einer Zunahme der Kraftfahrzeugzulassungen wider. Gleichzeitig trübten sich die Erwartungen der Unternehmen zuletzt wieder etwas ein. Diese Tendenz könnte auf eine verhaltene konjunkturelle Entwicklung zu Beginn des laufenden Jahres hindeuten. Die lockeren fiskalpolitischen Rahmenbedingungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einer stärkeren wirtschaftlichen Dynamik beitragen.

Die industrielle Produktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt deutlich positiv. Bereits im November 2025 zeigte sich ein erneuter, kräftiger Produktionsanstieg gegenüber dem Vormonat. Das Produktionsniveau lag im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 klar über dem des vorausgegangenen Quartals. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch den Bereich der Investitionsgüter, in dem über nahezu alle Branchen hinweg Produktionszuwächse zu verzeichnen waren. Eine Ausnahme bildete die Automobilindustrie, in der die Herstellung von Personenkraftwagen im Dezember 2025 rückläufig war und dadurch auch das Quartalsergebnis leicht dämpfte.

Die Umsätze der Industrie hielten mit der Produktionsentwicklung nicht in gleichem Maße Schritt. Im November 2025 kam es zu einem deutlichen Umsatzanstieg. Auf Basis des Quartalsdurchschnitts lagen die preisbereinigten Erlöse allerdings nur geringfügig über dem Niveau des Vorquartals. Dies dürfte unter anderem auf einen zeitlichen Verzug zwischen Produktionsleistung und Umsatzrealisierung zurückzuführen sein.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen wurde zuletzt vor allem durch umfangreiche Aufträge aus dem Inland gestützt. Der Auftragseingang verzeichnete im November 2025 einen kräftigen Zuwachs, der maßgeblich auf vermehrte Großaufträge zurückzuführen war. Das Auftragsvolumen lag auch im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 deutlich über dem des Vorquartals. Dabei spielten insbesondere staatliche Nachfrageimpulse eine Rolle, die unter anderem im Zusammenhang mit erhöhten Verteidigungsausgaben stehen.

Der Anstieg der Auftragseingänge zeigte sich auch ohne Berücksichtigung einzelner Großaufträge, wenngleich dieser im Inland deutlich moderater ausfiel. Die Nachfrage aus dem Ausland blieb trotz zwischenzeitlicher Abschwächungen im dritten Quartal 2025 insgesamt aufwärtsgerichtet. Die Auslandsaufträge gingen im November 2025 gegenüber dem Vormonat leicht zurück. Im Quartalsvergleich ergab sich weiterhin ein spürbares Wachstum.

Die Bauproduktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt positiv. Der Kalendermonat November 2025 verzeichnete zwar gegenüber dem Vormonat einen leichten Rückgang, im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 lag die Bautätigkeit jedoch klar über dem Niveau des vorherigen Quartals. Die Wachstumstreiber waren vor allem das Ausbaugewerbe sowie der Tiefbau. Diese Bereiche profitierten insbesondere von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Schwäche im Hochbau setzte sich fort. Die rückläufige Entwicklung deutet weiterhin auf eine angespannte Situation im Wohnungsbau hin. Ein erheblicher Teil der Wohnungsbauunternehmen berichtete unverändert von Auftragsmangel. Die Lage im Tiefbau blieb dagegen vergleichsweise stabil. Die unterschiedliche Entwicklung blieb damit innerhalb der Bauwirtschaft bestehen.

Im Wohnungsbau kam es im Oktober 2025 zu einem spürbaren Anstieg der Auftragseingänge. Das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe war allerdings deutlich geringer als im September 2025, der noch durch umfangreiche öffentliche Aufträge geprägt war. Die Geschäftserwartungen trübten sich parallel dazu im vierten Quartal 2025 ein. Die nachhaltige Erholung der Bauwirtschaft verzögert sich weiterhin, insbesondere im Wohnungsbau.

Nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Laut vorläufiger Angaben nahm das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 % zu. Externe Faktoren wie handelspolitische Einschränkungen, Wechselkursentwicklungen sowie ein hoher internationaler Wettbewerbsdruck belasteten die hiesige Wirtschaft. Diese Einflüsse führten zu einer schwachen Exportentwicklung. Die politischen Unsicherheiten und die unterdurchschnittliche Auslastung der industriellen Kapazitäten wirkten dämpfend auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Investitionen im Wohnungsbau gingen ebenfalls weiter zurück.

Die Entwicklung des privaten Konsums stabilisierte die deutsche Wirtschaft. Die deutlich gestiegenen Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und trugen maßgeblich zum leichten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zum Jahresende 2025 insgesamt stabil. Beschäftigungsverluste in der Industrie wurden weitgehend durch Zuwächse im Dienstleistungssektor ausgeglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb zuletzt nahezu unverändert. Während im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel und in der Arbeitnehmerüberlassung weiterhin Stellen abgebaut wurden, nahm die Beschäftigung insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen sowie in weiteren dienstleistungsnahen Bereichen zu. Im Baugewerbe blieb die Beschäftigung weitgehend stabil. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit ging tendenziell zurück.

Die Beschäftigungsaussichten trübten sich zuletzt ein. Die Frühindikatoren signalisierten in weiten Teilen der gewerblichen Wirtschaft zurückhaltende Einstellungspläne. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich zum Jahresende geringfügig. Die Arbeitslosenquote blieb nahezu unverändert. Das Arbeitsmarktniveau dürfte kurzfristig weitgehend stabil bleiben.

Die Preisentwicklung auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen verlief zuletzt uneinheitlich. Während die Einfuhrpreise im November 2025 gegenüber dem Vormonat anstiegen, gingen die gewerblichen Erzeugerpreise zum Jahresende leicht zurück. Dies war vor allem auf sinkende Energiepreise zurückzuführen. Im Jahresvergleich lagen sowohl die Einfuhrpreise als auch die Erzeugerpreise spürbar unter dem Vorjahresniveau.

Die Verbraucherpreisinflation verringerte sich zum Jahresende 2025 deutlich. Die Gesamtinflationsrate sank im Dezember 2025 auf etwa 2 %. Die Kerninflation ging merklich zurück. Für den Rückgang waren insbesondere rückläufige Energiepreise sowie sinkende Preise für Industriegüter ohne Energie ausschlaggebend. Nahrungsmittel verbilligten sich leicht. Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin moderat an. Die Mietpreise entwickelten sich überdurchschnittlich.

Die Inflation setzte im Jahresdurchschnitt den Rückgang fort. Die Teuerungsrate lag 2025 mit 2,3 % unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Während Energiepreise erneut deutlich nachgaben, blieb der Preisauftrieb bei Dienstleistungen vergleichsweise hoch. Die Inflationsrate dürfte sich zum Jahresbeginn 2026 in der Nähe der 2-%-Marke stabilisieren. Entlastenden Effekten bei Strom- und Gaspreisen stehen dabei unter anderem höhere Abgaben im Bereich Verkehr und Energie gegenüber.

Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2025 weiter gestiegen. Die Preise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresquartal im Durchschnitt um 3,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Steigerung 1,0 %. Der seit Anfang 2024 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich somit fort.

Die Preisanstiege waren im Jahresvergleich in allen Regionstypen zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in städtischen Kreisen (+3,6 %) und in kreisfreien Großstädten (+3,5 %). Die dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichneten Preiszuwächse von +3,2 %. Für Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich unter anderem in städtischen Kreisen (+4,7 %), in kreisfreien Großstädten (+5,0 %) sowie in dicht besiedelten ländlichen Kreisen (+5,5 %) teilweise stärkere Anstiege registriert.

In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,7 % und für Eigentumswohnungen um 2,8 %. Im Vorquartalsvergleich zeigte sich ein differenziertes Bild: Während Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten um +1,0 % zulegten, gingen die Preise in einzelnen ländlichen Regionen leicht zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland verzeichnete laut dem Statistischen Bundesamt von Januar bis November 2025 eine deutliche Belebung. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 215.500 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von 11,3 %.

Im Neubau von Wohngebäuden wurden 175.200 Wohnungen genehmigt (+13,9 %). Der Zuwachs bei Einfamilienhäusern war mit +17,0 % auf 40.700 genehmigte Wohnungen besonders ausgeprägt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Anstieg um 13,5 % auf 114.800 Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser ging hingegen leicht um 1,6 % auf 11.500 Wohnungen zurück.

Aus dem Bereich der Umbaumaßnahmen kamen zusätzliche Impulse. In bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden 36.800 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Zuwachs von 3,1 %. Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet im Jahr 2025 auf eine zunehmende Bautätigkeit hin. Der Aufwärtstrend wird maßgeblich von Ein- und Mehrfamilienhäuser getragen.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Langen (Hessen) 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 sich Prognosen zufolge vorerst nicht weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ.

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 (Hessen) recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Langen (Hessen)	Q1 2026	13,24 €/m²	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q1 2026	12,01 €/m²	Ø-Miete
Langen (Hessen)	Q1 2026	14,63 €/m²	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q1 2026	13,24 €/m²	Ø-Miete EFH
Mietpreise Info			
Langen (Hessen)	2026	9,66 - 21,43 €/m²	Ø 13,76 €/m²
Langen (Hessen)	2026	13,07 - 13,48 €/m²	Altbau
Langen (Hessen)	2026	15,41 - 15,82 €/m²	Neubau
Engel & Völkers			
Langen (Hessen)	Q1 2026	14,64 €/m²	Ø-Miete
Langen (Hessen)	Q1 2026	14,96 €/m²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Langen (Hessen)	Q4 2025	8,30 - 20,10 €/m²	11,50 Ø-Miete
Langen (Hessen)	Q4 2024	12,40 €/m²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Langen (Hessen)	2026	14,90 €/m²	Ø-Miete
Langen (Hessen)	2026	15,00 €/m²	Ø-Miete EFH
Langen (Hessen)	2026	12,44 €/m²	Ø-Miete einfache Lage
Langen (Hessen)	2026	17,74 €/m²	Ø-Miete mittlere Lage
Langen (Hessen)	2026	17,84 €/m²	Ø-Miete gute Lage
Langen (Hessen)	2026	14,22 €/m²	bis Bj. 1969
Langen (Hessen)	2026	13,82 €/m²	Bj. 1970 - 1999
Langen (Hessen)	2026	15,36 €/m²	Bj. 2000 - 2015
Langen (Hessen)	2026	16,64 €/m²	nach Bj. 2015
Langen (Hessen)	2026	17,04 €/m²	bis 40 m²
Langen (Hessen)	2026	14,98 €/m²	41 - 60 m²
Langen (Hessen)	2026	14,72 €/m²	61 - 90 m²
Langen (Hessen)	2026	14,51 €/m²	über 90 m²
Capital Compass			
Langen (Hessen)	2016	9,22 €/m²	Ø-Miete Bestand
Langen (Hessen)	2016	11,51 €/m²	Ø-Miete Neubau
Langen (Hessen)	2016	10,45 €/m²	Ø-Miete Bestand EFH
Langen (Hessen)	2016	9,79 €/m²	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	20,00 €	15,90 €	13,90 €	11,60 €
	gut	18,10 €	14,50 €	12,60 €	10,70 €
	mittel	17,00 €	13,50 €	11,70 €	10,10 €
	einfach	16,20 €	12,90 €	11,10 €	9,40 €
Anmerkung: Die Preise je m² 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 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Langen (Hessen) verfügt über keinen Mietspiegel.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Wohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Langen (Hessen)	Datum: 13.02.2026 Zimmer: 2 Wohnfläche: 50,00 m² Angebotspreis: 750,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 15,00 €/m²	Etage: 4 von 4 Balkon Baujahr: 2020 Modernisierung: - zzgl. TG-Stpl. 75,00 €
Mietwohnung Langen (Hessen)	Datum: 13.02.2026 Zimmer: 2 Wohnfläche: 62,00 m² Angebotspreis: 1.050,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 16,94 €/m²	Etage: 2 von 4 Balkon Baujahr: 2015 Modernisierung: - inkl. 1 TG-Stellplatz
Mietwohnung Langen (Hessen)	Datum: 13.02.2026 Zimmer: 2 Wohnfläche: 52,00 m² Angebotspreis: 945,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 18,17 €/m²	Etage: 4 von 5 Balkon Baujahr: 2015 Modernisierung: - zzgl. TG-Stpl. 55,00 €

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke ohne Zwangsversteigerungsobjekte im Landkreis Offenbach im Jahr 2024 rd. 1,1 Mrd. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 911 Mio. € eine Steigerung von ca. 21 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2024 beliefen sich dabei in Langen (Hessen) wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 83 m²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 0 m²	von	bis	Ø BRW
Langen (Hessen)	3.510 €	2.480 €	4.510 €	1.038 €	1990	< 3	-	-	-

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	5.105,00 €	4.230,00 €	3.935,00 €	3.110,00 €
	gut	4.795,00 €	3.955,00 €	3.685,00 €	2.920,00 €
	mittel	4.645,00 €	3.850,00 €	3.585,00 €	2.840,00 €
	einfach	4.345,00 €	3.595,00 €	3.345,00 €	2.655,00 €
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 Eigennutzungsfähigkeit: ja Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 13.06.2026 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Langen (Hessen) inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2022	Q1 2026	+/- %
Langen (Hessen)	3.889,00 €	3.796,00 €	-2,39%
Landkreis Offenbach	3.707,00 €	3.604,00 €	-2,78%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Eigentumswohnungen in Langen (Hessen) recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
Engel & Völkers Langen (Hessen)	Q1 2026	3.939 €/m²	Ø-Angebotspreis
Immoportal Langen (Hessen)	2026	4.305 €/m²	Ø-Angebotspreis
Langen (Hessen)	2026	4.312 €/m²	1 Zimmer Wohnungen
Langen (Hessen)	2026	4.101 €/m²	2 Zimmer Wohnungen
Langen (Hessen)	2026	4.290 €/m²	3 Zimmer Wohnungen
Langen (Hessen)	2026	4.268 €/m²	4 Zimmer Wohnungen
Langen (Hessen)	2026	4.328 €/m²	5+ Zimmer Wohnungen
Homeday Langen (Hessen)	2024	3.350 €/m²	Ø-Angebotspreis

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Langen (Hessen)	Datum: 13.02.2026 Zimmer: 3 Wohnfläche: 78,00 m ² Angebotspreis: 360.000 € Wohnflächenpreis: 4.615 €/m ²	Etage: EG von 4 Balkon Baujahr: 1991 Modernisierung: 2014 nicht vermietet inkl. 1 Außenstellplatz
Etagenwohnung Langen (Hessen)	Datum: 13.02.2026 Zimmer: 3 Wohnfläche: 79,18 m ² Angebotspreis: 320.000 € Wohnflächenpreis: 4.041 €/m ²	Etage: 1 von 3 2 Balkone Baujahr: 1995 Modernisierung: - nicht vermietet inkl. 1 TG-Stellplatz
Etagenwohnung Langen (Hessen)	Datum: 13.02.2026 Zimmer: 2 Wohnfläche: 51,81 m ² Angebotspreis: 210.000 € Wohnflächenpreis: 4.053 €/m ²	Etage: EG von 2 Balkon Baujahr: 1995 Modernisierung: - vermietet

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Tiefgaragen- sowie Doppelparker- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Doppelparker	Stellplatz
Erstverkauf	20.000,00 €	15.000,00 €	6.000,00 €
Wiederverkauf	12.000,00 €	9.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Januar 2026; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.01.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2026; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025: +3,3 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 470 von Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025: +12,5 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 18 vom 16.01.2026; Immobilienscout24.de Datenabruf am 13.02.2026; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 13.02.2026; Homeday.de Datenabruf am 13.02.2026; Immoportal.de Datenabruf am 13.02.2026; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 13.02.2026; Mietpreise Info, mietpreise.info, Datenabruf am 13.02.2026; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2025

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. 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 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 1.075 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Langen (Hessen)
Gemarkung:	Langen
Zone:	7430023
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	1.075 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung Eigentumswohnung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

9.644,00 m ²	x	1.075 €/m ²	=	10.367.300 €
49,90 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:			=	51.733 €
Rundungsbetrag		(0,00 %)		267 €
Bodenwert		rund		52.000 €

Bodenwertermittlung Duplex-Stellplätze Tiefgarage

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

9.644,00 m ²	x	1.075 €/m ²	=	10.367.300 €
10,00 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:			=	10.367 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	<u>-367 €</u>
Bodenwert			rund	<u>10.000 €</u>

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 (Gebädefaktoren), 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 (Hessen)	Langen (Hessen)
Gemarkung:	Langen	Langen
Jahrgang:	2024 bis 2026	20.01.2026
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	ca. 1998	ca. 1998
Wohnfläche:	50 bis 100 m ²	rd. 66 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand der Selektionskriterien sechs Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern, die sich jeweils in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Triftstraße 2, 2a, 4, 4a, 4b, 4c, 6, 8 / Nassoviastraße 2, 2a, 4, 6, 8, 10, 63225 Langen befinden. Aufgrund der hohen Objekt- und Lageidentität mit dem Bewertungsobjekt wird die vorliegende Anzahl von sechs Vergleichsfällen als sachgerecht und ausreichend für die Ableitung des Vergleichswerts beurteilt.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m²
1	Nassoviastr., Langen (Hessen)	vermietet	1998	unbekannt	61,00 m²	3.705 €/m²
2	Triftstr., Langen (Hessen)	vermietet	1999	1. OG	62,00 m²	3.387 €/m²
3	Nassoviastr., Langen (Hessen)	vermietet	1998	DG	47,00 m²	3.457 €/m²
4	Triftstr., Langen (Hessen)	unvermietet	1999	3. OG	43,00 m²	2.907 €/m²
5	Triftstr., Langen (Hessen)	vermietet	2000	2. OG	67,00 m²	3.299 €/m²
6	Nassoviastr., Langen (Hessen)	unvermietet	1999	unbekannt	39,00 m²	4.231 €/m²
	Minimum				39,00 m²	2.907 €/m²
	Maximum				67,00 m²	4.231 €/m²
	Spannweite				28,00 m²	1.324 €/m²
	Durchschnitt				53,17 m²	3.498 €/m²
	Median				54,00 m²	3.422 €/m²

Aufgrund der Preisentwicklung in der Vergangenheit 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 2025 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 11/2025 - 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	186,4	-2,1
2024	2	185,5	-3,9		
2024	3	187,3	-1,0		
2024	4	188,4	1,3		
2025	1	190,3	3,3		
2025	2	191,7	3,4		
2025	3	192,5	2,8		

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	Nassoviastr., Langen (Hessen)	3.705 €/m ²	21.03.24 1,05	1.075 €/m ² 1,00	V 1,05	4.085 €/m ²
2	Triftstr., Langen (Hessen)	3.387 €/m ²	24.04.24 1,04	1.075 €/m ² 1,00	V 1,05	3.699 €/m ²
3	Nassoviastr., Langen (Hessen)	3.457 €/m ²	23.05.24 1,04	1.075 €/m ² 1,00	V + W 1,00	3.595 €/m ²
4	Triftstr., Langen (Hessen)	2.907 €/m ²	13.05.24 1,04	1.075 €/m ² 1,00	W 0,95	2.872 €/m ²
5	Triftstr., Langen (Hessen)	3.299 €/m ²	24.06.24 1,04	1.075 €/m ² 1,00	V 1,05	3.603 €/m ²
6	Nassoviastr., Langen (Hessen)	4.231 €/m ²	30.06.25 1,00	1.075 €/m ² 1,00	W 0,95	4.019 €/m ²
	Minimum	2.907 €/m ²				2.872 €/m ²
	Maximum	4.231 €/m ²				4.085 €/m ²
	Spannweite	1.324 €				1.213 €/m ²
	Median	3.422 €/m ²				3.651 €/m ²
	Standardabweichung	443 €				433 €/m ²
	Standardabweichung	12,68%				11,88%
	Durchschnitt	3.498 €/m ²				3.646 €/m ²
	unterer Wert	3.055 €				3.213 €/m ²
	oberer Wert	3.941 €				4.079 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

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

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

Vergleichswert Eigentumswohnung

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.646 €/m² zwischen 2.872 €/m² bis 4.085 €/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	3.646,00 €/m²
x 65,91 m² Wohnfläche	240.307,86 €
	rd. 240.000,00 €
Marktanpassung 0,0 %	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-36.000,00 €
Vergleichswert Eigentumswohnung	204.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)	0 €
Vergleichswert Eigentumswohnung	rd. 204.000,00 €

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.095 €/m²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	3.641 €/m²

Vergleichswert 1/2 MEA Duplex-Stellplätze Tiefgarage

Gegenstand der Bewertung ist der 1/2 Miteigentumsanteil am Teileigentum an den Duplex Stellplätzen Nr. 376/377. Regelungen zur tatsächlichen Nutzung und Zuordnung lagen nicht vor.

Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Südhessen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Tiefgaragen- sowie Doppelparker- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Doppelparker	Stellplatz
Erstverkauf	20.000,00 €	15.000,00 €	6.000,00 €
Wiederverkauf	12.000,00 €	9.000,00 €	5.000,00 €

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

Mittelwert pro Stellplatz im Wiederverkauf	9.000,00 €
Anzahl Stellplätze: 2	18.000,00 €
Vergleichswert Duplex-Stellplätze Tiefgarage	18.000,00 €
MEA 1/2 50,0 %	9.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)	0 €
Vergleichswert 1/2 MEA Duplex-Stellplätze Tiefgarage	rd. 9.000,00 €

Vergleichswert/Stellplatz	9.000 €
---------------------------	---------

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

Angaben zu bestehenden Miet- oder Nutzungsverhältnissen lagen den Bewertungsunterlagen nicht vor. Der Vermietungsstand ist unbekannt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird deshalb ein marktüblicher Mietansatz gewählt, der sich an vergleichbaren Wohnungen in Lage, Ausstattung und Größe orientiert.

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 13,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 10.282,00 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

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 429,00 €/WE 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 14,00 €/m²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 922,74 € bzw. 8,97 % 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. 205,64 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitgehend 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 einer Wohnanlage mit insgesamt 217 Einheiten in zentraler Lage direkt am Bahnhof Langen (Hess).

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 700 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,70 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,30 %-Punkte.

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 2,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 3.156 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Geschosswohnungsbau belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 2.930 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Mehrfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Liegenschaftszinssatzes werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.:	1998	Modernisierung ca.:	unb.
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		42	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein Gebäudealter von:		28	Jahre

5.4.5 Ertragswertberechnung Eigentumswohnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **10.282,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 429 €/WE = 429,00 €
429,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen 14,00 €/m² x 65,91 m² = 922,74 €
922,74 €

Mietausfallwagnis

Wohnen 2,00 % v. Rohertrag = 205,64 €
205,64 €

Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €
0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (15,15 % v. JRoE) **-1.557,38 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **8.724,62 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,50 % von 52.000,00 € = -1.300,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **7.424,62 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 42 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %
Barwertfaktor: 25,82

Ertragswert der baulichen Anlagen

7.424,62 € x 25,82 = 191.703,69 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 191.703,69 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 52.000,00 €

243.703,69 €

Rundungsbetrag (0,12 %) 296,31 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **244.000,00 €**

Sonderwerte **-36.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **208.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 3.156 €/m²

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 3.702 €/m²

5.4.6 Ertragswertberechnung MEA 1/2 Duplexstellplätze

Jahresrohertrag

monatlicher Ansatz 50,00 €

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €

600,00 €

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

TG-STP 1 STP x 47 €/STP = 47,00 €
47,00 €

Instandhaltungskosten

TG-STP 106,00 €/STP x 1 STP = 106,00 €
106,00 €

Mietausfallwagnis

Stellplätze 4,00 % v. Rohertrag = 24,00 €
24,00 €

Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €
0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (29,50 % v. JRoE) **-177,00 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks

423,00 €

Bodenwertverzinsungsbetrag

4,00 % von 10.000,00 € = -400,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

23,00 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 42 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,00 %

Barwertfaktor: 20,19

Ertragswert der baulichen Anlagen

23,00 € x 20,19 = 464,37 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 464,37 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 10.000,00 €

10.464,37 €

Rundungsbetrag (-4,44 %) -464,37 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)

10.000,00 €

Sonderwerte

0,00 €

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert

10.000,00 €

Ertragswert/Stellplatz

10.000 €

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren der Eigentumswohnung jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	240.000,00 €
---------------------------------------	--------------

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert	<u>-36.000,00 €</u>
---	---------------------

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert rd.	<u>-36.000,00 €</u>
--	----------------------------

Sonderwert gesamt rd.	<u><u>-36.000,00 €</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 Eigentumswohnung

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

Vergleichswert	204.000,00 €
Ertragswert	208.000,00 €

Verkehrswert per 20. Januar 2026

204.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zweihundertviertausend Euro

Verkehrswert 1/2 MEA Duplex-Stellplätze

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

Vergleichswert	9.000,00 €
Ertragswert	10.000,00 €

Verkehrswert per 20. Januar 2026

9.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zweihundertviertausend Euro

8. Verhältniszahlen Eigentumswohnung

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,04 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	19,84 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.095 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 98
Ertragswert/Wohnfläche	3.156 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	3.095 €/m ²
Bodenwertanteil	25,5 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,28 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,64 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	23,34 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.641 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 98
Ertragswert/Wohnfläche	3.702 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	3.641 €/m ²
Bodenwertanteil	21,7 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- gepflegter Gesamteindruck der Wohnanlage von außen - einheitliche Gestaltung der Wohnanlage - Maisonettewohnung mit zwei Ebenen (attraktiver Grundrisstyp) - Personenaufzug vorhanden - Tiefgaragen-Duplexstellplatz - Erhaltungsrücklage zum Stichtag 31.12.2024 rd. 423.718 €. - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - zentrale Mikrolage innerhalb der Stadt Langen (Hessen) in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Langen (S-Bahn-Anschluss Richtung Frankfurt/Darmstadt) - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Langen (Hessen) - hohes Immobilienpreisniveau in Langen (Hessen) - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit	- keine Innenbesichtigung erfolgt - Raumaufteilung nicht abschließend prüfbar - energetisch kein Neubau-Standard - Baujahr ca. 1998 - kein Energieausweis vorhanden - Marktgängigkeit von Duplex-Stellplatz gegenüber Einzelstellplatz eingeschränkt - mögliche Lärmimmissionen durch Regional- und Fernverkehr des Bahnhofs Langen - potentiell steigende Instandhaltungskosten wegen Baujahr ca. 1998 - keine gesicherten Informationen zu bestehenden Mietverhältnissen - negative Bevölkerungsprognose - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
- hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - mögliche Wertsteigerung durch künftige Modernisierungsmaßnahmen - gute Vermietbarkeit aufgrund Bahnhofsnähe - attraktiv für Pendler nach Frankfurt - in urbaner Lage grundsätzlich hohe Stellplatznachfrage	- Unklarheit über den tatsächlichen Zustand der Wohnung und der Gemeinschaftsflächen - hohe Verbrauchskosten für Heizung und Wasser laut Wirtschaftsplan - dauerhafte Lärmbelastung durch Bahnverkehr möglich - technische Anlagen wie Heizung nicht überprüft - Duplex-Systeme können wartungsanfällig sein - steigende Instandhaltungskosten im Bestand

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	2,50 %
Zinssatz Underrent	2,50 %
Tage pro Jahr	365

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonder- kündigungs- recht	frühestes Miet- vertrags- ende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder- kündigungs recht* in Jahren	Barwert- faktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						Over-/Underrent (€)
1	unbekannt	Wohnen	4. OG / DG	65,91	L	0,00	0,00	0,00	13,00	156,00	10.281,96	0,00					0,00

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	65,91	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	10.281,96
	Gesamt	65,91		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	10.281,96

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	10.281,96
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

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

Wohnfläche

Der Teilungserklärung ist für das Bewertungsobjekt eine Wohnfläche von ca. 65,91 m² zu entnehmen. Eine Angabe zur zugrunde gelegten Berechnungsmethode ist nicht enthalten. Eine überschlägige Plausibilisierung anhand der vorliegenden Grundrissunterlagen führt zu einem im Wesentlichen vergleichbaren Ergebnis. Geringfügige rechnerische Abweichungen können sich aus Maßtoleranzen, der Ausführung im Dachgeschoss mit Dachschrägen sowie aus unterschiedlichen Anrechnungsmaßstäben einzelner Flächen ergeben. Die Wohnung konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Die örtliche Überprüfung der Flächenangaben war nicht möglich. Anhaltspunkte für eine wesentliche Abweichung der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche liegen nicht vor. Die Wohnfläche von ca. 65,91 m² wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Nutzungsart	Etage	Quelle	Wohnfläche
Whg. / SE Nr. 155	4. OG bis DG	gemäß Teilungserklärung	65,91 m ²
			65,91 m²

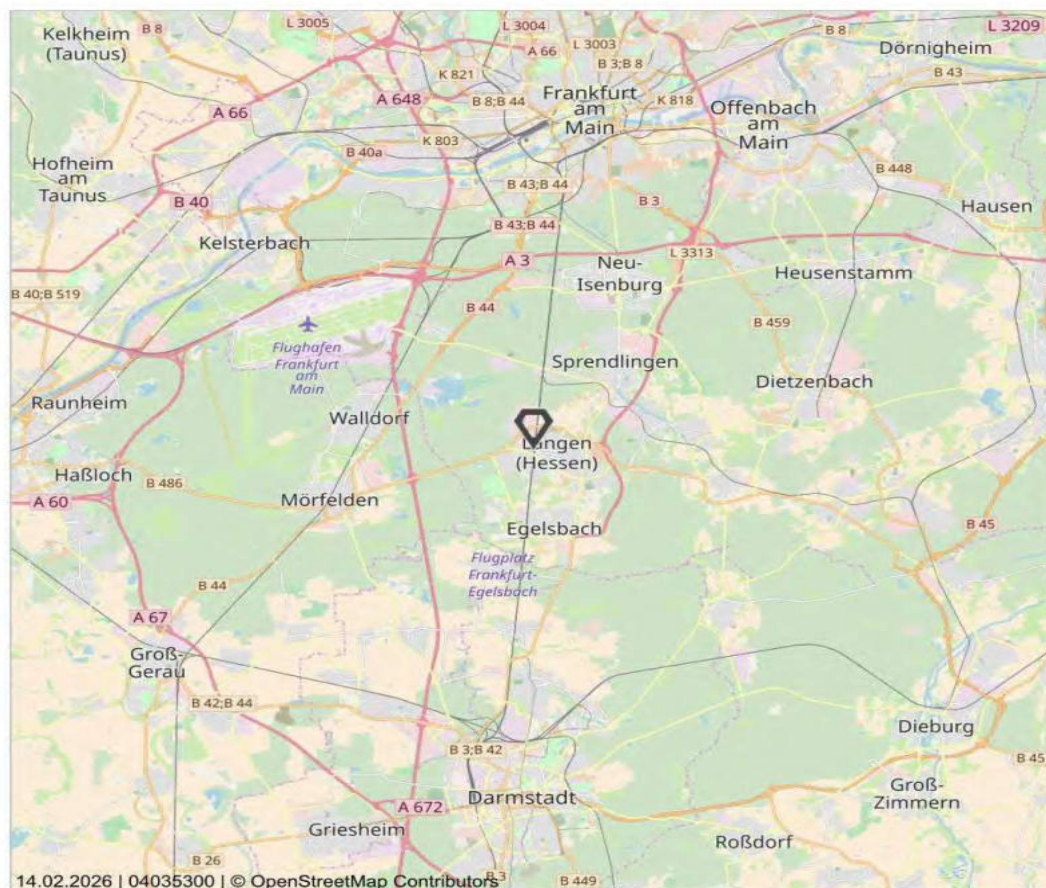
Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63225 Langen (Hessen), Nassoviastr. 6



Geoport



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



0

20,000 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: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04035300 vom 14.02.2026 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® 2026

Seite 1

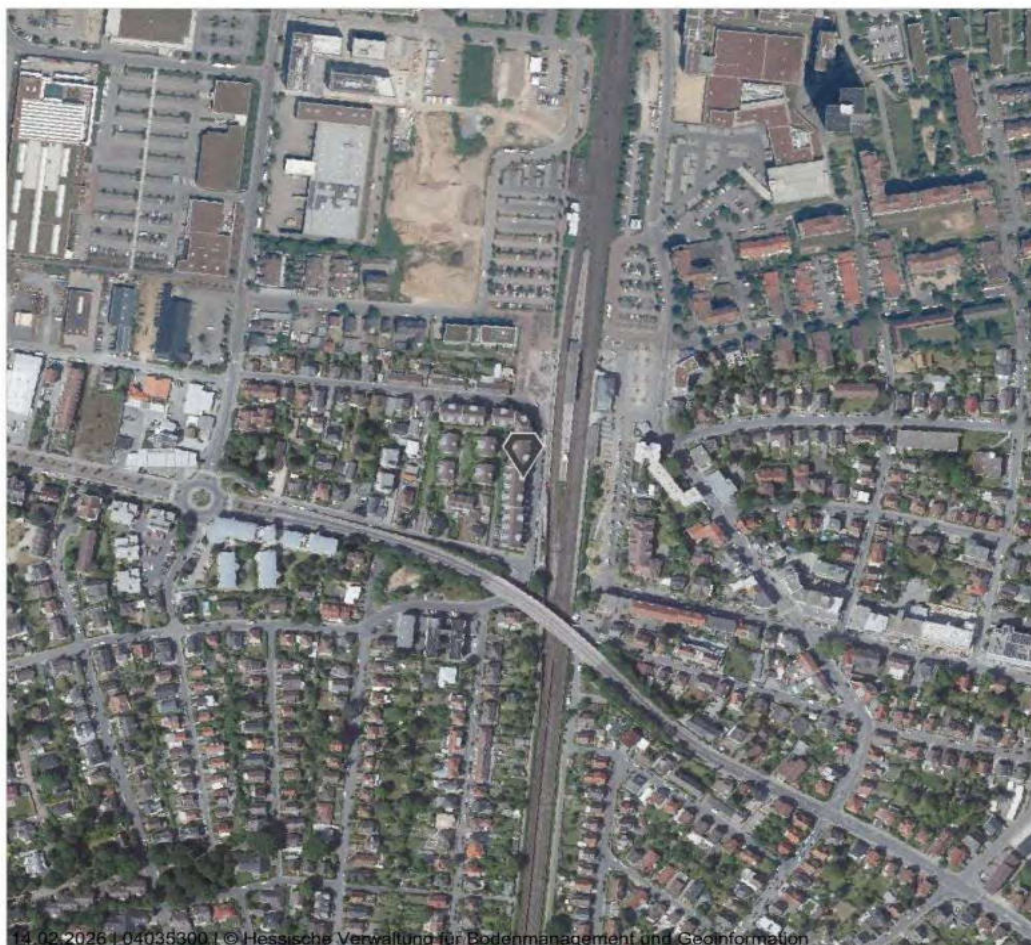
Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63225 Langen (Hessen), Nassoviastr. 6



Geoport



14.02.2026 | 040353001 | © 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 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

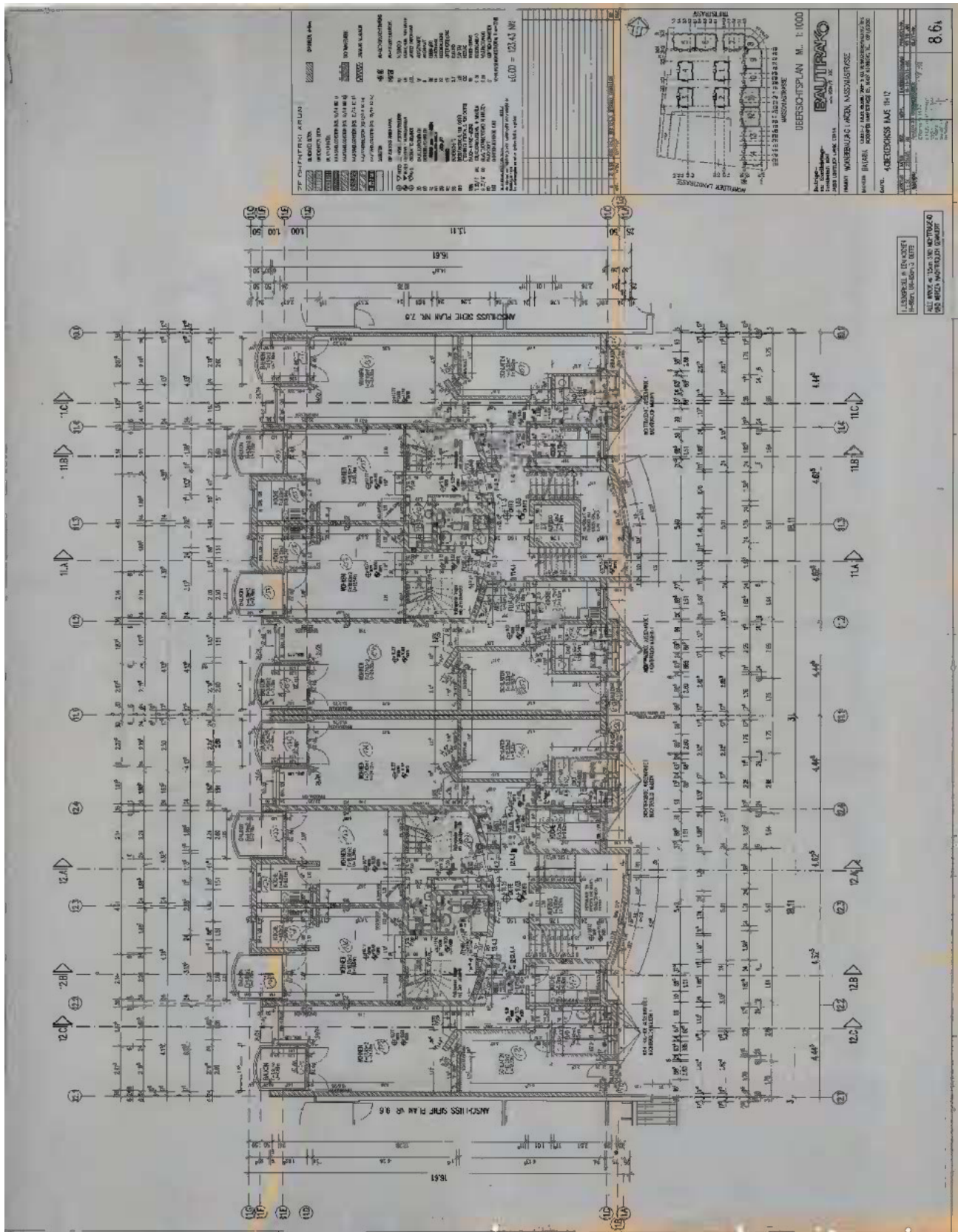
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



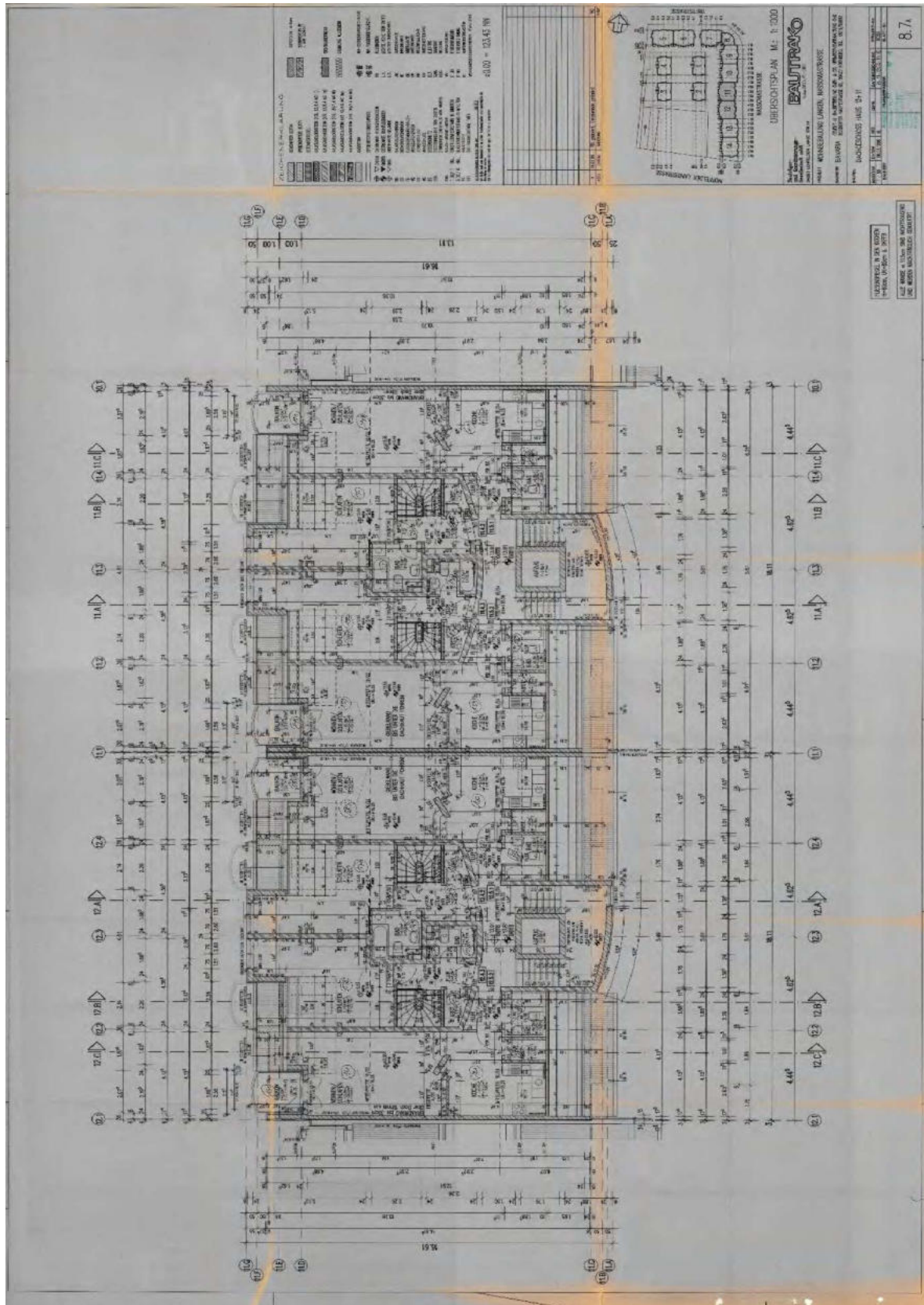
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04035300 vom 14.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

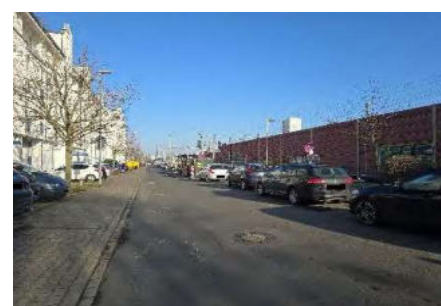
Grundriss



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.