

MEHRWERT

**Sachverständigenbüro für Immobilien**  
beraten                      bewerten                      optimieren

Christian W. Petri  
Dipl. Ing. Architekt  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
International Appraiser (DIA)  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern  
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1                      Ohmstraße 20 A  
63571 Gelnhausen                      63225 Langen

Petri@mehrwert.info

**AG Langen Vollstreckungsgericht**  
**7 K 17/23**  
**Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft**  
**Zweifamilienhaus mit Nebengebäude**  
**Feldbergstraße 19**  
**63225 Langen**

**Wertermittlungstichtag:                      30.04.2024**  
**Verkehrswert :                                      460.000 €**



## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus mit Nebengebäude, Feldbergstraße 19, 63225 Langen.																														
Auftraggeber:	Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.																														
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit Nebengebäude.																														
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Langen Blatt 13678 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).																														
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Langen, Grundbuch von Langen, Gemarkung Langen, Flur 2, Flurstück(e) 493/4, Hof und Gebäudefläche, 1.133 m <sup>2</sup> .																														
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage Zentral in Langen, gewachsenes und gepflegtes Umfeld mit Nachverdichtungen. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen fußläufig erreichbar. Insgesamt gute Lagequalität.																														
Grundstücks-/Gebäudebeurteilung:	Polygonal, hoher Anteil nicht notwendiger Freifläche. Annahme ohne Innenbesichtigung: Voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss/Spitzboden mit eingeschossigem, nicht unterkellerten Nebengebäude. Ohne Innenbesichtigung keine Aussage zu Grundriss, Instandhaltungszustand, Schäden möglich, nach Luftbild Doppelgarage u Nebengebäude größer, teilweise formell illegal. Mietverhältnisse unbekannt.																														
Baujahr:	Ursprung ca. 1912, für die Wertermittlung fiktiv 1974.																														
Restnutzungsdauer:	20 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.																														
Flächen/Erträge:	<table><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m<sup>2</sup>-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wohnung EG Wohnhaus</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Quotient 0,8</td><td>68,8 m<sup>2</sup></td><td>10,00 €</td></tr><tr><td>Wohnung OG Wohnhaus</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Quotient 0,8</td><td>56,8 m<sup>2</sup></td><td>10,00 €</td></tr><tr><td>Wohnung DG Quotient 0,85</td><td>37,4 m<sup>2</sup></td><td>8,00 €</td></tr><tr><td>Büro Quotient 0,95</td><td>51,3 m<sup>2</sup></td><td>10,00 €</td></tr><tr><td>Flächen gesamt</td><td>214,3 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>Garage</td><td>2</td><td>65,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>1</td><td>25,00 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt. Flächen geschätzt.</p>		Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	Wohnung EG Wohnhaus			Quotient 0,8	68,8 m <sup>2</sup>	10,00 €	Wohnung OG Wohnhaus			Quotient 0,8	56,8 m <sup>2</sup>	10,00 €	Wohnung DG Quotient 0,85	37,4 m <sup>2</sup>	8,00 €	Büro Quotient 0,95	51,3 m <sup>2</sup>	10,00 €	Flächen gesamt	214,3 m <sup>2</sup>		Garage	2	65,00 €	Stellplatz	1	25,00 €
	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.																													
Wohnung EG Wohnhaus																															
Quotient 0,8	68,8 m <sup>2</sup>	10,00 €																													
Wohnung OG Wohnhaus																															
Quotient 0,8	56,8 m <sup>2</sup>	10,00 €																													
Wohnung DG Quotient 0,85	37,4 m <sup>2</sup>	8,00 €																													
Büro Quotient 0,95	51,3 m <sup>2</sup>	10,00 €																													
Flächen gesamt	214,3 m <sup>2</sup>																														
Garage	2	65,00 €																													
Stellplatz	1	25,00 €																													
Bodenwert (ungemindert):	495.000 €																														
Ertragswert:	460.000 €																														
Zubehör und Bestandteile:	0 €.																														
<b>Verkehrswert:</b>	<b>460.000 €</b>																														
<b>Wohn-/Nutzflächenfaktor:</b>	<b>2.147 €/m<sup>2</sup></b>																														
<b>Rohertragsvervielfältiger:</b>	<b>17,2-fach</b>																														
<b>Nettoanfangsrendite NAR:</b>	<b>2,50 %</b>																														

## Vorwort

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

## Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	9
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	10
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	11
10.1. Rechte und Belastungen	11
10.1.1. Rechte im Grundbuch	11
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	12
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	13
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	16
11.2. Vergleichswertverfahren	18
11.3. Ertragswertverfahren	19
11.4. Sachwertverfahren	24
11.5. Zubehör und Bestandteile	25
11.6. Marktlage und Ableitung des Verkehrswertes	25

## Anlagen

## 2. Allgemeine Projektdaten

**Objektort:** Feldbergstraße 19, 63225 Langen.  
**Objektart:** Zweifamilienhaus mit Nebengebäude.  
**Auftraggeber:** Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht,  
Zimmerstraße 29, 63225 Langen.

### Beauftragter Gutachter:

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

### Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

30.04.2024 / 19.03.2024 und 30.04.2024, je 11.00 Uhr  
bis 11.30 Uhr

### Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligte, beim ersten Termin  
Herr Petri, Sachverständiger.

Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche angenommen. Eine Innenbesichtigung des Grundstücks wurde nicht ermöglicht. Ansätze wurden aus den Erkenntnissen des Horizontrechts, Planunterlagen und digitalen Verzeichnissen getroffen.

### Verwendete Unterlagen:

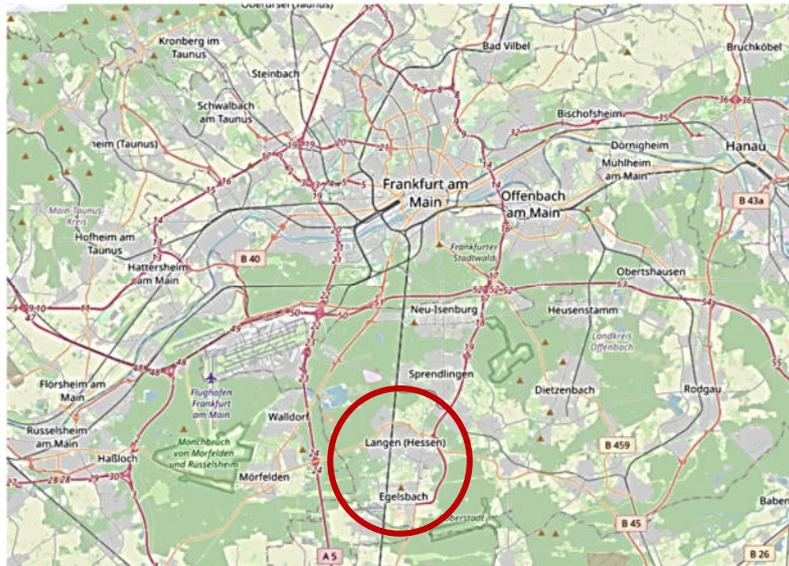
Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Bodenrichtwertauskunft  
Grundbuchauszug  
Planungsrechtliche Auskunft  
Bauakten der Bauaufsicht  
Marktberichte zum Stichtag  
Altlastennegativattest Stadt Langen/Umwelt  
Denkmalauskunft  
Aufstellung einer beteiligten Person zum Gebäudezustand (s. Anlage 7), die jedoch ohne Verifizierungsmöglichkeit dem Gutachtenleser informativ zur Verfügung gestellt wird.

## 3. Lage

### 3.1 Makrolage Kreis Offenbach

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Dietzenbach
Fläche:	356,3 km <sup>2</sup>
Einwohner:	364.457 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	1.023 Einwohner je km <sup>2</sup>

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Langen im Kreis Offenbach.



Quelle: OpenStreetMap

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

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

Der Kreis Offenbach ist Teil des wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebietes. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Offenbach Platz 57 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 37 von 401.

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

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



Quelle: OpenStreetMap

## Langen

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Offenbach
Höhe:	139 m ü. NHN
Fläche:	29,12 km <sup>2</sup>
Einwohner:	40.009 (31. Dez. 2023)

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

- die Altstadt im Osten. Sie liegt innerhalb der ehemaligen östlichen Stadtmauer, die teilweise noch sichtbar ist. Hier gibt es viele Fachwerkhäuser.
- das Zentrum, das von den anderen Stadtteilen umgeben wird.
- im nordwestlichen Stadtteil Neurott befindet sich u. a. der Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung sowie das Paul-Ehrlich-Institut. Hier entstand 1958 eine Siedlung für US-Truppen der Rhein-Main Air Base (2005 geschlossen). Im September 2008 hat die US-Army die Langen-Terrace-Family-Housing-Area an die Bundesrepublik Deutschland zurückzugeben. Die Wohnungen wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vermietet.
- das Nordend, ein Wohnviertel Langens, in dem sich Wohnblocks und Wohnhochhäuser wie das Alpha-Hochhaus (Hessens höchster Wohnturm) befinden.
- den Stadtteil Linden und Oberlinden im Westen (reine Wohngebiete).
- den Steinberg im Südosten auf einer Anhöhe. Das Bild ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten, sowie seit der späten 90er Jahre Reihenhäuser und Wohnblocks.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kam es durch die Errichtung des Stadtteils Oberlinden zu einem starken Anstieg der Bevölkerungszahl (Wohnraum für Heimatvertriebene und Schlesier). In den

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

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

## 3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Langen in der Mittelzone zwischen Lutherplatz und Bahnhof. Das Umfeld wird überwiegend aus ähnlichen, historischen, straßenständigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Nachverdichtungen in der jeweiligen Grundstückstiefe gebildet. Nach Norden schließt sich das Nordend mit Siedlungs- und Hochhausbau aus den 60er und 70er Jahren sowie dem Sportzentrum Nord an. Zu den umliegenden Seiten herrscht eine ähnliche, wie beschriebene Bebauung vor. Nahversorgungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Im Bereich der Liegenschaft hat die Feldbergstraße zwei nicht voneinander getrennte, schmale Fahrspuren mit asphaltierter Oberfläche, die beidseitig von Gehwegen begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

### 3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Liegenschaft ist durch die Einbindung in den Rhein-Main-Verkehrsverbund grundsätzlich gut im öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 6 Minuten entfernt. Von hier aus ist der Bahnhof von Langen als S-Bahnhaltepunkt in ca. 10 Minuten zu erreichen. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 45 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse gut erschlossen.

### 3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus sind die Auffahrten auf die A 5 und die A 661 jeweils ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie über die Autobahnen sehr gut erschlossen. Tageszeit- und damit verkehrsdichtebedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

## Beurteilung

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

Die Makrolage stellt sich durch den guten Wirtschaftsstandort südlich von Frankfurt im Rhein-Main-Gebiet positiv dar. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 und weiterer Urbanisierung gerechnet, was zu einer weiter stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Wohnimmobilien sind dabei generell in ruhigen und gepflegten Lagen bevorzugt. Freistehende Zweifamilienhäuser gelten dabei als besonders rares Gut, da aufgrund des Flächenverbrauchs und sonstiger planungsrechtlicher Vorgaben diese zukünftig kaum mehr in der städtebaulichen Planung vorgesehen sind oder genehmigt werden. Die Mikrolage gilt aufgrund der Zentralität als bevorzugt, jedoch nicht als typische Lage für substanzorientiert handelnde Marktteilnehmer. Auch kann die Liegenschaft selbst aufgrund der Aufteilung in mehrere Einheiten eine solche Nachfrage nicht erfüllen, was weiter unten noch beschrieben wird. Die Erreichbarkeit der meisten Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ist gut. Die Erreichbarkeit von Geschäften des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs ist vorteilhaft und sorgt für gute Standorteigenschaften. Durch die Verdichtung der Bebauung ist mit Lärmmissionen zu rechnen. Insgesamt ist eine gute Lagequalität zu konstatieren.



Quelle: OpenStreetMap

## 4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück untergliedert sich in zwei wesentliche Teilbereiche (s. auch Anlage Auszug aus der Liegenschaftskarte): Der straßennahe Bereich und ein hinterliegender Bereich.

Der überwiegend rechteckig geschnittene, ebene und straßennahe Bereich hat eine Frontbreite von ca. 12 m und eine mittlere Tiefe von ca. 23 m. Das Wohnhaus, ca. 9 m x 12 m, ist dabei nach Westen straßen- und nach Norden nahezu grenztändig errichtet. Südlich befindet sich ein mit Plattenbelag angelegter Hof, der den Hauseingang von Süden erschließt und zur Pkw-Doppelgarage und dem Bürogebäude führt. Die Garage stellt sich nach einem Luftbild größer als in den Planunterlagen und mit einem Wintergarten-/überdachung und beim Wohnhaus stellt sich der Erker auf der Ostseite größer dar. Ohne Innenbesichtigung können diese Annahmen nicht verifiziert werden. Zur Straße ist das Grundstück mit einem Stahldrehtor verschlossen.

Der hinterliegende Bereich ist gemäß Liegenschaftskarte und Luftbild auch über einen Durchgang zwischen Doppelgarage und Bürogebäude begehbar, jedoch von den übrigen Seiten nicht erschlossen. Dieser Bereich ist überwiegend eben und leicht unregelmäßig geschnitten, hat eine Breite von ca. 74 m und eine mittlere Tiefe von ca. 10 m. Es wird von einer einfachen Gartenanlage mit Wiesen als Nutz- und Ziergarten sowie von einer Einfriedung mit Maschendrahtzaun ausgegangen.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Stadt ist das Hausgrundstück Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück

verfügt über einen Telekomanschluss. Die verfügbaren Bandbreiten an schnellem Internet weichen von Anbieter zu Anbieter ab. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

Auftraggeberseitig wurden Schreiben der Stadt Langen und einem Geo-Ingenieurbüro überreicht, welche die Eingrenzung einer Bodenbelastung aus einer etwaigen Eigentankstellennutzung früherer Fahrschulbetriebe darstellen soll. Aus den überreichten Unterlagen erfolgte eine solche Einstufung eines Risikos auf theoretischer Basis. Die digitalisierte Bauakte der Bauaufsicht des Kreises Offenbach zeigte keine Hinweise einer Eigentankstelle aus der Vergangenheit. Seitens der Gläubigerin lagen dem Sachverständigen hierzu keine Unterlagen vor. Es wird daher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von der Freiheit von Altlasten aus einem Betrieb einer Eigentankstelle ausgegangen. Im Übrigen wird auf den vorletzten Absatz Bezug genommen.

## 5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Langen, Grundbuch von Langen, Blatt 13678,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	2
	Gemarkung	Langen
	Flur	2
	Flurstück	493/4
	Liegenschaftsbuch	3598
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
	Lage	Feldbergstraße 19
	Größe	1.133 m <sup>2</sup>

Abteilung I:  
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:  
(Lasten/  
Beschränkungen) Zwangsversteigerungsvermerk.

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

## 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Bei einer nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Liegenschaft erfolgt die Beschreibung für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen. Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein Ensemble aus einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss, ca. aus dem Jahr 1912, einem ca. 1967 errichteten nicht unterkellerten, eingeschossigen Nebengebäude, das als Büro genehmigt wurde und als Fahrschule genutzt wird und einer Doppelgarage ca. aus dem Jahr 1974.

## 6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann hierzu keine valide Aussage getroffen werden. Baujahrestypisch werden folgende, allgemeine Annahmen getroffen:

Wohnhaus: Massivkonstruktion aus Ziegelmauerwerk mit Kappendecken zum Erd- und Holzbalkendecken zu den Obergeschossen. Einfacher bis mittlerer technischer Ausstattungsstandard.

Bürogebäude: Massivkonstruktion aus Mauerwerk und Stahlbeton, Flachdach mit Folienabdichtung. Einfacher bis mittlerer technischer Ausstattungsstandard.

Garage: Massivkonstruktion aus Mauerwerk und Stahlbeton.

Ein Beteiligter hat Angaben zum Gebäude (s. Anlage 7) übermittelt. Diese konnten ohne Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

## 6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flächenaufstellung siehe Anlage.

Ohne Innenbesichtigung und Planunterlagen kann hierzu beim Wohngebäude keine Aussage getroffen werden, da aufgrund des Gebäudealters von ca. über 100 Jahren von einer Änderung der historischen Grundrisse ausgegangen werden kann. Es wird von einem mittleren Wohnwert ausgegangen.

Das Bürogebäude besteht nach den Planunterlagen aus zwei Räumen und einer daraus einfachen Nutzungsmöglichkeit mit geringer Drittverwendungsfähigkeit und eingeschränkter Visibilität im hinteren Hofteil.

Insgesamt wird ein mittlerer Wohn- und Nutzwert zu angenommen.

## 7. Baurecht

### 7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft des Bürger-GIS befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und im nicht Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.

Abweichend hiervon stellten sich im Vergleich zwischen Planunterlagen und Luftbildern sowie digitalen Verzeichnissen folgende Abweichungen dar, die auf eine formelle Legalität schließen

lassen (formelle Illegalität: „Nicht genehmigt, bleibt aber stehen“; materielle Illegalität: „nicht genehmigt, Einsturzgefahr, Gefahr für Leib und Leben droht“):

- Erker Wohnhaus größer als in der Liegenschaftskarte
- Doppelgarage größer als in den Planunterlagen und mit Wintergarten/-überdachung versehen.
- Büro als Fahrschule genutzt (Risiko der Anforderung aus der Stellplatzsatzung wegen erhöhten Publikumsverkehrs für einen Fahrschul-Schulungsraum, im Vergleich zu einem reinen Büro mit geringem Publikumsverkehr. Es wird davon ausgegangen, dass durch Mietvertrag (lag nicht vor) dem Betreiber die Verpflichtung zum rechtskonformen Betrieb einer Fahrschulnutzung auferlegt ist.).

## 7.2 Denkmalschutz

Nach der Auskunft des Landesdenkmalamtes über das Portal Denk-X-Web.de besteht kein Denkmalschutz als Gebäude- und/oder Bodendenkmal. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

## 8. Miet- und Pachtverhältnisse

Es lagen keine Mietverträge vor. Ein Beteiligter gab an, dass die Erdgeschosswohnung im Wohnhaus vermietet ist. Miethöhe und Vertragskonditionen sind nicht bekannt.

Im Falle der Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

## 9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über einen Pkw-Stellplatz im Hof sowie über zwei weitere in der Pkw-Doppelgarage, deren Anfahrbarkeit durch die Winkligkeit des Hofes leicht erschwert ist. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag ein hoher Anteil an ruhendem Verkehr vor.

## 10. Besondere Umstände

### 10.1 Rechte und Belastungen

#### 10.1.1 Rechte im Grundbuch

#### Rechte im Bestandsverzeichnis

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

## Rechte in Abteilung II

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

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.

### 10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

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

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Kreis Offenbachs sind keine wertbeeinflussenden Baulasten für das Grundstück eingetragen. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

## 10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Ohne ermöglichte Innenbesichtigung kann keine Aussage zum etwaigen Vorhandensein von besonderen Anlagen getroffen werden, die den Bodenwert erhöhen.

## 10.3 Gebäudezustand

*Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und (3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.*

### 10.3.1 Instandhaltungszustand

Ohne Innenbesichtigung kann hierzu keine valide Aussage getroffen werden.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m<sup>2</sup> Mietfläche angesetzt. Es handelt sich

hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

### 10.3.2 Gebäudeschäden

Ohne Innenbesichtigung kann hierzu keine valide Aussage getroffen werden.

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

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile.

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

### 10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

*Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.*

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem lokalen Wertermittlungsmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage der ImmoWertV21 verlängert.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein fiktives Alter von 50 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1974.

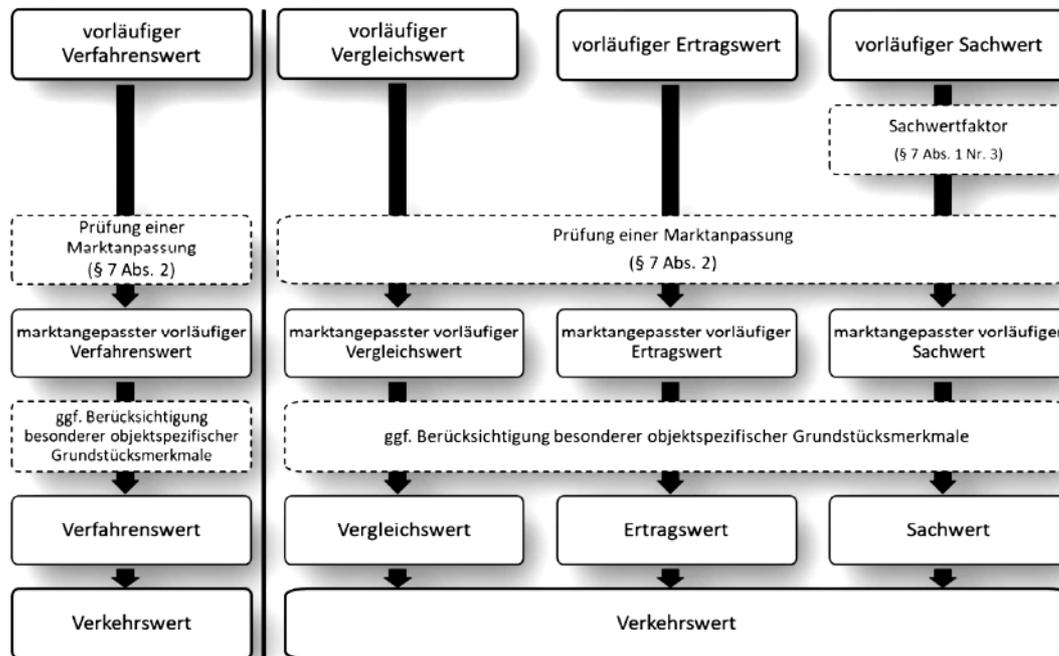
## 10.4 Energetischer Gebäudezustand

*Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bisher ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.*

*Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.*

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

## 11. Wertermittlung



Quelle: ImmoWertA

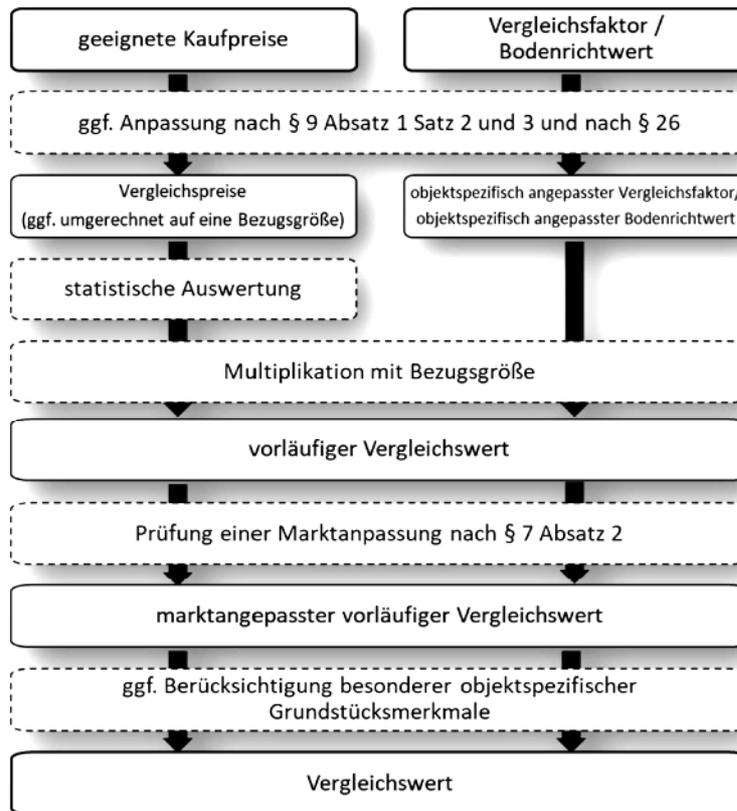
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

## 11.1 Bodenwert



Quelle: ImmoWertA

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

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreis Offenbachs ein Bodenrichtwert von 950,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt. Hier wurde aufgrund der Grundstückseigenschaften eine Unterteilung in eine Baulandfläche und einen Flächenanteil für nicht notwendige Freifläche vorgenommen.

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

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

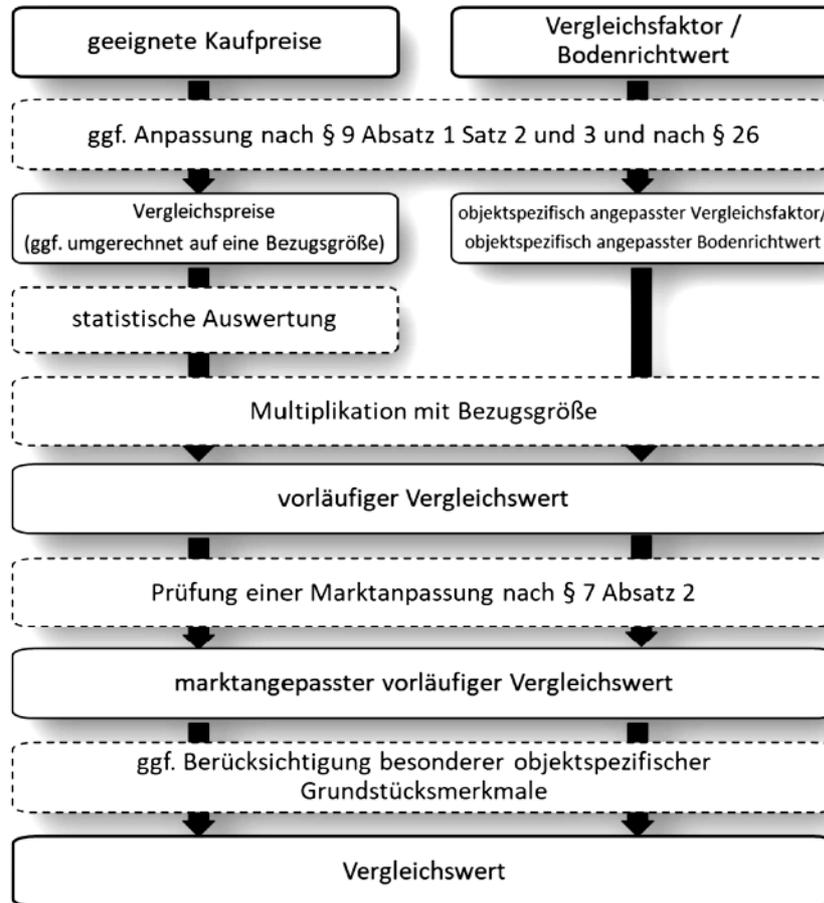
MEHRWERT

## Rechenschema Bodenwert:

Grundstücksgröße Flurstück 493/4		1.133 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt		1.133 m <sup>2</sup>
Grundstückgröße Baulandqualität aus der Liegenschaftskarte gemessen s. Anlage zeichnerisch dargestellt		455 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> , 950,00 €, BRW-Zone 7430013, W, ebf, 01.01.2024		950 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024 (vorläufig), sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>		950 €
vorläufiger Verfahrenswert VW/Bodenwert		432.250 €
Marktanpassung		1,00
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert VW/Bodenwert		432.250 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Vor-/Nachteil	Abschlag
boG: Hauptverfahren gemäß ImmowertV	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		432.250 €
Grundstückgröße nicht notwendige Freifläche als Differenz aus Gesamtgrundstücksgröße und Grundstücksgröße mit Baulandqualität		678 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> , 950,00 €, BRW-Zone 7430013, W, ebf, 01.01.2024 mit 10 % Ansatz des Baulandbodenrichtwerts		95 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>		95 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		64.410 €
Marktanpassung		1,00
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert VW/Bodenwert		64.410 €
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Vor-/Nachteil	Zu-/Abschlag
boG:	0 €	0,00 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert nicht notwendige Freifläche		64.410 €
Gesamtbodenwert (Baulandqualität und nicht notwendige Freifläche)		496.660 €

**Der Bodenwert für das Zweifamilienhaus mit Nebengebäude Feldbergstraße 19 in Langen beträgt am Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 rund 495.000 €.**

## 11.2 Vergleichswertverfahren



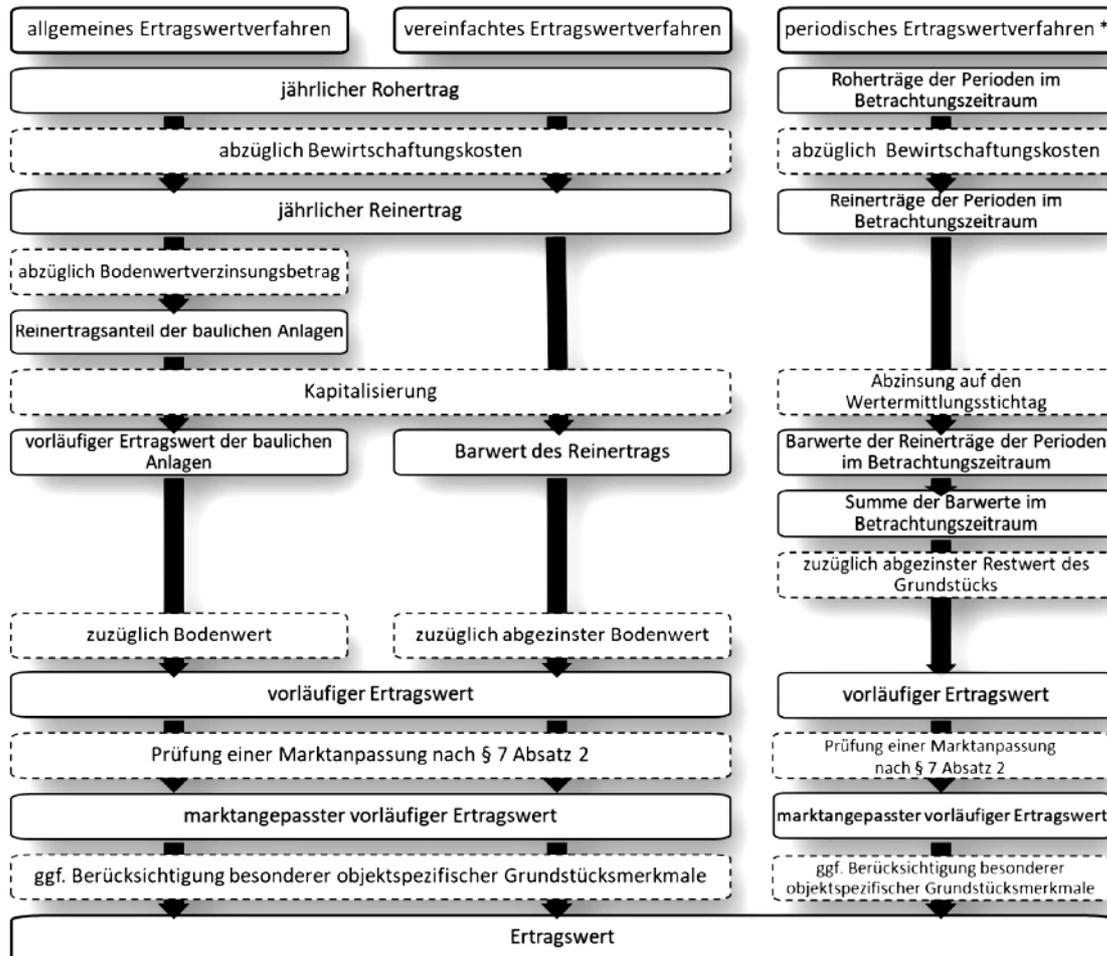
Quelle: ImmoWertA

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Ein-/Zweifamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld und aufgrund des stark veränderten Preisgefüges aus der geopolitische und geowirtschaftlichen Situation steht keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Vergleichspreisen zur Verfügung und daher ist keine Statistik in im Vertrauensbereich darstellbar. Zu große Korrekturen an den Vergleichspreisen führen den

gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt.

## 11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Quelle: ImmoWertA

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

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

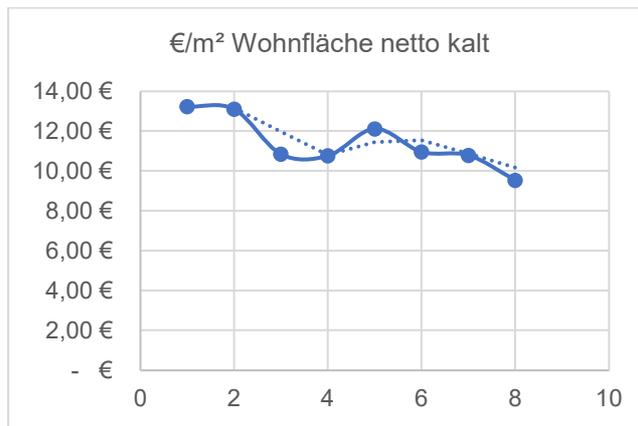
Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort in Ein-/Zweifamilienhäusern auch stattfindenden Vermietung und der mutmaßlich ausgeübten Nutzung als Hauptverfahren durchgeführt.

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

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

### 11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Langen hat keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraummieten erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale und eigener Statistik



Quelle: Mehrwert

haben sich folgende Mieten als Bestandsmieten marktüblich netto kalt pro Monat ergeben

	€/m²-St.
Wohnung EG Wohnhaus	10,00 €
Wohnung OG Wohnhaus	10,00 €
Wohnung DG	8,00 €
Büro	10,00 €
Garage	65,00 €
Stellplatz	25,00 €

Gewerbemieten wurden in Anlehnung an die IHK-Publikation der Perform-Initiative abgeleitet, zu denen auch der Sachverständige Daten liefert.

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

### 11.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

*Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des*

*Ertragswertverfahren abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.*

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

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

Quelle: AfB Heppenheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser in Höhe 2,10 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

Liegenschaftszinssatz LZ EFH/ZFH nach Immobilienmarktbericht IMB 2024, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise, da Gewerbenutzung untergeordnet	2,10
Korrektur Vorteil zentrale Lage in Langen	-0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	1,95

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 1,95 % angemessen.

### 11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3.

### 11.3.4 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	351,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche	13,80 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Mietfläche	7,50 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	104,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

## Rechenschema Ertragswertverfahren

### Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren

Liegenschaftszinssatz LZ EFH/ZFH nach Immobilienmarktbericht IMB 2024, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise, da Gewerbenutzung untergeordnet	2,10
Korrektur Vorteil zentrale Lage in Langen	-0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	1,95
Gesamtnutzungsdauer GND	70
Alter bei (fiktivem) Baujahr ca. 1974	50
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter in Anlehnung an Anl. 2	20

### Rohrertrag

#### Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse, hier aus Quotienten der Bruttogrundfläche BGF wegen fehlender Wohnflächen

	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	€ pro Jahr
Wohnung EG Wohnhaus Quotient 0,8	68,8 m <sup>2</sup>	10,00 €	8.256 €
Wohnung OG Wohnhaus Quotient 0,8	56,8 m <sup>2</sup>	10,00 €	6.816 €
Wohnung DG Quotient 0,85	37,4 m <sup>2</sup>	8,00 €	3.590 €
Büro Quotient 0,95	51,3 m <sup>2</sup>	10,00 €	6.156 €
Flächen gesamt	214,3 m <sup>2</sup>		24.818 €
Garage	2	65,00 €	1.560 €
Stellplatz	1	25,00 €	300 €

**Rohrertrag pro Jahr gesamt** 26.678 €

### Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohrertrag RE:		20%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	351,00 €	- 1.404 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €	- 138 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche	13,80 €	- 2.957 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	104,00 €	- 312 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	- 534 €
Summe Bewirtschaftungskosten		- 5.345 €
Grundstücksreinertrag in €		21.333 €
-Bodenwertverzinsung von Fläche mit Baulandqualität	1,95%	- 8.429 €
Gebäudereinertrag		12.905 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	16,43	212.031 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-	- €
Bodenwert in € Gesamtfläche		496.660 €
<b>vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €</b>		<b>708.691 €</b>
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder		0,90

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

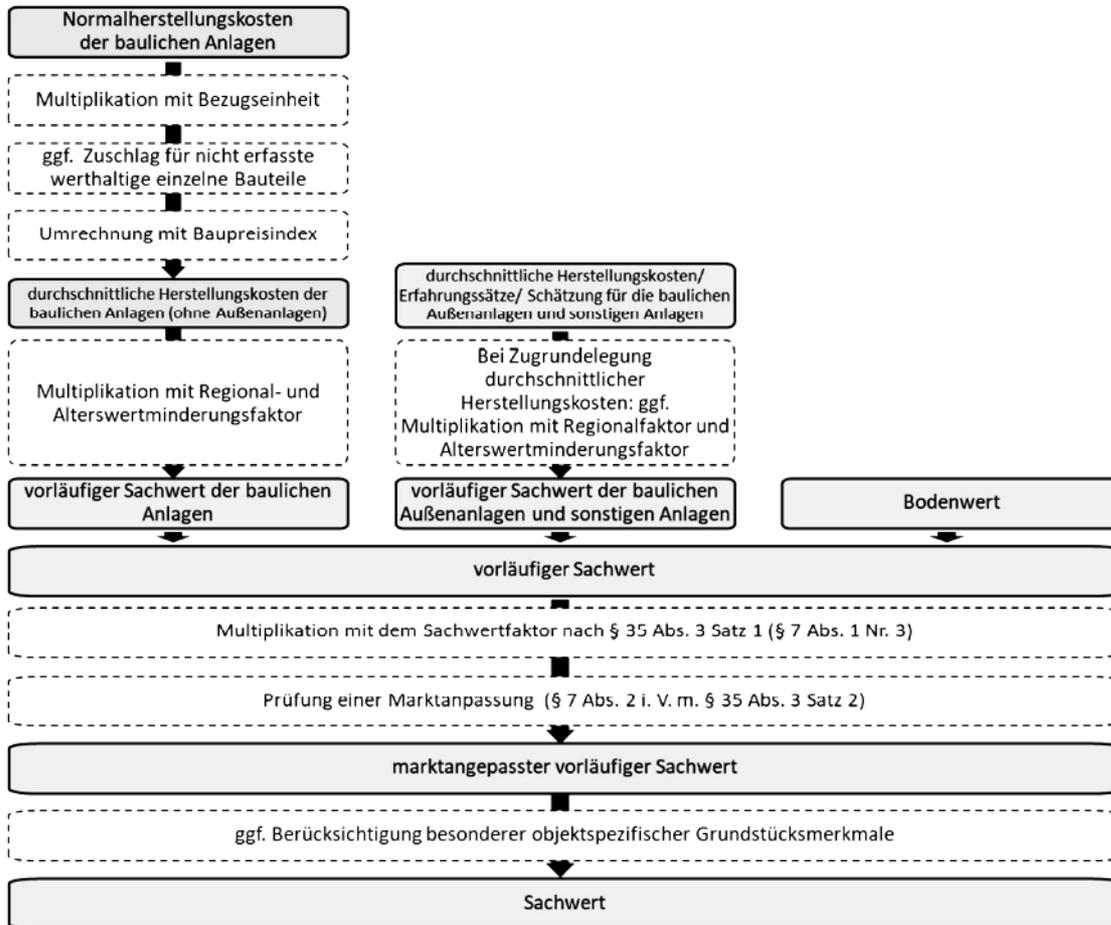
nicht ausreichend gelingt, Abschlag  
geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg,  
Zinsen, Baukosten, etc.)

vorläufiger marktangepasster  
Verfahrenswert/Ertragswert in € 637.822 €

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten- schätzung	Zu- /Abschlag	
boG: Beseitigung formelle Illegalitäten (Erkergröße Wohnhaus, Gesamtgröße Garage, Wintergartenanbau/-überdachung Garage) für Genehmigungskosten/Beratung/Gebühren/Stellplatz bau/-ablöse) ausgehend von sonstiger auflagenfreier Nachgenehmigungsfähigkeit, Aufgrund der nicht ermöglichten Ortsbesichtigung konnte der Zustand nur durch Luftbilder ausgewertet werden, so dass hier eine Restunsicherheit hinsichtlich der Feststellungen besteht. Es wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gearbeitet. Abschlag sachverständig pauschal	25.000 €	-25.000 €	- 25.000 €
boG: Risikoabschlag für etwaige Nachteile aus nicht ermöglichter Innenbesichtigung sachverständig pauschal -20 % vom marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert	127.564 €	-127.564 €	- 127.564 €
boG: Nachteil ungünstiger Grundstückszuschnitt, anteilig zusätzlich zu den Abschlägen aus Einordnung in einen Anteil nicht notwendiger Freifläche sachverständig pauschal -5 % vom vorläufigen Verfahrenswert der Bodenwertermittlung	24.833 €	-24.833 €	- 24.833 €
Korrigierter Ertragswert			460.424 €

**Der Ertragswert für das Zweifamilienhaus mit Nebengebäude Feldbergstraße 19 in Langen beträgt am Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 rund 460.000 €.**

## 11.4 Sachwertverfahren



Quelle: ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer wider, die hier nicht vorliegt. Das Sachwertverfahren wird daher nicht durchgeführt.

## 11.5 Zubehör und Bestandteile

Im Rahmen des Ortstermins konnte durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung keine Aussage zum Vorhandensein von Zubehör und Bestandteilen getroffen werden. Es wird aufgrund der Aussagen des Beteiligten davon ausgegangen, dass sich kein Zubehör und Bestandteile im Eigentum des Schuldners befinden. Es wird von der Freiheit von Zubehör und Bestandteilen von Wert ausgegangen.

## 11.6 Marktlage und Ableitung des Verkehrswertes

### Marktlage nach Immobilienmarktbericht 2024 des AfB Heppenheim, Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hilfsweise

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Offenbach						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	von - bis
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Langen (Hessen)	15	858.000	920	586	161	1978
		470.000 - 1.363.000	620 - 1.275	345 - 997	100 - 224	1963 - 2006
	Anzahl gesamt: 67, KP: 300.000 - 1.363.000		Marktanteil: Kreis 6,8 %, Südhessen 1,2 %			

### Ableitung des Verkehrswertes

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

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Ertragswertverfahren aufgrund der Aufgliederung der Liegenschaft in insgesamt drei Einheiten. Der Liegenschaft fehlen dadurch die bestimmenden Eigenschaften einer substanzorientierten Nutzung, weswegen kein Sachwertverfahren durchgeführt wird.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist kleinstädtisch geprägt, in einem historisch verdichteten Umfeld und kurzen Wegen zu den Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann keine valide Aussage zum Zustand der Liegenschaft getroffen werden.

Nachteilig sind erster Linie der Grundstückszuschnitt, so dass trotz der erheblichen Grundstücksgröße ein hoher Flächenanteil nicht zur baulichen Ausnutzung heranziehbar ist. Gründe hierfür sind die fehlende Erschließung des Grundstücksteils als auch der Zuschnitt, der kaum Baufenster für Grundrisse zeitgemäßer Größe darstellen lässt. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann keine valide Aussage zum Zustand der Liegenschaft getroffen werden.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und dem daraus folgenden Risiko für einen Erwerber wurde hierfür ein sachverständiger Abschlag als besondere objektspezifische Grundstückseigenschaft gemacht.

Ein Beteiligter hat die unter Anlage 7 dargestellten Angaben gemacht. Diese stellen einen positiven Zustand dar, der jedoch nicht verifiziert werden konnte.

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

**Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft des Zweifamilienhaus mit Nebengebäude Feldbergstraße 19 in Langen zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 auf rund 460.000 €.**

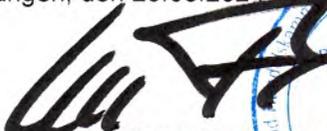
**Wohn-/Nutzflächenfaktor: 2.147 €/m<sup>2</sup>**  
**Rohertragsvervielfältiger: 17,2-fach**

	Netto(rein)mieteinnahmen
Nettoanfangsrendite NAR =	Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	12.905 €
Gesamtkaufpreis = Ertragswert	460.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	55.200 €
NAR	2,50%

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

Die Liegenschaft wurde von mir am 19.03.2024 und 30.04.2024 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und besonderen fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden vier Exemplare, drei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine digitale Version angefertigt.

Langen, den 25.08.2024

  
Christian W. Petri, Sachverständiger



## **Anlagenverzeichnis**

**Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte**

**Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

**Anlage 3 – Objektfotos**

**Anlage 4 – Flächenberechnung**

**Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis**

**Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische**

**Grundstückseigenschaften boG**

**Anlage 7 – Angaben einer beteiligten Person zur Liegenschaft (konnte nicht verifiziert werden)**

## Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

us dem  
**Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen

Erstellt am 25.08.2023

Antrag: 202147865-1

AZ: 3581918

Flurstück: 493/4  
Flur: 2  
Gemarkung: Langen

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

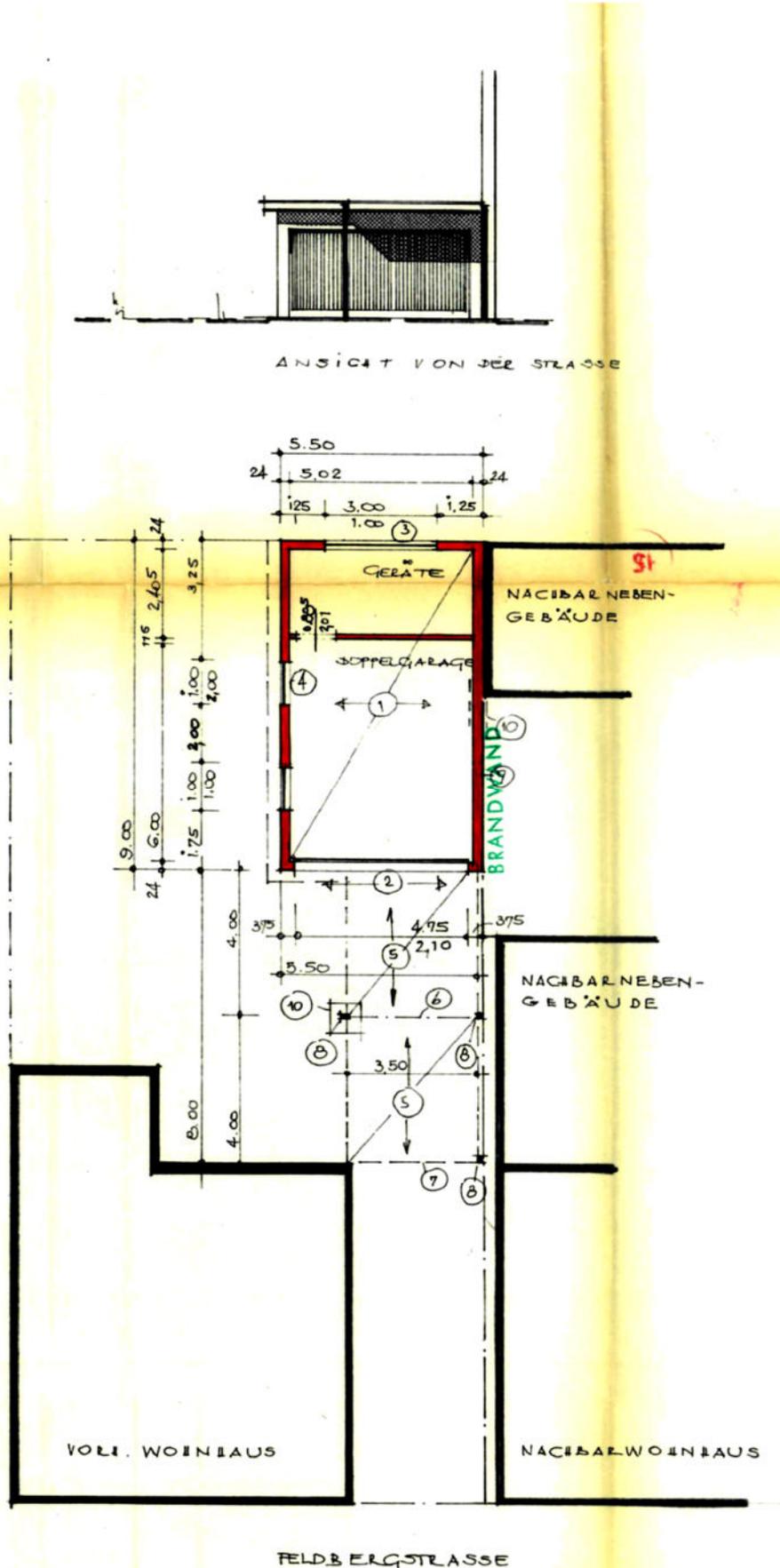


Maßstab 1:500



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt

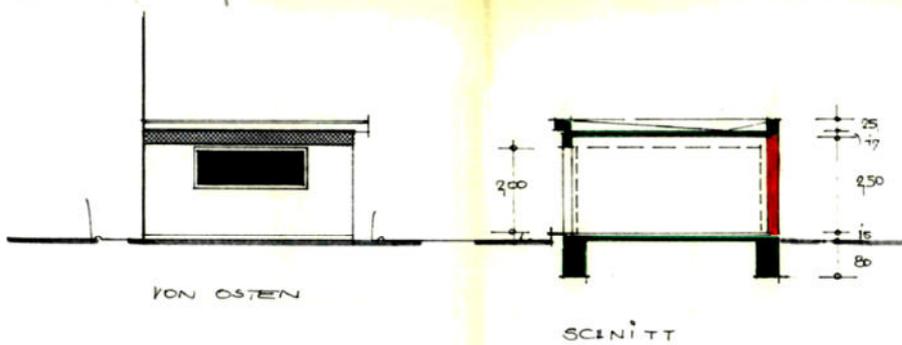
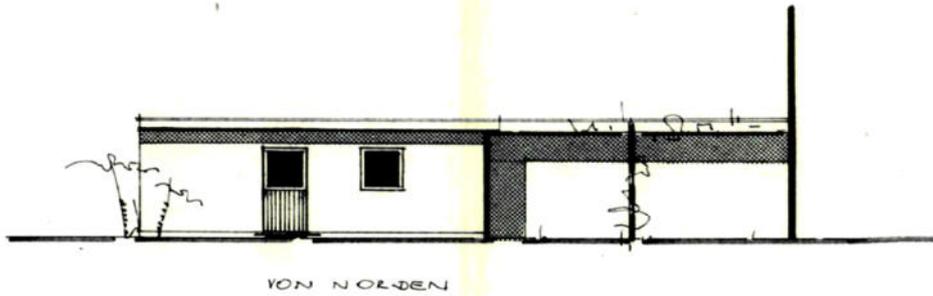
## Anlage 2 – Pläne von 1967, ohne Maßstab



# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

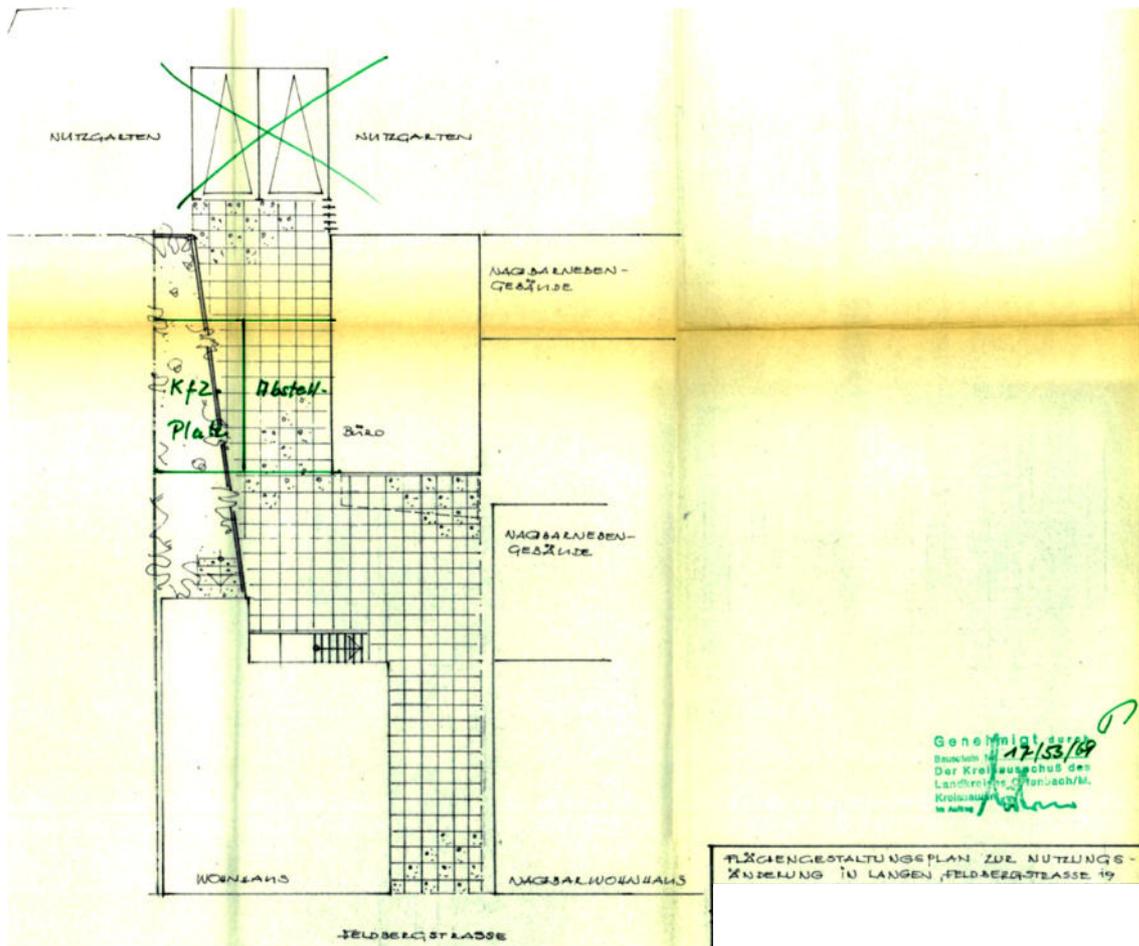
MEHRWERT



POSITIONSPLAN ZUM  
NEUBAU EINER DOPPELGARAGE  
MIT GERÄTERAUM UND ÜBERDACHTEM  
ABSTELLPLATZ IN LANGEN FELDBERGSTR. 19  
BAUHERR: O. HOLZHAUSER LANGEN FELDBERGSTR. 19  
LANGEN 14.7.67  
VER BAUHERR: VER ARCHITEKT:

Genehmigt durch  
Bauschein Nr. 17/222/67  
Der Kreisarchitekt  
Landkreis Offenbach/M.  
Kreisbauamt  
im Auftrag

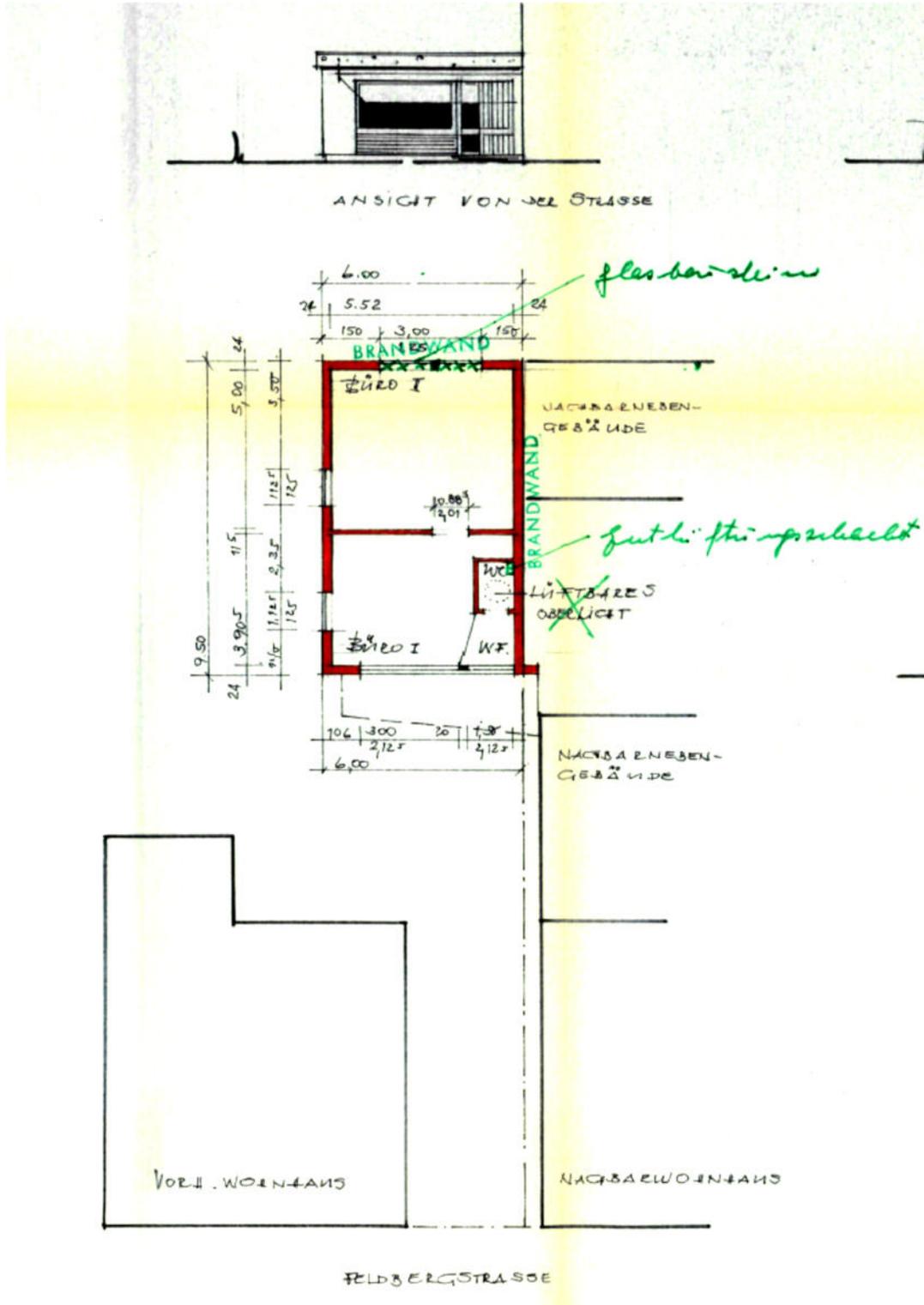
## Anlage 2 – Pläne 1969, ohne Maßstab



# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

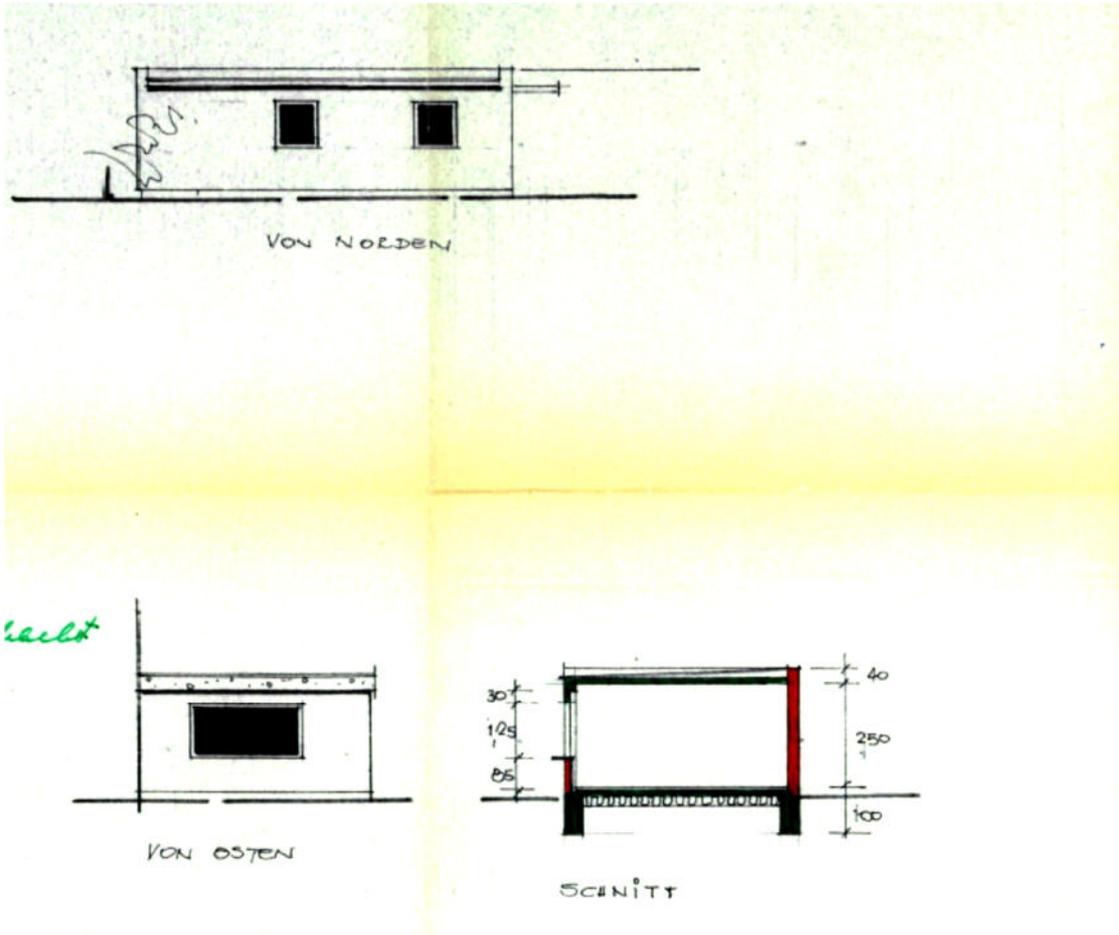
MEHRWERT



# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT



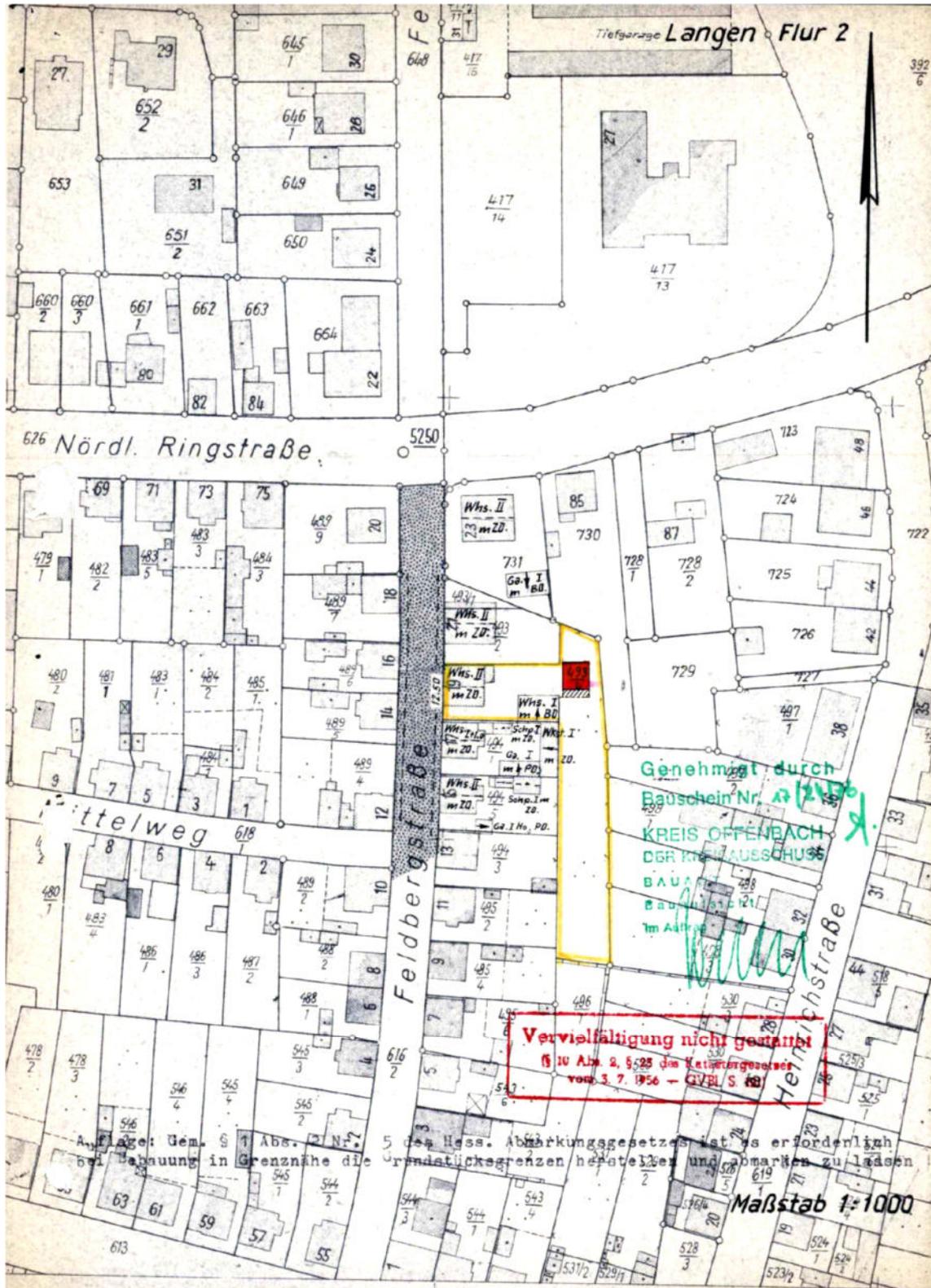
Genehmigt durch  
Bauzeichen: 12/13/09  
Der Kreisausschuss des  
Landkreises Offenbach/M.  
Kreisbauamt  
Im Auftrag: *[Signature]*

NUTZUNGSÄNDERUNG  
VON DOPPELGARAGE MIT ABSTELLRAUM ZU ZWEIFAMILIENHAUS  
IN LANGEN-FELD-BERG-STR. 19

VERBAUTER:

VERARCHITEKT:

**Anlage 2 – Pläne 1976 Doppelgarage, ohne Maßstab**

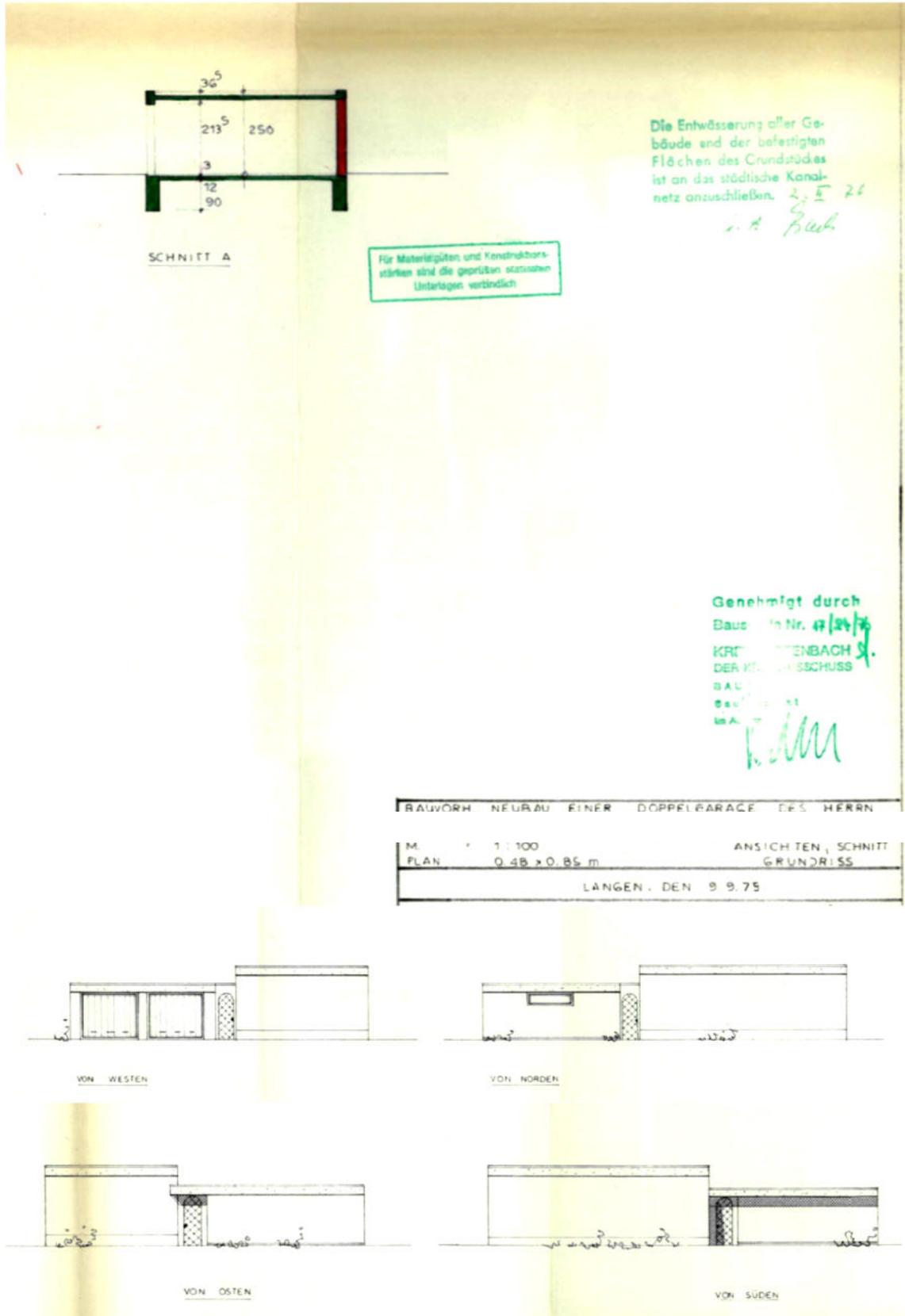




# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT



**Anlage 3- Objektfotos (ohne Besichtigungsmöglichkeit nur Straßenaufnahme nach Horizontrecht möglich)****Anlage 4 - Flächenermittlung**

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

**Wohn- und Nutzflächen in m<sup>2</sup>**

**Ohne Besichtigungsmöglichkeit und von der Planung abweichende Bauausführung ist keine belastbare Flächenermittlung möglich. Die herangezogenen Flächen basieren auf sachverständig gewählten Quotienten aus der Bruttogrundfläche. Flächen vor Ort können abweichen.**

**Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern****Bruttogrundfläche**

	<b>Flächentyp</b>	
<b>Kellergeschoss</b>		
Wohnhaus	86,00 m <sup>2</sup>	a
<b>KG gesamt</b>	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoss</b>		
Wohnhaus	86,00 m <sup>2</sup>	a
Erker	10,00 m <sup>2</sup>	a
Garage größer als genehmigt zzgl. Wintergartenanbau	52,00 m <sup>2</sup>	a
Wintergartenanbau/-überdachung (formell illegal)	20,00 m <sup>2</sup>	a/b
Bürogebäude	54,00 m <sup>2</sup>	a
<b>EG gesamt</b>	<b>222,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Obergeschoss</b>		
Wohnhaus	71,00 m <sup>2</sup>	a
Balkon	10,00 m <sup>2</sup>	c
<b>OG gesamt</b>	<b>81,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Dachgeschoss</b>		
Wohnhaus	44,00 m <sup>2</sup>	a
<b>DG gesamt</b>	<b>44,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamt</b>	<b>433,00 m<sup>2</sup></b>	

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich c: nicht überdeckt.

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

<b>GFZ</b>	
<b>GF</b>	222 m <sup>2</sup>
<b>WGF</b>	347 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	1.133 m <sup>2</sup>
<b>WGFZ Ist</b>	0,31
<b>WGFZ unbebaut möglich wie Ist-Bebauung</b>	347 m <sup>2</sup>
Restbaufläche WGFZ	0 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	
Grundfläche	222 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	0,20

## Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2024

BauNVO – Baunutzungsverordnung, nach jeweiligem Planungsstand

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 und -ausführungsverordnung 2024

LBO – Landesbauordnung Hessen

Baukosten 2020/21 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, online

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

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

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

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

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

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

Kleiber-digital.de

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

## Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG, hilfswise

### Vergleichswerte EUR/m<sup>2</sup> WFL

### Baukosten

#### Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)  
(siehe 1.1)

	EUR/m <sup>2</sup> WFL*)	
<b>Fachwerkhäuser</b> – schlechter Zustand	von-bis	3.000      4.000
	Mittelwert	<b>3.500</b>
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500      3.000
	Mittelwert	<b>2.750</b>
– guter Zustand	von-bis	1.800      2.200
	Mittelwert	<b>2.000</b>
<b>Gründerzeithäuser</b> – Städtische Gebäude	von-bis	1.500      2.000
	Mittelwert	<b>1.800</b>
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800      2.200
	Mittelwert	<b>2.000</b>
<b>Bauten, 1920–1939</b>	von-bis	1.500      1.800
	Mittelwert	<b>1.700</b>
<b>Bauten, 1950–1969</b>	von-bis	1.200      1.700
	Mittelwert	<b>1.500</b>

Preisstand II/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWSt: 19 %

\*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

## Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m<sup>2</sup> WFL

## Baukosten 2.5

### Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

#### Kosten der Gewerke je m<sup>2</sup> WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19% Mehrwertsteuer

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss- ausbau		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche	
		EUR/m <sup>2</sup> WFL		EUR/m <sup>2</sup> WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	<b>765,00</b>		<b>678,00</b>	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	<b>204,00</b>		<b>221,00</b>	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	<b>149,00</b>		<b>131,00</b>	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	<b>131,00</b>		<b>106,00</b>	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklinkerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	<b>273,00</b>		<b>239,00</b>	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	<b>136,00</b>		<b>127,00</b>	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	<b>149,00</b>		<b>132,00</b>	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	<b>118,00</b>		<b>108,00</b>	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	<b>142,00</b>		<b>124,00</b>	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	<b>77,00</b>		<b>67,00</b>	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	<b>50,00</b>		<b>48,00</b>	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	<b>53,00</b>		<b>49,00</b>	
13. Fliesen	von - bis	41,00	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	<b>52,00</b>		<b>52,00</b>	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	<b>61,00</b>		<b>57,00</b>	
15. Treppenanlage/Schlösser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	<b>84,00</b>		<b>63,00</b>	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	<b>16,00</b>		<b>16,00</b>	
<b>Summe</b>	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	<b>2.462,00</b>		<b>2.218,00</b>	

## **Anlage 7 – Angaben einer beteiligten Person zur Liegenschaft (konnte nicht verifiziert werden)**

- Folgende Angaben zum Haus Feldbergstrasse 19.
- Es besteht aus Wohnhaus, Büro und einer Doppelgarage.
- Das Wohnhaus besteht aus zwei Wohnungen.
- Erdgeschoss, 3 Zimmer, Küche, Bad ca. 67 qm, Vermietet.
- Erste Etage, , 3 Zimmer, Küche, Bad, Zweite Etage 2 Schlafzimmer zusammen ca. 120 qm, eigen Nutzung.
- Büro 2 Zimmer, Bad ca. 47 qm.
- Im Jahr 2009 wurde eine Renovierung bzw. Umbauten durchgeführt.
- Teilweise neue Fenster. Rolläden wurden auf Elektro Antrieb umgebaut, Büro und Wohnhaus. Büro hat komplett neue Fenster.
- Neue Gas Heizung für Wohnhaus und Büro Marke Vaillant.
- Neue Heizkörper im Büro, Wohnhaus Teilweise neue Heizkörper.
- In der ersten Etage wurde ein neues Bad eingebaut, Bodenbeläge wurden im gesamten Wohnhaus und Büro erneuert, Büro auch neues Bad.