

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 18/22

31.05.2023



Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Verkehrswert: 722.000,00 €

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Langen Blatt 24734

Gemarkung Langen, Flur 4, Flurstück 1147
Gebäude und Freifläche, Größe 290 m²

Carl-Schuhmann-Ring 2 in 63225 Langen (Hessen)

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.04.2023

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Langen
AZ: 7 K 18/22

Verkehrswertermittlung i. S. d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
20.04.2023
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



| | |
|--|--|
| Wertermittlungsobjekt: | Mit einem Reihendhaus bebautes Grundstück |
| Adresse: | Carl-Schuhmann-Ring 2 in 63225 Langen (Hessen) |
| Lage: | Mittlere Lagequalität, gute Infrastruktur (ÖPNV, Geschäfte, soziale Einrichtungen, Dienstleister etc.) vorhanden |
| Grundstücksgröße: | 290 m ² |
| Baujahr Wohnhaus: | 2017 |
| Detailangaben: | 5 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Terrasse, Hauswirtschafts-/Haustechnikraum, Fußbodenheizung, Fernwärme, Lüftungsanlage, zwei Außenstellplätze, Gartenschuppen |
| Wohnfläche ca.: | 126 m ² (ohne Terrasse) |
| Nutzung: | Eigennutzung |
| Objektzustand: | Baujahresbezogen, zufriedenstellend |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.): | 7.500,00 € |
| Sachwert (Verfahrenswert) rd.: | 722.000,00 € |
| Verkehrswert: | 722.000,00 € |
| Zeitwert Kücheneinrichtung rd.: | 5.400 € (nicht im Verkehrswert enthalten) |

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | KOMPAKTFASSUNG | 2 |
| 2 | ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 2.1 | Auftrag | 4 |
| 2.2 | Objekt-Unterlagen | 4 |
| 2.3 | Ortsbesichtigung | 5 |
| 3 | BESCHREIBUNGEN | 6 |
| 3.1 | Lage | 6 |
| 3.2 | Grund und Boden | 7 |
| 3.3 | Rechtliche Gegebenheiten | 8 |
| 3.4 | Wohngebäude | 11 |
| 3.5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 15 |
| 4 | VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 18 |
| 4.1 | Verkehrswert | 18 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 18 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 20 |
| 4.4 | Wertermittlungsdaten zum Sachwertverfahren | 22 |
| 4.5 | Sachwertberechnung | 29 |
| 4.6 | Verfahrensergebnis | 30 |
| 4.7 | Verkehrswert | 30 |
| 5 | ANHANG | 32 |
| 5.1 | Verzeichnis des Anhangs | 32 |
| 5.2 | Liegenschaftskarte | 33 |
| 5.3 | Grundrisse | 34 |
| 5.4 | Gebäudeschnitt | 37 |
| 5.5 | Auszug aus dem Bebauungsplan | 38 |
| 5.6 | Grundlagen der Gebäudebeschreibungen | 39 |
| 5.7 | Rechtsgrundlagen | 40 |
| 6 | FOTOS | 41 |

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Langen (Hessen)
- Vollstreckungsgericht -
Zimmerstraße 29, 63225 Langen (Hessen)

Aktenzeichen: 7 K 18/22

Auftrag und Beschluss: Vom 08.03.2023

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Langen Blatt 24734 unter lfd. Num-
mer 1 eingetragene Grundstück

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe m ² |
|-----------|------|-----------|---|-------------------------|
| Langen | 4 | 1147 | Gebäude- und Freifläche, Carl-Schuhmann-Ring 2 | 290 |

Xxx Xxx-Xxx, Xxx-Xxx-Xxx X. XXXXX Xxx

- Antragsgegnerin -

Verfahrensbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Xxx Xxx, Xxx Xxx X, XXXXX Xxx
.....

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Langen, Blatt 24734
[2] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)

Unterlagen des Antragstellers: Nichtzutreffend

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend

Vom SV eingeholte Auskünfte und
Informationen etc.:

- [3] Fotografien der Grundrisse (angefertigt während der Ortsbesichti-
gung)
- [4] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- [5] Auskunft aus dem Bürger-GIS Kreis Offenbach zur Bebauungs-
planung der Stadt Langen
- [6] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS)
Hessen
- [7] Schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des
Kreises Offenbach

2.3 Ortsbesichtigung

| | |
|-------------------------------------|---|
| Tag der Ortsbesichtigung: | 20.04.2023 |
| Anwesende: | Frau Xxx Xxx Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV)) |
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: | 20.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Hinweis des SV: | Vom SV angefertigte Fotos der Innenräume sind im vorliegenden Gutachten aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht abgebildet. |

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

| | |
|--------------------------------|--|
| Bundesland (Landeshauptstadt): | Hessen (Wiesbaden) |
| Regierungsbezirk: | Darmstadt |
| Landkreis: | Offenbach |
| Gemeinde: | Langen |
| Fläche: | 29,12 km ² (davon 5,57 km ² bebaute Flächen und 55,1 % Wald) |
| Höhe: | 139 m. ü. NHN |
| Einwohner*innen | 39.988 (Stand 31.12.2022) ¹ |

Die Stadt Langen befindet sich im westlichen Landkreis Offenbach und im südlichen Rhein-Main-Gebiet in zentraler Lage zwischen Frankfurt am Main, Offenbach und Darmstadt. Die Stadt gliedert sich in sieben Stadtteile (Altstadt, Zentrum, Neurott, Nordend, Linden, Oberlinden, Steinberg).

Langen ist mit je einer Anschlussstelle an die Autobahn A 5 im Westen und im Osten an die A 661 angebunden. Beide sind durch die Umgehungsstraße B 486 miteinander verbunden. Die Stadt ist Regionalbahnhalt und verfügt über eine S-Bahn mit Taktverkehr Richtung Frankfurt und Darmstadt. Zahlreiche Buslinien verkehren nach und innerhalb Langens. Der internationale Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist ca. 10 km und der Frankfurt-Egelsbach-Airport etwa 6 km entfernt.

Die Stadt ist ein Mittelzentrum und u.a. Hauptsitz der Deutschen Flugsicherung, des Paul-Ehrlich-Institutes und des Ausbildungszentrums des Deutschen Wetterdienstes. In mehreren Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen insbesondere der Kommunikations-, Informations- und High-Tech-Industrie, z.B. Panasonic oder Nikon, sowie renommierte Institute für Forschung und Lehre ansässig.

Langen verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. Es gibt u.a. fünf Grundschulen, drei weiterführende Schulen und zwei Förderschulen sowie ein breit gefächertes Angebot der Kleinkindbetreuung. Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter und medizinische Versorgungseinrichtungen. Sie bietet ein breites Kultur- und Freizeitangebot, eine durch zahlreiche Baudenkmäler interessante Altstadt und gut erreichbare Naherholungsgebiete in Feld und Wald.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich am südlichen Stadtrand von Langen in dem etwa ab 2015 zwischen Egelsbacher und Darmstädter Straße entstandenen Wohngebiet „Belzborn Ost“, dessen Straßen nach Sportlern benannt sind. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Reihenhäusern mit Hausgärten und einigen Mehrfamilienhäusern. Das Wohngebiet ist durch regionale Buslinien und die Stadtbuslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die überörtliche verkehrliche Verbindung gewährleisten die Südliche Ringstraße und die Darmstädter Straße, von der entsprechende Immissionen durch Durchgangsverkehr ausgehen. Das Wohngebiet ist durch vom ca. 5 km entfernten Flughafen Egelsbach ausgehenden Fluglärm betroffen. Der Altstadt kern Langens liegt ca. 5 km nördlich, im Nordwesten das Zentrum mit allen wichtigen Einrichtungen und Geschäften des täglichen und besonderen Bedarfs. Bushaltestellen und der nächste Supermarkt sowie der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Langen befinden sich in der nahen Umgebung. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet, der Infrastruktur sowie der Immissionen durch den Durchgangsverkehr als mittlere Lage zu bewerten.

¹ Quelle: Stadt Langen, <https://www.langen.de/de/daten-und-fakten.html>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

| | |
|--|---|
| Grundstücksform und Topografie: | Nahezu rechteckige Grundstücksform, die sich dem Straßenverlauf anpasst und etwas verbreitert. Die Oberfläche ist überwiegend eben. Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und liegt im Süden, Osten und Norden an der Straße Carl-Schuhmann-Ring. |
| Fläche: | 290 m ² |
| Grundstückstiefe ca.: | 30 m |
| Bebauung, Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Einseitig angebautes Wohnhaus (Reihendhaus); Einschränkungen sind nicht bekannt. |

3.2.2 Erschließung, Straße

| | |
|---------------|---|
| Erschließung: | Der Sachverständige geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Carl-Schuhmann-Ring erfolgt. |
| Straßenart: | Der Carl-Schuhmann-Ring ist eine in beide Richtungen befahrbare, gepflasterte Anliegerstraße. Gehwege und Pkw-Parkmöglichkeiten im Straßenbereich sind nicht vorhanden. |

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

| | |
|--|---|
| Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.: | <p>Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.</p> <p>Laut Datenlage im Umweltatlas des HLUG ist für den Geltungsbereich keine Altlastenproblematik erkennbar. Eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) wurde vom Amtsgericht Langen eingeholt.</p> <p>Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!</p> |
|--|---|

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Öffentliches Recht

3.3.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das zu bewertende Grundstück Flurstück 1147 sind derzeit keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Kreises Offenbach eingetragen.

3.3.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 1147 liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“, rechtskräftig seit 22.07.2016.

Textliche Festsetzungen u.a.

Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Bauweise:

offene Bauweise (o)

Verkehrslandeplatz Egelsbach:

Das Plangebiet liegt unmittelbar unterhalb der nördlichen Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Luftfahrzeuge (ein- und zweimotorige Flugzeuge sowie Jets und Helikopter) überfliegen diesen Bereich in einer Höhe von circa 266 m über Gelände mit einer Häufigkeit, die an den verkehrsstarken Tagen mehrere Hundert Flugbewegungen aufweist. Es wird empfohlen, in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Wasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadteil Mörfelden (Verordnung vom 03.08.1983 ...). Die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote sind zu beachten.

3.3.1.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Offenbach, Untere Denkmalschutzbehörde, handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nicht um ein Kulturdenkmal gem. § 2 HDSchG.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück bisher unbekannte Bodendenkmäler gem. § 2 (2) HDSchG vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass diese nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach oder auch der Stadtverwaltung anzuzeigen sind. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

3.3.1.4 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.3.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.3.2 Privatrecht

Grundbuch von Langen Blatt 24734 Amtlicher Ausdruck vom 05.07.2022; Letzte Änderung 05.07.2022

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Gemarkung Langen, Flur 4, Flurstück 1147
Gebäude- und Freifläche, Carl-Schuhmann-Ring 2, Größe 290 m² ...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

1.1 Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX
- zu 1/2 -

1.2 Xxx-Xxx, Xxx
geb. Xxx
geb. am XX.XX.XXXX
- zu 1/2 - ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Stadt Langen; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Abt. III Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 29.10.2015 (UR-Nr. 709/2015 Notar ..., Langen) eingetragen am 02.05.2016. ...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vorkaufsrecht für Stadt Langen; befristet; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Abt. III Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 29.10.2015 (UR-Nr. 709/2015 Notar ..., Langen) und vom 18.04.2016 (UR-Nr. 315/2016 Notar ..., Langen, eingetragen am 02.05.2016. ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 18/22); eingetragen am 05.07.2022. ...

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.4 Wohngebäude

3.4.1 Vorbemerkungen

Vom SV wurden Objektunterlagen von Parteienseite angefordert. Von Parteienseite wurden jedoch keine Unterlagen eingereicht. Daraufhin wurde vom SV Einsicht in die Bauakte beantragt. Die entsprechende Bauakte konnte jedoch bis zur Erstellung des Gutachtens nicht bereitgestellt werden. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme des SV sowie der vom SV fotografierten Unterlagen der Beteiligten im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgelegten Grundrisspläne z.T. mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten nicht übereinstimmen (Terrasse).

Der SV weist darauf hin, dass eine Innenbesichtigung des Wohnhauses in wenigen Teilbereichen (Spitzboden) nicht möglich war. Ein schadensfreier Zustand wird wertermittlungstheoretisch unterstellt. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.4.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Reihendhaus (Fertighaus); bestehend aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Baujahr: 2017

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach mit Ziegeleindeckung

3.4.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart: Fertighaus in Holzständerbauweise (gemäß Vortrag der Antragsgegnerin, Unterlagen liegen nicht vor)

Gründung: Beton, Betonbodenplatte

Umfassungswände: Holzständerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

Innenwände: Holzständerwerk mit Verkleidung (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

Geschossdecken: Holzbalkendecken (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

Dach: Zimmermannmäßige Holzkonstruktion

Geschosstreppen: Holzwangentreppe mit Holzhandlauf
Zum Spitzboden Einschubtreppe aus Holz

3.4.4 Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als bodentiefe Fenster mit französischem Balkon und großformatiges Schiebetürelement

(EG, Ausgang zum Garten); Dachfenster; überwiegend Kunststoffrollläden

Haustür: Kunststofftür mit Lichtausschnitten
Innentüren: Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen

3.4.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen: Baujahresbezogene durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen: Baujahresbezogene durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage: Fernwärme
Heizkörper: Fußbodenheizung; elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
Warmwasser: Warmwasserspeicher Fab. *BUDERUS*

3.4.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.4.7 Wohnung

3.4.7.1 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ: Einfamilienhaus-Wohnung
Räumliche Aufteilung
Erdgeschoss: Wohnen/Essen mit offener Küche, WC, Windfang, Haustechnikraum, Terrasse
Obergeschoss: Zwei Zimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss: Zwei Zimmer, Flur
Raumhöhe (lichte Höhe): Ausreichend (im Dachgeschoss entsprechend der Dachneigung niedriger)
Grundrissgestaltung: Baujahresbezogene, zweckmäßige Grundriss-Gestaltung
Belichtung/Belüftung: Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen sowie Be- und Entlüftungsanlage

3.4.7.2 Ausstattung

Wohnräume
Bodenbeläge: Laminat
Wandbekleidungen: Gipskarton gestrichen, z.T. Tapete (OG, DG)
Deckenbekleidungen: Überwiegend abgehängte Gipskartondecken, gestrichen, mit Einbaustrahlern

| | |
|---------------------|--|
| Sanitärräume | |
| Bodenbeläge: | Fliesen (in Holzoptik) |
| Wandbekleidungen: | Fliesen, Gipskarton glatt gestrichen |
| Deckenbekleidungen | Überwiegend abgehängte Gipskartondecken, gestrichen, mit Einbaustrahlern |
| Sanitärobjekte Bad: | Doppel-Waschtisch, WC mit Unterputzspülkasten, Dusche, Badewanne |
| Sanitärobjekte WC: | Waschtisch, WC mit Unterputzspülkasten |
| Terrasse | Steinfliesen-Belag |
| Spitzboden | Der Spitzboden konnte bei der Ortsbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden. Ein schadensfreier Zustand wird wertermittlungstheoretisch unterstellt. |

3.4.8 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde den Angaben in den Grundrissplänen entnommen. Fehlende Angaben wurden grob überschlägig geschätzt. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

| | | |
|--------------------|-----------------------------|---------------|
| Wohnfläche EG rd.: | 49,00 m ² | ohne Terrasse |
| Wohnfläche OG rd.: | 46,00 m ² | |
| Wohnfläche DG rd.: | 31,00 m ² | |
| Gesamt rd.: | 126,00 m² | |

3.4.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Besondere Bauteile: | Nichtzutreffend. |
| Besondere (techn.) Einrichtungen: | Lüftungsanlage |

3.4.10 Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.

| | |
|---------------------|------------------|
| Zubehör (§ 97 BGB): | Nichtzutreffend. |
|---------------------|------------------|

3.4.11 Kücheneinrichtung

| | |
|---------------------|---|
| Kücheneinrichtung.: | Kücheneinrichtung bestehend aus einer Küchenzeile aus Unterschränken mit Arbeitsplatte und eingebauter Spüle, eingebautem Kochfeld und Geschirrspülmaschine, einem Hochschrank (ca. 1,60 m x 1,80 m) mit integriertem Backofen sowie einem Oberschrank. |
|---------------------|---|

3.4.12 Wesentliche Modernisierungen etc.

| | |
|---|----------------------------------|
| Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: | Augenscheinlich nicht erkennbar. |
|---|----------------------------------|

3.4.13 Vermietungssituation

Das Wohnhaus wird von der Antragsgegnerin eigengenutzt.

3.4.14 Gewerbliche Nutzung

Am Ortstermin ergab sich kein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung.

**3.4.15 Bauliche Außenanlagen
und sonstige Anlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse etc.), befestigte gepflasterte Wege- und Pkw-Stellplatzflächen, Terrasse, Einfriedungen (Doppelstabmattenzaun, Pflanzsteine), Garten-/Geräteschuppen aus Holz

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**3.5.2.1 Wertbeeinflussende
Bauschäden, Instand-
haltungstau etc.**

Außen:

- z.T. Fassade mit Verfärbungen



Abb. 1: Foto des SV; z.T. Fassade mit Verfärbungen



Abb. 2: Foto des SV; z.T. Fassade mit Verfärbungen

Innen:

- z.T. Verschmutzungen an Wandbekleidungen
- z.T. fehlende Abdeckungen der Belüftungszugänge im Bodenbereich (OG u. DG)
- z.T. fehlende Wandverkleidung (Fliesen, Bad)

Der Verwendung von Fotos aus den Innenräumen hat die Antragsgegnerin nicht zugestimmt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden daher keine Innenraumfotos abgebildet.

3.5.3 Hausschwamm

Am Ortstermin ergaben sich keine Hinweise auf Hausschwammbefall.

3.5.4 Vorkaufsrecht

Vorliegend ist in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs unter lfd. Nr. 1 eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Stadt Langen und unter lfd. Nr. 2 ein befristetes dingliches Vorkaufsrecht für die Stadt Langen eingetragen.

Ein Vorkaufsrecht räumt den Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten rechtswirksam vereinbart hat.²

Nach §24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB haben Gemeinden ein Vorkaufsrecht bei unbebauten Baugrundstücken in Gebieten, die nach dem §§ 3033 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung sowie das befristete Vorkaufsrecht durch die Stadt Langen keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Anwesens haben.

² Vgl. S. 3230; Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Vorliegend erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage des Sachwertverfahrens, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.2.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

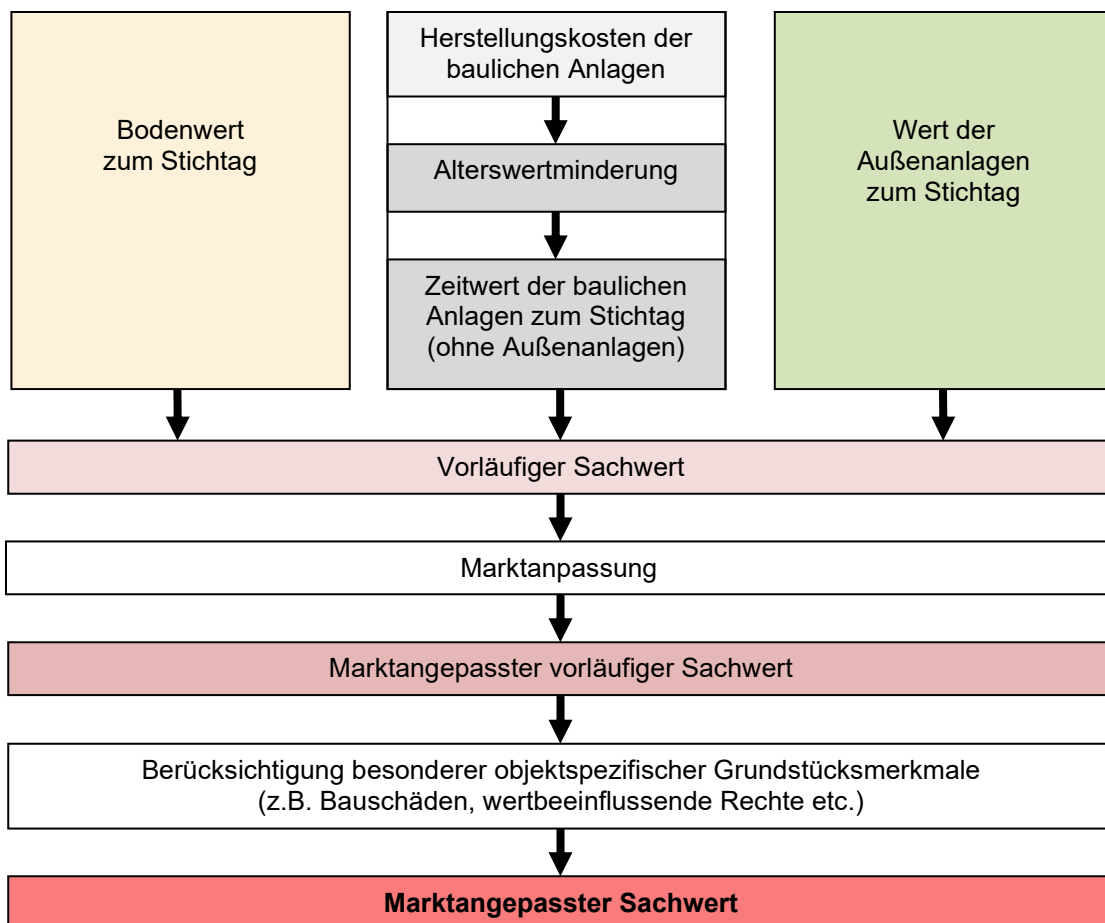


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3 Bodenwertermittlung**4.3.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

4.3.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **1.050,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität beeinflusst werden.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zugschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | | | Erläuterung |
|--|---|---------------------------------|-------------|
| Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts | = | 1.050,00 €/m ² | |
| im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä. | + | 0,00 €/m ² | |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 1.050,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|---------------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 20.04.2023 | × 1,03 | E1 |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd. | | | = | 1.080,00 €/m² |

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag Wertveränderungen zu

erwarten sind, erfolgt eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts in Anlehnung an die Entwicklung der Bodenrichtwerte (Zeitraum 2014 - 2022) und der lokalen Prognosen.

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|---------------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Nr. der Bodenrichtwertzone | 65 | 65 | | |
| Qualität | Baureifes Land | Baureifes Land | × 1,00 | |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche | Wohnbaufläche | × 1,00 | E2 |
| Fläche | 300 m ² | 290 m ² | × 1,00 | E3 |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd. | | | = | 1.080,00 €/m² |

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es erfolgt diesbezüglich daher keine Anpassung.

E3: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Größe von 300 m². Das zu bewertende Grundstück weist mit 290 m² eine vergleichbare Größe auf, so dass keine Anpassung wegen abweichender Grundstücksfläche vorgenommen wird.

| IV. Ermittlung des Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|-----------------------------------|-------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | 1.080,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert | +/- 0,00 €/m ² | |
| relativer b/a-freier Bodenwert | = 1.080,00 €/m² | |
| Fläche | × 290,00 m ² | |
| b/a-freier Bodenwert | = 313.200,00 € | |
| Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd. | - 0,00 € | |
| b/a-freier Bodenwert rd. | = 313.200,00 € | |

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Gemarkung Langen Flurstück 1147, Carl-Schuhmann-Ring 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2023 mit **313.200,00 €** ermittelt.

4.4 Wertermittlungsdaten zum Sachwertverfahren

4.4.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, ggf. Obergeschosse sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

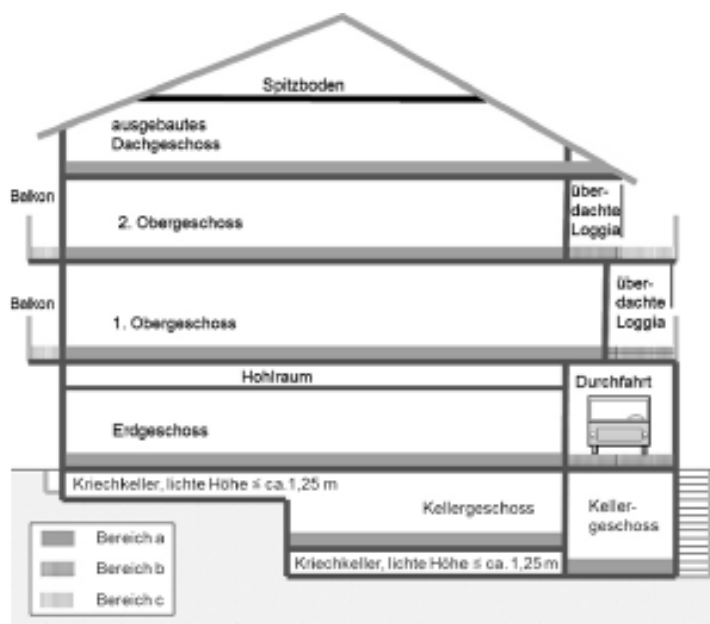


Abb. 4: Allg. Schema zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die BGF des Wohngebäudes wird anhand der vorliegenden Objektunterlagen (Grundrisspläne) vom Unterzeichner ermittelt.

Wohnhaus

| Bezeichnung | Länge | Breite | Höhe | Anzahl | Produkt | Produkt | BGF | ART | BRI |
|-------------------------|----------|----------|-------------|----------------------|---------|---------|----------------|-------|----------------|
| | ca. m | ca. m | Faktor m | Faktor plus / min | BGF | BRI | | | |
| | | | | | | | m ² | a/b/c | m ³ |
| EG | 10,562 | 5,962 | 0,00 | 1 | 62,97 | 0,00 | 62,97 | a | |
| OG | 10,562 | 5,962 | 0,00 | 1 | 62,97 | 0,00 | 62,97 | a | |
| DG | 10,562 | 5,962 | 0,00 | 1 | 62,97 | 0,00 | 62,97 | a | |
| gesamt a | | | | | | | 188,91 | | |
| gesamt b | | | | | | | 0,00 | | |
| gesamt a + b rd. | | | | | | | 189,00 | | |

Die BGF des Wohnhauses wird mit rd. **189,00 m²** ermittelt.

4.4.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der **Baupreisindex BPI** zum Wertermittlungsstichtag beträgt **176,4** (Originalindex umbasiert auf das Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft für das I. Quartal 2023³).

4.4.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.


| Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----|-----|------|------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Standardstufe | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ² | 1.31 | 720 | 800 | 920 | 1105 | 1385 |
| Doppel- und Reihenhendhäuser | 2.31 | 675 | 750 | 865 | 1040 | 1300 |
| Reihenmittelhäuser | 3.31 | 635 | 705 | 810 | 975 | 1215 |

Abb. 5: Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser incl. 17 % Baunebenkosten
Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022; Roteintragung d.d.SV

³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; Veröffentlichung des BPI für das I. Quartal am 06.04.2023

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

| Standardmerkmale | Standardmerkmale | | | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dach | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Fenster und Außentüren | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Innenwände und -türen | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Fußböden | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sanitäreinrichtungen | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Heizung | 0,00 | 0,00 | 0,50 | 0,50 | 0,00 |
| Sonstige technische Ausstattung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart: | 675,00 | 750,00 | 865,00 | 1040,00 | 1300,00 |
| | EUR/m ² | EUR/m ² | EUR/m ² | EUR/m ² | EUR/m ² |

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

| Standardmerkmale | Wägungs- Anteil | Anteil am Kostenkennwert | | | |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|--|--|
| Außenwände | 23,00% | 198,95 | EUR/m ² | | |
| Dach | 15,00% | 129,75 | EUR/m ² | | |
| Fenster und Außentüren | 11,00% | 95,15 | EUR/m ² | | |
| Innenwände und -türen | 11,00% | 95,15 | EUR/m ² | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,00% | 95,15 | EUR/m ² | | |
| Fußböden | 5,00% | 43,25 | EUR/m ² | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,00% | 77,85 | EUR/m ² | | |
| Heizung | 9,00% | 85,73 | EUR/m ² | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,00% | 62,40 | EUR/m ² | | |
| Ergebnisse (Gewogene Summen) | 100,00% | 883,38 | EUR/m ² | | |
| | | 1,00 | | | |
| Ergebnisse (Gewogene Summen) | | 883,38 | EUR/m² | | |

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.31 (Doppel- und Reihenhäuser mit Erd-, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss) bei überwiegend mittlerem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 883,38 €/m². Das Dachgeschoss weist keinen bzw. einen von 1 m abweichenden Dremel auf. Der SV ermittelt einen Abschlag von rd. 4,5 % vom Kostenkennwert = rd. 845,000 €/m².

Sachverständig gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 für das Wohnhaus: rd. 845,00 €/m² BGF.

4.4.4 Regionalfaktor

Regionalfaktor: **1,00**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

4.4.5 Zu-/Abschläge

Es wurden **keine** Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.4.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.4.6.1 Besondere Bauteile

| Besondere Bauteile | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nichtzutreffend | | |
| Summe rd. | | 0,00 € |

4.4.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

| Besondere Einrichtungen | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--|--------------------------------|-------------------------|
| Lüftungsanlage (wurde bei der Ermittlung der NHK berücksichtigt) | | |
| Summe rd. | | 0,00 € |

4.4.7 Zubehör, bewegliche Gegenstände

| Zubehör, bewegliche Gegenstände etc. | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nichtzutreffend. | | |
| Summe rd. | | 0,00 € |

4.4.8 Kücheneinrichtung

| Kücheneinrichtung | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|-------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Kücheneinrichtung | | 5.600,00 € |
| Summe rd. | | 5.600,00 € |

4.4.9 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.4.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. **fünf Prozent** des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.4.11 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Im vorliegenden Fall beträgt danach die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre.

Gemäß § 53 (Übergangsregelungen) der ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig entsprechend des Gebäudestandards mit rd. **70 Jahre** angesetzt (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.4.12 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

In vorliegender Wertermittlung geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass keine wertbeeinflussenden Modernisierungen durchgeführt wurden. Das Gebäudealter beträgt 6 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag 20.04.2023 beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren somit rd. **64 Jahre**.

4.4.13 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.4.14 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten - die Marktanpassungsfaktoren - sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln. Sie sind z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen, orientieren sich auch an der Objektgröße und dem Gesamtpreisniveau. Sie beziehen sich in der Regel auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung zulässt.

Die Verwendung von abgeleiteten sog. Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden die Untersuchungsergebnisse für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim abgebildet. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die typischen Sachwert-Objekte Ein- und Zweifamilienhaus sowie Reihenhäuser- und Doppelhaus-Immobilien getrennt ausgewertet. Da der Bodenwert als Lagekriterium einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis hat, wurden die Untersuchungsergebnisse unterschiedlichen durchschnittlichen Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen zugeordnet.

Um die regional ermittelten Sachwertfaktoren nutzen zu können, ist eine Beschreibung des zugrunde gelegten Sachwertmodells von erheblicher Bedeutung. Die Alterswertminderung wird durch eine lineare Altersabschreibung berücksichtigt. Für Wohnimmobilien wird gemäß der Sachwertrichtlinie hierbei von einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Zugrunde gelegte Wertermittlungsparameter u.a.

Untersuchungszeitraum: 2021 bis 2022

Kaufpreise: unter 900.000 €

Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen: 70 Jahre

Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 20 bis 70 Jahre

Standardstufe: $\geq 2,0$

Bodenwertanteil am Kaufpreis: 10 bis 85 %

Der abgeleitete durchschnittliche Sachwertfaktor für Doppel- und Reihenhäuser bei einem Bodenrichtwertniveau von ab 800 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 600.000 € beträgt 1,27.

Das Bewertungsobjekt weist bzgl. einiger Merkmale Unterschiede im Vergleich zur Referenzimmobilie auf, u.a. eine längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer, eine höhere Standardstufe, einen höheren Bodenrichtwert sowie eine geringere Wohnfläche auf.

Unter Berücksichtigung der wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten sowie dem Zeitpunkt der Datenauswertung wird der Sachwertfaktor sachverständig modifiziert mit **1,25** angesetzt.

Er ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.4.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.4.15.1 Kosten Bauschäden

| Zusammenstellung | Gesamtpreis € | € |
|---|------------------|-----------------|
| Disponible Baumängel/Bauschäden ect. | | |
| Zwischensumme 1 (brutto) | | - |
| Alterswertminderung linear | | |
| Zwischensumme 2 (brutto) | | - |
| Nicht disponible Baumängel/Bauschäden ect. | | |
| z.T. Fassade mit Verfärbungen | | 5.000,00 |
| z.T. Innenwandbekleidungen mit Verfärbungen | | 500,00 |
| z.T. fehlende Lüftungsabdeckungen | | 300,00 |
| z.T. fehlende Wandbekleidung (Fliesen, Bad) | | 500,00 |
| Zwischensumme 3 (brutto) | | 6.300,00 |
| Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3) | | 6.300,00 |
| Baunebenkosten (19%) | | 1.197,00 |
| Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3) | | 7.497,00 |
| Sonstiges/Faktor | | |
| Summe | | 7.497,00 |
| Summe rd. | | 7.500,00 |

4.5 Sachwertberechnung

| Gebäude | Wohnhaus (REH) | | | |
|--|-------------------|--|---|--------------|
| Berechnungsbasis | | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) m ² | 189,00 | | | |
| Baupreisindex (BPI) | 176,40 | | | |
| Normalherstellungskosten | | | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 845,00 € | | | |
| • (NHK) Regionalfaktor | 1,00 | | | |
| • örtliche NHK am WST (€/m ² BGF) | 1.490,58 € | | | |
| Herstellungswert | | | | |
| • Normgebäude | 281.719,62 € | | | |
| • Zuschlag | 0,00 € | | | |
| • Besondere Bauteile | 0,00 € | | | |
| • Besondere Einrichtungen | 0,00 € | | | |
| Herstellungswert (inkl. BNK) | 281.719,62 € | | | |
| Alterswertminderung | linear | | | |
| • Gesamt-(GND) (Jahre) | 70 | | | |
| • (fiktives) Gebäudealter (Jahre) | 6 | | | |
| • prozentual | 8,6% | | | |
| • Betrag | 24.227,89 € | | | |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 257.491,73 € | | | |
| • Besondere Bauteile | 0,00 € | | | |
| • Besondere Einrichtungen | 0,00 € | | | |
| Zeitwert (inkl. BNK) | 257.491,73 € | | | |
| Gebäudezeitwerte insgesamt | | | | 257.491,73 € |
| Zeitwert der Außenanlagen | | | + | 12.874,59 € |
| Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen | | | = | 270.366,32 € |
| Bodenwert | | | + | 313.200,00 € |
| vorläufiger Verfahrenswert | | | = | 583.566,32 € |
| Marktanpassung/Sachwertfaktor | | | × | 1,25 |
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert | | | = | 729.457,90 € |
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert rd. | | | | 729.000,00 € |
| Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.) | | | - | 7.500,00 € |
| Verfahrenswert/Sachwert | | | = | 721.957,90 € |
| Verfahrenswert/Sachwert rd. | | | = | 722.000,00 € |

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Reihendhaus bebauten Grundstücks, Carl-Schuhmann-Ring 2 in Langen wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.04.2023 mit rd. **722.000,00 €** ermittelt.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Reihendhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Langen Blatt 24734

Gemarkung Langen, Flur 4, Flurstück 1147, Gebäude und Freifläche, Carl-Schuhmann-Ring 2, Größe 290 m²

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.04.2023** mit

722.000,00 €

in Worten: **siebenhundertzweiundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung (mit einem geschätzten Zeitwert von rd. 5.600 €) ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

31.05.2023

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
 - 5.3 Grundrisse
 - 5.4 Gebäudeschnitt
 - 5.5 Auszug aus dem Bebauungsplan
 - 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
 - 5.7 Rechtsgrundlagen
-

5.3 Grundrisse

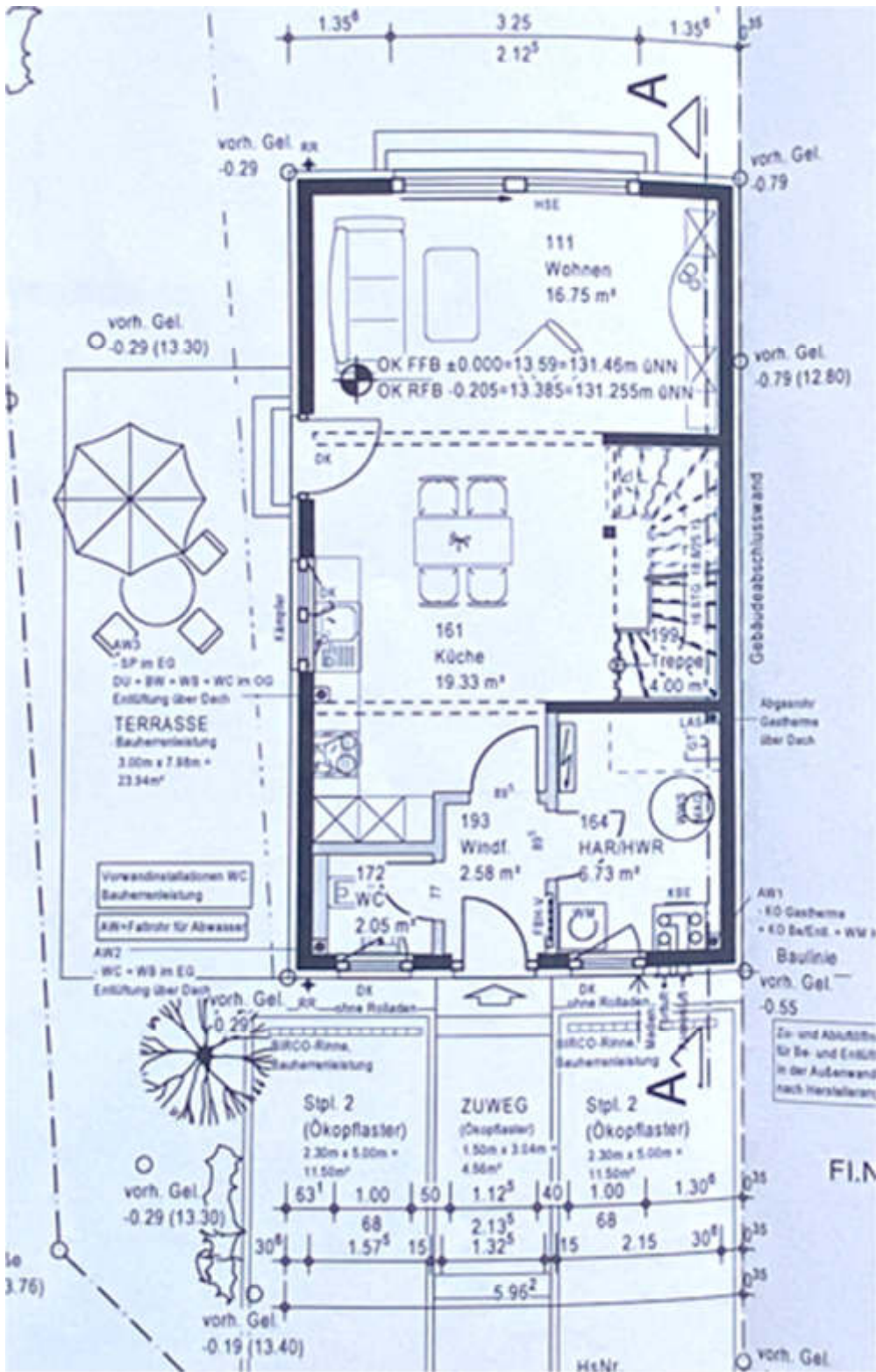


Abb. 7: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)

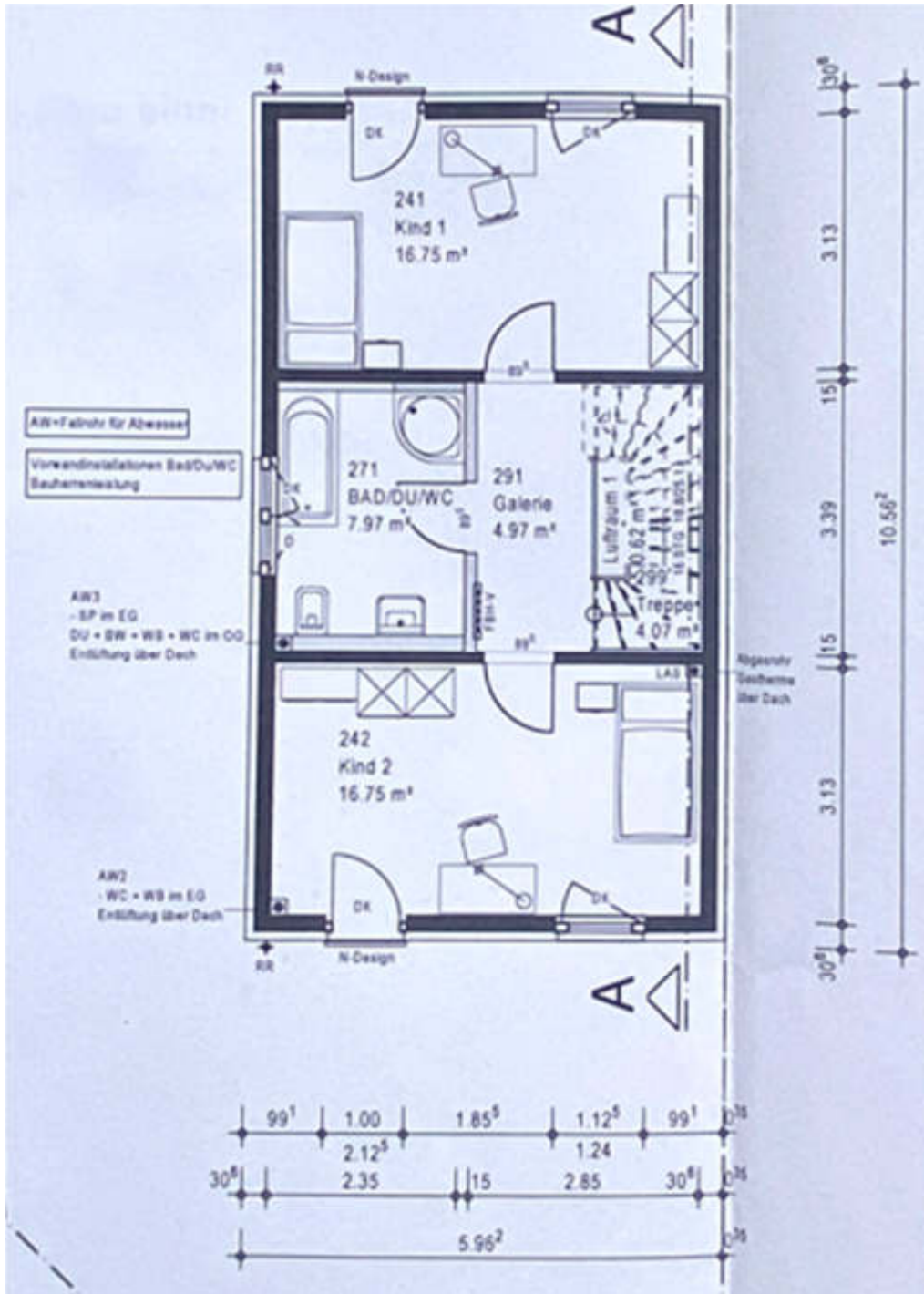


Abb. 8: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab)

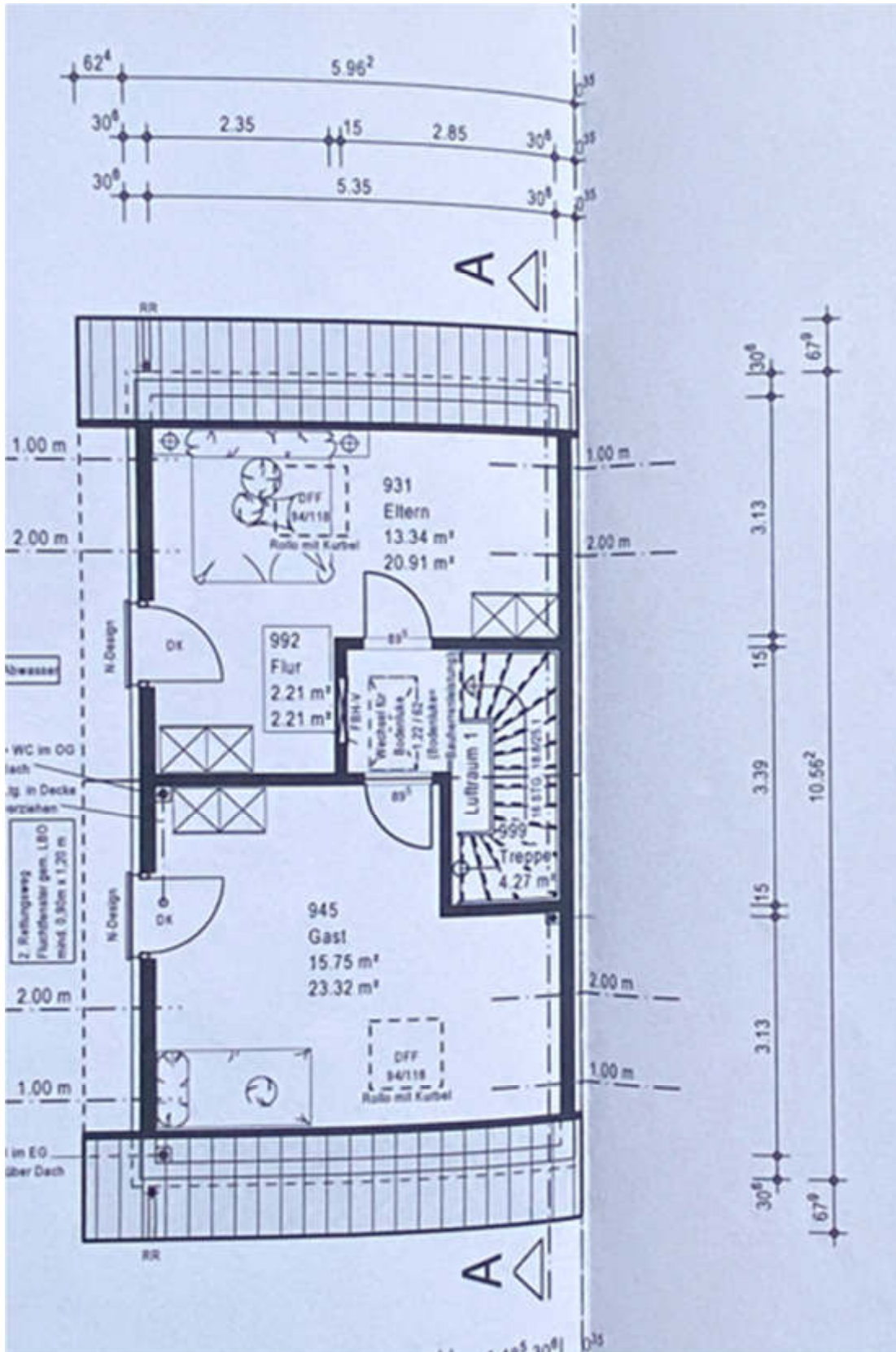


Abb. 9: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)

5.4 Gebäudeschnitt

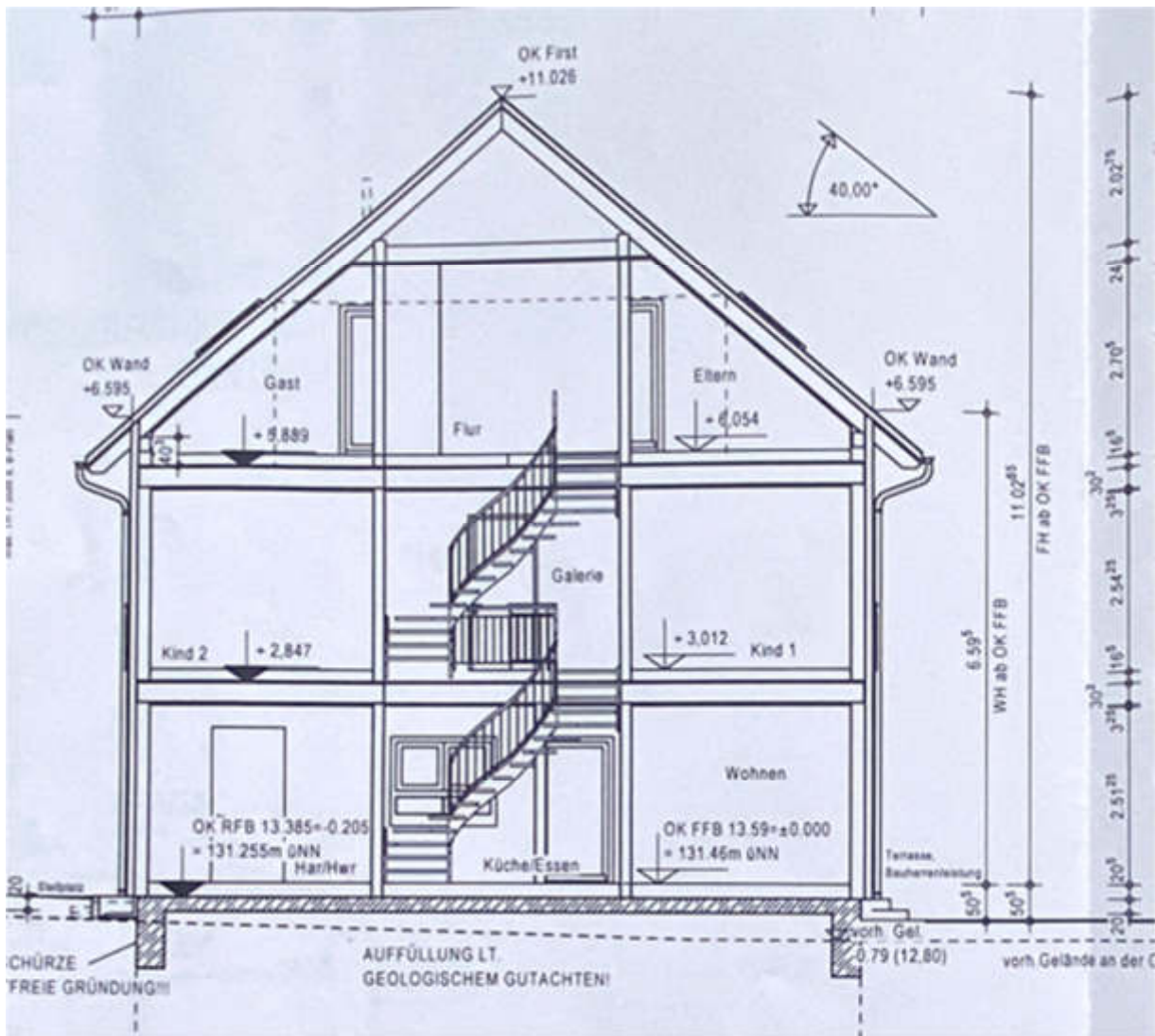


Abb. 10: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab)

5.5 Auszug aus dem Bebauungsplan

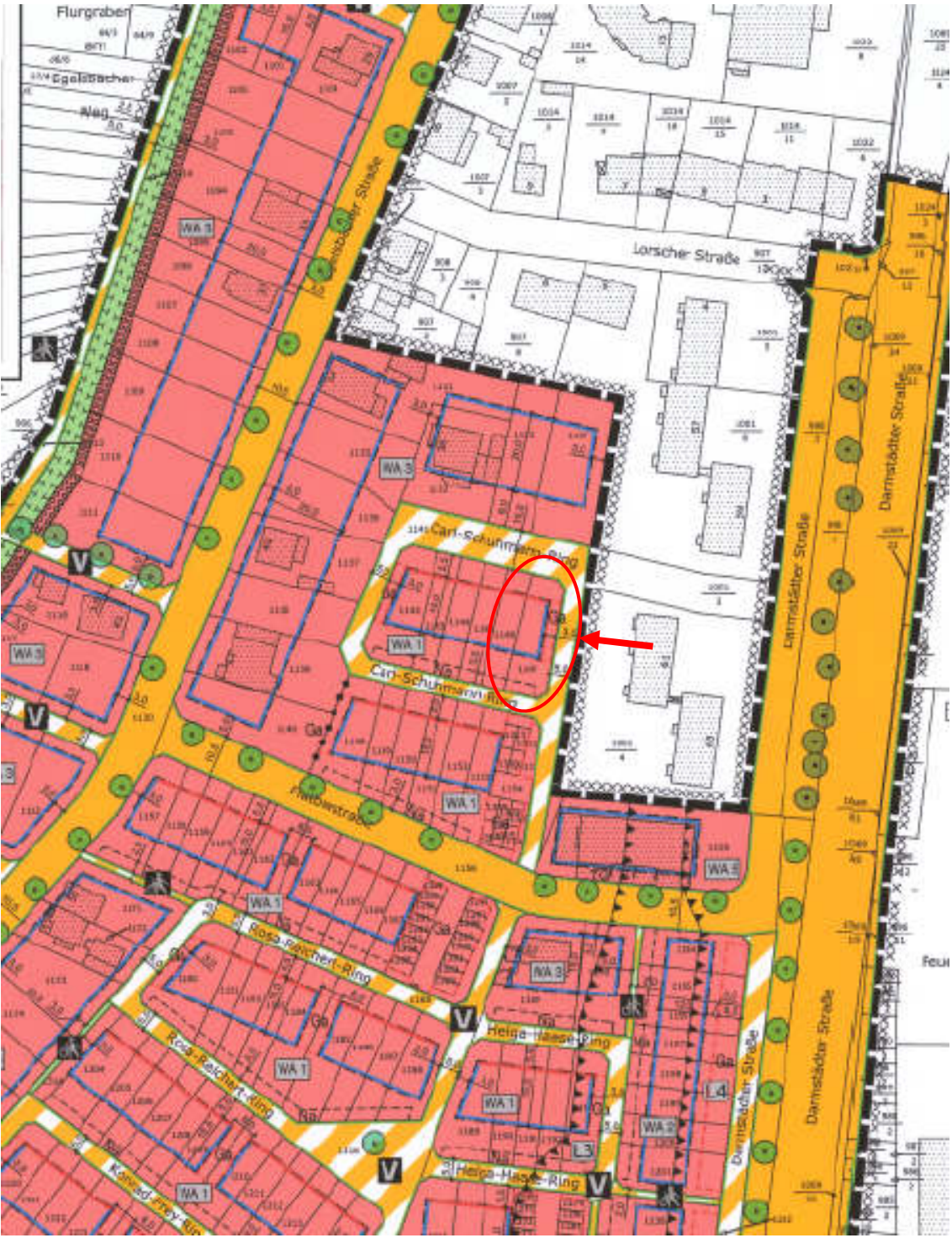


Abb. 11: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 13.A.2 „Wohngbiet Belzborn Ost“; Quelle: Bürger-GIS Kreis Offenbach; Rotmarkierung d.d. SV

5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.7 Rechtsgrundlagen

| | |
|-------------------|--|
| BauGB: | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020) |
| BauNVO: | Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 |
| BGB: | Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar; letzte Änderung vom 19.03.2020 |
| BewG: | Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 |
| HBO: | Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 |
| ImmoWertV: | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 |
| SW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 |
| EW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 |
| VW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 |
| BRW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 |
| GEG: | Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020 |
| ZVG: | Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020) |

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

- Kleiber, W., Dr. Fischer, R., Dr. Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023
- Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8. Aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004
- Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023. Heppenheim 2023

<https://www.langen.de/>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Langen_\(Hessen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Langen_(Hessen))

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; <https://www.bundesanzeiger.de/pub/de/amtliche-veroeffentlichung>

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden; Carl-Schumann-Ring 2, Hauseingang; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden; Carl-Schumann-Ring 2, Rückseite; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Osten



Foto 4 des SV: Garten mit Geräteschuppen
