

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 19/24
Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
ETW Nr. 1066, MEA 59/10.000
Weserstraße 11
63225 Langen

Wertermittlungstichtag: 19.02.2025
Verkehrswert: 150.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	ETW Nr. 1066, Miteigentumsanteil MEA 59/10.000, Weserstraße 11, 63225 Langen.								
Auftraggeber:	Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.								
Gebäudeart:	4-Zimmereigentumswohnung.								
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Langen Blatt 13013 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) 156/9 u. 156/10, Gebäude- und Freifläche, 1.664 m² u. 3 m².								
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage, zentral am Langener Bahnhof, gewachsenes Umfeld mit Nachverdichtungen. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen fußläufig erreichbar. Lärmemissionen. Insgesamt mittlere Lagequalität.								
Grundstücks-/:	Polygonal, überwiegend eben, Stellplatzgrundstück fremdveräußert. Formelle Illegalität.								
Gebäudebeurteilung:	4-Zimmereigentumswohnung im 6. OG eines zweifach unterkellerten, 28-geschossigen Wohnhochhauses mit 226 Einheiten. Zeitgemäßer Wohnungsgrundriss, Räume/Loggia teilweise klein. Kellerraum. Vermietet. Massives Kostenrisiko für Sonderumlagen wegen geringer Instandhaltungsrücklage bei gleichzeitig hohen, mittelfristig zu tätigenenden Investitionen.								
Baujahr:	Ca. 1976.								
Restnutzungsdauer:	21 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.								
Flächen/Erträge:	<table><tr><td></td><td>Fläche</td><td>€/m²-St.</td></tr><tr><td>Wohnung</td><td>94,2 m²</td><td>11,00 €</td></tr></table> jeweils marktüblich netto kalt.				Fläche	€/m²-St.	Wohnung	94,2 m²	11,00 €
	Fläche	€/m²-St.							
Wohnung	94,2 m²	11,00 €							
Bodenwertanteil (ungemindert):	10.000 €								
Vergleichswert:	150.000 €								
Ertragswert:	135.000 €								
Zubehör und Bestandteile:	0 €.								
Verkehrswert:	150.000 €								

Vergleichsdaten	Objekt	Markt aus IMB 2024 für Geschosswohnungsbau
Rohertragsvielfältiger	12,1	25,4
€/m² Wohnfläche	1.593 €	1.830 € - 5.970 €
Nettoanfangsrendite NAR	6,23%	3,30%

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 Grundstücksmerkmale 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). Da die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlichten werden, können die Anforderungen der seit dem 01.01.2024 rechtskräftigen Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertA erst nach dem Vorliegen entsprechender Modellkorrekturwerte eingehalten werden. So lange werden sachverständige Annahmen getroffen, die dem Prinzip der Modellkonformität und dem Unikat Immobilie vor dem Hintergrund des Verkehrswertbegriffs (§ 194 BauGB) am nächsten kommen.

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 Grundstücks	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
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	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	17
11.2. Vergleichswertverfahren	18
11.3. Ertragswertverfahren	22
11.4. Sachwertverfahren	27
11.5. Zubehör und Bestandteile	28
11.6. Marktlage und Ableitung des Verkehrswertes	28

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Weserstraße 11, 63225 Langen.

Objektart: ETW Nr. 1066, Miteigentumsanteil MEA 59/10.000.

Auftraggeber: Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht,
Zimmerstraße 29, 63225 Langen.

Auftrag: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Langen Blatt 13013 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

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

Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

19.02.2025 / 19.02.2025, von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Antragsstellerin und Mieter,
Herr Petri, Sachverständiger.

Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche angenommen.

Verwendete Unterlagen:

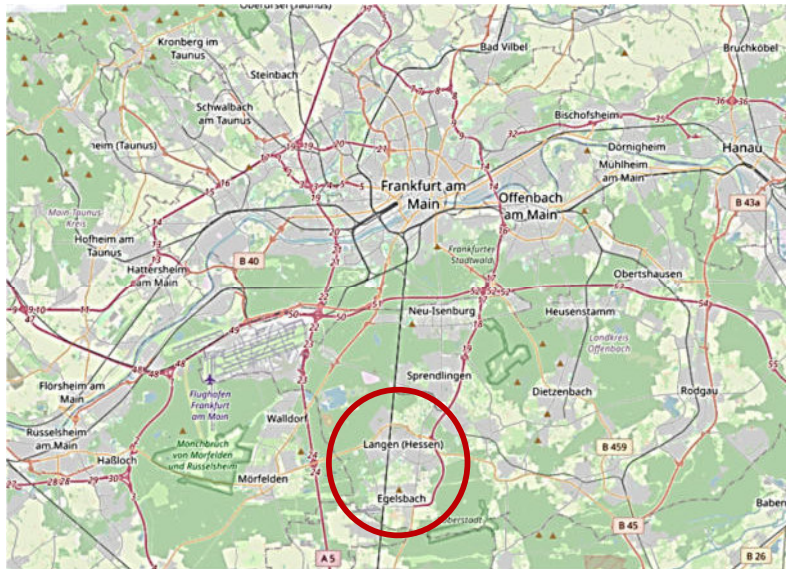
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Planungsrechtliche Auskunft
Bauakten der Bauaufsicht
Marktberichte zum Stichtag
Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Hausverwaltungsauskünfte
Baulastenauskunft

3. Lage

3.1 Makrolage Kreis Offenbach

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

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



Quelle: OpenStreetMap

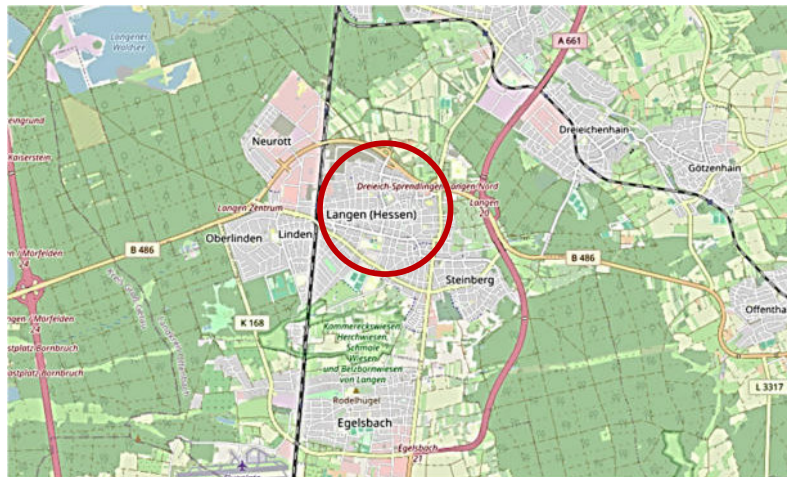
Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und ist Teil der Stadtregion Frankfurt, der städtischen Agglomeration um die Kernstadt Frankfurt am Main. Die Kreisstadt ist seit 2002 Dietzenbach, zuvor war 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. 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 letzten 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. In der Ausgabe von 2023 lag er auf Platz 40 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 I 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. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 3 (Frankfurt–Würzburg) und 661 (Egelsbach–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 km²
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, das sogenannten Alpha-Hochhaus, befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt von Langen in einem Umfeld von hochverdichteter und teilweise in Projektentwicklung befindlicher überwiegender Wohnbebauung, die sich nach Westen Richtung Bahndamm in einem kleinen Einkaufszentrum und nach Südwesten zum Bahnhof mit weiteren Geschäften verdichtet. Nahversorgungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Im Bereich der Liegenschaft hat die Weserstraße 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 und der Bahnhof von Langen als S-Bahnhaltepunkt befinden sich ca. 7 Minuten Entfernung. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 16 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 40 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse gut erschlossen.

3.2.2 Individualverkehr

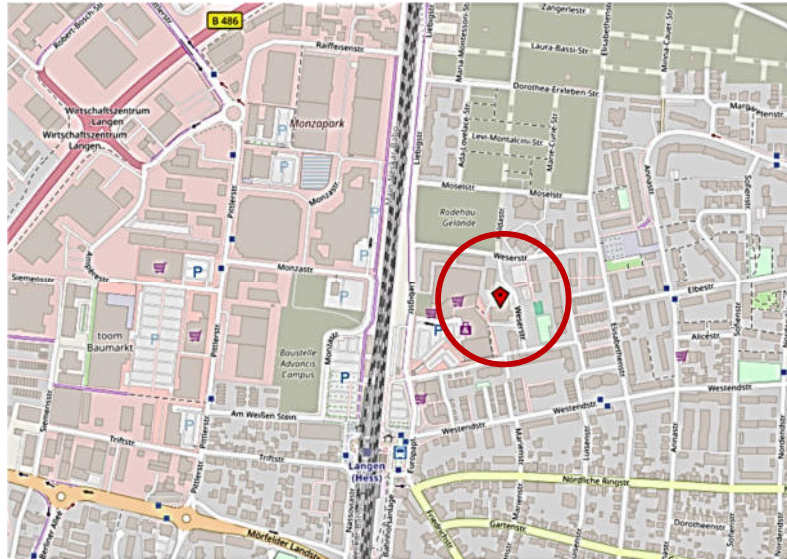
Von der Liegenschaft aus sind die Auffahrten auf die A 5 und die A 661 jeweils ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie über die Autobahnen sehr gut erschlossen. Tageszeit- und damit verkehrsdichtebedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

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. Die Mikrolage gilt aufgrund der Zentralität und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen als bevorzugt, jedoch nachteilig mit dem Ruf des heterogenen Bevölkerungsbesatzes. 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 an der Bahnlinie ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Insgesamt ist eine mittlere Lagequalität zu konstatieren.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das aus den beiden Flurstücken bestehende Gesamtgrundstück hat eine überwiegend ebene Oberfläche ist polygonal geschnitten und verfügt über eine breite von ca. 35 m und eine mittlere Tiefe von ca. 50 m. Das Gebäude ist nach Osten und teilweise nach Süden grenzständig errichtete. Der Zugang zum Hauseingang erfolgt von Westen aus über unterschiedliche mit Betonsteinen gepflasterten Wegen. Eine grundbuchliche Sicherungen über die dafür genutzten Flurstücke fehlen. Die Freibereiche sind einfach mit einem Müllplatz angelegt. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück nur teilweise eingefriedet.

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.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Langen, Grundbuch von Langen, Blatt 13013, 59/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Langen
	Flur	21
	Flurstück	156/9 u. 156/10
	Liegenschaftsbuch	7799
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche

Lage
GrößeWeserstraße 11
1.664 m² u. 3 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 6. Obergeschoss Nr. 1066 des Aufteilungsplanes und dem Abstellraum im 1. Untergeschoss, Nr. 066 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums (eingetragen in den Blättern 12962 bis 13187) beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 06.12.1973/13.08.1974 Bezug genommen. Eingetragen am 23.08.1974.

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Lfd. Nr. 1 zu 1: Brandmauerrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Langen Flur 21 Flurstück 153/4 (eingetragen in Blatt 9511). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. Oktober 1961 eingetragen am 21. November 1961 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 12962 bis 13187) übertragen am 23. August 1974.

Lfd. Nr. 2 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) gemäß Bewilligung vom 02.08.1972 für die Stadt Langen.

Lfd. Nr. 7 zu 1: 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.

Bei der Gesamtliegenschaft handelt es sich um ein ca. 1972-1976 errichtetes, zweifach voll unterkellertes, 28-geschossiges Wohnhochhaus mit Flachdach mit insgesamt 226 Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Plattenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton.
- Massivkonstruktion aus Mauerwerk und Stahlbeton/Stahlbetonskelettbauweise, Innen- und Außenwände in unterschiedlichen Stärken, teilweise leichte Trennwände.
- Decken als Stahlbetondecken.
- Dach als Flachdach mit bituminöser Abdeckung/Folienabdichtung. Ungedämmt.
- Fassade überwiegend als Putz- und Fertigteilfassade.
- Treppen als Fertigteiltreppen mit Werksteinbelag und Stahlgeländer.
- überwiegend als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenstertür zur Loggia. Fensterbänke innen aus Naturstein, außenseitig aus Aluminium.
- Bodenbeläge Vinyl, Laminat, Fliesen.

- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen, im Bad halb-/türhoch gefliest, in der Küche im Bereich der Arbeitsplatte Fliesenspiegel.
- Deckenbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen.
- Duschbad mittlere Ausstattungsqualität, saniert.
- Röhrenspantüren mit Lackbeschichtung/Holz furnier, Stahl-/Holzzargen, im Gemeinschaftsbereich Aluminium- und Stahltüren auch mit Glasausschnitten.
- Elektroinstallation auf einfachem Niveau mit Kippsicherungen, geringe Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, Türöffner/Sprechanlage.
- Fußbodenheizung elektrisch, Wassererwärmung elektrisch.
- Personenaufzug.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flächenaufstellung siehe Anlage.

Die Wohnung im 6. Obergeschoss wird aus dem allgemeinen Treppenhaus und einer Dreieraufzugsgruppe erschlossen. Es liegt eine achthüftige Anlage vor, d.h. acht Wohnungen pro Erschließungsebene. Die Hüftigkeit ist ein Maß für die Flächeneffizienz jedoch auch für das Maß der Privatheit auf der Etage. Beides verhält sich in der Regel umgekehrt relativ zueinander.

Eine Essdiele erschließt die Wohnung sowie ein innenliegender I-förmiger Flur die einzelnen Räume. Dabei sind die dienenden Räume (WC, Bad, Abstellraum) ohne natürliche Belüftung zum Gebäudekern situiert. Die übrigen Räume (Küche, Wohn-/Esszimmer, 3 Schlafzimmer) sind zur Lochfassade hin ausgerichtet, so dass jeder Raum natürlich belichtet und belüftbar ist. Die Räume sind jeweils regelmäßig geschnitten und verfügen über eine ausreichende Möblierungsfläche. Das kombinierte Wohn-/Esszimmer ist durch die große Gebäudetiefe leicht unterdurchschnittlich belichtet. Die Loggia ist im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche eher klein. Die Küche ist zweizeilig möblierbar. Der Kellerraum stellt sich als gewöhnlicher Bretterschlag für robuste Lagernutzungen geeignet dar.

Insgesamt ist ein einfacher Wohn- und Nutzwert zu attestieren.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach Auskunft des Bürger-GIS des Kreises Offenbach befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche sowie im Geltungsbereich des seit dem 01.09.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45.1 „Quartierszentrum Liebigstraße“. Dieser trifft folgende Festsetzungen für den Bereich der Liegenschaft:

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA
Bauweise	offen o, Einzelhäuser

Es sind Baufenster/Baulinien/Baugrenzen sowie weitere Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes sowie weitere Bestimmungen in örtlichen Satzungen vorgesehen. Ein kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Langen bisher nicht veröffentlicht.

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 besteht nach Informationen der Hausverwaltung formelle Illegalität hinsichtlich des Stellplatznachweises für die Gesamtliegenschaft, da ein dafür notwendiges Grundstück unrechtmäßig verkauft wurde und somit Stellplätze fehlen. Ansätze hierfür sind im Gutachten in dem Bereich „Sonderumlagen“ berücksichtigt.

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund der vorliegenden Bausubstanz wurde die Eintragung in die Denkmalliste des Landes nicht überprüft. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft ist zum Stichtag vermietet. Es lag kein Mietverträge vor. Miethöhe und Vertragskonditionen sind nicht bekannt. Mündlich teilte der Mieter eine Miete in Höhe von ca. 15,00 €/m² mit, jedoch ohne Differenzierung, ob es sich um eine Kalt- oder Warmmiete handelt. Es wird von einer Warmmiete ausgegangen, diese jedoch nicht für die Wertermittlung herangezogen. Hierzu hätte der Vertrag vorliegen müssen.

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 zu bewertende Wohnung verfügt über keinen Pkw-Stellplatz. Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde ein Stellplatzgrundstück der Liegenschaft unrechtmäßig verkauft, so dass hinsichtlich der diesbezüglichen Belange aus der Baugenehmigung formelle Illegalität besteht. Die Wohnungseigentümergeinschaft WEG ist in einem Rechtsstreit involviert, dessen Ausgang unklar ist und aus den Protokollen eine kostenintensive Lösung im Raum steht. Ansätze hierfür sind im Gutachten in dem Bereich „Sonderumlagen“ berücksichtigt.

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

Beide unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragene Rechte stammen zeitlich aus der Errichtung des Gebäudes. Im Rahmen des Ortstermins und aus den überreichten Unterlagen

konnten aus den Rechten keine Nachteile bei der Benutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit festgestellt werden. Es wird daher 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 ist in Blatt 6041 eine Überfahrts-/Nutzungsbaulast zugunsten des zu bewertende Grundstücks eingetragen. Diese sichert für die Feuerwehr die Überfahrt zum zu bewertende Grundstück und deren Belange für (Lösch-)Einsätze. Die die Baulast ist eine baurechtliche Notwendigkeit und stellt keinen besonderen Vorteil für die zu bewertende Liegenschaft dar. Bei der Wertermittlung wird im Übrigen von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Vorhandensein von besonderen Anlagen festgestellt 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 Grundstücksmerkmale (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 Wertermittlungstichtag 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

Die Wohnung selbst stellt sich überwiegend gepflegt und instand gehalten dar. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich in einem heterogenen Zustand. Hieraus ergibt sich folgender Instandhaltungsstau:

- Fassadenfugen gealtert und instand zu setzen (Protokoll HV),
- Notstromversorgung überaltert und zu erneuern (Protokoll HV),
- Dächer überaltert und zu erneuern (Auskunft HV)
- Strangsanierung Einzimmerappartement durchzuführen (Auskunft HV),

- Feuerwehraufzug zu erneuern/zu ertüchtigen (Protokolle HV).

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 €/m² 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.

Aufgrund der nur geringen Höhe der Instandhaltungsrücklage ist mit Sonderumlagen zu rechnen. Seitens der Hausverwaltung liegen für die anstehenden Maßnahmen nur Grobkalkulationen vor (inkl. Stellplatzrechtsstreit/-nachweis), so dass sich die Annahmen ggf. auch stark erhöhen können. Für die Wertermittlung wird daher ein kalkulatorischer Ansatz gemacht, der diesen Umstand kompensieren, jedoch nicht abschließend erfassen kann. Nicht mit erfasst ist das Risiko der ggf. teilweise eingeschränkten Leistungsfähigkeit von Sonderumlagen durch Miteigentümer.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	Zu- /Abschlag marktüblich
boG: Nachteil erhöhtes Risiko von Sonderumlagen wegen zu niedriger Rücklagen aus den Kostenrisiken der Maßnahmen der Vorjahresbeschlüssen der WEG (Strangsanierung 1-Zimmerwohnungen, 2 x Dachsanierung, Sanierung Notstromanlage, Rechtsstreit um Stellplätze/Stellplatznachweis, etc.), sachverständig 7,50 €/m ² x Wohnfläche x Alter	34.607 €	- 34.607 €

10.3.2 Gebäudeschäden

Eine Differenzierbarkeit von Schäden und Instandhaltungsstau war im Detail nicht möglich, weswegen Ansätze unter „Instandhaltungszustand“ zusammengefasst wurden.

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 Geschosswohnungsbauten 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 21 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 49 Jahren und ein (fiktives) Baujahr von 1976.

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. Bislang 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 ein bedarfsorientierter Energieausweis vor, der dem Gebäude einen Endenergiebedarf von 86,5 kWh/m² x a attestiert und ordnet es damit auf einem relativ günstigen Niveau „C“ der Spanne (A+ bis H) ein.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

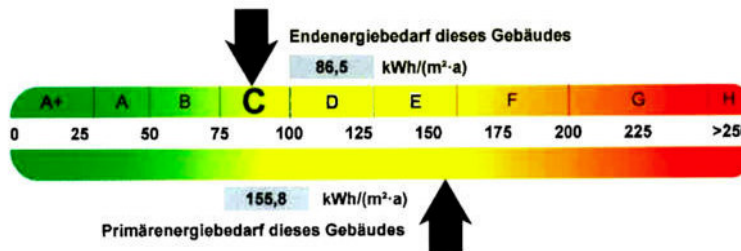
Registriernummer ²

HE-2018-001706925

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 54,8 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 155,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 73,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert: 0,84 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

86,5 kWh/(m²·a)

Gebäude

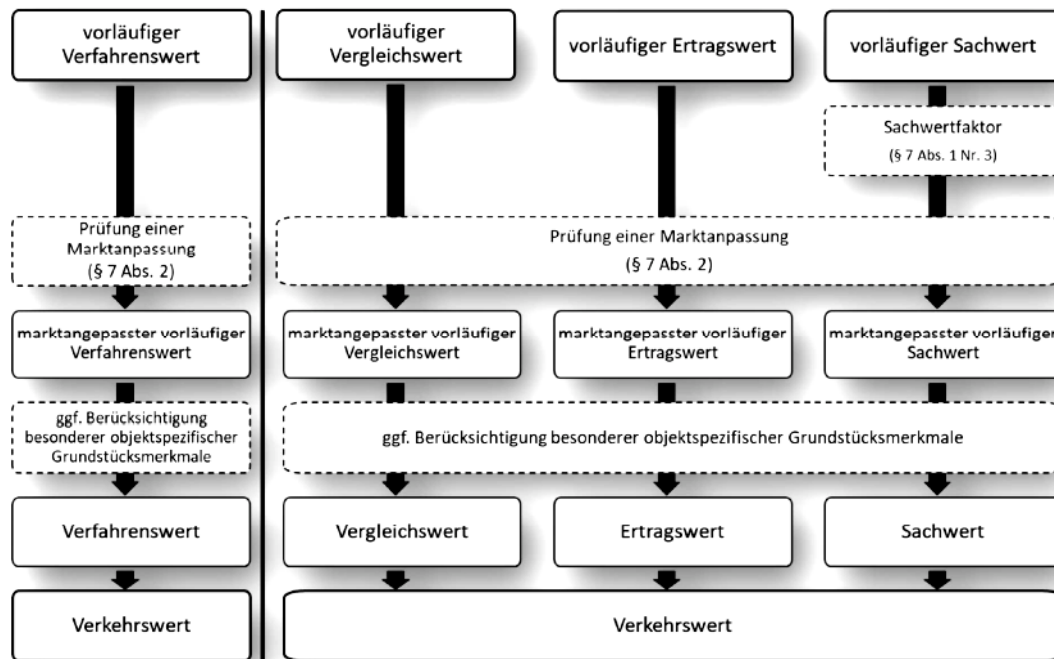
Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Weserstraße 11, 63225 Langen	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude ³	1976	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1976	
Anzahl Wohnungen	226	
Gebäudenutzfläche (A _N)	19.712,0 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung ☒ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf	



Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Langen bisher nicht veröffentlicht.

Nach derzeitigen Erkenntnissen haben gesetzliche CO₂-basierte Abgaben die Rentierlichkeit und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Liegenschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt (zwischen ein Promille und ein Prozent), weswegen dies nicht berücksichtigt wird. Im Falle steigender CO₂-Abgaben kann ein nennenswerter zukünftiger Einfluss nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber derzeit davon ausgeht, dass Strom als Energieträger ohne CO₂ erzeugt werden kann und daher diesen von der CO₂-Abgabe ausgenommen hat.

11. Wertermittlung



Quelle: ImmoWertA

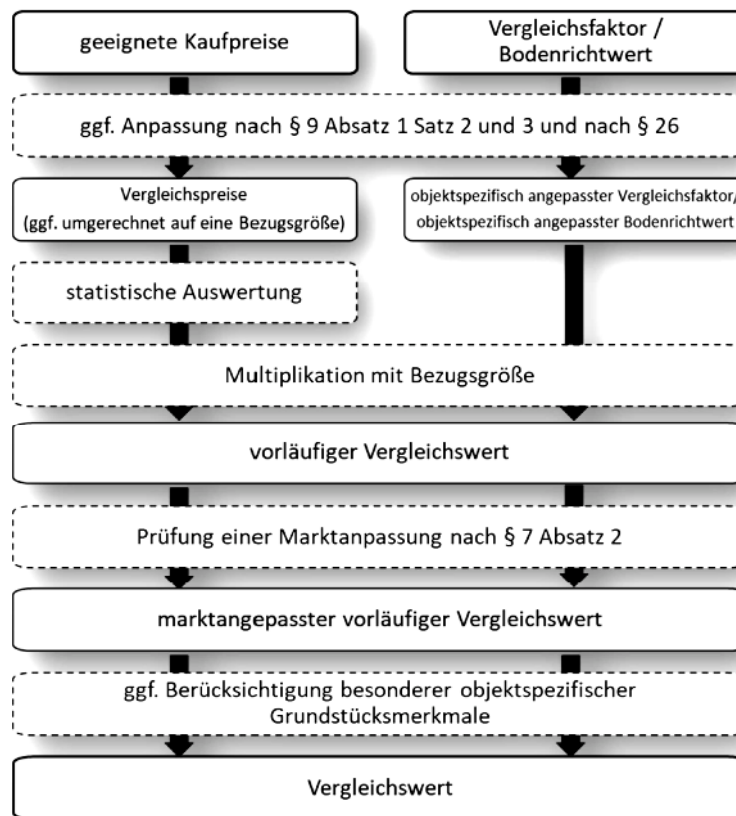
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes 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 Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 1.000,00 €/m² Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche mit Mehrfamilienhausbebauung erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 abgeleitet. Die abweichenden Grundstücksmerkmale werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

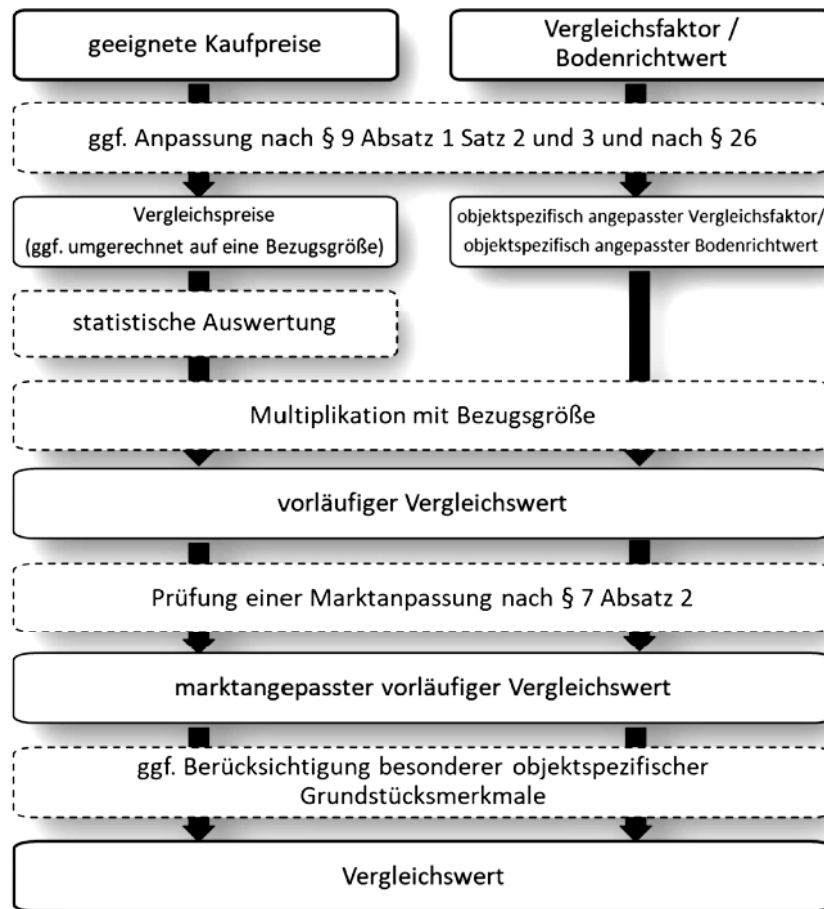
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

Rechenschema Bodenwert:

Grundstücksgröße Flurstück 156/9		1.664 m²
Grundstücksgröße Flurstück 156/10		3 m²
Grundstücksgröße gesamt		1.667 m²
Bodenrichtwert pro m² 1.000 €, BRW-Zone Nr. 7430016, W, MFH, ebf, 01.01.2024		1.000 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise	x	1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m²		1.000 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		1.667.000 €
Ggf. Marktanpassung durch Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren und Indexreihen		1,00
marktangepasster vorläufiger Bodenwert/Verfahrenswert		1.667.000 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Vor-/Nachteil	marktüblicher Abschlag
boG:	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		
Gesamtgrundstück		1.667.000 €
Bodenwertanteil ETW Nr. 1.066 MEA 59/10.000		9.835 €

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 1066, MEA 59/10.000 Weserstraße 11 in Langen beträgt am Wertermittlungstichtag 19.02.2025 rund 10.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren



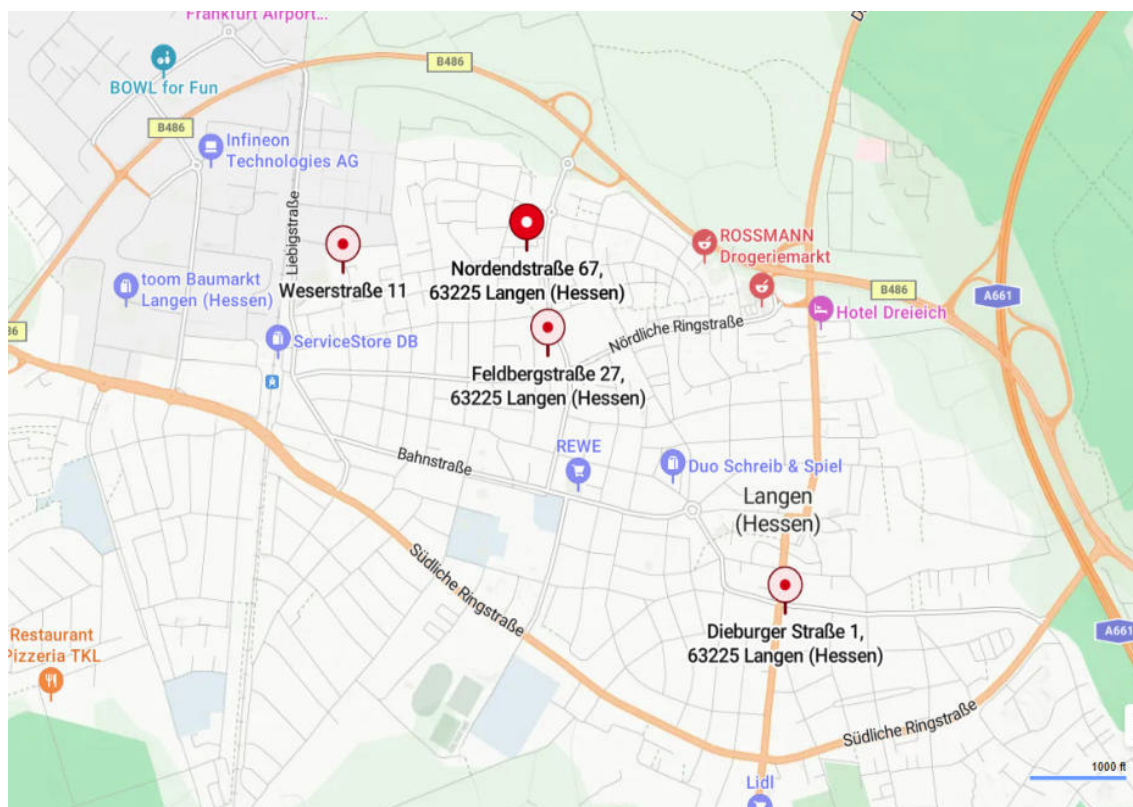
Quelle: ImmoWertA

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 ist vergleichsbasierend, hier für Eigentumswohnungen für den „Preis pro einen Quadratmeter Wohnfläche“. Vor dem Hintergrund der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Verfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

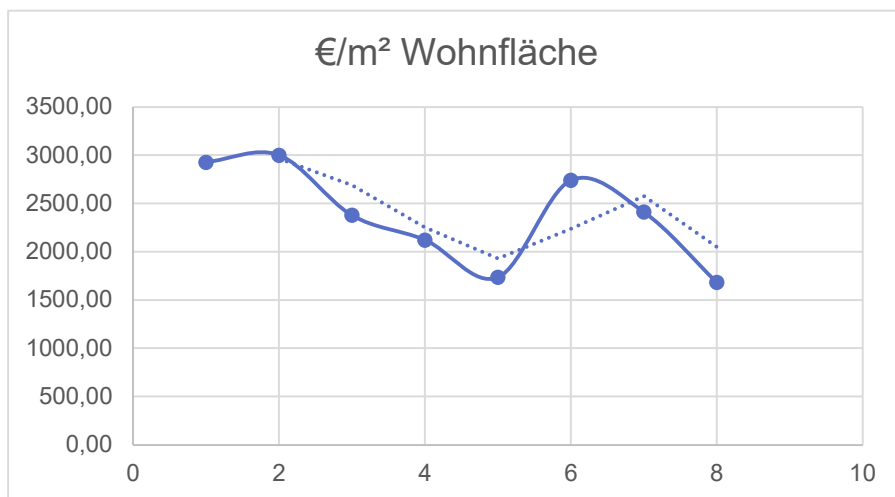
Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit Vergleichsobjekten herangezogen, die gemäß dem Antrag eine hinreichende Vergleichbarkeit hatten. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde sachverständig ausgewertet, um nicht hinreichend vergleichbare Preise vergleichbar zu machen und gleichzeitig nicht gegen geltende Rechtsprechung zu hoher Korrekturen zu verstoßen. Zu große Korrekturen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt.

Lage Vergleichsobjekte:



Quelle Bingmaps

Die ausgewertete Auskunft zeigte ein folgendes Bild hinsichtlich der Vergleichspreise und deren wertbildenden Eigenschaften:



Quelle MEHRWERT Research

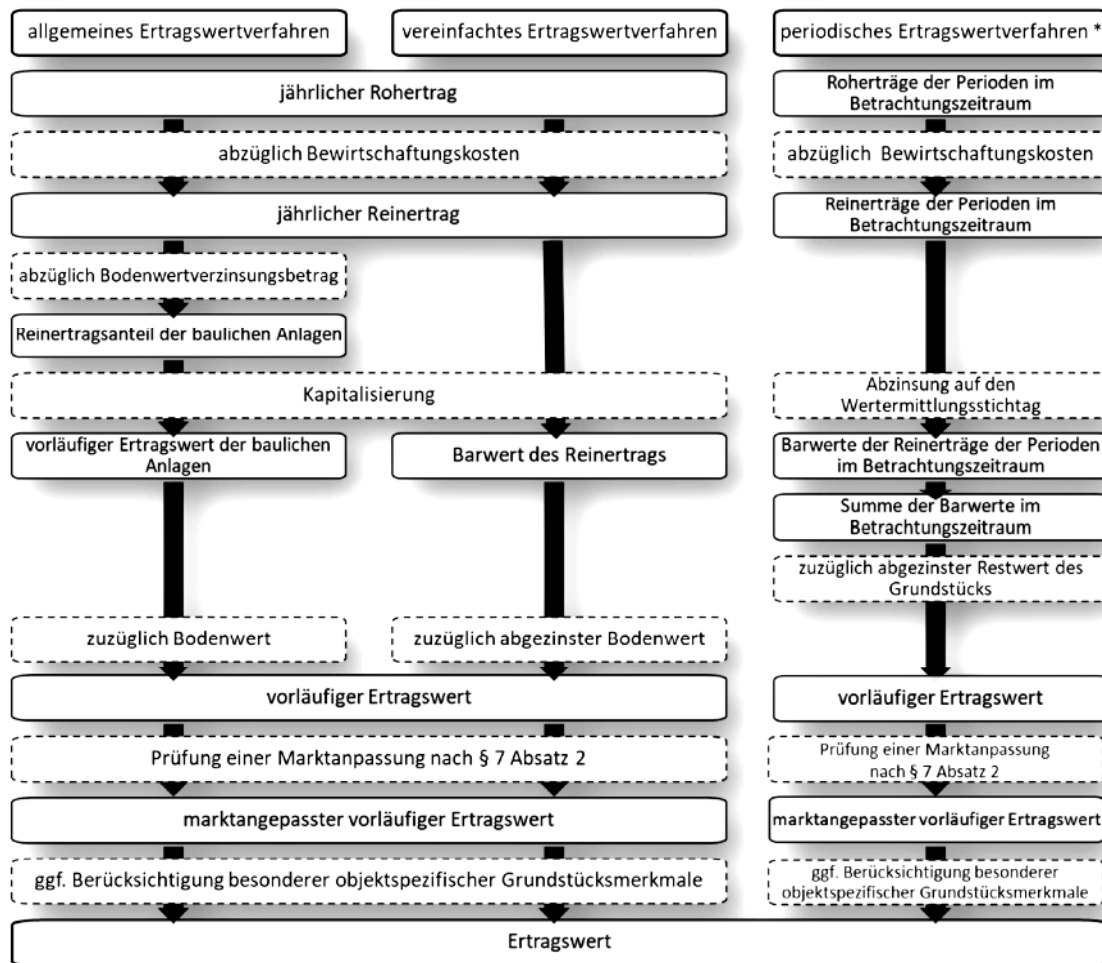
Mittelwert	2.375 €
Median	2.396 €
Minimum	1.684 €
Maximum	3.000 €

Die Preise der Vergleichsfälle zeigen ein uneinheitliches Bild. Der Vergleichswert wird daher aus einem Vergleichsfall einer Wohnung aus dem 26. OG der gleichen Liegenschaft hergeleitet:

Vergleichspreis/m² korrigiert aus jüngstem Vergleichspreis aus der Gesamtliegenschaft	1.684 €
Wohnfläche	94,2 m²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	158.551 €
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 nicht ausreichend gelingt, hier: Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	0,95
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	150.624 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG	Kosten/Maßnahme Zu- /Abschlag Marktüblich
Hier Abweichung von dem Ziel der gleichen boGs über alle Verfahren, davon ausgehend, dass die Marktteilnehmer über die Kaufpreisbildung des Einzelpreises der nahezu identischen Wohnung die Informationen der boGs bereits Einfluss genommen haben und somit nicht mehr gesondert zu berücksichtigen sind.	0 € 0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert	150.624 €

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 1066, MEA 59/10.000 Weserstraße 11 in Langen beträgt am Wertermittlungstichtag 19.02.2025 rund 10.000 €.

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 Geschosswohnungsbau auch stattfindenden Vermietung unterstützend 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

Entwicklung der Mietpreise in Langen (Hessen)

Ø 12,43 €/m²

durchschnittlicher Preis

11,49 €/m²

niedrigster Preis

16,89 €/m²

höchster Preis

Langen (Hessen)

Ø 11,24 €/m²

Q1 2023

+3,8%

zu Q1 2022

Offenbach (Kreis)

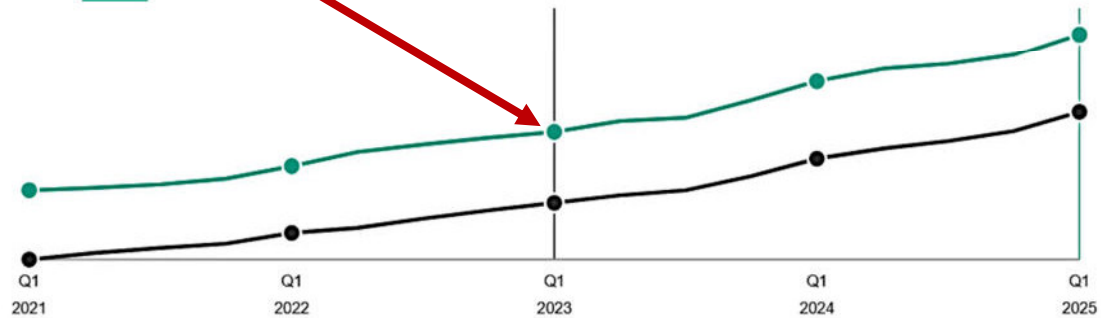
Ø 10,39 €/m²

Q1 2023

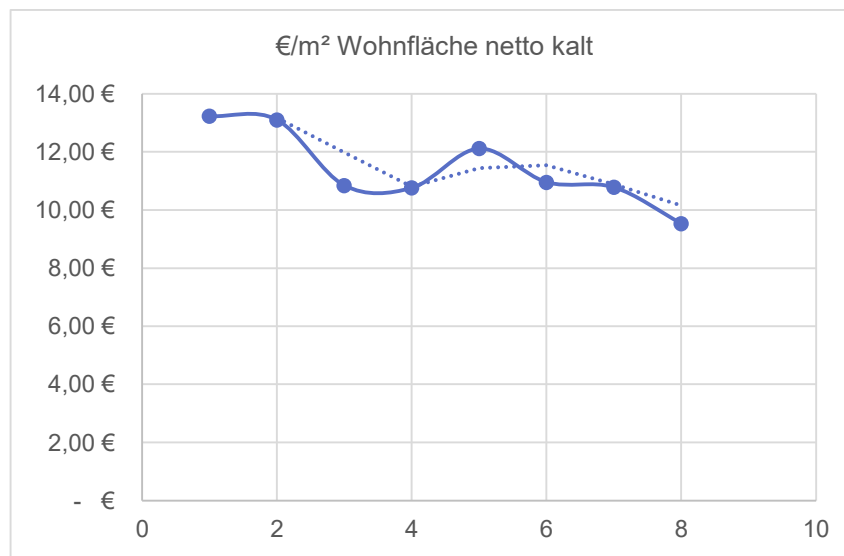
+3,6%

zu Q1 2022

1 Jahr 5 Jahre ⓘ



und eigener Statistik



Quelle: Mehrwert

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

	€/m²-St.
Wohnung	11,00 €

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 Rechtsstreitigkeiten 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 Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
- Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage - Aufwendige Ausstattung - Eigennutzung oder bezugsfrei - Variable Nutzungsmöglichkeiten - Wenige Wohneinheiten im Haus	- Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage - Modernisierungsbedarf - Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) - Sehr individuelle Ausführung - Viele Wohneinheiten im Haus

Quelle: AfB Heppenheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau 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 durchschnittl. ETWs in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau, hilfsweise bei Bodenrichtwert BRW aus Immobilienmarktbericht IMB 2024 des AfB Heppenheim, als allgemeine Wertverhältnisse, in %	2,10
Korrektur Nachteil zahlreiche Einheiten im Haus	0,25
Korrektur Nachteil Technologierisiko Hochhaus	0,25
Korrektur geringe Restnutzungsdauer im Vergleich zum Modell	-0,25
Summe Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)	0,75
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,35

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 2,35 % 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.	420,00 €
Verwaltungskosten in % v. RE p.a.	13,80 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	7,50 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. ETWs in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau, hilfsweise bei Bodenrichtwert BRW aus Immobilienmarktbericht IMB 2024 des AfB Heppenheim, als allgemeine Wertverhältnisse, in %	2,10		
Korrektur Nachteil zahlreiche Einheiten im Haus	0,25		
Korrektur Nachteil Technologierisiko Hochhaus	0,25		
Korrektur geringe Restnutzungsdauer im Vergleich zum Modell	-0,25		
Summe Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)	0,75		
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,35		
Gesamtnutzungsdauer GND	70		
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1976	49		
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter	21		
			Rohhertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse			
	Fläche	€/m²-St.	€ pro Jahr
Wohnung	94,2 m²	11,00 €	12.430 €
Flächen gesamt ohne Kellerraum	94,2 m²		12.430 €
Rohhertrag pro Jahr gesamt			12.430 €
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohhertrag RE:			16%

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

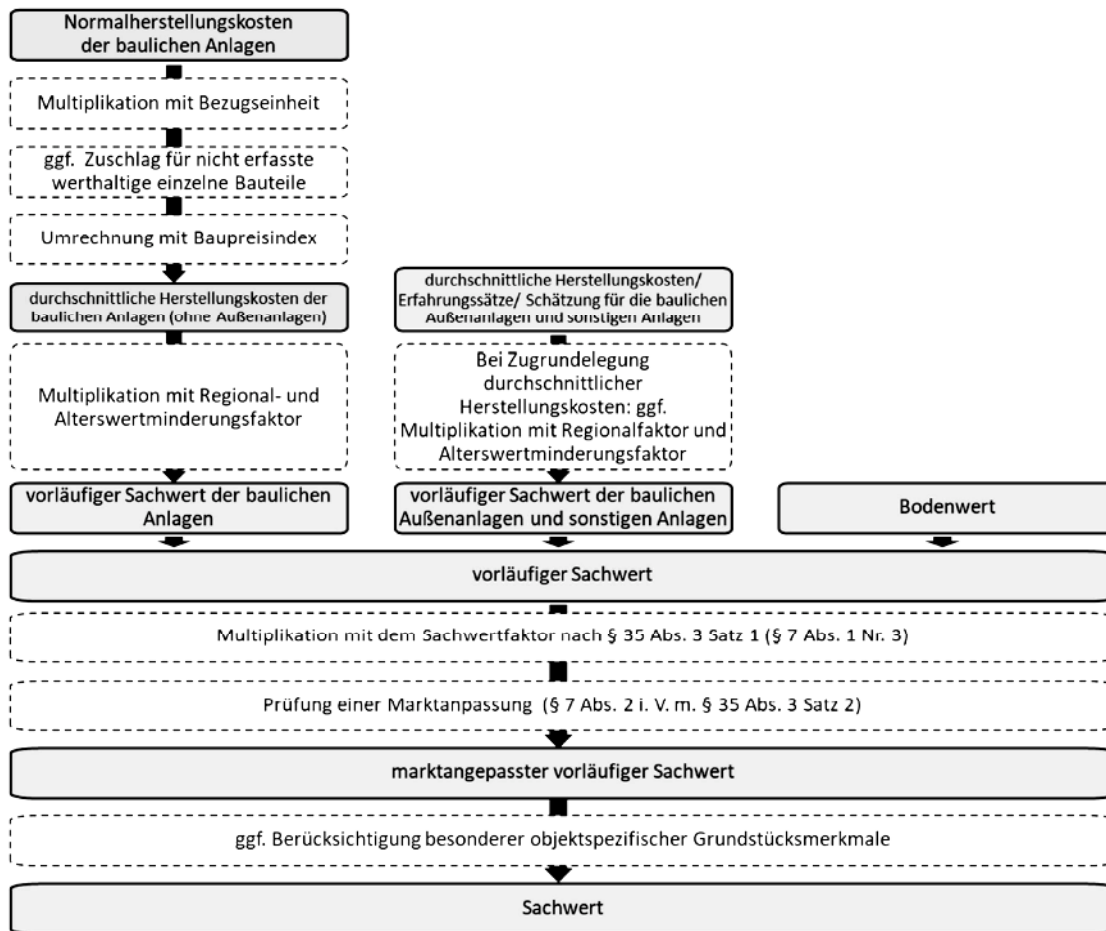
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	420,00 €	-	420 €
Verwaltungskosten in % v. RE p.a.	13,80 €	-	1.300 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	-	249 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	1.968 €
Grundstücksreinertrag in €			10.462 €
-Bodenwertverzinsung	2,35%	-	231 €
Gebäudereinertrag			10.231 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	16,43		168.060 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-		- €
Bodenwertanteil in €			9.835 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			177.896 €
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 nicht ausreichend gelingt, hier geopolitische und geowirtschaftliche Risiken (Inflation, Krieg, Baukosten, etc.)			0,95
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			169.001 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	Zu-/Abschlag	Zu-/Abschlag marktüblich
boG: Nachteil erhöhtes Risiko von Sonderumlagen wegen zu niedriger Rücklagen aus den Kostenrisiken der Maßnahmen der Vorjahresbeschlüssen der WEG (Strangsanierung 1-Zimmerwohnungen, 2 x Dachsanierung, Sanierung Notstromanlage, Rechtsstreit um Stellplätze/Stellplatznachweis, etc.), sachverständig 7,50 €/m² x Wohnfläche x Alter	34.607 €	-34.607 €	- 34.607 €
Korrigierter Ertragswert			134.393 €

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 1066, MEA 59/10.000 Weserstraße 11 in Langen beträgt am Wertermittlungstichtag 19.02.2025 rund 135.000 €.

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 lag kein Zubehör und Bestandteile vor. Es wird von der Freiheit von Zubehör und Bestandteilen von Wert ausgegangen.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Vergleichswertverfahren aufgrund der Aufgliederung der Liegenschaft in insgesamt 226 Eigentumswohnungen. Das Ertragswertverfahren zeigt einen geringeren Wert, ausgelöst durch geringe Restnutzungsdauer und hohes Kostenrisiko.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort am Bahnhof und der Bahntrasse im Geschosswohnungsbauumfeld ist zentral gelegen und verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen im Umfeld. Vorteilhaft ist ebenfalls der zeitgemäße Grundriss für ein zweckmäßiges Wohnen.

Nachteilig sind erster Linie das verdichtete Umfeld der Großliegenschaft mit Lärmemissionen auch von der Bahn sowie das erhebliche Kostenrisiko der Liegenschaft bei gleichzeitig geringer Höhe der Instandhaltungsrücklage. Die Höhe etwaiger Sonderumlagen konnte nur grob geschätzt werden.

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 Eigentumswohnung Nr. 1066, MEA 59/10.000 Weserstraße 11 in Langen zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 auf rund 150.000 €.

Vergleichsdaten	Objekt	Markt aus IMB 2024 für Geschosswohnungsbau
Rohertragsvielfältiger	12,1	25,4
€/m² Wohnfläche	1.593 €	1.830 € - 5.970 €
Nettoanfangsrendite NAR	6,23%	3,30%

Nettoanfangsrendite NAR =	Netto(rein)mieteinnahmen Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	10.462 €
Gesamtkaufpreis = Vergleichswert	150.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	18.000 €
NAR	6,23%

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 Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 19.02.2025 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 30.04.2025

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

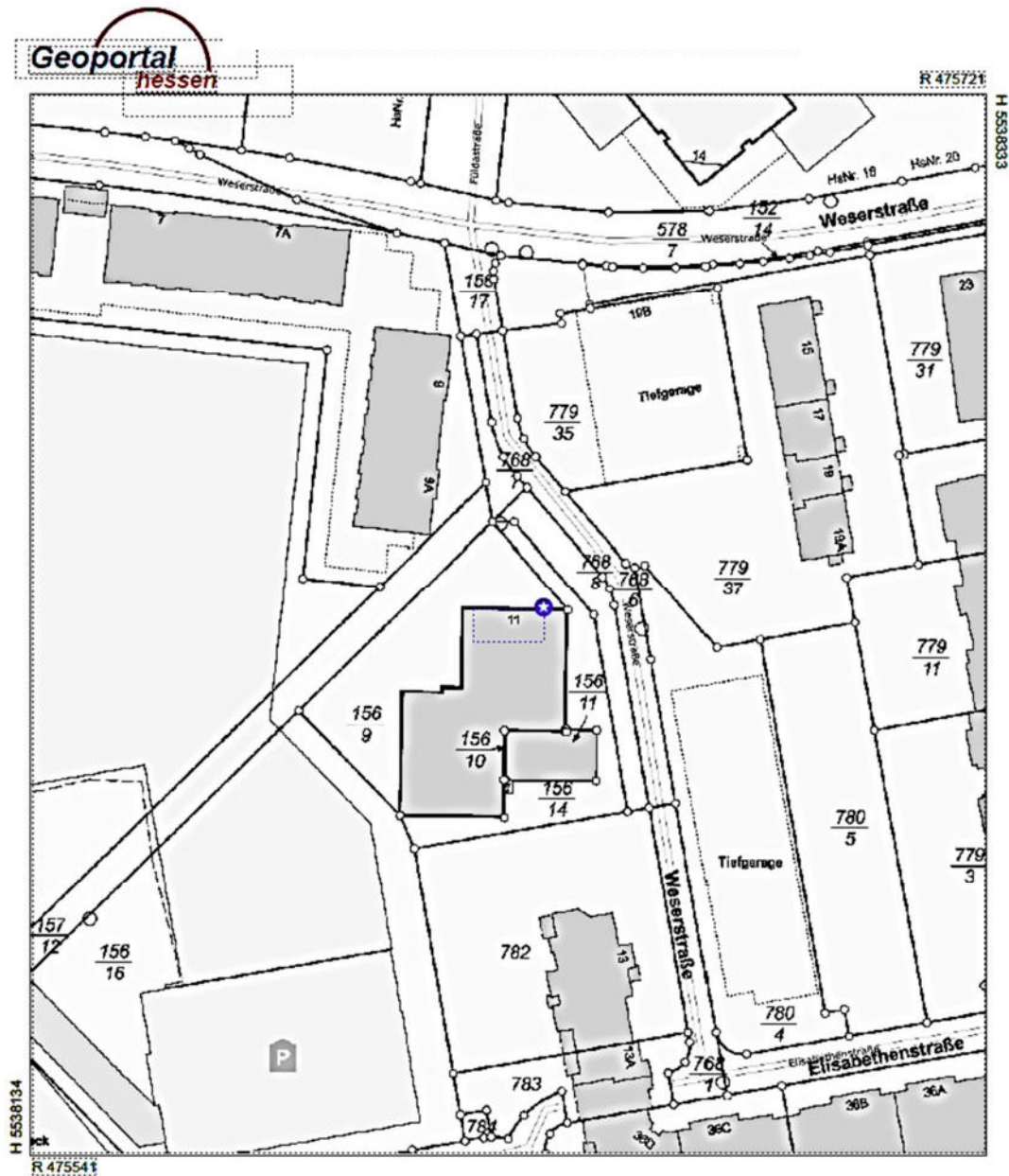
Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 3 – Objektfotos

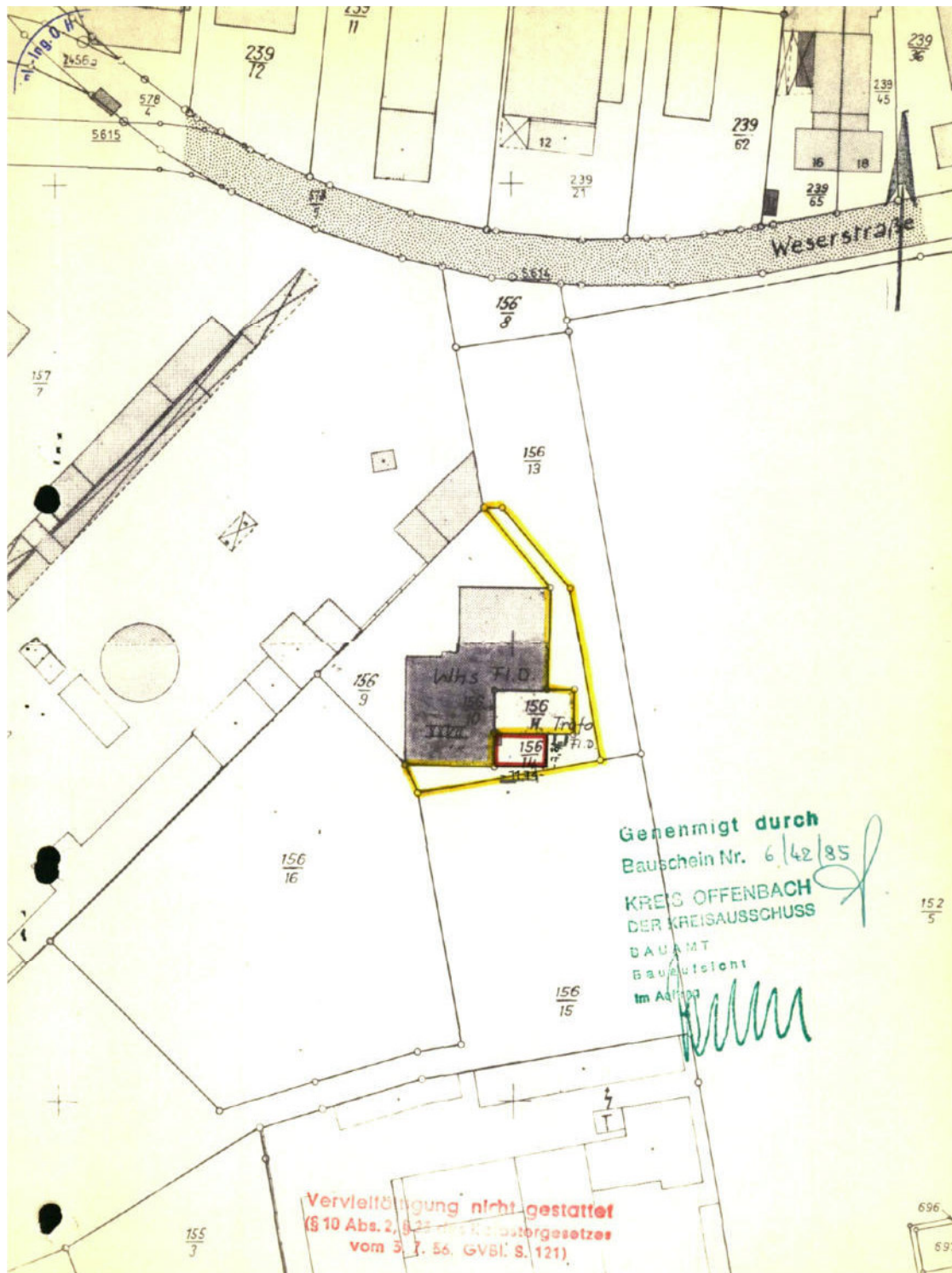
Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

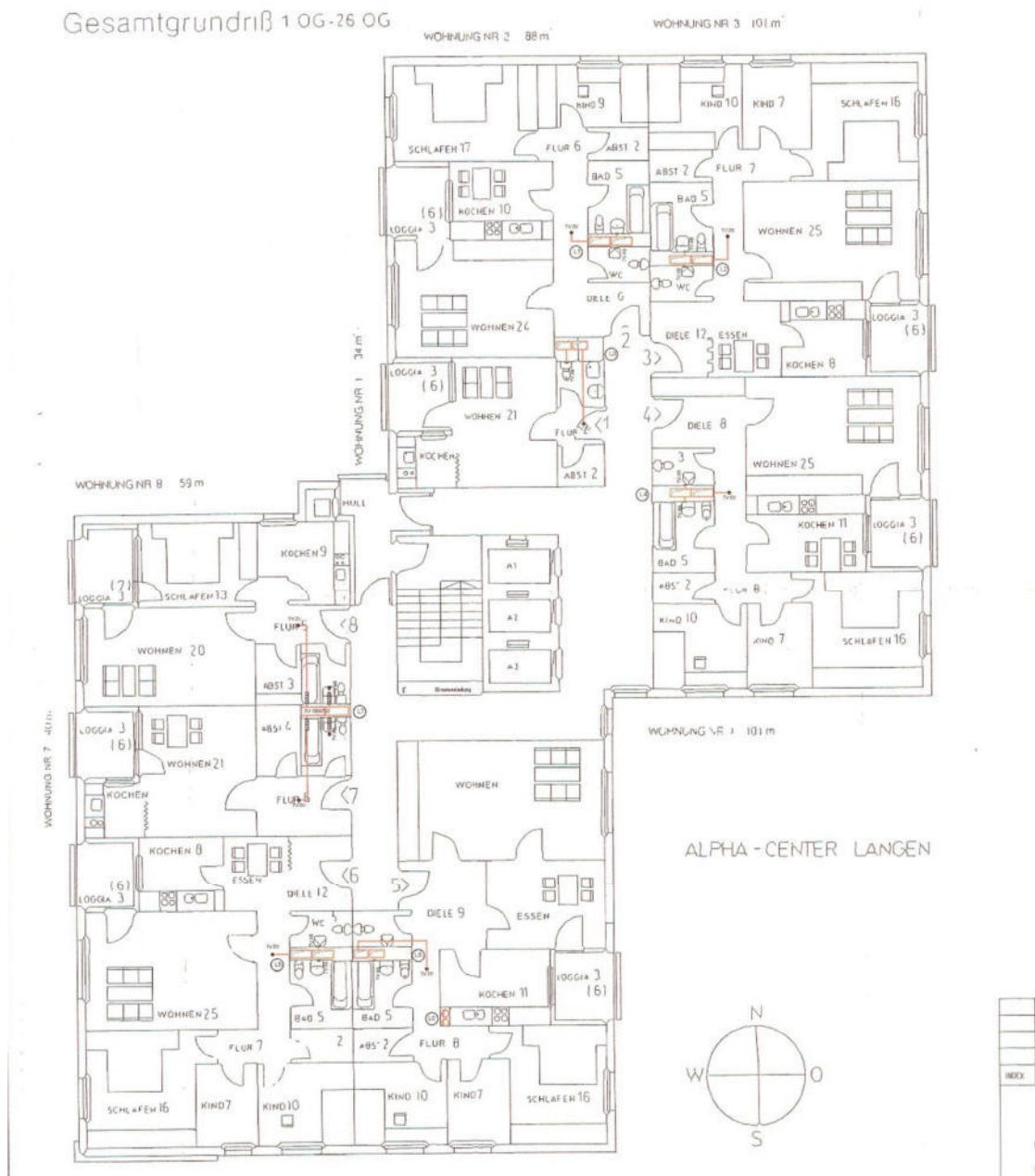
Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



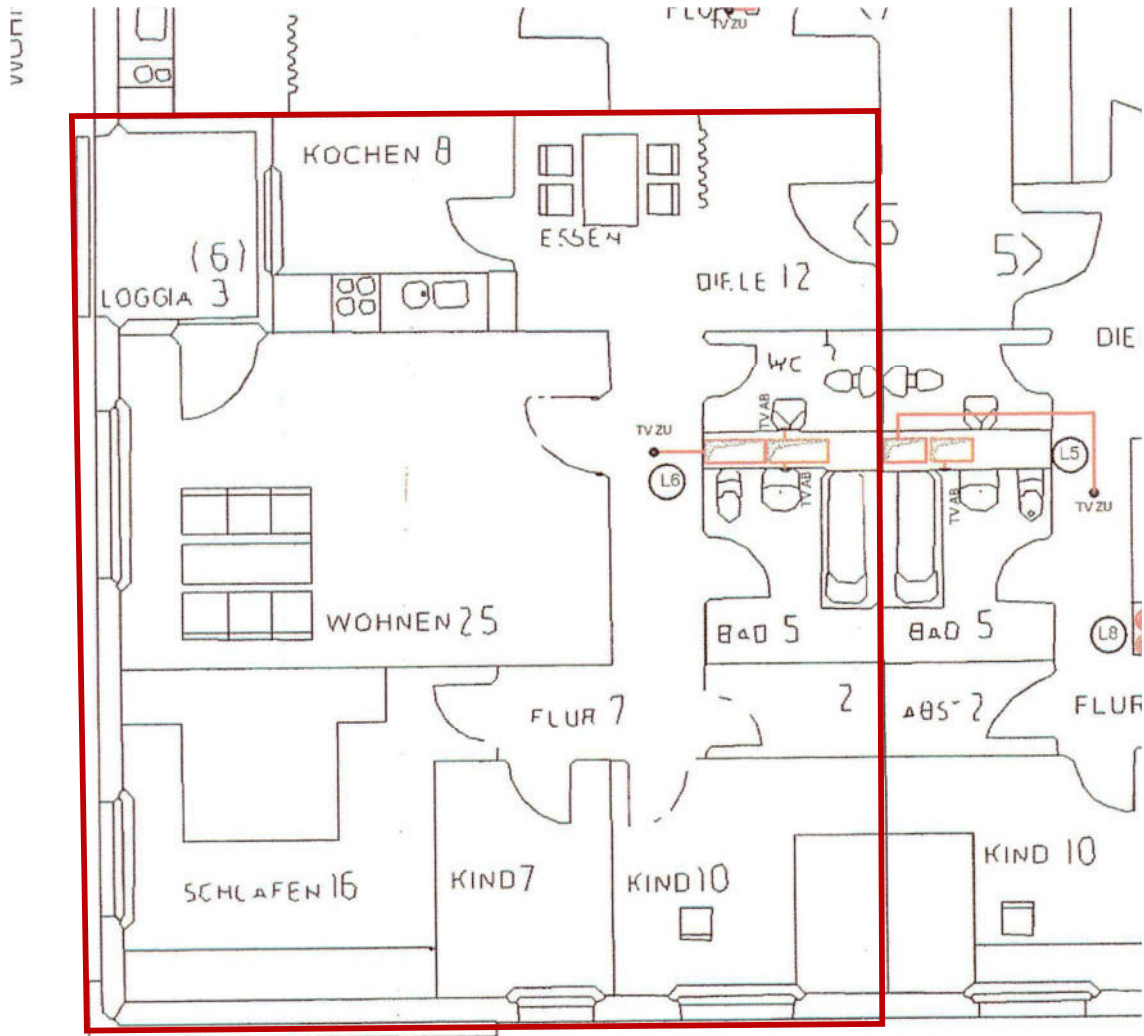
Anlage 2 – Lageplan, ohne Maßstab



Anlage 2 – Gebäudepläne Standardgrundriss 6. Obergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Grundrissausschnitt Wohnung 6. Obergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos



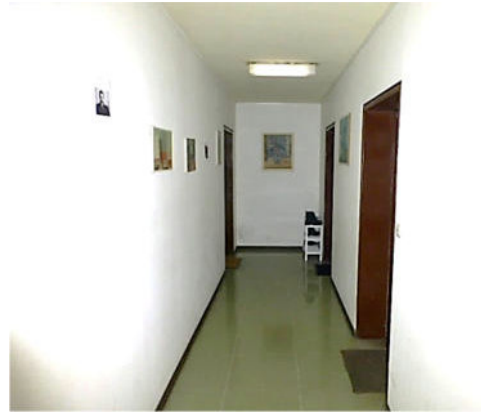
Außenansicht



Außenansicht



Keller



Etagenflur



WC



Bad

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

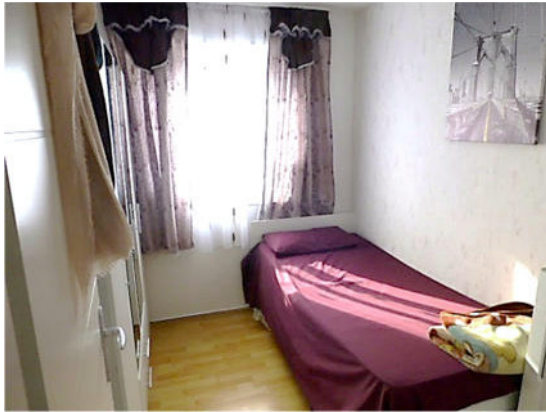
MEHRWERT



Bad



Elektronterverteilung



Zimmer



Zimmer



Loggia



Wohn-/Esszimmer



Küche

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden durch örtliches Aufmaß 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 m²

Küche		9,05 m²	100%	9,05 m²
Wohnzimmer		24,99 m²	100%	24,99 m²
Schlafzimmer		15,76 m²	100%	15,76 m²
Kinderzimmer		6,95 m²	100%	6,95 m²
Kinderzimmer		9,12 m²	100%	9,12 m²
Abstellraum		2,25 m²	100%	2,25 m²
Bad		4,44 m²	100%	4,44 m²
WC		1,91 m²	100%	1,91 m²
Flur		17,20 m²	100%	17,20 m²
Zwischensumme		91,67 m²		91,67 m²
Putzabzug	0,00%	0,00 m²		0,00 m²
Loggia		5,00 m²	50%	2,50 m²
gesamt		96,67 m²		94,17 m²

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2024

BauNVO – Baunutzungsverordnung, nach jeweiligem Planungsstand

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 und
Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 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