



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Langen
Zimmerstraße 29
63225 Langen

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes
Objektart: Reihenendhaus (Einfamilienhaus)
Anschrift: Margaretenstraße 34
PLZ Ort: 63225 Langen
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen
Wertermittlungsstichtag: **04.12.2023**
Qualitätsstichtag: 04.12.2023
Besichtigt am: 04.12.2023
Aktenzeichen: 7 K 25 / 23



Bodenwert	382.950 €
Wert der baulichen Anlagen	1.017.050 €
Sachwert	1.400.000 €
Verkehrswert (Marktwert) gesamt	1.400.000 €
Verkehrswert (Marktwert) F1St. 654	1.360.000 €
Verkehrswert (Marktwert) F1St. 658/4	40.000 €

Neu-Isenburg, den 17.01.2024



Alexander Gräfe MRICS | Partner
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung	5
1.8 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.9 Allgemeine Unterlagen	8
1.10 Bewertungsgrundsätze	9
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	14
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	15
2.5 Standortanalyse	16
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	21
3.2 Baulicher Zustand	22
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	23
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	24
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck	25
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.2 Bodenwertermittlung	26
4.3 Marktsituation	28
4.4 Sachwertermittlung	29
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	32
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	32
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	33
Anlage 2: Fotodokumentation	34

Ergebnisübersicht

Wertermittlungsstichtag			04.12.2023
Art der Nutzung			Eigennutzung / Wohnen
Grundstücksgröße			458,00 m ²
Objektart			Reihenendhaus (Einfamilienhaus)
Baujahr			2018
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre
Restnutzungsdauer			75 Jahre
Wohnfläche gesamt			315 m ²
Verkehrswert			1.400.000 €
Bodenwert	beide Flurstücke	gerundet	420.000 €
	<i>Flurstück 654</i>	<i>gerundet</i>	<i>380.000 €</i>
	<i>Flurstück 658/4</i>	<i>gerundet</i>	<i>40.000 €</i>
Wert der baulichen Anlage		gerundet	1.017.050 €
Sachwert		gerundet	1.400.000 €
Sachwert je m ² Wohnfläche			4.444 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Reihenendhaus (Einfamilienhaus)
Objektlage	Margaretenstraße 34 63225 Langen
Nutzung	Eigennutzung / Wohnen

Laut Klingelschild wird das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag vom Eigentümer bewohnt.

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 12/22
Auftrag vom	13.11.2023
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Alexander Gräfe MRICS | Partner

von der AKH öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Ingenieur Architekt
CIS HypZert (F)
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer (REV)
Immobilienökonom (IRE|BS)

Gräfe | Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a
63263 Neu-Isenburg
06102 57 97 420
sekretariat@gri-online.de

unter Mitarbeit von

Hendrik Berger - Architektur (B.Sc.)
(Juniorgutachter)

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 14598 vom 27.07.2023 mit letzter Änderung vom 27.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.08.2023
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 15.11.2023

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	04.12.2023
Teilnehmer	Herr Gräfe (Sachverständiger)

Da der Eigentümer/Schuldner am Besichtigungstermin, den 04.12.2023, nicht angetroffen wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden. Die Besichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird daher hilfsweise das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung im Inneren als Prämisse zugrunde gelegt. Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächen- sowie Kubaturberechnungen wurden bei der zuständigen Stelle angefragt, waren jedoch nicht vorhanden vorhanden.

Zudem konnte das zu bewertende Grundstück wie bereits zuvor unter Ziffer 1.6 beschrieben, nicht in ausreichendem Umfang besichtigt werden, da der Eigentümer/Schuldner im Rahmen des angesetzten Besichtigungstermins am 04.12.2023 vor Ort nicht angetroffen wurde.

Unter Berücksichtigung dessen wurde das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden aufgrund der fehlenden Datengrundlage hilfsweise anhand der Liegenschaftskarte eigenermittelt.

Die Beschreibung des Objekts erfolgte auf den möglichen Feststellungen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sachwertes wurde die Ausstattung des Gebäudes baujahrestypisch in Ansatz gebracht. Daneben finden teilweise auch Erfahrungen aus Bewertungen im näheren Umfeld Berücksichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorliegende Wertermittlung bzw. der ermittelte Verkehrswert infolge der oben angeführten Umstände mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Bei der gegebenen Sachlage kann der verantwortliche Sachverständige keine Haftung für nicht auszuschließende Wertabweichungen in Bezug auf die ermittelten Werte nach Würdigung der benannten Unterlagen zu einem späteren Zeitpunkt übernehmen.

1.8 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 13.11.2023 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Zum 01.01.2022 trat die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft. Die zum Stichtag vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse wurden auf Grundlage der bis zum 31.12.2021 gültigen Fassung der ImmoWertV ermittelt.

Unter Beachtung dessen wird von der Übergangsregelung § 53, Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht (Inhalt: Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden).

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt daher in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV, BGBl. 2010 I Nr. 25). Ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) besteht durch die Novellierung der ImmoWertV nicht.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 04.12.2023.

Diese ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 04.12.2023.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgen ausschließlich auf Grund vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Zum Wertermittlungsstichtag waren Angabe gemäß sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen und vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.9 Allgemeine Unterlagen

BauGB, BauNVO, ImmoWertV

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

DIN

DIN 276-1 :2006-11 Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Dezember 2012 und DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4

1.10 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Weitere Begriffsdefinitionen

NHK 2010

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

2. Grundstück

2.1 Grundbuchsituation

Hausgrundstück

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug Blatt 14598 vom 27.07.2023 mit letzter Änderung vom 27.07.2023 entnommen. Laut Angabe des Auftraggebers sind gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen gegenüber dem Bewertungsstichtag eingetreten und es bestanden keine unerledigten Eintragungsanträge.

Amtsgericht	Langen (Hessen)
Grundbuch von	Langen
Blatt	14598

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Langen	21	654	Bauplatz, Margaretenstraße 34	414 m ²
2	Langen	21	658/4	Bauplatz, Margaretenstraße	44 m ²

Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche **458 m²**

Abteilung I

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In der Abt. II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2, zu 1, 2:

Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 07.12.2022 (Amtsgericht Darmstadt- Insolvenzgericht -, 9 IN 403/22); eingetragen am 13.12.2022.

Lfd. Nr. 3, zu 1, 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 25/23); eingetragen am 27.07.2023.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

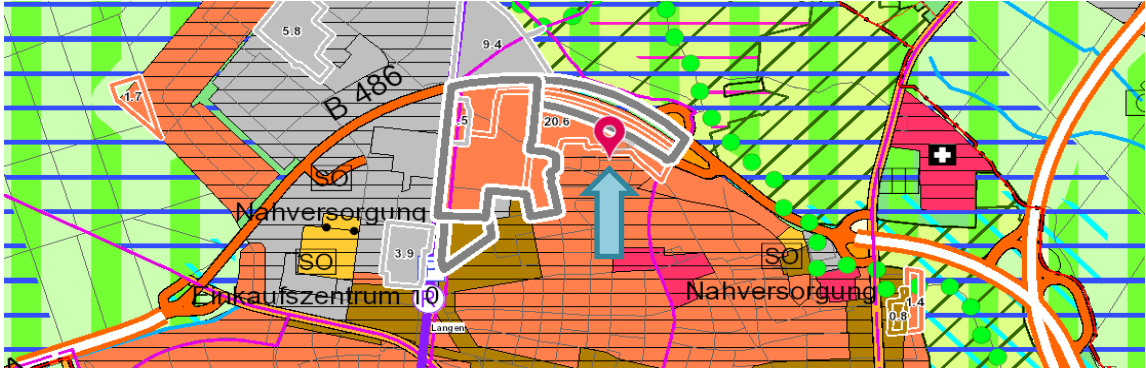
Bewertung für das Ergebnis

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs haben auf die Bebauung des Bewertungsgrundstückes keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteeinfluss.

2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

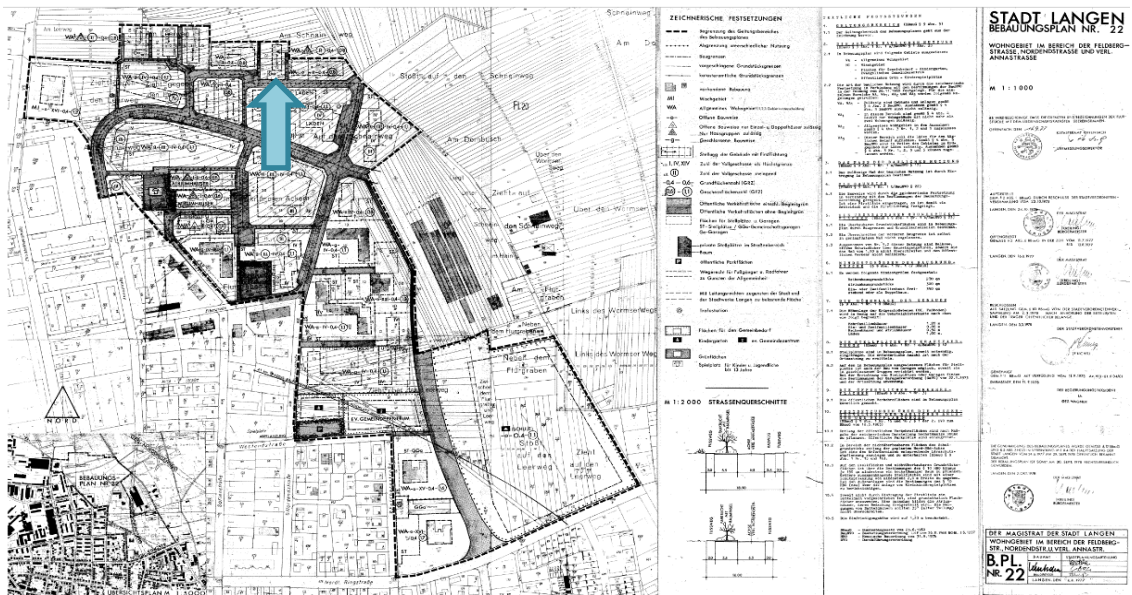
Das Wertermittlungsobjekt liegt nach dem Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz des Kreises Offenbach der Bebauungsplan "Bebauungsplan Langen Nr. 22 - Wohngebiet im Bereich der Feldbergstr., Nordendstr., verlängerter Annastr." vom 30.09.1978, mit folgenden Voraussetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II



Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 3 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."*). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung des Gebäudes lag im Rahmen der Bearbeitung des Gutachtens nicht vor. Es wird daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch

Baulasten

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes vom 06.12.2023 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Auftraggebers und dem Onlineauftritt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

Altlasten

Durch das Vollstreckungsgericht wurde eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt und ist gemäß Beschluss nicht erneut zu veranlassen. Die Auskunft lag dem Sachverständigen im Rahmen der Bewertung nicht vor, weshalb für die vorliegende Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt wird.

Sonstige Lasten und Beschränkungen

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

Bewertung für das Ergebnis

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)

Größe

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 458 m².

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken mit regelmäßigem Zuschnitten. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

Verkehrliche Erschließung

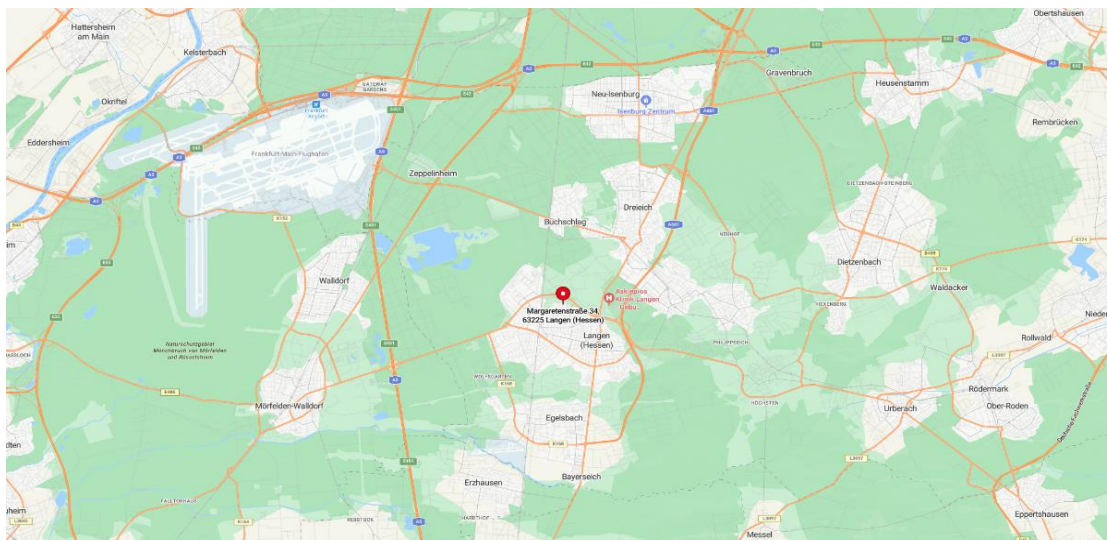
Die Zufahrt erfolgt über die nördlich verlaufende Margaretenstraße.

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 ImmoWertV)

Wirtschaftslage

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch geopolitische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukrainekrieg bewegen die Marktteilnehmer und schlagen sich im Marktgeschehen nieder. Die Fortsetzung des langjährigen und breitgetragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins am 14.09.2023 um weitere 0,25 Prozentpunkte, auf 4,5 % angehoben. Es ist die zehnte Zinserhöhung der Euro-Zentralbank seit dem 21. Juli 2022. Grund ist die hohe Inflationsrate im Euroraum.

Im 3. Quartal 2023 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal saison- und kalenderbereinigt um 0,7 Prozent gestiegen. Der Anstieg ist allerdings auf den Anstieg der Preise zurückzuführen. Preis-, saison- und kalenderbereinigt ist das BIP im 3. Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal leicht gesunken. Im Vergleich mit dem gleichen Quartal des Vorjahres ist das BIP preisbereinigt um 0,8 Prozent gesunken. Der Konflikt in der Ukraine führte zu erheblichen Steigerungen der Energiepreise in Deutschland und führte zur Entstehung einer Energiekrise. Nahezu alle Verbrauchsbereiche erlebten einen Anstieg der Preise, was zu einer Rekordinflation führte. All diese Entwicklungen haben einen nachteiligen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation in Deutschland und bremsen das Wirtschaftswachstum.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Makrostandorts

Die Stadt Langen befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 11 km südlich von Frankfurt. Die Stadt zählt ca. 39.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). Der Verwaltungssitz von Langen befindet sich im Stadtteil Ober-Roden. Darmstadt befindet sich südlich von Langen, nördlich liegen Offenbach und Frankfurt am Main und östlich Rödermark. Die Stadt Langen besteht aus den folgenden sechs Stadtteilen: Altstadt, Zentrum, Neurott, Nordend, Linden und Oberlinden, sowie Steinberg. Insgesamt befinden sich in Langen fünf Grundschulen, drei weiterführende Schulen, eine kooperative Gesamtschule, zwei Förderschulen, sowie eine Volkshochschule. In Langen sind über 100 Unternehmen der Kommunikations-, Informations- und High-Tech-Industrie ansässig, darunter Panasonic, Nikon Precision Europe GmbH, Advancis Software & Services. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Langen ausreichend vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Oberlinden.

Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach beträgt 4,9 % (Dezember 2023) und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 % (Dezember 2023). Hessen liegt aktuell bei 5,3 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Langen (Hessen) recherchiert:

Kaufkraft 2023:

Kaufkraft insgesamt in Mio. €: 1.069,53

Kaufkraft je Einwohner in €: 27.671,52

Kaufkraftindex (BRD=100): 106,94

Einzelhandelsumsatz 2023:

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €: 354,33

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in €: 9.167,36

Umsatzkennziffer-Index (BRD=100): 82,49

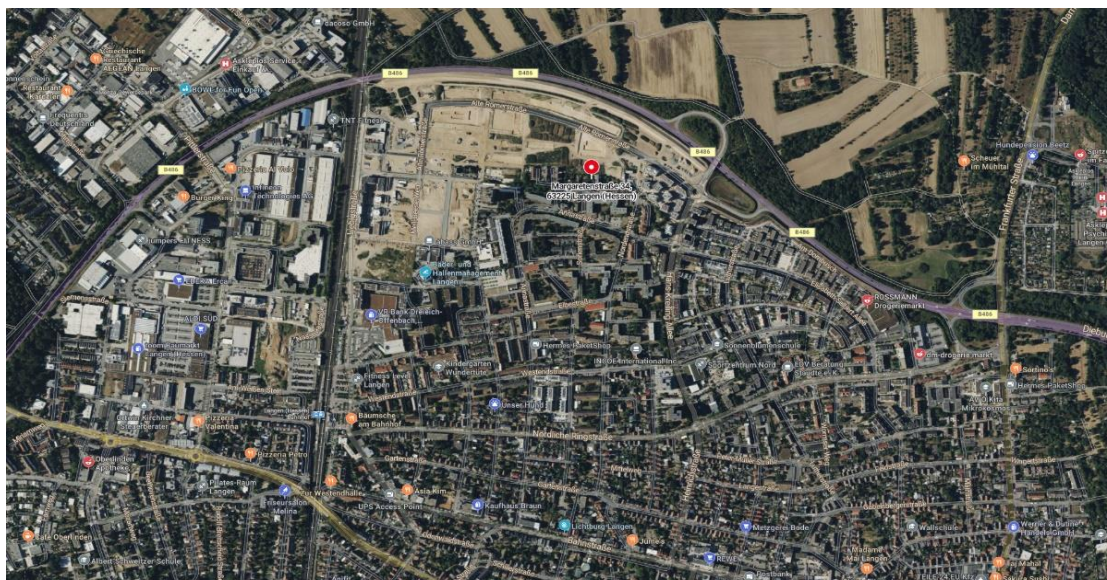
Demographietyp

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird Langen (Hessen) als Demographietyp 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ charakterisiert.

"Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Der leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen, die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke sowie eines vielfältigen Wohnraumangebots, die Integration von Zuwander:innen sowie die Verhinderung sozialer Segregation. Zwar sind die Kommunen im Typ 7 durch das vergleichsweise geringste Medianalter über alle Typen hinweg gekennzeichnet, doch aufgrund der hohen Einwohnerdichte und des großen Anteils an Einpersonen-Haushalten ergeben sich große Herausforderungen in Bezug auf die Infrastruktur. Die grundlegende Herausforderung besteht deshalb darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Stadtentwicklung zu integrieren.

Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen und Wachstumsfolgen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die aktuelle Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Die Kommunen werden größere Anstrengungen unternehmen müssen, um für ältere Bewohner:innen eine Lebensumwelt zu schaffen, die ihren Bedürfnissen gerecht wird und sie dabei unterstützt, möglichst lange eigenständig zu leben.“

Mikrolage



Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Nordend in Ortsrandlage in einem reinen Wohngebiet. Nördlich ca. 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt, grenzt ein Land- und Forstwirtschaftlich genutztes Gebiet an.

Ortslage

In Luftlinie ca. 1,3 km nördlich des Zentrums von Langen (Rathaus) gelegen.

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Langen über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Zwei Bushaltestellen "Post (Ersatz)" (Luftlinie ca. 850 m) und "Luisenstraße" (Luftlinie ca. 800 m) sind fußläufig entfernt gelegen und bieten Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und zum Bahnhof. Der Bahnhof Langen (Hessen) ist ca. 1 km entfernt und verbindet die Stadt mit dem Regional- und S-Bahnnetz. Der nächstgelegene Flughafen ist der Rhein-Main-Airport Frankfurt der sich ca. 8 km nordwestlich des Bewertungsobjektes befindet.

Individualverkehr

Bei der "Margaretenstraße" handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare Wohnsammelstraße, die dem Anliegerverkehr dient und insgesamt dreimal jeweils nördlich gelegen in einer Sackgasse endet. Für den Individualverkehr besteht über die nördlich vom Bewertungsobjekt liegende B486 mit Anbindung an die A5 und A661 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkierungssituation

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine Garage, sowie über einen Außenstellplatz (unterstellt). Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld nur begrenzt vorhanden. Im Stadtzentrum von Rödermark sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare zweigeschossige Wohnhausbebauungen in Form von Reihenhäusern bestimmt.

Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

Abschließende Lagebeurteilung

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bebauungen sowie der ruhigen Lage mit guter Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als gut beurteilt werden.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben.

Die Innenbesichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten durch den Eigentümer/Schuldner nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

Struktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Reihenendhaus mit einem Satteldach bebaut. Das zweigeschossige 2018 (unterstellt) fertiggestellte Bewertungsobjekt ist laut den eingeholten Unterlagen/recherchierten Informationen voll unterkellert. Der Haupteingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und wird über die "Margaretenstraße" erschlossen.

Laut vorliegenden Planunterlagen und sachverständigenseits recherchierten Informationen, liegt folgende Nutzungsstruktur vor:

Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss + Dachboden
Zimmeranzahl:	Insgesamt 10, davon 5 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, 1 Wohn-/Ess-/Kochzimmer
Außenanlagen:	Garten, Garage/Stellplatz

Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung und den teilweise nicht zuverfügung stehenden Unterlagen basieren die Angaben auf dem äußeren Erscheinungsbild und einer baujahrestypischen Ausstattung:

Fundament:	Unbekannt
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade
Decken:	Massivdecke (Stahlbeton)
Treppen:	Unbekannt
Dach:	Satteldachkonstruktion
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster
Rollläden:	Kunststoff; vermutlich elektrisch betrieben
Terrasse:	westlich gelegen im Erdgeschoss zur Gartenfläche
Türen:	Hauseingangstür aus Aluminium
Garage:	Einzelgarage in Massivbauweise mit Flachdach

Außenanlage:	Im Bereich des Gartens überwiegend Rasenfläche und Pflanzflächen, die Zuwegung zum Gebäude ist gepflastert und im Bereich des Eingangs mit Sträuchern und Bepflanzungen anhand eines Vorgartens versehen
Innenausstattung:	Es wird eine baujahrestypische und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechende Innenausstattung angenommen
Gesamturteil	Die Liegenschaft zeigte sich äußerlich in einem neuwertigen Unterhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist soweit beurteilbar funktional und baujahrestypisch.

3.2 Baulicher Zustand

Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus sichtbar (Besichtigung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht), waren keine wertbeeinflussende Schäden und Mängel erkennbar. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird für die Bewertung ein entsprechender Unterhaltungszustand als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird am oberen Rande der in Anlage der ImmoWertV genannten Bandbreiten von 80 Jahren gewählt. Die Restnutzungsdauer gibt den Zeitraum an, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Baujahr	2018
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	75 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) konnte der Bauakte nicht entnommen werden. Zudem waren nur bedingt bemaßte Planunterlagen erhältlich. Die BGF wurde daher durch den Sachverständigen hilfsweise aus der Liegenschaftskarte eigenermittelt und mit den Erkenntnissen beim Ortstermin plausibilisiert und als richtig vorausgesetzt der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

EG	ca.	150 m ²
OG	ca.	150 m ²
DG	ca.	150 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	450 m²
KG	ca.	150 m ²
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	150 m²
<u>Gesamte Bruttogrundfläche</u>	ca.	600 m²

Stellplatz Außen #BEZUG!

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca.	150 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,33

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche	ca.	300 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,66

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % seiner Fläche zu berechnen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

wertrelevante Geschossfläche	ca.	413 m ²
WGFZ	wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,90

Wohnfläche

Aufgrund der Datenlage (der Bauakte waren weder eine Wohn-/Nutzflächenberechnung noch bemaßte Planunterlagen zu entnehmen) wurde die Wohnfläche grob überschlägig anhand üblicher Ausbaufaktoren, bezogen auf die jeweilige BGF, wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss	(0,8	x	150 m ² BGF)	=	120 m ²
Obergeschoss	(0,8	x	150 m ² BGF)	=	120 m ²
Dachgeschoss	(0,5	x	150 m ² BGF)	=	75 m ²

Wohnfläche gesamt **ca.** **315 m²**

Außenstellplatz 1 Stk.

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben

Verkäuflichkeit Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt

Funktionalität Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in guter Lage mit Annahme gemäß baujahrestypischer Ausstattung und guter Verkehrsanbindung. Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem neubauwertigen Instandhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist soweit beurteilbar zeitgemäß und zweckmäßig.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, sodass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.4 abgeleitet wird.

4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

925 €/m²

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land
- Fläche des Richtwertgrundstückes 400 m²

Das Flurstück entspricht bis auf die Fläche, den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes sowie den umliegenden Grundstücken. Aufgrund der Geringfügigkeit der Umrechnungskoeffizienten wird auf eine Anpassung verzichtet. Der Bodenrichtwert wird für die folgenden Bewertung übernommen.

Grundstücksfläche		458 m ²				
Bodenwert Bauland	FSt. 654	414 m ²	x	925 €/m ²	=	382.950 €
Bodenwert Bauland	FSt. 658/4	44 m ²	x	925 €/m ²	=	40.700 €
Rundung						-3.650 €
Bodenwert		fertig erschlossen und baureif				420.000 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche	1.333 €/m ²
Bodenwertanteil am Verkehrswert	30,00%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil des Gutachterauftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.3 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Tendenzen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

Grundstücksmarkt

Die Einwohnerzahl in Langen ist laut IZ Research seit etwa 10 Jahren leicht steigend und wird zuletzt zum 31.12.2022 mit rund 39.000 angegeben (2012: 35.490 Einwohner). Für die kommenden Jahre wird gemäß Bevölkerungsprognose der NEXIGA GmbH ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert (2025: 39.340 Einwohner; 2030: 39.603 Einwohner; 2035: 39.788 Einwohner). Mit der Entwicklung der Einwohnerzahl einhergehend hat sich auch die Anzahl der Haushalte in der Vergangenheit kaum verändert. Aktuell zählt Langen 19.369 Haushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf etwa 2,00 Einwohner je Haushalt.

Der Wohngebäudebestand in Langen hat sich im Zeitraum (2011 – 2021) von 6.208 Gebäuden auf aktuell 6.636 Gebäude nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2021 wurden Angabe gemäß 58 Wohngebäude dem Markt neu zugeführt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen wird mit 119 angegeben. Der Bestand an Wohnungen wird seitens IZ-Research zum Jahresende 2021 mit 18.524 Stück publiziert. Aktuell befinden sich laut Internetauftritt der Stadt drei Neubaugebiete in der Umsetzung.

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2020 bis 2022 Angabe gemäß 797 (auswertbare Kauffälle 407 Stk.) mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis beläuft sich auf rund 508.000 €. Die Kaufpreisspanne wird von 215.000 € bis 1.110.000 € angegeben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche (132 m²) beträgt rund 3.848 €/m². In Langen selbst wurden insgesamt 87 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (auswertbare Kauffälle 53 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 541.000 € verkauft. Die Kaufpreisspanne wird von 350.000 € bis 830.000 € angegeben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rund 4.162 €/m².

Gemäß Auswertung des IIB sind die Preise von Bestandsgebäuden in vergleichbaren Lagen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 0,74 % gestiegen. Für Reihennittelhäuser wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche von ca. 4.301 €/m² für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund 2.600 €/m² bis rund 6.400 €/m² angegeben.

Von empira regio werden für Langen (Hessen) folgende durchschnittliche Kaufpreise für (Wohnen) genannt:

Kaufpreise Bestand:	Kaufpreise Neubau:	Kaufpreise allgemein:
• 2023: 3.299,00 €/m ² (Q1-2)	• 2023: 5.318,00 €/m ² (Q1-2)	• 2023: 4.620,50 €/m ² (Q1-2)
• 2022: 3.434,50 €/m ²	• 2022: 5.343,00 €/m ²	• 2022: 4.815,25 €/m ²
• 2021: 3.326,00 €/m ²	• 2021: 5.240,00 €/m ²	• 2021: 4.469,75 €/m ²
• 2020: 2.965,50 €/m ²	• 2020: 4.964,25 €/m ²	• 2020: 4.097,50 €/m ²
• 2019: 2.686,50 €/m ²	• 2019: 4.586,75 €/m ²	• 2019: 3.717,50 €/m ²
• 2018: 2.459,00 €/m ²	• 2018: 4.119,00 €/m ²	• 2018: 3.457,00 €/m ²

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Reihenhäuser am Standort zwischen 3.652 €/m² bis 5.299 €/m², als Mittelwert 4.462 €/m².

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt. Der Wert der sonstigen Anlagen ist in der Regel bereits hinreichend im Bodenwert abgegolten.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich inkl. Marktanpassung und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge.

Herstellungskosten

Bei der Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten (Ersatzbeschaffungskosten bzw. Normalherstellungskosten) zugrunde gelegt. Diese werden unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke (NHK 2010) und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie inkl. 19% MwSt.

Der Wert der baulichen Außenanlagen (Versorgungsleitungen, Einfriedungen, befestigte Flächen etc.) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Typ NHK 2010 2.11 Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss voll ausgebaut

<u>Standardstufen</u>	1	615 €/m ²
	2	685 €/m ²
	3	785 €/m ²
	4	945 €/m ²
	5	1.180 €/m ²

Ermittlung der Standardstufe:

Entsprechend der Ausstattung des Bewertungsobjektes werden die in der ImmoWertV angegebenen Standardstufen ermittelt und der Ermittlung des Kostenkennwertes für das Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegt.

<u>Gebäudestandard</u>	Standardstufe	Wägungsanteil	
Außenwände	3	23%	181 €/m ²
Dach	3	15%	118 €/m ²
Außentüren/Fenster	3	11%	86 €/m ²
Innenwände/-türen	3	11%	86 €/m ²
Deckenkonstruktion/Treppen	3	11%	86 €/m ²
Fußböden	3	5%	39 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	3	9%	71 €/m ²
Heizung	3	9%	71 €/m ²
sonstige technische Ausstattung	3	6%	47 €/m ²
Kostenkennwert		100%	785 €/m²

Im Folgenden werden als sachverständiger Ansatz 785 €/m² für das Gebäude gewählt. Für die Garage wird pauschal ein Wert von 12.000 €/Stk. und für die PKW-Stellplätze wird pauschal ein Wert von 6.000 €/Stk. gewählt. Der Wert der baulichen Außenanlagen (Versorgungsleitungen, Einfriedungen, befestigte Flächen etc.) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz in Höhe von 5 % des Gebäudewertes berücksichtigt. Die Baunebenkosten sind in den Ansätzen inkludiert.

Alterswertminderung

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 38 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt (Alterswertminderungsfaktor).

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	75 Jahre
wirtschaftliches Baualter	5 Jahre
lineare Alterswertminderung	6%

Marktanpassungsfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften folgende regionale Sachwertfaktoren (nebst Merkmalen der Auswertung und Referenzimmobilie) publiziert:

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
150.000	1,63	1,81	---	---	---	---	---	---
200.000	1,48	1,65	1,93	1,88	1,88	---	---	---
250.000	1,38	1,53	1,68	1,70	1,71	1,75	1,56	---
300.000	1,29	1,44	1,51	1,56	1,58	1,61	1,48	1,54
350.000	1,23	1,37	1,37	1,45	1,48	1,50	1,42	1,48
400.000	1,18	1,31	1,27	1,37	1,40	1,41	1,36	1,42
450.000	1,13	1,26	1,18	1,29	1,34	1,33	1,32	1,37
500.000	---	1,21	1,11	1,23	1,28	1,27	1,28	1,33
550.000	---	---	1,04	1,18	1,23	1,22	1,24	1,30
600.000	---	---	0,99	1,13	1,18	1,17	1,21	1,27
650.000	---	---	---	1,09	1,14	1,13	1,19	1,24
700.000	---	---	---	---	1,11	1,09	1,16	1,21

Für den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjektes i.H.v. rund 1,37 Mio. € wird kein Sachwertfaktor genannt. Laut Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 bieten die oben angeführten Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften lediglich eine Orientierungshilfe in einem sehr volatilen Teilmarkt. Zudem besteht keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung der Sachwertfaktoren gemäß Gutachterausschuss, sodass diese nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen.

Unter Einbeziehung objektspezifischer Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der Marktverhältnissen zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten keine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes (Marktanpassungsfaktor 1,05) vorgenommen.

Sachwertberechnung

Sachverständiger Ansatz:		Kostenkennwert inkl. BNK	785 €/m ² BGF
Herstellungskosten	600 m ² BGF	x	785 €/m ² BGF
Außenstellplatz	1 Stk.	x	6.000 €/Stk.
			477.000 €
Zzgl. Außenanlagen	5%		23.850 €
Zzgl. besondere Bauteile/Vorrichtungen			0 €
Herstellungswert zum Basisjahr			500.850 €
Herstellungswert zum aktuellen Indexstand			990.582 €
Basis	2010	90,10	
Zeitpunkt	2023/III	178,20	
Abzgl. Alterswertminderung	6%		-59.435 €
Wert der baulichen Anlagen			931.147 €
Zzgl. ungerundeter Bodenwert			382.950 €
Vorläufiger Sachwert			1.314.097 €
Marktanpassungsfaktor	1,05		65.705 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			1.379.802 €
Rundung			20.198 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			1.400.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Sachwert			1.400.000 €

Plausibilitätskontrollen

Neubauwert (exkl. Boden) je m ² Wohnfläche	3.145 €/m ²
vorläufiger Sachwert (inkl. Boden) je m ² Wohnfläche	4.172 €/m ²
marktangepasster vorläufiger Sachwert (inkl. Boden) je m ² Wohnfläche	4.444 €/m ²

5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch(BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) *"durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"*.

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertermittlung (siehe Nr. 4.2 dieser Wertermittlung)	FISSt. 654 FISSt. 658/4	ungerundet ungerundet	382.950 € 40.700 €
Sachwertermittlung (siehe Nr. 4.4 dieser Wertermittlung)			1.400.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage.

Sachwertermittlung	gemäß Ziffer 4.4	1.379.802 €
Rundungsbetrag		20.198 €
Verkehrswert insgesamt	per 04.12.2023	1.400.000 €

in Worten: einemillionvierhundertfünzigtausend Euro

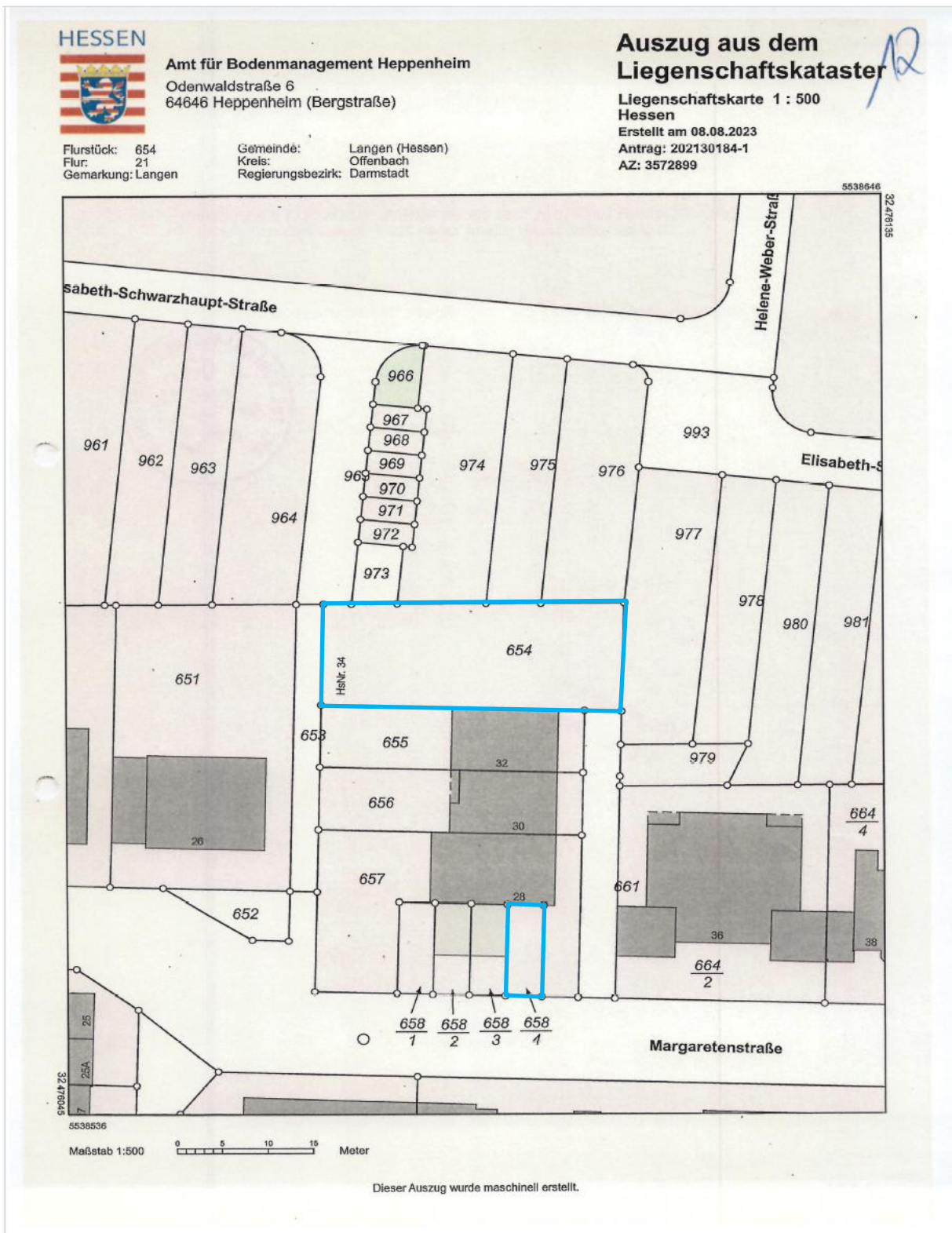
Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert

Verkehrswert je m² Wohnfläche 4.444 €/m²

Auftragsgemäß werden die Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke für das Zwangsversteigerungsverfahren getrennt ausgewiesen.

Verkehrswert	FISSt. 654	per 04.12.2023	1.360.000 €
Verkehrswert	FISSt. 658/4	per 04.12.2023	40.000 €

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Fotodokumentation

