



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Langen
Zimmerstraße 29
63225 Langen

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes
Objektart: Einfamilienhaus
Anschrift: Lerchgasse 12, 14
PLZ Ort: 63225 Langen
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen
Wertermittlungsstichtag: **25.01.2024**
Qualitätsstichtag: 25.01.2024
Besichtigt am: 25.01.2024
Aktenzeichen: 7 K 30 / 23



Bodenwert	870.000 €
Sonderwerte	-40.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	830.000 €

Neu-Isenburg, den 02.05.2024



Felix Augustini

ö.b.u.v. Sachverständiger

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 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.8 Allgemeine Unterlagen	8
1.9 Bewertungsgrundsätze	9
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch	14
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	14
2.5 Standortanalyse	15
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	19
3.2 Baulicher Zustand	20
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	20
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	21
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck	23
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.2 Bodenwertermittlung	24
4.3 Liquidationsverfahren	26
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	27
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	27
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28
Anlage 2: Fotodokumentation	29

Ergebnisübersicht

Grundstücksgröße		1.075 m ²
Baujahr	ca.	1930
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		0 Jahre
Verkehrswert		830.000 €
Bodenwert		870.000 €
Sonderwerte		-40.000 €
Liquidationswert		830.000 €
Verkehrswert		830.000 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Einfamilienhaus
Objektlage	Lerchgasse 12, 14 63225 Langen
Nutzung	Leerstehend

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 30 / 23
Auftrag vom	03.01.2024
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes
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:

Felix Augustini MRICS | Partner

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

Bachelor of Engineering
Immobilienökonom (IRE|BS)
CIS HypZert (F)
World Recognised Valuer (WAVO)

Gräfe | Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

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

unter Mitarbeit von

Julie Gerbig Dipl.-Ing. Architektur (FH)
(Juniorgutachterin)

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 21316 vom 28.09.2023 mit letzter Änderung vom 28.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.09.2023
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 03.01.2024

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
- Baulastenauskunft vom 07.02.2024
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise
- Einsicht in die Bauakte am 13.03.2024
- Abrissantrag vom 11.12.2020
- Abriss- und Entsorgungskonzept vom 11.12.2020
- Berechnung des umbauten Raumes vom 11.12.2020
- Abbruchgenehmigung vom 23.02.2021

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 plausibel Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	25.01.2024	
Teilnehmer	Felix Augustini Matthias Schäfer N.N.	(Sachverständiger) VR Bank Dreieich-Offenbach e G VR Bank Dreieich-Offenbach e G

Besichtigt wurde das zu bewertende Einfamilienhaus, die Nebengebäude und die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

Eine Überprüfung der technischen Anlagen und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 03.01.2024 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805) auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 bis 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modelltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt. Bei der hier vorliegenden Objektart, sowie insbesondere im Ausland gelegenen Wertermittlungsobjekten, sind diese Vorschriften aufgrund einer unzureichenden Datenbasis nicht unmittelbar anwendbar.

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 25.01.2024.

Dieser 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 25.01.2024.

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 sowie 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 sowie 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.m. 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.

1.8 Allgemeine Unterlagen (jeweils in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

PfandBG

Pfandbriefgesetz

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

gif

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

Kleiber, Wolfgang

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

1.9 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- / 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.

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

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug Blatt 21316 vom 28.09.2023 mit letzter Änderung vom 28.09.2023 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Amtsgericht Langen (Hessen)
Grundbuch von Langen
Blatt 21316

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Langen	1	426/1	Gebäude- und Freifläche Lerchgasse 12	506 m ²
	Langen	1	429/1	Gebäude- und Freifläche Lerchgasse 14	569 m ²

Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche **1.075 m²**

Abteilung I

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In der Abt. II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. der Eintragung 2; Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 3:
Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 21.03.2023 (Amtsgericht Darmstadt- Insolvenzgericht 9 IN 794/22); eingetragen am 03.04.2023.

Lfd. Nr. der Eintragung 3; Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 3:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen Zwangsversteigerungsgericht 7 K 30/23); eingetragen am 28.09.2023.

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.

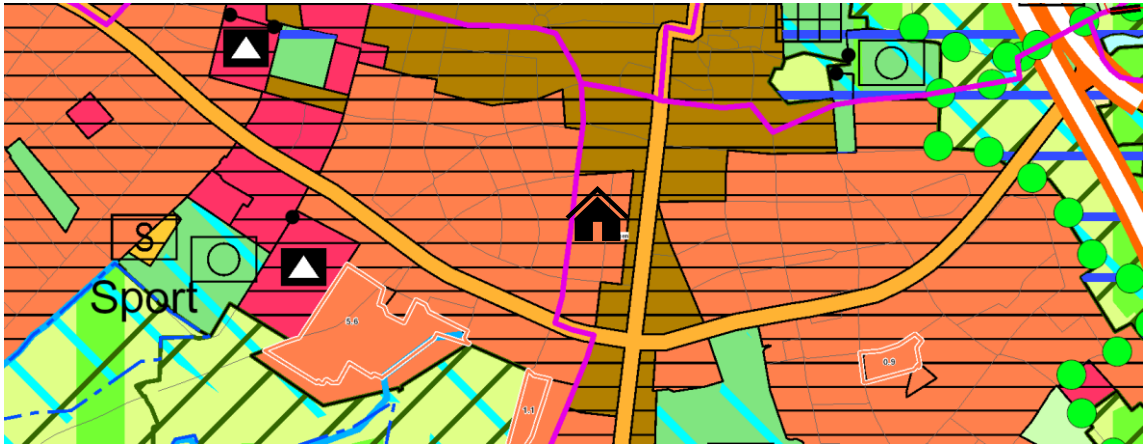
Bewertung für das Ergebnis

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs haben 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 Auskunft der Stadt Langen (05.02.2024) lediglich ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert Angabe gemäß nicht. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

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. Ein Bauschild für das Bauvorhaben "Abriss eines Wohnhauses mit Nebengebäuden" (Baugenehmigung 63-01676-21-21) hing von außen lesbar am Bewertungsobjekt.

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 Baulastenauskunft vom 07.02.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

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

Altlasten

Durch das Vollstreckungsgericht wurde laut Beschluss 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 1.075 m².

Zuschnitt

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

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

Verkehrliche Erschließung

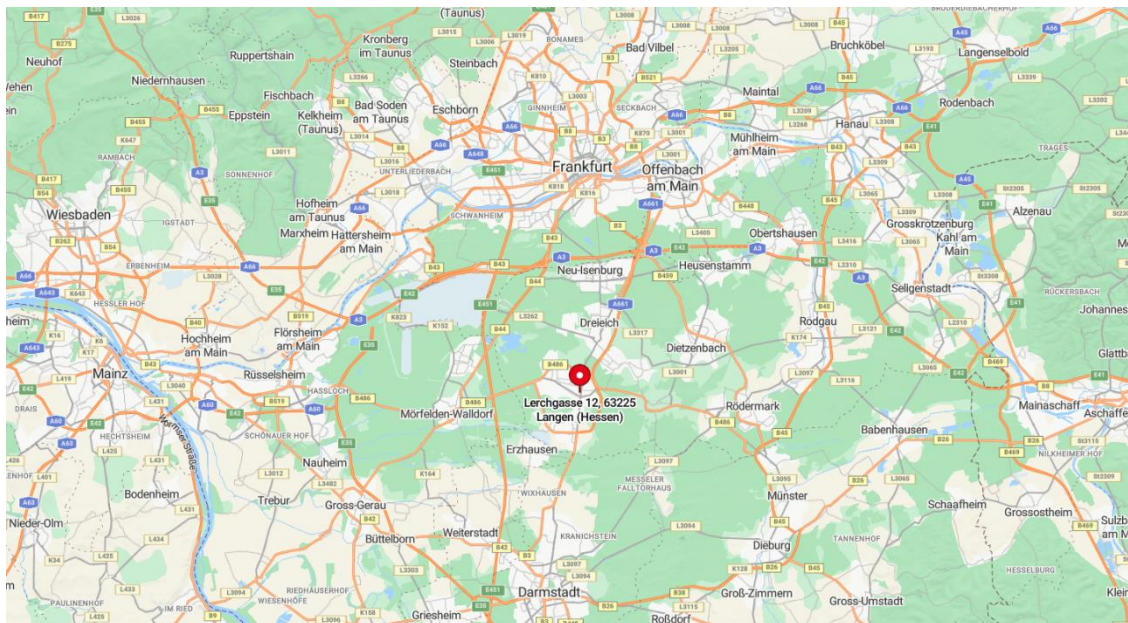
Die Zufahrt erfolgt über die westlich verlaufende Lerchgasse.

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Die Stadt Langen, im Bundesland Hessen hat laut Internetpräsenz insgesamt ca. 40.351 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023) und liegt auf halber Strecke zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt. Der Makrostandort Langen ist verkehrsgünstig gelegen, da er durch die Autobahn A5, A661 und A3 und mehrere Bundesstraßen gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist. Des Weiteren verfügt die Stadt Langen über eine Regional- und zwei S-Bahnstation (S3, S4) mit zwei Haltestellen. Namhafte Unternehmen (Sehring, ICON, SAG,) und renommierte Institute für Forschung und Lehre haben Ihren Sitz in Langen. In der Stadt ist Einzelhandel mit Fachgeschäften, traditionsbewussten Familienunternehmen sowie gut sortierten Fachmarktzentren vorzufinden. Langen verfügt über eine sehr gute soziale Infrastruktur, alle Schulformen, sowie vielfältige Kinder- und Seniorenbetreuungen. Kultur, Freizeit und Sport werden in Langen groß geschrieben (neue Stadthalle Langen, Kulturhaus Altes Amtsgericht, Langener Waldsee, Freizeit- und Familienbad, Hallenbad, Bowling-Center).

Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach beträgt 5,2 % (Januar 2024) und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 6,1 % (Januar 2024). Hessen liegt aktuell bei 5,6 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Langen 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

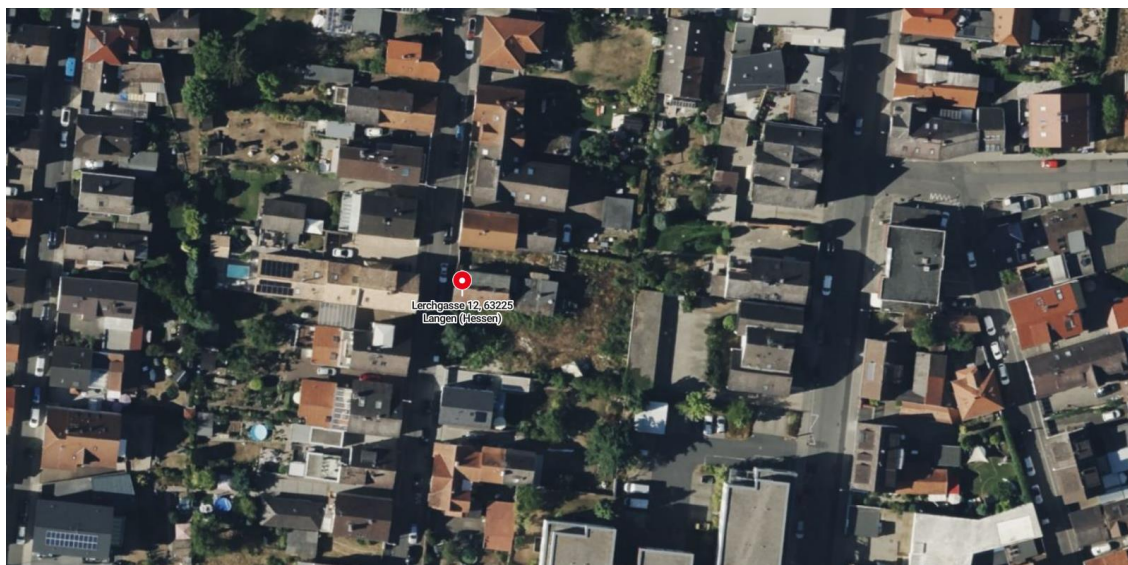
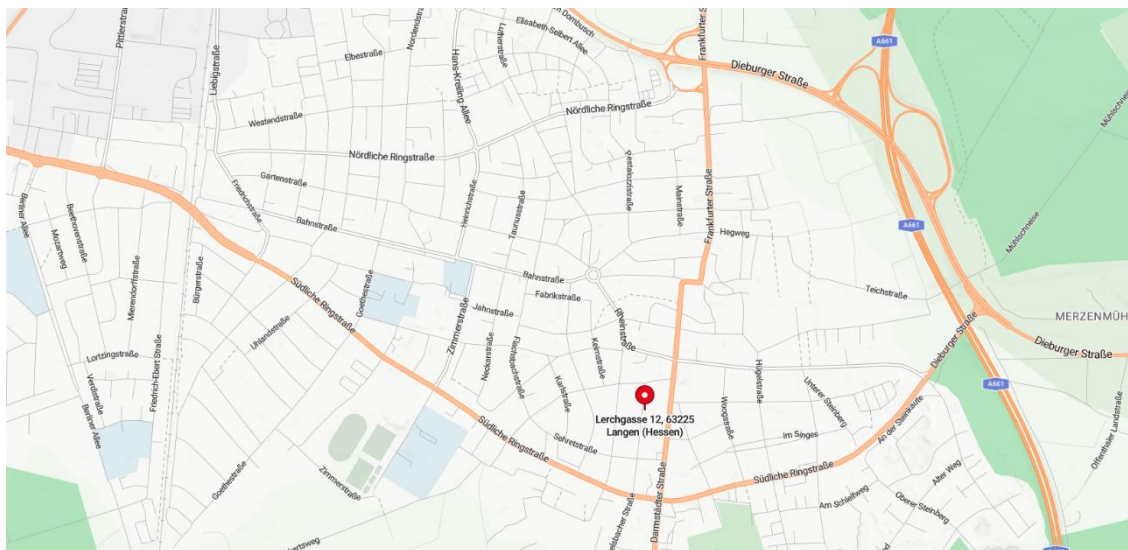
Umsatzkennziffer-Index (BRD=100): 82,49

Demographietyp

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird Langen (im Kreis Offenbach) 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 Einpersonenhaushalten 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 in einem Wohngebiet im Süden der Altstadt Langens.

Ortslage

In Luftlinie ca. 780 m östlich des Zentrums von Langen (Rathaus) gelegen.

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Langen über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Zwei Bushaltestellen "Darmstädter Straße" und "Altes Amtsgericht" (ca. 280 m) sind fußläufig entfernt gelegen und bieten Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und Stadtteilen. Der Bahnhof Langen ist ca. 2 km entfernt und stellt Anschluss an das RB-, RE- und das S-Bahn-Netz (S3 und S4 über Frankfurt nach Bad Soden und Kronberg) her.

Individualverkehr

Bei der Lerchgasse handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare Straße, die dem Anliegerverkehr dient. Über die östlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus erreichbare Darmstädter Straße besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an die A 661, die B 486, die B 3 und weiterführend an die A 5 und die A 3.

Parkierungssituation

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über Stellflächen im Hof des Grundstücks. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

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

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung bestimmt. Östlich des Grundstücks, entlang der Darmstädter Straße, beginnt eine Fläche, die als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Dort befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser und kleinere gewerbliche Einheiten.

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 Nutzungen, der guten Verkehrsanbindungen im Individualverkehr und der guten Anbindung an den Personennahverkehr kann die Grundstückslage für eine Wohnnutzung zusammenfassend als gut beurteilt werden.

3. Bauliche Anlagen

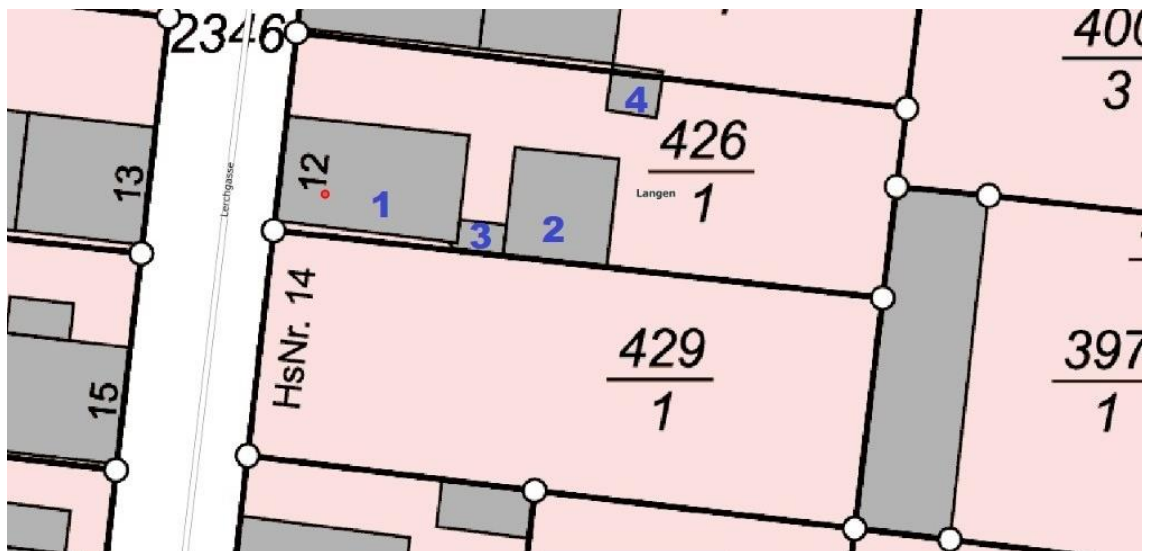
3.1 Gebäudebeschreibung

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.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

Struktur

Das zu bewertende Grundstück ist einem Einfamilienhaus (1) und drei Nebengebäuden bebaut. Das eingeschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung steht straßenseitig zur Lerchgasse. Das zweigeschossige, hintere Nebengebäude (2) ist durch den eingeschossigen Zwischenbau (3) mit dem Wohngebäude verbunden. Der eingeschossige Abstellraum befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Lerchgasse.



Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und 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. Die Angaben basieren i.W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Einfamilienhaus

Außenwände:	Fachwerk, Holzbauweise und Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade
Decken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppe
Dächer:	Satteldach mit Gaube
Außenanlage:	Im Bereich vor den Gebäuden ist eine Teilfläche gepflastert, der Rest des Grundstücks ist verwildert.

3.2 Baulicher Zustand

Es handelt sich um ein abrisstaugliches, in Teilen einsturzgefährdetes Einfamilienhaus. Laut Bauakte liegt bereits eine Abbruchgenehmigung vom 23.02.2021 vor.

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.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird unterstellt, dass der energetische Zustand dem Standard des Erstellungsjahres entspricht.

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	(laut Abriss- und Entsorgungskonzept)	ca.	1930
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			0 Jahre

Im vorliegenden Fall muss in Anbetracht des gewählten Bewertungsverfahrens ("Liquidationsverfahren" - siehe Ziffer 4.3) keine Gesamt- und Restnutzungsdauer bestimmt werden.

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) lag nicht vor. Die BGF wurde daher hilfsweise aus der Berechnung des umbauten Raumes entnommen und mit den Erkenntnissen beim Ortstermin plausibilisiert und als richtig vorausgesetzt der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

1 Einfamilienhaus

EG		ca.	84,13 m ²
DG		ca.	84,13 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		ca.	168,27 m²
KG		ca.	84,13 m ²
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>		ca.	84,13 m²
<u>Gesamte Bruttogrundfläche</u>	1 Einfamilienhaus	ca.	252,40 m ²

2 hinteres Nebengebäude

EG		ca.	48,32 m ²
OG		ca.	48,32 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		ca.	96,64 m²
<u>Gesamte Bruttogrundfläche</u>	2 hinteres Nebengebäude	ca.	96,64 m ²

Nebengebäude 3 und 4

3 Zwischenbau EG		ca.	6,18 m ²
4 Abstellraum EG		ca.	8,13 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		ca.	14,31 m²
<u>Gesamte Bruttogrundfläche</u>	Nebengebäude 3 und 4	ca.	14,31 m ²

<u>Gesamte oberirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	279,22 m²
<u>Gesamte unterirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	84,13 m²

<u>Gesamte Bruttogrundfläche</u>	ca.	363,35 m²
---	------------	-----------------------------

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche	ca.	147 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,14

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.	279 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,26

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. 210 m²

WGFZ wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche ca. 0,20

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 nicht nachhaltig gegeben
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt
Funktionalität	Es handelt sich um ein abrisstaugliches Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in guter Wohnlage.

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-, Vergleichswertverfahren bzw. das Liquidationsverfahren zur Verfügung.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem abrisssreifen, in Teilen einsturzgefährdeten Wohngebäude bebaut, das in Anbetracht dessen nicht wirtschaftlich ist ("Liquidationsobjekt").

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird der Verkehrswert entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem "Liquidationsverfahren" hergeleitet.

Für die Bodenwertermittlung wird, wie üblich, das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Gemäß § 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG ist der Wert der beweglichen Gegenstände auf die sich die Versteigerung erstreckt unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen.

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt wurde, kann der Wert nur als grober Anhaltspunkt für eine Vermögensentscheidung eines möglichen Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwertes des Zubehörs kann somit nicht im Rahmen diese Verkehrswertgutachtens erfolgen und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers.

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

Mit Ausnahme der Fläche entspricht das zu bewertende Grundstück den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes.

Als Ausgangsbasis wird daher zunächst auf den zonalen Bodenrichtwert von 925 €/m² abgestellt. Die Abweichungen werden wie folgt gewürdigt:

Fläche:

Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.075 m² wesentlich größer als das Richtwertgrundstück (400 m²). Zur Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert wurden seitens des zuständigen Gutachterausschusses Umrechnungskoeffizienten aus Kauffällen unbebauter Wohnbaugrundstücke abgeleitet. Demnach ergeben sich in hochpreisigen sowie mittelpreisigen Wohnlagen aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland und der angespannten Angebot-Nachfrage-Situation jedoch nahezu keine Preisreduzierungen bei größeren Grundstücken.

Entsprechend der Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses wird der Bodenrichtwert wie folgt an die Fläche angepasst.

Fläche Bewertungsgrundstück	ca.	1.075 m ²	Koeffizient	0,9725
Fläche Richtwertgrundstück		400 m ²	Koeffizient	1,00

$$925 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,9725 \quad / \quad 1,00 = \quad 900 \text{ €/m}^2$$

An die Fläche angepasster Bodenwert ca. **900 €/m²**

Allgemeine Wertentwicklung:

Die negative Wert-/Marktentwicklung am allgemeinen Grundstücksmarkt der letzten zwei Jahre wirkt sich entsprechend auf die Bodenwertentwicklung aus. Unter Berücksichtigung dessen ist eine marktbedingte Reduzierung des zuletzt zum 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwertes sachgerecht. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die sonstigen Grundstücksmerkmale wird der Bodenwert um pauschal 10 % reduziert.

$$900 \text{ €/m}^2 \quad \text{abzgl.} \quad 10\% \quad = \quad 810 \text{ €/m}^2$$

An die Fläche und die allgemeine Wertentwicklung angepasster Bodenwert

ca. **810 €/m²**

Grundstücksfläche	1.075 m ²			
Bodenwert Bauland	1.075 m ²	x	810 €/m ²	= 870.750 €
Rundung				-750 €
Bodenwert	fertig erschlossen und baureif			870.000 €

4.3 Liquidationsverfahren

Im Zuge des Liquidationsverfahrens sind die Abriss- und Freilegungskosten vom Bodenwert abschlägig zu berücksichtigen.

Bodenwert fertig erschlossen und baureif **870.000 €**

Sonderwert für Abriss-/Freilegungskosten

Im Zuge des Liquidationsverfahrens sind die Abriss- und Freilegungskosten vom Bodenwert abschlägig zu berücksichtigen.

Der Liquidationswerte ermittelt sich somit wie folgt:

Nachfolgend werden daher diese Kosten vorbehaltlich Massenermittlung, Ausschreibung und Einholung von Unternehmerangeboten sowie unter Berücksichtigung der Bauweise und des Baujahres als Abschlag berücksichtigt.

Abrisskosten (gesamte BGF)
 $363 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 36.335 \text{ €}$

Freilegungskosten (Grundstücksfläche minus Grundfläche der abzureißenden Gebäude)
 $928 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2 = 4.641 \text{ €}$

Summe 40.976 €

Abriss-/Freilegungskosten = 40.976 €

Rundung -976 €

Sonderwert Abriss-/Freilegungskosten 40.000 €

Liquidationswert

Bodenwert fertig erschlossen und baureif **870.000 €**

Sondwerte -40.000 €

Liquidationswert per 17.02.2024 830.000 €

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)		870.000 €
Sonderwertermittlung (siehe Nr. 4.3 dieser Wertermittlung)	gerundet	-40.000 €
Liquidationswertermittlung (siehe Nr. 4.3 dieser Wertermittlung)	gerundet	830.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

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

Liquidationswert	gemäß Ziffer 4.3	830.000 €
Rundungsbetrag		0 €
Verkehrswert insgesamt	per 25.01.2024	830.000 €

in Worten: achthundertdreißigtausend Euro

Fotodokumentation



Anlage 2



Anlage 2

