

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Langen (Hessen)

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**
Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
Anschrift: Teichstr. 20
D-63225 Langen (Hessen)
Qualitätsstichtag: 14. Januar 2025
Wertermittlungsstichtag: 14. Januar 2025
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 14.01.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 14.01.2025

Ertragswert	571.000 €
Sachwert	692.000 €

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

571.000 €

Frankfurt am Main, den 21.03.2025



Zertifizierter Immobilienexperte HypZert für Immobilienwirtschaftlicher Berater - HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS iSert Hochschule Anhalt (G) - ZIS iSert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung • B.A. Immobilienwirtschaft • Diplom-Immobilienwirt (DIA) • Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 • www.ronnykazyska.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Langen (Hessen) in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 7 K 33/22 vom 09.12.2024
- Grundbuchauszug Blatt 7657 vom 23.02.2023 des Grundbuchs von Langen / Amtsgericht Langen (Hessen)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.02.2023
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 21.03.2023

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- teilbemaßter Grundriss vom Hauptgebäude über Unter- bis 1. Obergeschoss vom 18.05.1954
- Grundriss von der Handwerksbuchbinderei des Maurermeisters Walter Luley vom 08.08.1986
- Berechnung des umbauten Raumes vom Architekten Günter Kopp aus April 1983
- Bewilligungsurkunde über die Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts vom 11.10.1994.
- Baugenehmigung mit der Nummer 17/24/54 über die Errichtung eines Verkaufs-Kiosk vom 18.05.1954
- Baugenehmigung mit der Nummer 17/389/60 über die Errichtung einer Einfriedung vom 22.12.1960
- Baugenehmigung mit der Nummer 611 07 101 83 ja über die Errichtung einer Handwerksbuchbinderei vom 02.08.1983
- Änderungsbescheid mit der Nummer 611-06 188 86 -ja zur Baugenehmigung mit der Nummer 611 07 101 83 über die Änderung der Buchbinderei vom 27.01.1987
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.03.2025

Übersicht

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr ca.	1925	
Erweiterung ca.	1954 / 1983	
Modernisierung	teilweise	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1987	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	32	
Grundstücksgröße gesamt rd.	575 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	490 m ²	
GRZ	0,40	0,48
GFZ		
Wohnfläche ca.	174,40 m ²	
Nutzungsfläche ca.	93,06 m ²	
davon vermietet	0,00 m ²	0,00 %

Sachwertermittlung

Baukostenindex	184,7	
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	375.000 €	
Bodenwert	546.000 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	921.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-229.500 €	
Sachwert des Grundstücks	692.000 €	
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	3.314 €/m ²	

Ertragswert

IST-Miete p.a. (ohne Leerstandsmieten)	0 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	37.953 €	
Verwaltungskosten p.a.	1.341 €	3,53 %
Instandhaltungskosten p.a.	3.263 €	8,60 %
Mietausfallwagnis p.a.	932 €	2,46 %
Betriebskosten p.a.	190 €	0,50 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	5.725 €	15,08 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	21,41 €/m ²	
Reinertrag p.a.	32.228 €	
Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	19,07	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	800.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-229.500 €	
Ertragswert	571.000 €	
Ertragswert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	2.744 €/m ²	

Verkehrswert

571.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Mietfläche	2.744 €/m ²	
Verkehrswert/JRoE	15,04 -fache	6,65 %
Verkehrswert/JReiE	17,72 -fache	5,64 %
Bodenwertanteil	95,62 %	

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 09.12.2024 mit dem Aktenzeichen 7 K 33/22 für das Amtsgericht Langen (Hessen) als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Wohn- und Geschäftshaus in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 14.01.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 14.01.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 14.01.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 14.01.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 14.01.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Räumlichkeiten des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:



- Ronny Kazyska

Miteigentümer

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com

Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 23.02.2023 (letzte Änderung vom 22.02.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

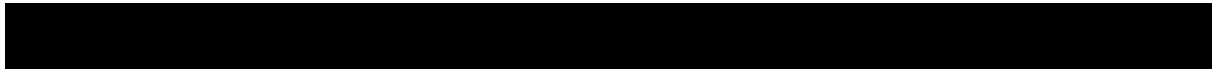
Amtsgericht: Langen (Hessen)
Grundbuch von: Langen
Blatt: 7657

Bestandsverzeichnis

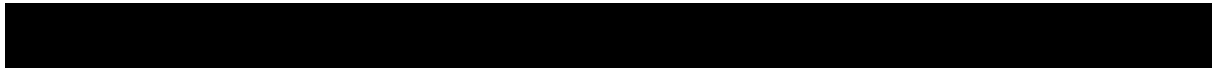
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Langen	1	2060/1	Hof- und Gebäudefläche Teichstraße 20	575 m ²
Grundstücksgröße gesamt					575 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 5.1:



Laufende Nummer 5.2:



Laufende Nummer 5.3:



5.1-5.3:

- in Erbengemeinschaft -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 5 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht gemäß § 1093 BGB) für
XXXXX XXXX geb. XXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX und XXXXX XXXX, geb. am XX.XX.XXXX,
beide in XXXXX XXXXXX; als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom
11.10.1994 eingetragen am 28.10.1994.

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht
Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 33/22); eingetragen am 22.02.2023.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben auftragsgemäß keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1093 BGB zugunsten zweier Personen eingetragen. Laut der vorliegenden Bewilligungsurkunde vom 11.10.1994 umfasst die Eintragung ein lebenslanges Wohnungsrecht an der Wohnung im zweiten Obergeschoss sowie Nutzungsrechte an dem nordöstlich gelegenen Kellerraum, des zweiten Kellers nordwestlich mit zwei daran anschließenden Nebenräumen und zwei Räume im Anbau als Werkstatt genutzt. Mitbenutzt werden können die Toiletten im nordwestlichen Anbau am Haus sowie die Hofeinfahrt des Grundstücks Teichstraße 20. Die Berechtigten sind als Gesamtberechtigte eingetragen. Das Wohnungsrecht bleibt bei einem Eigentümerwechsel bestehen.

Das dingliche Wohnungs- und Nutzungsrecht führt zu einer Einschränkung der Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts. Solange die Berechtigten leben, können die betroffenen Flächen nicht frei vermietet werden. Dies mindert die Marktfähigkeit der Immobilie und reduziert die Ertragsfähigkeit.

Gemäß telefonischer Absprache mit dem Amtsgericht vom 19.03.2025 über das Bewertungsobjekt mit dem Aktenzeichen 7 K 33/22 sind im Grundbuch eingetragene Belastungen bei der Wertermittlung unberücksichtigt zu lassen. Der Eintragung wird in diesem Gutachten auftragsgemäß keine Wertrelevanz beigemessen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Bewilligungsurkunde vom 11.10.1994 keinen Grundrissplan enthält, in dem die von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit betroffenen Räumlichkeiten farblich markiert oder eindeutig abgegrenzt sind. Eine genaue räumliche Zuordnung der Rechte ist daher aus der Urkunde allein nicht ersichtlich. Den mündlichen Angaben einer Miteigentümerin nach soll es sich bei den zwei Räumen, die als Werkstatt genutzt werden, um das Gebäude mit der Handwerksbuchbinderei und die Garage handeln. Die Garage wurde zuletzt als Druckerei verwendet. Eine entsprechende Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung konnte nicht vorgelegt werden. Der Bauakte des Landkreises Offenbach ist dazu ebenfalls nichts zu entnehmen. Es ist unklar, ob die Nutzung baurechtlich zulässig ist.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 33/22. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 17.12.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Begünstigende Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 17.12.2024 existiert zugunsten des Bewertungsgrundstücks folgende Baulast:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Langen	1	2071	Langen	6118

Im Falle der erstmaligen Bebauung des Grundstücks Gemarkung Langen, Flur 1, Flurstück 2071, ist aus Gründen des Brandschutzes von der Bebauung (bauliche Anlage des Grundstücks Gemarkung Langen, Flur 1, Flurstück 2060/1) ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Beurteilung begünstigende Baulasten

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Die begünstigende Baulast sichert einen Abstand von 5,00 m zum nördlichen Nachbargrundstück und würde eine zu dichte Bebauung zum Bewertungsobjekt verhindern. Am Wertermittlungsstichtag handelt es sich bei dem nördlichen Nachbargrundstück um landwirtschaftliche Fläche. Eine Bebauung ist daher in absehbarer Zeit unwahrscheinlich. Die begünstigende Baulast wird in Bezug auf den Verkehrswert als wertneutral angesehen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 24.02.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Dem Sachverständigen liegt eine Kurzstellungnahme bzw. eine Zusammenfassung bekannter Daten aus der hessischen Altflächendatei sowie den Daten der Stadt Langen des Geologen Jürgen Schleicher vom 11.08.2023 vor. Das Dokument enthält Branchenklassen mit denen das Gefährdungspotential für die Umwelt eingestuft wird. Dabei stellt die Branchenklasse 1 ein sehr geringes Gefährdungspotential bzw. die Branchenklasse 5 das höchste Gefährdungspotential dar.

Demnach sind auf dem Bewertungsgrundstück in der hessischen Altflächendatei 5 Betriebe und 5 Anlagen unter dem Arbeitsnamen "Druckerei-Nachfolgebetrieb noch vorhanden" in den Branchenklassen von 4 bis 5 gemeldet. Bei der Stadt Langen wurde das Bewertungsgrundstück ab 1999 aufgrund von Gewerbeabmeldungen einer umweltrelevanten Gewerbebenutzung als potentieller Altstandort klassifiziert. Die aufgeführten Gewerbebenutzungen wie Druckerei, Papierverarbeitung und Stempelherstellung sind ebenfalls den Branchenklassen 4 bis 5 zuzuordnen.

Dem Sachverständigen liegen keine Erkenntnisse über tatsächliche Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Mit den aufgeführten Branchenklassen wird das Gefährdungspotential ausgedrückt. Inwieweit das Bewertungsgrundstück gegebenenfalls tatsächlich belastet ist, könnte ausschließlich ein Sachverständiger für Altlasten anhand eines Bodengutachtens ermitteln. Während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf tatsächlich vorhandene Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutreffend ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Gemischte Baufläche" aus.

Bebauungsplan

Den Bewertungsunterlagen und des Internetportals vom Landkreis Offenbach nach (https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan_online) befindet sich das Wertermittlungsgrundstück zum Datum 24.02.2025 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 17/24/54 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 18.05.1954 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01.04.1950 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Verkaufs-Kiosks.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 17/389/60 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 22.12.1960 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01.04.1950 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Einfriedung.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611 07 101 83 ja der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 02.08.1983 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Handwerksbuchbinderei.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Bewertungsgrundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Gemäß einer telefonischen Auskunft der Stadt Langen (Hessen) am 20.03.2025 wären keine Erschließungskosten zu entrichten. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen auch keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 24.02.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Langen (Hessen) mit ca. 40.009 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 20 km südlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 18 km nördlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Langen grenzt im Norden und Nordosten an die Stadt Dreieich, im Nordwesten an die Stadt Neu-Isenburg, im Süden an die Gemeinde Egelsbach und im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Groß-Gerau).

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Altstadt, Zentrum, Neurott, Nordend, Linden, Oberlinden und Steinberg.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 108,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2024 30.236 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,4 % im Januar 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.

Die Gewerbestruktur von Langen ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind in der Region u.a. die Henry Schein Services GmbH (Medizinprodukte), SAG GmbH (Stromleitungen), Sehring AG (Abbruch/Erdbau), ICON Clinical Research GmbH (Forschung) und Implenla Spezialtiefbau GmbH.

Langen verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 661 und A 5. Die Stadt ist mit der B 486, die durch das südliche Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über die A 5 erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Langen' an der A 661 liegt vom Stadtzentrum ca. 2 km entfernt.

Langen ist mit dem Bahnhof Langen (Hess) in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. mittels der Main-Neckar-Bahn nach Frankfurt am Main, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Langen im Zeitraum von 2022 bis 2035 +2,4 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach +0,6 % sowie für das Bundesland Hessen +0,2 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	20 km	0:25 h
Offenbach am Main	18 km	0:25 h
Wiesbaden	43 km	0:45 h
Darmstadt	23 km	0:30 h
Mainz	35 km	0:55 h
Mannheim	65 km	0:55 h
Würzburg	120 km	1:25 h
München	395 km	4:15 h
Berlin	560 km	6:15 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Langen (Hessen) in der Teichstraße. Das Bewertungsobjekt liegt östlich des Stadtkerns in zentrumsnaher Lage im Stadtteil Altstadt. Die Teichstraße geht östlich von der Hgelstraße ab und verläuft nördlich parallel zur Dieburger Straße. Das westlich gelegene Stadtzentrum ist über die Dieburger Straße erreichbar. Die Darmstädter Straße führt im Suden nach Egelsbach. Die Fahrgasse verbindet im Norden über die Frankfurter Straße die Stadt Langen mit Dreieich. Mit der Woog-, Hügel- und östliche Ringstraße gehen drei Seitenstraßen von der Dieburger Straße ab, die sudlich jeweils zur Sudlichen Ringstraße führen. Das öffentliche Schwimmbad der Stadt Langen liegt östlich in der Teichstraße. Am östlichen Straenende geht die Dieburger Straße auf die Sudliche Ringstraße Richtung Dreieich über.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus. Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah innerhalb des Langener Stadtgebiets in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtkern. Der Bahnhof Langen befindet sich nordwestlich ca. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Stadtverwaltung Langen ist im Rathaus in ca. 1,5 km Entfernung vorzufinden. Die B 486 verbindet Langen mit der sudwestlich gelegenen Stadt Mörfelden-Walldorf bzw. im Osten mit dem Dreieicher Stadtteil Offenthal. ber die B 486 besteht ein Anschluss an die A 661 und die A 5, die beide jeweils im Norden nach Frankfurt am Main führen. Langen verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Hit, Aldi, Tegut, Lidl). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Tegut-Markt in der Rheinstraße in ca. 750 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Langen verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse. Die Autobahnauffahrt zur A 661 'Langen' liegt ca. 1,5 km in nordöstlicher Richtung bzw. die Autobahnauffahrt zur A 5 'Langen/Mörfelden' ca. 7,5 km in westlicher Richtung. Die Bushaltestellen 'Rheinstraße' und 'Darmstädter Straße' befinden sich jeweils in ca. 500 m Entfernung in der Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,5 km	2 Min.
Stadtverwaltung	1,5 km	7 Min.
S-Bahn Bahnhof	3,0 km	10 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 486	1,0 km	2 Min.
Autobahn A 661	1,5 km	3 Min.
Autobahn A 5	7,5 km	7 Min.
Flughafen Frankfurt a.M.	19,0 km	17 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Langen (Hessen) von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Gefälle zur Nordseite in einer unregelmäßigen Form geschnitten. Das Areal ist mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut, das am Wertermittlungsstichtag vollständig von den Eigentümern eigengenutzt wurde. Die baulichen Anlagen sind von der Südseite über die Teichstraße zugänglich. Die Eingänge befinden sich ebenfalls an der Südseite. Das Bewertungsgrundstück ist südöstlich von der Teichstraße aus über ein Einfahrtstor befahrbar. Die gepflasterte Einfahrt ermöglicht das Parken von PKW's auf dem Bewertungsgrundstück. Markierte Parkflächen sind nicht vorhanden. An der West- und Ostseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich bebaute Grundstücke in geschlossener und offener Bauweise. Das nördliche Nachbargrundstück ist unbebaut. Im Süden liegt die Teichstraße. Die Straße verläuft von Westen nach Osten.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem zusätzlichem Gebäude für eine Handwerksbuchbinderei. Das Hauptgebäude wurde gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen und den Angaben beim Ortstermin ursprünglich als ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten errichtet. Das ursprüngliche Baujahr dieser baulichen Anlagen soll in den 1920er Jahre liegen. Der Bauakte des Landkreises Offenbach war keine Baugenehmigung über das Mehrfamilienhaus zu entnehmen. An der West- bis Südwestseite des Mehrfamilienhauses erfolgte um 1954 ein Anbau für eine gewerbliche Nutzung als Kiosk. Bei der Gewerbefläche wurde gemäß den Angaben beim Ortstermin zu einem unbekannten Zeitpunkt eine Nutzungsänderung zu einer Gaststätte durchgeführt. Die Werkstatt wurde um 1983 nördlich bis östlich auf dem Areal realisiert. Der separate Baukörper wurde in der Vergangenheit von einer Miteigentümerin gewerblich für eine Buchbinderei genutzt. Eine Garage liegt in geschlossener Bauweise östlich auf dem Bewertungsgrundstück und schließt an die Handwerksbuchbinderei an. Die Garage war zuletzt für gewerbliche Zwecke als Druckerei in Verwendung.

Das Hauptgebäude als ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus auf dem Bewertungsgrundstück verfügt insgesamt über drei Wohneinheiten sowie einer Gewerbefläche im westlichen bis südwestlichen Anbau. Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts erstrecken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Grundstück ist südlich über die Teichstraße zugänglich. Das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus hat einen überdachten Hauseingang, der sich auf dem Bewertungsgrundstück an der Südseite befindet. Der Zugang in das Gebäude ist eben. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug existiert nicht in dem Gebäude.

Die drei Wohnungen verteilen sich als Einspanner auf das Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss verfügen jeweils über 3 Zimmer, Küche, Diele und Bad. Die Erdgeschosswohnung liegt in Hochparterre und hat aufgrund eines nordwestlichen Anbaus im Gegensatz zu den beiden anderen Wohneinheiten ein zusätzliches viertes Zimmer. Bei der Dachgeschosswohnung sind Dachschrägen vorhanden. Die Gewerbeeinheit mit zwei Räumen befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten im Hauptgebäude sind laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen und den Angaben beim Ortstermin nicht vermietet. Gegenteilige Hinweise sind nicht bekannt.

Die Wohnfläche beläuft sich im Hauptgebäude laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt auf ca. 174,40 m². Die einzelnen Wohneinheiten verfügen bei 3 bis 4 Zimmern über eine Wohnfläche von ca. 51,35 bis ca. 64,45 m². Die Wohnungen sind nicht mit Balkonen ausgestattet.

Die Nutzungsfläche der Gewerbeeinheit innerhalb des gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses pendelt sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen auf ca. 24,50 m² ein.

Zu dieser Gewerbeeinheit gehört ein Mitbenutzungsrecht an Sanitärräumen, die außerhalb der beiden Gewerberäume im nordwestlichen Anbau vorzufinden sind. Der Zugang erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Nutzungsfläche der Sanitärräumlichkeiten beläuft sich auf ca. 13,45 m².

Das Hauptgebäude ist inklusive dem gewerblich genutzten Anbau unterkellert. Das Untergeschoss besteht aus Abstellräumen, Waschküche, Werkstatt und Hausanschlussraum. Über eine Kelleraußentreppe besteht Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich.

Das separate Werkstattgebäude hat ein Vollgeschoss und ist nicht unterkellert. Das Grundstück ist südlich über die Teichstraße zugänglich. Der Zugang in das Gebäude erfolgt aufgrund einer Hanglage über Stufen. Das Bauwerk wurde ursprünglich für die Nutzung als Handwerksbuchbinderei errichtet und umfasst Werkstatt- und Lagerflächen. An der westlichen bis südwestlichen Seite ist ein flachdachgedeckter Anbau vorhanden, der nach Angaben der Miteigentümerin als Wintergarten ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Beim Ortstermin war der Anbau in die gewerbliche Nutzung integriert. Eine bauliche Umsetzung und Nutzung als Wintergarten war nicht zu erkennen. Die Legalität des Anbaus ist gemäß einer telefonischen Auskunft der zuständigen Bauaufsicht beim Landkreis Offenbach womöglich nicht gegeben. Inwieweit eine gegebenenfalls erforderliche Nachtragsbaugenehmigung erteilt werden würde, kann am Wertermittlungsstichtag nicht beurteilt werden. Die baulichen Anlagen überschreiten aufgrund der durchgeführten Erweiterung die festgelegte Abstandsflächenbaulast zum nördlichen Nachbargrundstück. Sollte eine nachträgliche Baugenehmigung nicht erteilt werden, wäre ein Rückbau erforderlich.

Die Nutzungsfläche des Werkstattgebäudes beträgt inklusive der baulichen Erweiterung ungefähr ca. 90,00 m².

Gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen beläuft sich die ursprünglich genehmigte Nutzungsfläche der Handwerksbuchbinderei ohne Berücksichtigung der baulichen Erweiterung auf ca. 55,11 m².

Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage auf dem Areal, die zuletzt gewerblich als Druckerei genutzt wurde. Eine bauliche Anpassung ist erforderlich, um den ursprünglichen Zweck wiederherzustellen. Eine Baugenehmigung für die Umnutzung der Garage als eine Druckerei ist den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Nutzung als Druckerei ist somit baurechtlich nicht gesichert.

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die vorhandene Beheizung wird als unzureichend und nicht wirtschaftlich eingestuft. Dadurch werden negative Sonderwerte wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 14.01.2025 befand sich das Hauptgebäude des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Alters der baulichen Anlagen in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Vereinzelte Schäden und Instandhaltungsrückstände waren erkennbar. Das Heizsystem weist Modernisierungsbedarf auf. Die dezentrale Beheizung per gasbetriebene Außenwandheizer bzw. Einzelöfen wird im Haupt- sowie Werkstattgebäude gegenüber modernen Zentralheizungen als ineffizient und unwirtschaftlich angesehen. Die Sanitärinstallationen sind teilweise veraltet. Der Zustand des Bewertungsobjekts erfordert zur Entfernung des festgestellten Modernisierungs- bzw. Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsstaus punktuelle Maßnahmen, die zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts notwendig sind. Die Räumlichkeiten waren gemäß den Angaben beim Ortstermin allesamt nicht vermietet.

Die Wohnräumlichkeiten der Wohnung im Erdgeschoss zeigten sich insgesamt in einem unterdurchschnittlich renovierten Zustand. Die Ausstattung ist teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit sind an der Wohneinheit Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Decken sind größtenteils mit Holzverkleidungen versehen, die teilweise Unebenheiten aufweisen und eine veraltete Optik vermitteln. Der Bodenbelag besteht aus Laminat, Fliesen und PVC. Die Beheizung erfolgt über einzelne Gas-Einzelöfen bzw. Außenwandheizer. Eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Die Warmwasserversorgung ist dezentral über elektrische Durchlauferhitzer geregelt. Das weiß geflieste Badezimmer ist in einem einfachen Standard ausgestattet. Die Sanitäranlagen sind funktional und augenscheinlich älteren Datums. In der Küche sind keine Einbauten oder Küchengeräte vorhanden. Die Fliesenspiegel sind teilweise beschädigt oder abgelöst.

Der Zustand der Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich mit Ausnahme des Badezimmers in einem überwiegend veralteten Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Die Wand- und Bodenbeläge sind größtenteils stark abgenutzt und optisch unattraktiv. Der Bodenbelag besteht aus Teppich, Fliesen und PVC. Der Teppich zeigt insgesamt deutliche Abnutzungsspuren. Die Wände sind größtenteils mit Tapeten versehen, die sich teilweise altersbedingt ablösen. In einem Schlafzimmer sind Feuchtigkeitsspuren an der Wand erkennbar, die gemäß den Angaben beim Ortstermin auf eine frühere Undichtigkeit zurückführen sind. Der Schaden wurde den Angaben nach behoben. Die Stelle war beim Ortstermin nicht feucht. Die Deckenverkleidung variiert zwischen Holzpaneelen und Putz. Die Beheizung erfolgt über einzelne Gas-Einzelöfen und Außenwandheizer. Die Warmwasserversorgung ist über Durchlauferhitzer gewährleistet. Die vorhandenen Einbauten und Installationen in der Küche sind nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Das Badezimmer wurde in jüngerer Vergangenheit modernisiert. Der Zustand ist mit weißen Wandfliesen, einer bodennahen Dusche und modernen Sanitärobjekten zeitgemäß. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit sind an der Wohneinheit weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem insgesamt veralteten Zustand. Die Ausstattung mit rustikaler Optik entspricht nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Die Wände und Decken sind großflächig mit dunklen Holzvertäfelungen versehen. Der Bodenbelag besteht aus Teppichboden, der teilweise sichtbare Gebrauchsspuren aufweist. Die Küche und das Badezimmer sind gefliest. Die Beheizung erfolgt auch im Dachgeschoss nicht über eine zentrale Heizungsanlage, sondern über einzelne Gas-Einzelöfen und Außenwandheizer. Die Warmwasserversorgung ist dezentral über elektrische Durchlauferhitzer geregelt. Das Badezimmer ist in einem einfachen Standard ausgeführt und mit älteren Sanitärobjekten ausgestattet. Die Wandfliesen stammen aus einer früheren Bauperiode. Die vorhandene Einbauküche ist älteren Datums. Die Raumaufteilung der Wohnung ist den baulichen Gegebenheiten des Dachgeschosses angepasst. Die Dachschrägen schränken die Nutzbarkeit in einzelnen Bereichen ein. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit sind Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Räumlichkeiten der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich in einem abgenutzten Zustand mit sichtbaren Gebrauchsspuren. Der Innenbereich ist mit alten Wand- und Bodenbelägen versehen. In der ehemaligen Gaststätte sind Einbauten wie Regale und Ablagen vorhanden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen. Bei der Ortsbesichtigung wurde die Gewerbefläche zu Lagerzwecke genutzt.

Die zu den Gewerbeeinheiten gehörenden Sanitärräume befinden sich in einem separaten Anbau nordwestlich auf dem rückwärtigen Grundstück. Sie sind nicht direkt von den Gewerbeflächen aus zugänglich, sondern müssen über den Außenbereich betreten werden. Die Sanitäreinrichtungen umfassen zwei Urinale sowie zwei separate Toilettenräume. Die Sanitärräume zeigen insgesamt inklusive der Sanitäreinrichtungen deutliche Abnutzungserscheinungen. Eine Modernisierung ist zur Marktgängigkeit erforderlich.

Der Flur des Hauptgebäudes erstreckt sich vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss und ist geprägt von einer traditionellen Gestaltung mit viel Holzverkleidung. Im Erdgeschoss sind die Wände teilweise mit weißen Fliesen versehen. Der Boden besteht aus robustem Steinmaterial. Eine Holzterrasse mit grüner Teppichauflage und einem Holzgeländer mit rot gestrichenen Streben führt bis in das Dachgeschoss. Die Holzverkleidung ist vor allem im Dachgeschoss dominant. Das Treppenhaus verjüngt sich im Dachgeschoss und wird schmaler. Die Gestaltung des Hausflurs ist bei einer altersbedingten Abnutzung insgesamt funktional und vermittelt aufgrund der starken Holzprägung keinen modernen Eindruck.

Der Keller ist über eine Treppe aus dem Erdgeschoss erreichbar. Die Räume weisen mit Abstellräumen, Waschküche, Werkstatt und Hausanschlussraum unterschiedliche Nutzungen auf. Eine Kelleraußentreppe führt in den rückwärtigen Gartenbereich. Die allgemeine Bausubstanz des Kellers weist mit Feuchtigkeitsschäden und stellenweise bröckelndem Putz deutlich sichtbare Alterserscheinungen auf. Vor dem Hintergrund des alten Ursprungsbausjahrs des Kellergeschosses ungefähr aus den 1920er Jahren, wird der Zustand weitestgehend als alterstypisch angesehen. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass keine erhebliche Durchfeuchtung vorliegt, die statische Probleme hervorruft. Der Instandhaltungszustand des Kellergeschosses wird in einem pauschalen negativen Sonderwert für Ausbesserungsarbeiten mitberücksichtigt.

Die Fassade des Hauptgebäudes ist verputzt und weiß gestrichen. Der Außenputz ließ altersbedingte Risse erkennen, insbesondere an Gebäudeecken und entlang von Wandanschlüssen. Der Sockelbereich wies typische Witterungsspuren wie Moos- und Algenbewuchs auf. Die Fenster sind gemäß einer Strichprobe bei der Ortsbesichtigung ca. Ende der 1990er Jahre teilweise erneuert worden und bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Der nordwestliche Anbau auf der Gebäuderückseite zeigt Setzungsrisse und abgeplatzten Putz. Die überdachte Terrasse besteht aus einer Holzkonstruktion mit einer Kunststoffwellplatten-Eindeckung. Die Balken wirken stellenweise verwittert. Das Grundstück ist mit gemauerten Pfeilern und Metallzaunelementen eingefriedet. Die Einfriedung weist an mehreren Stellen Abplatzungen und Verwitterungsspuren auf. Die Außenanlagen bestehen aus einer gepflasterten Hoffläche und einem rückwärtigen Garten mit Rasenfläche. Das Hauptgebäude befindet sich insgesamt in einem alterstypischen Erhaltungszustand mit sichtbaren Spuren der Witterungseinwirkung und Gebrauchsalterung. Die tragende Bausubstanz des Hauptgebäudes scheint intakt.

Das Dach des Hauptgebäudes ließ, soweit einsehbar, typische Alterserscheinungen erkennen, die auf eine fortgeschrittene Materialermüdung hinweisen. Die Dachdeckung weist eine starke oberflächliche Verwitterung, Algen- und Moosansätze sowie teilweise unregelmäßige Deckbilder auf. Den Eigentümern ist das genaue Alter des Dachs unbekannt. Den Angaben nach soll es bereits seit vielen Jahrzehnten existieren. Eine Dachsanierung wurde in der Vergangenheit nicht durchgeführt. Den Bewertungsunterlagen sind keine Dokumente über eine Modernisierung des Dachs zu entnehmen. Das Dach hat dem gewonnenen Eindruck nach die wirtschaftliche Lebensdauer nahezu oder vollständig überschritten. Die mittelfristige Erneuerung der Dacheindeckung erscheint aus wirtschaftlicher Sicht als wahrscheinlich. Da aus den vorhandenen Bewertungsunterlagen keine Ermittlung der Dachfläche möglich ist, erfolgt die Einschätzung des Sanierungsaufwands auf Grundlage einer pauschalen Schätzung.

Der separate Gewerbebau weist unter Berücksichtigung des Baujahres insgesamt einen einfachen bis mittleren Erhaltungszustand auf. Die Nutzung als Werkstatt- und Lagerfläche ist durch altersbedingte Abnutzungserscheinungen erkennbar. Teilbereiche sind mit Holzverkleidungen ausgestattet. Der Bodenbelag ist uneinheitlich mit teilweise abgenutzten und provisorisch verlegten Materialien. Die Decken bestehen aus Holzpaneelen bzw. Holzdielen. Die Wandflächen zeigen Gebrauchsspuren. Der flachdachgedeckter Anbau verfügt über großflächige Fensterfronten mit Kunststoffrahmen. Die Grundstruktur der Werkstatt scheint insgesamt intakt zu sein. Der Gesamtzustand entspricht dem Baujahr und dem Nutzungszweck. An den Böden, Treppen und der Dacheindeckung waren Abnutzungen ersichtlich, die im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Die Garage ist nicht auf die Nutzung als Fahrzeugstellplatz ausgelegt. Der Einfahrtsbereich aus Pflastersteinen weist Abnutzungsspuren auf, jedoch keine Anzeichen für regelmäßige Fahrzeugbewegungen. Die Bausubstanz scheint insgesamt intakt zu sein. Hinweise auf eine Nutzung als PKW-Stellplatz fehlen. Ein Garagentor zur Einfahrt in die Garage ist nicht vorhanden. Die Garage diente zuletzt zu Gewerbezwecke als Druckerei. Eine bauliche Anpassung wäre erforderlich, um den ursprünglichen Zweck wiederherzustellen. Der Einbau eines geeigneten Garagentors ist erforderlich.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage Hauptgebäude pauschal ca.	-50.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen EG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen OG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen DG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen Sanitär-Anbau pauschal ca.	-7.500,00 €
Dachsanierung Hauptgebäude pauschal ca.	-40.000,00 €
- Ausbesserungen u.a. Fassade, Treppenhaus, Elektro pauschal ca.	-30.000,00 €
neue Heizungsanlage Werkstattgebäude pauschal ca.	-20.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen EG-Gewerbe pauschal ca.	-5.000,00 €
Rückbau Erweiterung Werkstatt pauschal ca.	-6.500,00 €
Einbau Garagentor / Rückbau zweckentfremdeter Einbauten pausch. ca.	-5.000,00 €
	-209.000,00 €

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende gemischt genutzte zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus zuzüglich Unter- und Dachgeschoss wurde den mündlichen Angaben beim Ortstermin nach in den 1920er Jahren ursprünglich als Mehrfamilienhaus errichtet. Das Wohnhaus wurde ca. 1954 um einen gewerblich genutzten Anbau erweitert. Im Jahr 1983 erfolgte die Errichtung eines separaten Baukörpers, der ebenfalls eine Gewerbenutzung vorsieht. Die vorrangige Nutzung ist Wohnen mit ca. 174,40 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindet sich eine Gewerbefläche mit ca. 24,50 m² Nutzungsfläche. Die Gewerbeeinheit wurde in der Vergangenheit zunächst als Kiosk und später als Gaststätte genutzt. Am Wertermittlungsstichtag diente sie als Lagerfläche. Die Räumlichkeiten des separaten Gewerbebaus wurden bislang für eine Handwerksbuchbinderei verwendet. Die Nutzungsfläche beläuft sich gemäß der vorliegenden Nachtragsgenehmigung auf ca. 55,11 m². Die tatsächliche Nutzungsfläche der Werkstatt pendelt sich am Wertermittlungsstichtag aufgrund eines Anbaus bei ca. 90,00 m² Nutzungsfläche ein. Den Bewertungsunterlagen ist zu dieser Erweiterung keine Baugenehmigung zu entnehmen. Laut mündlicher Auskunft der zuständigen Bauaufsicht bestünde bei der durchgeführten Erweiterung die Möglichkeit einer Rückbauverpflichtung. Zu den Gewerbeeinheiten gehören Sanitärräume mit ca. 13,45 m² Nutzungsfläche. Auf dem Areal befindet sich eine Garage, die zuletzt dem Gewerbebetrieb als Druckerei diente. Den Bewertungsunterlagen ist zu dieser Nutzungsänderung ebenfalls keine Baugenehmigung zu entnehmen. Zur Nutzung als PKW-Abstellplatz ist der Einbau eines geeigneten Garagentors notwendig. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden allesamt von den Eigentümern eigengenutzt. Den Angaben der Miteigentümer zufolge bestehen keine Mietverhältnisse. Den Bewertungsunterlagen sind keine abgenteilige Hinweise zu entnehmen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Teichstraße wird innerhalb der Stadt Langen (Hessen) als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Langen (Hessen) auf 1.010 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m². Die Lage bringt durch die umliegende Wohnbebauung Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung mit sich.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Sonderwerte nach Vollvermietung bei einer Gesamtmietfläche von ca. 267,46 m² mit einem Rohertragsvervielfältiger von 15,04 (rd. 2.744 €/m² Mietfläche) innerhalb von Südhessen unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt, als eine gemischt genutzte Gewerbeimmobilie mit einer vorrangigen Wohnnutzung, bei der die Renditeerzielung im Vordergrund steht, ist den Angaben nach am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sind am Wertermittlungsstichtag aufgrund des Zustands ohne Aufwertungsmaßnahmen nicht marktfähig. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 bei der Ableitung des lokalen Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser Rohertragsvervielfältiger im Bereich der Standardabweichung von 17,9 bis 24,7 ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum in der Region ist nach der Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohn- und Gewerbebezwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	weiße Putzfassaden, Werkstatt teilweise mit Kunststoffpaneelen
Geschosse:	Hauptgebäude: 2 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss Werkstatt: 1 Vollgeschoss
Dach/-Eindeckung:	Hauptgebäude: Satteldach mit Holzkonstruktion und Betondachstein Werkstatt: Satteldach mit Holzkonstruktion und Welleternitdachdeckung
Treppen/Aufzüge:	Holz u. Stahlbeton / keine Aufzüge vorhanden
Böden:	Fliesen-, Laminat- und Teppichböden
Wände:	Hauptgebäude: Keller: Außenwände mit Wanddicke 40 cm; Innenwände mit Wanddicke von 15 bis 35 cm Erd- bis Dachgeschoss: Außenwände mit Wanddicke von 25 bis 35 cm; Innenwände mit Wanddicke von 15 bis 35 cm Werkstatt: Erdgeschoss: Außenwände mit Wanddicke von 24 bis 30 cm
Decken:	Stahlbeton u. Holz
Fenster:	Kunststoff- und Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung Werkstatt: Metalltür
Bäder/WC:	Hauptgebäude: 1 Wannenbad mit Toilette im Erdgeschoss 1 Duschbad mit Toilette im Obergeschoss 1 Duschbad mit Toilette im Dachgeschoss 2 Toiletten und 2 Urinale im Anbau über rückwärtigen Garten zugänglich
Küche:	Einbauküche im Dachgeschoss vorhanden
Heizung/Lüftung:	dezentrale gasbetriebene Außenwandheizer und Einzelöfen; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	dezentrale Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge und Terrasse gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Garten; Einfriedung Außenbereich
Garage:	Einzelgarage in massiver Bauweise
bes. Bauteile:	Überdachungen, Außentreppen
bes. Einrichtungen:	Einbauküche Dachgeschoss

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über bestehende Mietverhältnisse zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung vollständig von den Eigentümern eigengenutzt.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,9 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,1 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	63,6 %	62,9 %	62,2 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft blieb Ende 2024 schwach. Das reale BIP sank im 4. Quartal 2024 um 0,1 %. Die Industrie stand wegen geringer Auslandsaufträge unter Druck. Das Geschäftsklima verschlechterte sich. Der Hochbau ging zurück. Der Tiefbau entwickelte sich besser. Der private Konsum stieg durch höhere Löhne. Die Verunsicherung der Verbraucher bremste den Konsum.

Das reale BIP sank im Jahr 2024 um 0,2 %. Hohe Finanzierungskosten und politische Unsicherheiten belasteten die Investitionen. Die deutsche Industrie verlor an Wettbewerbsfähigkeit. Die Exporte gingen zurück. Die privaten Haushalte gaben trotz steigender Löhne weniger aus. Die Sparquote stieg dadurch. Die Deutsche Bundesbank erwartet für das 1. Quartal 2025 weiterhin keine Erholung.

Die Industrieproduktion blieb im 4. Quartal 2024 schwach. Sie stieg im November 2024 nur leicht an. Das Ergebnis lag im Schnitt von Oktober und November 2024 unter dem Vorquartal. Die Herstellung von Konsumgütern war rückläufig. Die Produktion von Investitionsgütern stieg trotz eines deutlichen Rückgangs bei Personenkraftwagen leicht an. Die Pkw-Produktion sank auch im Dezember 2024 deutlich.

Die Nachfrage nach Industriegütern stabilisierte sich leicht. Der Auftragseingang ging im November 2024 wegen fehlender Großaufträge stark zurück. Der Schnitt von Oktober und November 2024 sank spürbar. Ohne Großaufträge wäre es ein leichtes Plus bei Inlands- und Auslandsaufträgen erzielt worden. Die Erholung der Auslandsaufträge reichte nicht aus, um die Industriekonjunktur zu beleben. Die Umfragen des ifo Instituts zeigen weiter schwache Produktionspläne und geringe Exporterwartungen.

Die Bauproduktion stieg im November 2024 deutlich an. Der Schnitt von Oktober und November 2024 übertraf das Vorquartal leicht. Der Anstieg kam aus dem Ausbaugewerbe und dem Tiefbau. Der Hochbau ging weiter zurück.

Der Hoch- und Tiefbau entwickeln sich seit Anfang 2022 unterschiedlich. Der Hochbau leidet unter hohen Finanzierungskosten, gestiegenen Baupreisen und den Einkommensverlusten der Haushalte. Der Tiefbau blieb durch Infrastrukturinvestitionen stabil. Diese Entwicklung soll weiter anhalten.

Der Auftragseingang im Hochbau pendelte sich im Oktober 2024 deutlich unter dem Niveau von Ende 2021 ein. Im Tiefbau wurde dieses Niveau durch den hohen Infrastrukturbedarf überschritten. Die Situation der Bauindustrie bleibt trotz einer steigenden Bauproduktion schwierig. Ein hoher Anteil von 39 % der Bauunternehmen meldete im 4. Quartal 2024 einen Auftragsmangel. Dies entspricht einen Anstieg zum Vorquartal.

Die Beschäftigung in Deutschland entwickelte sich zuletzt stabiler als erwartet. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Oktober 2024 um 12.000 bzw. im November 2024 um 23.000. Der Rückgang im verarbeitenden Gewerbe wurde durch Zuwächse im Gesundheits- und Sozialwesen, bei unternehmensnahen Dienstleistungen sowie im Verkehrs- und Logistikbereich ausgeglichen. Die Einführung von Kurzarbeit betrifft fast nur das verarbeitende Gewerbe. Die geringfügige Beschäftigung und Selbstständigkeit nahmen ab.

Eine nachhaltige Erholung ist am Arbeitsmarkt nicht absehbar. Frühindikatoren wie das ifo Beschäftigungsbarometer und das IAB-Barometer Beschäftigung verschlechterten sich. Der Zugang zu neuen offenen Stellen blieb schwach. Die Anzahl der unbesetzten Stellen ist weiterhin hoch. Der Zeitraum zur Besetzung der Stellen nimmt mehr Zeit in Anspruch.

Die Arbeitslosigkeit verzeichnete im Dezember 2024 ein moderates Wachstum von rund 9.000 Personen auf 2,87 Millionen Erwerbslose. Die Arbeitslosenquote bezifferte sich dabei auf 6,1 %. Der Übergang von der Arbeitslosigkeit in die Beschäftigung blieb niedrig. Für Arbeitslose gestaltet sich die Suche nach Arbeitsstellen in ihrem bisherigen Beruf oder ihrer Branche insgesamt schwierig. In den nächsten Monaten wird mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet.

Die Energierohstoffpreise stiegen zuletzt leicht an. Der Rohölpreis der Sorte Brent lag zum Jahresende 2024 bei 83 US-\$ pro Fass. Dies entspricht gegenüber dem Vormonat November 2024 einer Steigerung von ca. 10 %. Der Grund dafür waren neue US-Sanktionen gegen den russischen Ölsektor. Die Gaspreise zogen ebenfalls an. Das Transitabkommen zwischen Russland und der Ukraine ist ausgelaufen. Dadurch darf kein Gas mehr über die Ukraine exportiert werden. Die Gasnachfrage wurde zuletzt durch kaltes Wetter zusätzlich angefacht.

Die Inflationsrate erhöhte sich nach 2,4 % im Vormonat im Dezember 2024 auf 2,8 %. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg saisonbereinigt um 0,3 %-Punkte. Die Energiepreise blieben stabil. Die Preise für Nahrungsmittel verteuerten sich leicht. Dienstleistungen und Industriegüter ohne Energie wurden dagegen deutlich kostenintensiver. Die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel steigerte sich von 3,1 % auf 3,3 %.

Der Analyse der Deutschen Bundesbank nach verringerte sich im Jahresdurchschnitt 2024 die Inflationsrate von 6,0 % auf 2,5 %. Die Ursache waren sinkende Energiepreise und eine geringere Teuerung bei Industriegütern. Die Preise für Dienstleistungen blieben aufgrund hoher Löhne überdurchschnittlich.

Zum Jahresbeginn 2025 bleibt die Inflation hoch. Die Gründe dafür sind höhere CO₂-Preise, teurere Deutschlandtickets und steigende Kosten in der privaten Krankenversicherung. Die Inflation dürfte in den Folgemonaten voraussichtlich wieder sinken. Bei Dienstleistungen soll sie sich weiter über dem Durchschnitt bewegen.

Laut der vorläufigen Analyse des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im 3. Quartal 2024 weiter stabilisiert. Die Preise sanken zwar im Jahresvergleich um 0,7 %, zum Vorquartal stiegen sie jedoch um 0,3 %. Das ist der zweite Anstieg in Folge seit 2022. Im 2. Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. Die Preise in ländlichen Regionen fallen größtenteils weiter. Die sieben größten Städte verzeichneten für Wohnungen gegenüber dem Vorquartal weitere moderate Preissteigerungen von durchschnittlich 0,5 %. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war hingegen zum 2. Quartal 2024 ein Rückgang der Immobilienpreise von 3,1 % zu beobachten. Im Jahresvergleich sind die Preise weiterhin niedriger. Seit Mitte 2022 kühlte sich der Immobilienmarkt deutlich ab. Gestiegene Kreditzinsen gelten als Hauptursache. Verkäufer mussten infolgedessen die Preise senken. Die gefallen Bauzinsen entspannen die Situation aktuell.

Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt weiterhin stark. Im November 2024 wurden 17.900 Wohnungen bewilligt. Das sind 13 % weniger als im Vorjahr. Von Januar bis November 2024 gab es mit 193.700 Genehmigungen rund 18,9 % weniger als im Vorjahreszeitraum 2023. Das Ziel von 400.000 Wohnungen wird 2024 nicht erreicht werden. Die Genehmigungen für Einfamilienhäuser sanken um 22,1 %. Bei Zweifamilienhäusern wurde ein Rückgang von 12,7 % registriert. Die Mehrfamilienhäuser verzeichneten ein Minus von über 22 %. Die Zahlen liegen etwa auf dem Niveau von 2012.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Langen (Hessen) profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Langen gehört zum südlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll Prognosen zufolge weiter in Takt bleiben. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Langen gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Langen recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Langen	Q1 2025	11,49 - 16,89 €/m ²	12,43 €/m ² Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q1 2025	11,48 €/m ²	Ø-Miete
Langen	Q1 2025	13,30 - 18,49 €/m ²	13,93 €/m ² Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q1 2025	12,97 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Langen	2024	6,69 - 19,19 €/m ²	Bestand Ø 15,83 €/m ²
Langen	2024	11,75 - 19,99 €/m ²	Neubau Ø 15,83 €/m ²
Engel & Völkers			
Langen	Q1 2025	13,95 €/m ²	Ø-Miete
Langen	Q1 2025	13,55 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Langen	2024	8,30 - 20,10 €/m ²	11,50 Ø-Miete
Langen	2024	12,40 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Langen	2025	10,62 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Langen	2025	13,20 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Langen	2025	16,44 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Langen	2025	12,83 €/m ²	bis Baujahr 1969
Langen	2025	12,09 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Langen	2025	14,50 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Langen	2025	15,79 €/m ²	Baujahre nach 2015
Langen	2025	15,99 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Langen	2025	13,51 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Langen	2025	12,90 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Langen	2025	12,65 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche
Capital Kompass			
Langen	2016	9,22 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Langen	2016	11,51 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Langen	2016	10,45 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Langen	2016	9,79 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	20,00 €	15,90 €	13,90 €	11,60 €
	gut	18,10 €	14,50 €	12,60 €	10,70 €
	mittel	17,00 €	13,50 €	11,70 €	10,10 €
	einfach	16,20 €	12,90 €	11,10 €	9,40 €
Anmerkung: Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Langen verfügt über keinen Mietspiegel.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Wohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Südliche Ringstr. 225 Langen	Datum: 09.03.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 45,78 m ² Angebotspreis: 550,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 12,01 €/m ²	Etage: 2 Balkon Baujahr: 1960 Modernisierung: -
Mietwohnung Langen	Datum: 09.03.2025 Zimmer: 2,5 Wohnfläche: 56,00 m ² Angebotspreis: 760,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 13,57 €/m ²	Etage: 3 von 3 kein Balkon Baujahr: 1961 Modernisierung: 2018
Mietwohnung Langen	Datum: 09.03.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 50,00 m ² Angebotspreis: 650,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 13,00 €/m ²	Etage: 1 von 2 kein Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: 2010 Einbauküche vorhanden

Büroflächen

Der Marktanalyse der IHK Offenbach am Main zufolge beläuft sich die Spanne der Mietpreise für Büroflächen in Langen (Hessen) von 7,50 bis 13,00 €/m². Der Schwerpunkt liegt bei 9,50 €/m².

Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Südhessen ist ebenfalls eine Spanne der Mietpreise für Büroflächen in Langen (Hessen) von 7,50 bis 13,00 €/m² zu entnehmen.

NAI Apollo hat die Miethöhen in Langen (Hessen) im Jahr 2024 analysiert. Demnach pendelt sich in Langen (Hessen) die Spitzenmiete von Büroflächen bei 12,00 €/m² bzw. die Durchschnittsmiete bei 8,40 €/m² ein.

Unternehmensimmobilien (Lager, Produktion und Transformation sowie Gewerbeparks)

Dem aktuellen Marktbericht für Unternehmensimmobilien (1. Hj. 2024) zufolge belaufen sich die marktüblichen Miethöhen für Lagerflächen in Deutschland bei einer Größenklasse von 0 bis 99 m² Nutzungsfläche von 10,30 bis 16,20 €/m². Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Lagerflächen werden auf 4,90 bzw. 20,00 €/m² beziffert.

Bei Produktionsimmobilien betragen die marktüblichen Miethöhen in Deutschland von 7,20 bis 10,80 €/m² Nutzungsfläche. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Produktionsflächen pendeln sich bei 5,40 bzw. 13,60 €/m² ein.

Für Büro-/Sozialflächen werden innerhalb von Unternehmensimmobilien in Deutschland von 11,30 bis 16,10 €/m² Nutzungsfläche erzielt. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstmieten von Büro-/Sozialflächen betragen 6,70 bzw. 18,30 €/m².

Die IHK Offenbach Main nennt für Logistik- und Produktionsflächen in der Stadt Langen (Hessen) eine Mietpreisspanne von 4,50 bis 8,50 €/m². Der Schwerpunkt liegt bei 6,50 €/m².

Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Südhessen ist eine Spanne der Mietpreise für Lager- und Produktionsflächen in Langen (Hessen) von 4,50 bis 8,50 €/m² zu entnehmen.

4.2.3 Transaktionsmarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt erholte sich im Jahr 2024 weiter und verzeichnete ein Transaktionsvolumen von insgesamt 25,9 Mrd. €. Das Jahresergebnis lag um knapp 15 % über dem Vorjahreswert. Das vierte Quartal zeigte sich mit einem Transaktionsvolumen von rd. 8 Mrd. € besonders dynamisch. Es stellt den höchstem Quartalswert des Jahres 2024 dar.

Die Anzahl der Transaktionen stieg ebenfalls an. Das Jahr 2024 verzeichnete rund 1.100 abgeschlossene Verkäufe. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr eine Zuwachs von rd. 16 %. Die Entwicklung zeigt, dass sich das Käuferinteresse trotz der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder breiter aufgestellt hat.

Die Logistikimmobilien behaupteten mit einem Investitionsvolumen von ca. 6,9 Mrd. € ihre Spitzenposition unter den Assetklassen. Das Segment machte 27 % des gesamten Marktumsatzes aus. Das Investoreninteresse an großvolumigen Einzelobjekten und Portfolios nahm spürbar zu.

Die Einzelhandelsimmobilien erzielten mit ca. 6,3 Mrd. € das zweithöchste Transaktionsvolumen. Der Marktanteil lag bei rund 25 %. Das Segment verzeichnete mit einem Anstieg von 28 % den höchsten Zuwachs aller Assetklassen.

Die Büroimmobilien folgten mit einem Investitionsvolumen von ca. 5,2 Mrd. € und einem Marktanteil von rund 20 %. Das Segment leidet weiterhin am stärksten unter den wirtschaftlichen Unsicherheiten.

Die Zinssenkungen der Notenbanken wirkten sich bislang nicht unmittelbar auf die Kaufpreise aus. Das vierte Quartal 2024 zeigte eine weitgehende Stabilisierung der Preisniveaus. Die Netto-Spitzenrenditen von Büroimmobilien lagen in den A-Standorten bei 4,36 %, von Logistikimmobilien bei 4,25 % und von innerstädtischen Geschäftshäusern bei 3,76 %.

Die Marktaktivitäten nähern sich wieder den gewohnten Mechanismen der Vergangenheit an. Das gestiegene Investorenvertrauen zeigt sich insbesondere in den A-Standorten in denen ein deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens verzeichnet wurde. Die großen Städte haben nach den starken Preisanpassungsprozessen ihren Aufholprozess eingeleitet.

Die A-Standorte erzielten ein Investmentvolumen von ca. 12,9 Mrd. €. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von rund 50 %.

Die höchste Transaktionssumme verzeichnete Berlin mit ca. 3,55 Mrd. €. Ein Anstieg von 41 % im Jahresvergleich. Der Verkauf des KaDeWe trug maßgeblich zu diesem Ergebnis bei.

Die zweitstärkste Investmentstadt war München mit ca. 2,68 Mrd. €. Die bayerische Landeshauptstadt wies mit einem Plus von 101 % die größte Wachstumsdynamik auf.

Die 2-Mrd.-€-Marke wurde in Hamburg überschritten. Die Hansestadt erreichte mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,28 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 79 %.

Die 2-Mrd.-€-Marke wurde in Hamburg überschritten. Die Hansestadt erreichte mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,28 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 79 %.

Die weiteren Platzierungen entfielen auf Frankfurt mit ca. 1,62 Mrd. €, Köln mit ca. 1,17 Mrd. €, Düsseldorf mit ca. 1,02 Mrd. € und Stuttgart mit ca. 555 Mio. €.

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2024 eine anhaltende Belebung. Das Transaktionsvolumen für größere Wohnungsbestände ab 30 Einheiten belief sich auf 9,3 Mrd. €. Damit war der Wohnsektor die stärkste Assetklasse und übertraf sowohl Logistikimmobilien (6,9 Mrd. €) als auch den Einzelhandel (6,3 Mrd. €) und Büroimmobilien (5,2 Mrd. €).

Das gestiegene Investorenvertrauen, ein verbessertes Finanzierungsumfeld sowie solide Marktfundamentaldaten sprechen dafür, dass sich diese positive Entwicklung womöglich auch im Jahr 2025 fortsetzen dürfte.

Die Bevölkerung in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren um 5 % gestiegen. Der Zuwachs führte auf dem Mietwohnungsmarkt zu einer spürbaren Zusatznachfrage. Die Angebotsseite konnte dieser Entwicklung nicht im gleichen Maße folgen, insbesondere in den vergangenen Jahren. Der daraus resultierende Druck auf den Mietmarkt hat die stärkste Mietpreisdynamik seit langer Zeit ausgelöst.

Für die kommenden zwei Jahrzehnte prognostizieren Raumordnungsanalysen ein weiteres Bevölkerungswachstum. Die A-Städte dürften überdurchschnittlich von dieser Entwicklung profitieren. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird vor diesem Hintergrund voraussichtlich auch in den kommenden Jahren hoch bleiben.

Die Neubautätigkeit bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Mietpreissteigerungen dürften dadurch anhalten. Neben der stabilen Nachfrage und dem begrenzten Angebot sprechen auch die verlässlichen Cashflows und die solide Marktfundamentaldaten für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien.

Catella hat im 3. Quartal 2024 Brutto-Spitzenrenditen für Wohn-Investment-Immobilien ermittelt. München hat dabei mit 4,20 % hinter Berlin bzw. Hamburg mit jeweils 4,40 % die niedrigste Rendite. Frankfurt folgt mit 4,50 %, Köln und Stuttgart liegen bei 4,90 %. Düsseldorf verzeichnete eine Rendite von 5,00 %.

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2023 rd. 875 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 862 Mio. € eine Steigerung von ca. 1,5 %.

Der Gutachterausschuss Südhessen nennt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in einem Bodenrichtwert ab 500 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 %. Der Rohertragsfaktor beläuft sich dabei im Mittel auf 21,3. Die Standardabweichung beträgt +/- 3,4. Das Preisniveau pendelt sich von 1.690 €/m² bis 3.470 €/m² Mietfläche ein. Der Mittelwert lautet 2.390 €/m² Mietfläche. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss auf Basis von Kaufpreisen aus den Jahren 2020 bis 2023 abgeleitet.

Der Gutachterausschuss Südhessen nennt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Büro- und Verwaltungsimmobilien mit einem Bodenrichtwert über 200 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,70 %. Der Rohertragsfaktor beläuft sich dabei im Mittel auf 17,2. Die Standardabweichung beträgt +/- 6,1. Das Preisniveau pendelt sich von 860 €/m² bis 3.210 €/m² Mietfläche ein. Der Mittelwert lautet 1.950 €/m² Mietfläche. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss auf Basis von Kaufpreisen aus den Jahren 2020 bis 2023 abgeleitet.

Laut dem aktuellen Marktbericht für Unternehmensimmobilien (1. Hj. 2024) belaufen sich die marktüblichen Bruttoanfangsrenditen für Lagerimmobilien in Deutschland von 5,40 bis 7,50 %. Die bundesweiten Mindest- bzw. Höchstbruttoanfangsrenditen von Lagerimmobilien werden auf 5,10 bzw. 9,20 % beziffert.

Bei Produktionsimmobilien bewegt sich die marktübliche Spanne Bruttoanfangsrenditen bundesweit von 7,10 bis 9,70 %. Die Mindest- bzw. Höchstbruttoanfangsrenditen betragen dabei 6,0 bzw. 11,5 %.

Der Gutachterausschuss Südhessen veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für Produktions- und Lagerimmobilien mit einem Bodenrichtwert bis 300 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 5,3 %. Der Rohertragsfaktor beläuft sich dabei im Mittel auf 12,9. Die Standardabweichung beträgt +/- 3,9. Das Preisniveau pendelt sich von 300 €/m² bis 1.830 €/m² Mietfläche ein. Der Mittelwert lautet 1.000 €/m² Mietfläche. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss auf Basis von Kaufpreisen aus den Jahren 2020 bis 2023 abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Januar 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 01.02.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2024; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024: -13,0 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 09.03.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 09.03.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 09.03.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 09.03.2025; Homeday.de Datenabruf am 09.03.2025; Immoportal.de Datenabruf am 09.03.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 09.03.2025; BNPPRE, Report Investmentmarkt 2024 in Deutschland, Catella, European Residential Market Overview Q3 2024; Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht 21 - H1 2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Ertragswertverfahrens gemäß der §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Renditeerzielung im Vordergrund steht, hat der Sachwert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 950 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Langen (Hessen)
Gemarkung:	Langen
Zone:	7430010
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	950 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

575,00 m ²	x	950 €/m ²	=	546.250 €
Rundungsbetrag			(-0,05 %)	-250 €
Bodenwert			rund	546.000 €

5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.3.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben und den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung vollständig von den Eigentümern eigengenutzt. Mietverhältnisse existieren demnach am Wertermittlungsstichtag nicht. Es besteht zugunsten einer Miteigentümerin samt Ehemann ein dingliches Wohnungs- und Nutzungsrecht an der Dachgeschosswohnung, des nordöstlichen Kellerraums mit zwei daran anschließenden Nebenräumen und zwei Räume im Anbau der Werkstatt. Mitbenutzt werden können die Toiletten im nordwestlichen Anbau am Haus sowie die Hofeinfahrt des Grundstücks Teichstraße 20.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden auf Basis der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten als monatliche marktübliche Nettokaltmieten für die Wohnungen jeweils 14,00 €/m², Büro 10,00 €/m², Werkstatt 7,00 €/m² und den Sanitärbereich zur gemeinsamen Nutzung der Gewerbeeinheiten 3,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Für die Garage wird eine marktübliche Miete von 50,00 € zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 37.953 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die üblicherweise beim Eigentümer verbleibenden Verwaltungskosten werden mit 1.340,61 € bzw. 3,53 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Ansatz von 5,01 €/m² p.a. und ist der Nutzungssituation angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen	13,80 €/m ²
Büro	13,80 €/m ²
Werkstatt	4,14 €/m ²
Sanitär	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/m ²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 3.262,59 € bzw. 8,6 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall für Wohnen mit 2,00 % bzw. 585,98 € sowie für Gewerbe mit 4,00 % bzw. 346,14 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. Erfahrungsgemäß verbleiben trotzdem gewisse Belastungen beim Vermieter.

Für das Bewertungsobjekt wird pauschal ein nicht umlagefähiger Anteil in Höhe von 0,5 % (entspricht rd. 189,77 €) des Jahresrohertrages angenommen und der Bewertung zugrunde gelegt.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein modernisierungsbedürftiges gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit zusätzlichem Werkstattgebäude in zentrumsnaher Lage der Stadt Langen (Hessen) im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze über gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich ab 500 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,00 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,70 %-Punkte.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 15,04 (rd. 2.744 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 21,3 (2.390 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 18,9 bis 24,7. Der Untersuchungszeitraum war von 2020 bis 2023.

5.3.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **37.953,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	3 WE	x	351 €/WE	=	1.053,00 €
Büro			3,00 % v. Rohertrag	=	88,20 €
Werkstatt			3,00 % v. Rohertrag	=	138,88 €
Sanitär			3,00 % v. Rohertrag	=	14,53 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					<u>1.340,61 €</u>

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m²	x	174,40 m²	=	2.406,72 €
Büro	13,80 €/m²	x	24,50 m²	=	338,10 €
Werkstatt	4,14 €/m²	x	55,11 m²	=	228,16 €
Sanitär	13,80 €/m²	x	13,45 m²	=	185,61 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					<u>3.262,59 €</u>

Mietausfallwagnis

Wohnen		2,00 % v. Rohertrag	=	585,98 €
Gewerbe		4,00 % v. Rohertrag	=	346,14 €
				<u>932,12 €</u>

Betriebskosten

Vorsorglicher Ansatz	0,50 % v. Rohertrag	=	189,77 €
			<u>189,77 €</u>

Bewirtschaftungskosten gesamt: (15,08 % v. JRoE) **-5.725,09 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **32.227,91 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

3,50 % von 546.000,00 € = -19.110,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **13.117,91 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 32 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 3,50 %
Barwertfaktor: 19,07

Ertragswert der baulichen Anlagen

13.117,91 € x 19,07 = 250.158,54 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 250.158,54 €
Bodenwert des Volleigentums 546.000,00 €
796.158,54 €

Rundungsbetrag (0,48 %) 3.841,46 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **800.000,00 €**

Sonderwerte **-229.500,00 €**

Rundungsbetrag (0,09 %) 500,00 €

Ertragswert **571.000,00 €**

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Wohnhäuser mit Mischnutzung gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 860 bis 1.375 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 18 %.

Für eingeschossige Betriebs-/Werkstätten gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 970 bis 1.430 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 19 %.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 5 gewählt:

Wohnhaus mit Mischnutzung

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Wohnhaus mit Mischnutzung

Typ: 5.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			23,00%
Dach	1,00			15,00%
Fenster und Außentüren	1,00			11,00%
Innenwände und -türen	1,00			11,00%
Deckenkonstruktion	1,00			11,00%
Fußböden	1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen	1,00			9,00%
Heizung	1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung	1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	860	1.085	1.375	100,00%

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	198	0	0	198 €/m²
Dach	129	0	0	129 €/m²
Fenster und Außentüren	95	0	0	95 €/m²
Innenwände und -türen	95	0	0	95 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	95	0	0	95 €/m²
Fußböden	43	0	0	43 €/m²
Sanitäreinrichtungen	77	0	0	77 €/m²
Heizung	77	0	0	77 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	52	0	0	52 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF				861 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 3	Faserzement Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt-und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 15 gewählt:

Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Betriebs-/Werkstätten

Typ: 15.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			23,00%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00			11,00%
Dach	1,00			15,00%
Fenster und Außentüren	1,00			11,00%
Innenwände und -türen	1,00			11,00%
Fußböden	1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen	1,00			9,00%
Heizung	1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung	1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	970	1.165	1.430	100,00%

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	223	0	0	223 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	107	0	0	107 €/m²
Dach	146	0	0	146 €/m²
Fenster und Außentüren	107	0	0	107 €/m²
Innenwände und -türen	107	0	0	107 €/m²
Fußböden	49	0	0	49 €/m²
Sanitäreinrichtungen	87	0	0	87 €/m²
Heizung	87	0	0	87 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	58	0	0	58 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF				971 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude und Lagergebäude gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshaus mit 861 €/m² BGF und das Werkstattgebäude mit 971 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

$$\begin{array}{l} - \text{Baupreisindex 2021=100, Q4 2024, Wohngebäude:} \quad 130,8 \\ - \text{Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:} \quad 70,8 \\ 130,8 \quad / \quad 70,8 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 184,7 \end{array}$$

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 4. Quartal 2024 beträgt somit 184,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
WGH	395 m²	861 €/m²	184,7	18,00%	628.155,47 €
Werkstatt	65 m²	971 €/m²	184,7	19,00%	116.573,41 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					744.728,88 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 744.728,88 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Wohn- und Geschäftshaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 395 m²) rd. 1.591 €/m² und für die Werkstatt (rd. 65 m²) rd. 1.797 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Wohnhäuser mit Mischnutzung ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bzw. für Betriebs- und Werkstätten 40 Jahre angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses für gesamte Bewertungsobjekt 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt. Die Werkstatt stellt gegenüber dem Hauptgebäude eine untergeordnete Nutzung dar.

Baujahr ca. :	1925	Erweiterung ca:	1954 / 1983	Modernisierung:	teilweise
Gewichtetes Ursprungsbaupjahr auf Basis der BGF vom Alt- und Erweiterungsbau ca. :	1942				
Fiktives Baujahr aufgrund von erforderlichen Modernisierungen:	1987				
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre				
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	32 Jahre				
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	38 Jahre				

Aufgrund der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts bzw. der notwendigen Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus an den baulichen Anlagen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 10 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,4320 \times 83^2 / 70 - 0,9540 \times 83 + 0,9811 \times 70 \\
 &= 32,01 = \text{rd. } 32 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 38 Jahren und 10 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 32 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2025 + 32 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1987$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1987

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		744.728,88 €
zzgl. Überdachungen		7.500,00 €
zzgl. Außentreppen		2.500,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>754.728,88 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u>755.000,00 €</u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 54,00 %.

Neuherstellungskosten		755.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	54,00 %	<u>-407.700,00 €</u>
		347.300,00 €
pauschaler Zeitwert Garage		<u>10.000,00 €</u>
		10.000,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten		347.300,00 €
pauschaler Zeitwert Garage		<u>10.000,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>357.300,00 €</u>
Rundungsbetrag		<u>-300,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u>357.000,00 €</u>

5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	17.850,00 €
Rundungsbetrag		<u>150,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u>18.000,00 €</u>

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		357.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>18.000,00 €</u>
		375.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u>375.000,00 €</u>

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	546.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	375.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 921.000,00 €

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024 keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet.

Der Sachwert wird deshalb nur zu informatorischen Zwecken ermittelt. Auf die Verwendung von Marktanpassungsfaktoren kann dadurch verzichtet werden.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	921.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-229.500,00 €
Sachwert des Grundstücks	691.500,00 €
Rundungsbetrag (0,05 %)	500 €
Sachwert des Grundstücks	rd. 692.000,00 €

Sachwert/Mietfläche (ohne Sonderwerte)	4.392 €/m ²
Sachwert/Mietfläche (mit Sonderwerte)	3.314 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsstau sowie Teilmodernisierung und Rückbau

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage Hauptgebäude pauschal ca.	-50.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen EG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen OG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen DG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen Sanitär-Anbau pauschal ca.	-7.500,00 €
Dachsanierung Hauptgebäude pauschal ca.	-40.000,00 €
Ausbesserungen u.a. Fassade, Treppenhaus, Elektro pauschal ca.	-30.000,00 €
neue Heizungsanlage Werkstattgebäude pauschal ca.	-20.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen EG-Gewerbe pauschal ca.	-5.000,00 €
Rückbau Erweiterung Werkstatt pauschal ca.	-6.500,00 €
Einbau Garagentor / Rückbau zweckentfremdeter Einbauten pausch. ca.	-5.000,00 €
	-209.000,00 €

Barwert aus Leerstand rd.

-209.000,00 €

- Sonderwert aus Leerstand

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Dadurch sind insgesamt ca. 267,46 m² Mietfläche vakant. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sind aufgrund des Zustands ohne Aufwertungsmaßnahmen nicht marktfähig. Um den Leerstand im Gebäude zu berücksichtigen, wird der Ertragsausfall (bereinigt um das Mietausfallwagnis) pauschal über 0,50 Jahre mit dem Zinssatz i.H.v. 3,50 % kapitalisiert.

Die Ermittlung der Einzelbarwerte kann der Anlage 1 entnommen werden.

Barwert aus Leerstand	-18.145,93 €
-----------------------	--------------------

Barwert aus Leerstand rd.

-18.100,00 €

- Sonderwert der nicht umlagefähigen Betriebskosten

Im vorliegenden Fall sind 267,46 m² Mietfläche nicht vermietet. Sachverständig wird von nicht umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von ca. 1,50 €/m² im Monat bzw. von 18,00 €/m² p.a. ausgegangen. Diese werden für eine Leerstands-/Vermarktungsdauer von 0,50 Jahr angesetzt.

267,46 m ²	x	18,00	€/m ²	p.a.	=	-4.814,28 €
Leerstandsdauer:		0,50	Jahre			
Barwertfaktor bei LSZ von	3,50 %	somit:	0,49			-2.359,00 €
Barwert nicht umlagefähige Betriebskosten						-2.359,00 €

Barwert nicht umlagefähige Betriebskosten rd.

-2.400,00 €

Sonderwert gesamt rd.

-229.500,00 €

7. Verkehrswert

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

Verkehrswert

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser zur Renditeerzielung käuflich erworben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall deshalb ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

Ertragswert	571.000,00 €
Sachwert	692.000,00 €

Verkehrswert per 14. Januar 2025

571.000,00 €

Verkehrswert in Worten: fünfhunderteinundsiebzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,74 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	21,08 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	3.822 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	3.822 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 87
Sachwert/Mietfläche	4.392 €/m ²
Bodenwertanteil	68,25 %

Verkehrswert mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,65 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	15,04 -fach
Verkehrswert/Mietfläche	2.744 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Mietfläche	2.744 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 83
Sachwert/Mietfläche	3.314 €/m ²
Bodenwertanteil	95,62 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - überdurchschnittliche Kaufkraft - positive Bevölkerungsprognose - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Langen - hohes Immobilienpreisniveau in Langen - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit	- Zustand der baulichen Anlagen - Instandhaltungs- und Instandsetzungsschäden vorhanden - teilweise modernisierungsbedürftig - Beheizung per Einzelöfen und Außenwandheizer - dingliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht in Abt. II des Grundbuchs vorhanden - Erteilung einer Nachtragsbaugenehmigung für die bauliche Erweiterung der Werkstatt ungewiss - Garagentor nicht vorhanden - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
- hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohn- und Gewerberaum in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten	- gestiegene Bauzinsen seit 2022 - gestiegene Energiekosten seit 2022 - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht) - geringe wirtschaftliche Wachstumsdynamik in Deutschland

Ertragskalkulation	
Zinssatz Overrent	3,50 %
Zinssatz Underrent	3,50 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	0,50

lfd. Nr.	Nutzflächen	Miet-er	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermietungsstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggebern				Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)	bereinigt um das Mietaufwagnis von 2,0 % von 4,0 %	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Wohnung 1		Wohnen	EG	64,45	0,00	0,00	0,00	0,00	10.827,60	-10.611,05	14,00	168,00	10.827,60				0,50	0,49	-5.199,41
2	Wohnung 2		Wohnen	1. OG	58,60	0,00	0,00	0,00	0,00	9.844,80	-9.647,90	14,00	168,00	9.844,80				0,50	0,49	-4.727,47
3	Wohnung 3		Wohnen	DG	51,35	0,00	0,00	0,00	0,00	8.626,80	-8.454,26	14,00	168,00	8.626,80				0,50	0,49	-4.142,59
4	Büro		Büro	EG	24,50	0,00	0,00	0,00	0,00	2.940,00	-2.822,40	10,00	120,00	2.940,00				0,50	0,49	-1.382,98
5	Werkstatt		Produktion / Lager	EG	95,11	0,00	0,00	0,00	0,00	4.629,24	-4.444,07	7,00	84,00	4.629,24				0,50	0,49	-2.177,59
6	Toiletten		Sanitär	EG	13,45	0,00	0,00	0,00	0,00	484,20	-484,83	3,00	36,00	484,20				0,50	0,49	-227,77
7	Garage		Garage	EG	1	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	-588,00	50,00	600,00	600,00				0,50	0,49	-288,12

* Differenzenträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	0,00	0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	0,00	0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	267,46	100,0 %	Gesamt	267,46	0,00	Gesamt	37.352,64

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	0	0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	0,00	0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	1	100,0 %	Gesamt	1	0,00	Gesamt	600,00

Gesamt	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Gesamt	Gesamt
								37.952,64

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen: Barwert aus Leerstand:	-18.145,93
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzenträge:	-18.145,93

Bruttogrundfläche, Mietfläche, GRZ, GFZ

Die Flächenberechnung der Bruttogrundfläche (BGF) des Gesamtobjekts wurde auf Basis einer Flächenberechnung des umbauten Raumes des Architekten Günter Kopp aus April 1983 ermittelt und anhand einer Messung über das Webportal "Geoportal Hessen" plausibilisiert. Die Wohnflächen wurden anhand eines teilbemaßten Grundrisses vom 1. Obergeschoss aus der Baugenehmigung für den Erweiterungsbau vom 18.05.1954 berechnet. Die Bestimmung der Nutzungsflächen erfolgte soweit möglich anhand den vorliegenden Grundrissen des Architekten Hauck vom 18.05.1954 bzw. des Maurermeisters Walter Luley vom 08.08.1986. Flächen ohne Maßangaben wurden über das Webportal „Geoportal Hessen“ vermessen (BGF) und die Nutzungsfläche anhand typischer Kennziffern aus dem Verhältnis von NUF zu BGF geschätzt. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins stichprobenartig in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche WF	Verhältnis WF/BGF
Wohnen	Untergeschoss	74,88 m²	0,00 m²	0,00%
	Erdgeschoss	83,33 m²	64,45 m²	77,34%
	1. Obergeschoss	74,88 m²	58,60 m²	78,26%
	Dachgeschoss	74,88 m²	51,35 m²	68,58%
Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche NUF	Verhältnis NUF/BGF
Büro (früher Gaststätte)	Untergeschoss	34,42 m²	0,00 m²	0,00%
	Erdgeschoss	34,42 m²	24,50 m²	71,18%
Sanitärbereich	Erdgeschoss	17,93 m²	13,45 m²	75,01%
Gesamt		394,74 m²	212,35 m²	53,79%

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche NUF	Verhältnis NUF/BGF
Werkstatt	Erdgeschoss	102,00 m²	90,00 m²	88,24%
Gesamt		102,00 m²	90,00 m²	88,24%
Garage	Erdgeschoss	30,00 m²	23,80 m²	79,33%
Gesamt		132,00 m²	113,80 m²	86,21%

Da der Anbau der Handwerksbuchbinderei ohne Baugenehmigung errichtet wurde und eine nachträgliche Genehmigung zum Wertermittlungsstichtag ungewiss ist, erfolgt die Bewertung dieser baulichen Anlagen auf Basis der Bruttogrund- und Nutzungsfläche gemäß der Nachtragsbaugenehmigung des Kreises Offenbach vom 27.01.1987.

Nutzungsart	Etage	BGF	Mietfläche NUF	Verhältnis NUF/BGF
Werkstatt	Erdgeschoss	64,88 m²	55,11 m²	84,94%
Gesamt		64,88 m²	55,11 m²	84,94%
Garage	Erdgeschoss	30,00 m²	23,80 m²	79,33%
Gesamt		94,88 m²	78,91 m²	83,17%

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

GRZ	Bebaute Grundfläche	:	Grundstücksfläche		
	267,68 m ²	:	575,00 m ²	=	0,47

GFZ	Geschossfläche oi	:	Grundstücksfläche		
	312,56 m ²	:	575,00 m ²	=	0,54

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

Bebaute Grundfläche	267,68 m²
Grundstücksfläche	575,00 m²

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) (ohne Anbau an der Werkstatt)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

GRZ	Bebaute Grundfläche	:	Grundstücksfläche		
	230,56 m ²	:	575,00 m ²	=	0,40

GFZ	Geschossfläche oi	:	Grundstücksfläche		
	275,44 m ²	:	575,00 m ²	=	0,48

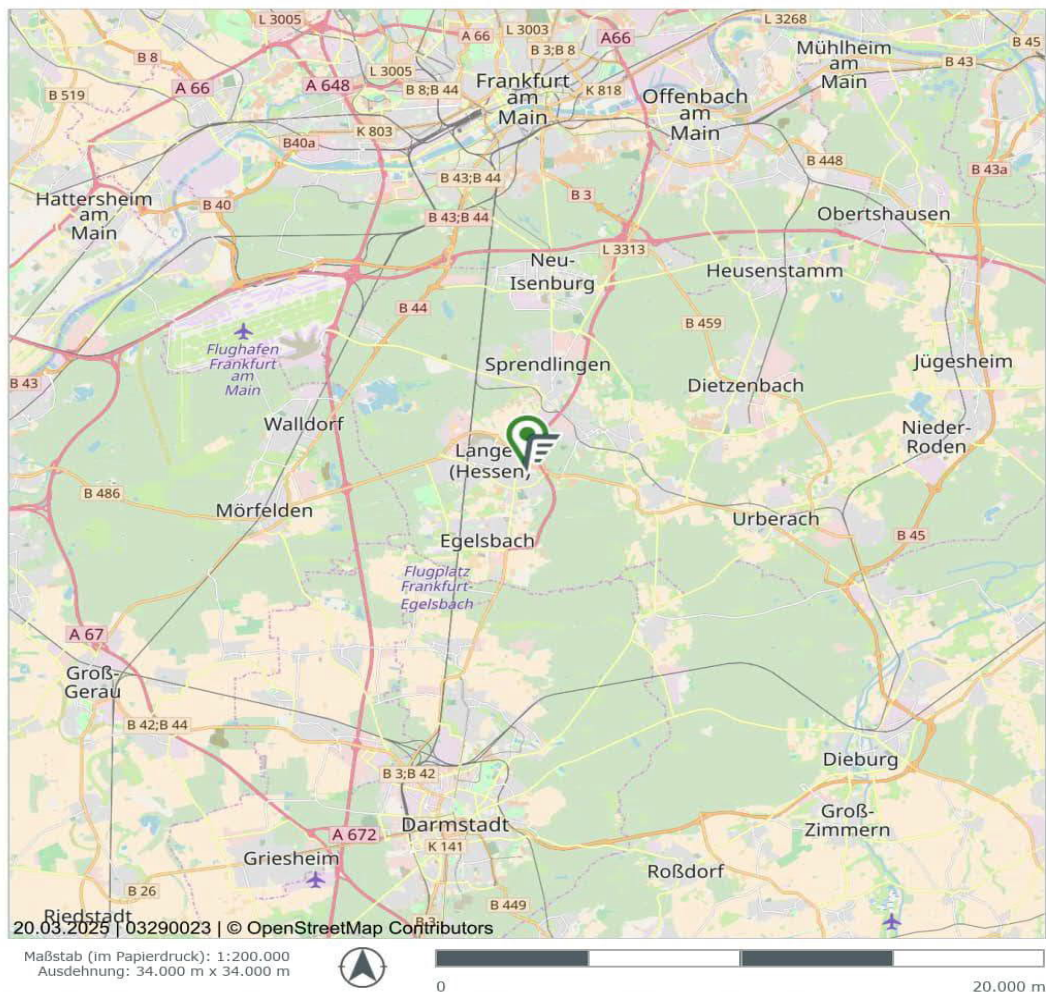
Die GFZ und GRZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO oder der Bauordnung identisch.

Bebaute Grundfläche	230,56 m²
Grundstücksfläche	575,00 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63225 Langen (Hessen), Teichstr. 20



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

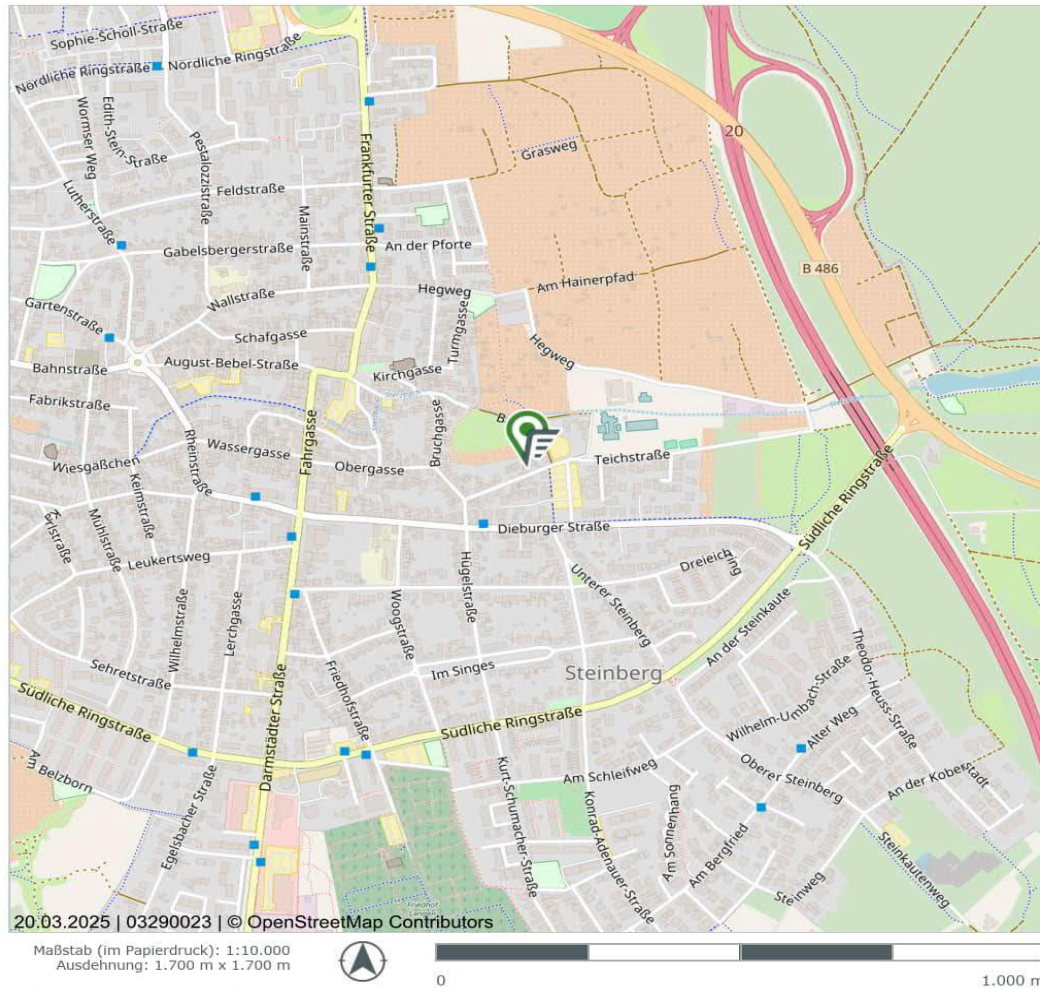


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03290023 vom 20.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63225 Langen (Hessen), Teichstr. 20



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

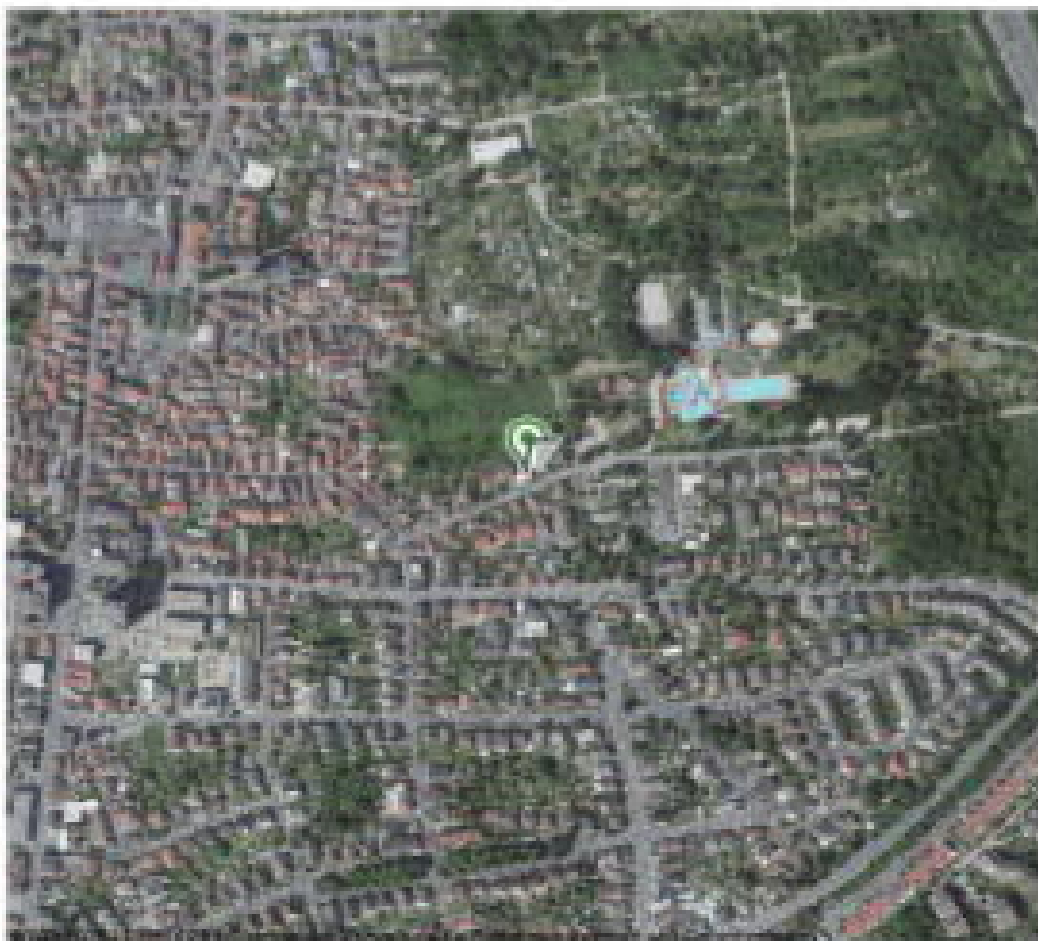
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03290023 vom 20.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen
63225 Langen (Hessen), Teichstr. 20



Merkmal (im Folgenden): 1:25.000
Auswertung: 1999 bis 1.000 m



Orthophoto/Luftbild der Gemeinde Hessen in Farbe

Das Orthophoto ist ein digitalisiertes, korrigiertes und georeferenziertes Luftbild, das die tatsächliche Lage der Objekte auf der Erde zeigt. Es ist ein digitales Abbild der Realität, das die tatsächliche Lage der Objekte auf der Erde zeigt. Es ist ein digitales Abbild der Realität, das die tatsächliche Lage der Objekte auf der Erde zeigt.

Orthophoto

Das Orthophoto ist ein digitales Abbild der Realität, das die tatsächliche Lage der Objekte auf der Erde zeigt. Es ist ein digitales Abbild der Realität, das die tatsächliche Lage der Objekte auf der Erde zeigt.

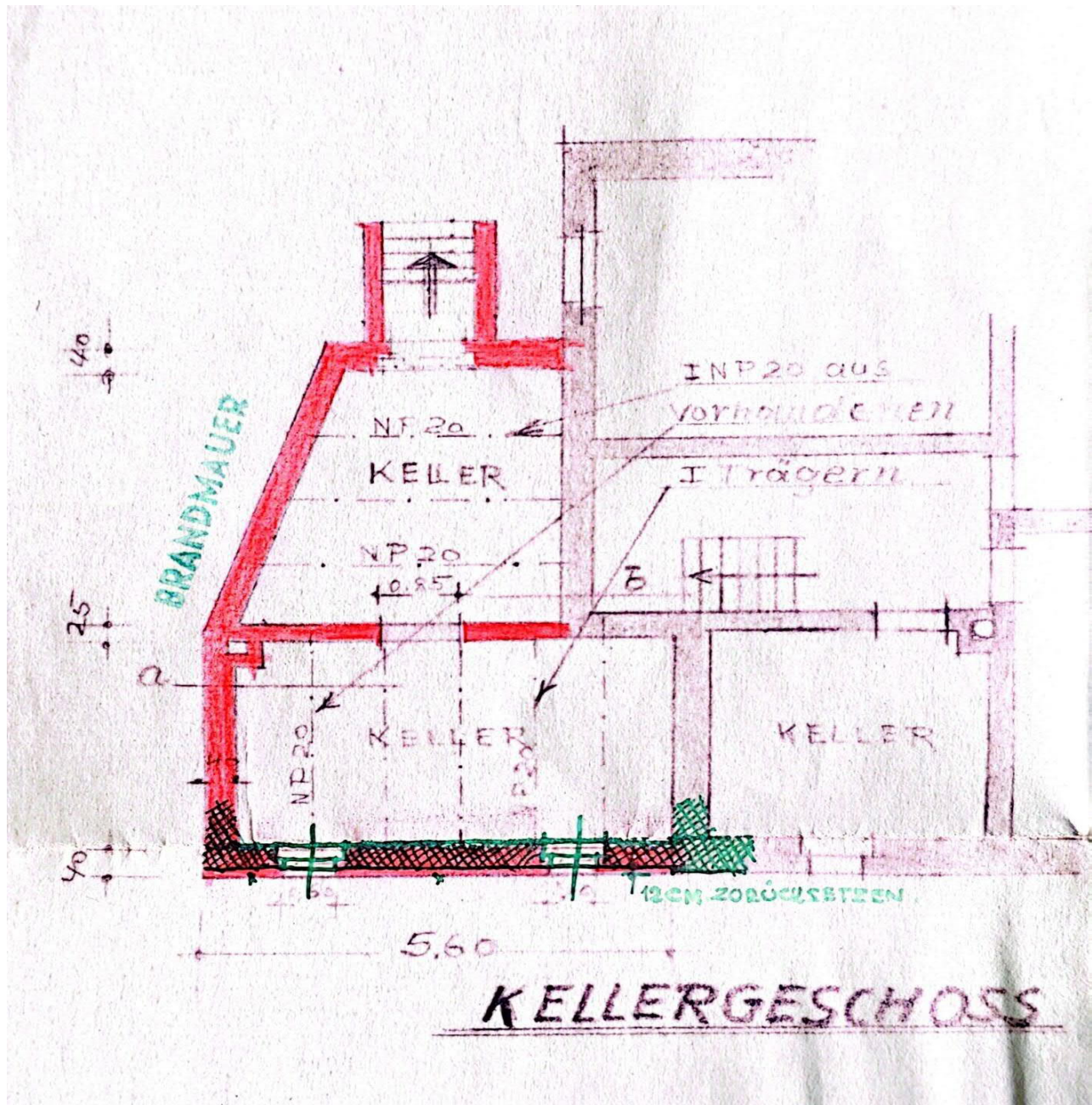


Das Orthophoto ist ein digitales Abbild der Realität, das die tatsächliche Lage der Objekte auf der Erde zeigt. Es ist ein digitales Abbild der Realität, das die tatsächliche Lage der Objekte auf der Erde zeigt.

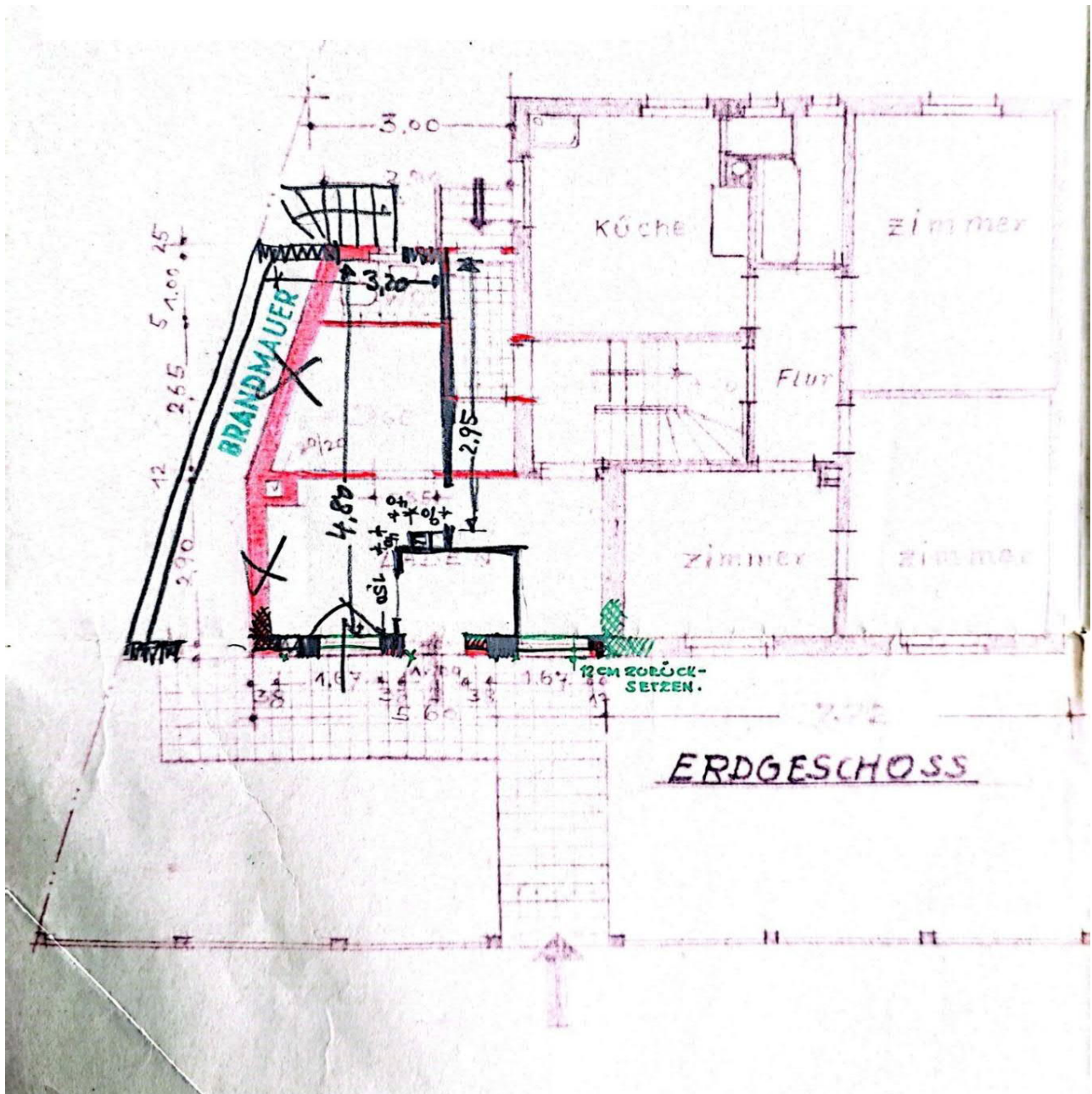
Seite 1

Seite 1

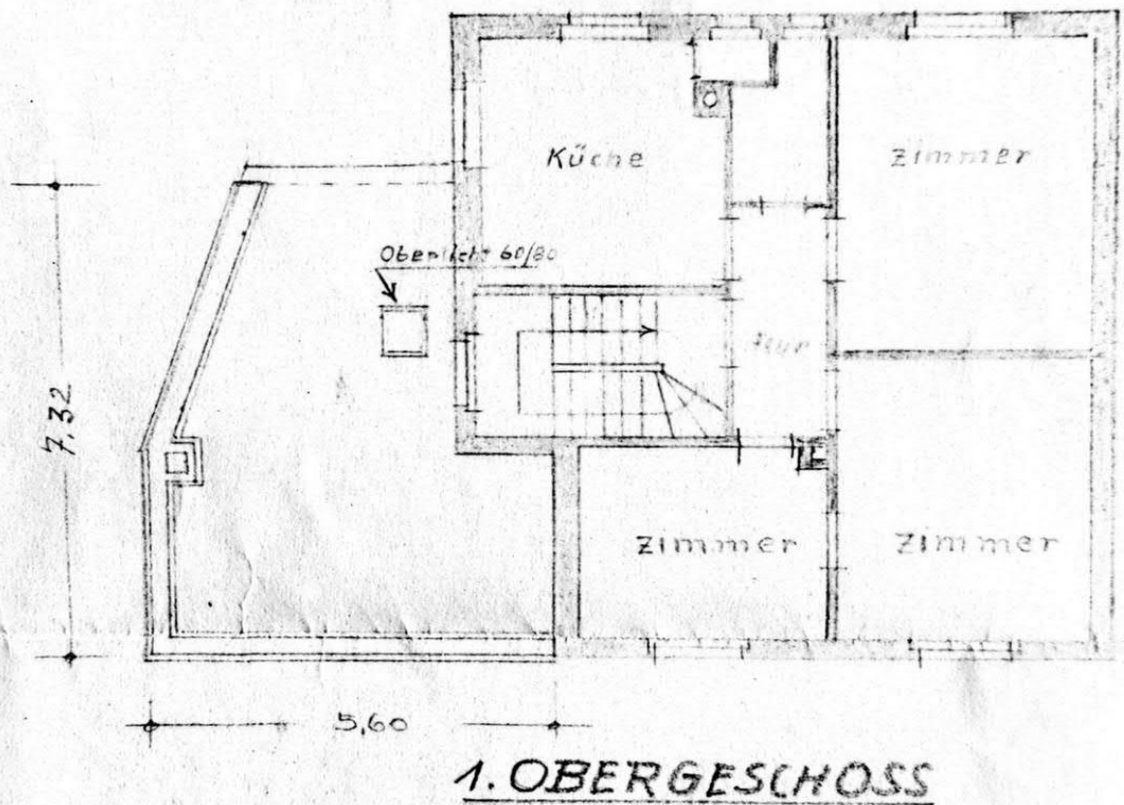
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.