

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Langen (Hessen)

Auftrag: **Exposé**
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

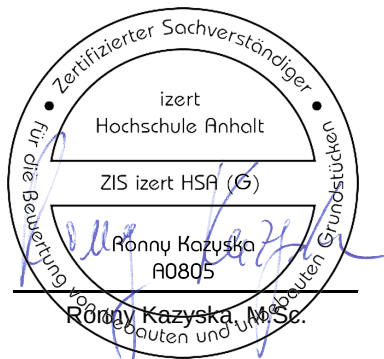
Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 14.01.2025

Ertragswert	571.000 €
Sachwert	692.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	571.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 21.03.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

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
GFZ	0,48
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
Verkehrswert/JReiE	17,72 -fache
Bodenwertanteil	95,62 %
Bruttorendite	6,65 %
Nettorendite	5,64 %

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 Einspänner 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 abdeckende 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.

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 Wohnungs- und Nutzungsrecht bleibt bei einem Eigentümerwechsel bestehen.