

Az. 95 K 6/25

Gutachten Nr. S 31/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB des im Wohnungsgrundbuch von
Schwalbach, Blatt 2077, eingetragen

46/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in
65824 Schwalbach am Taunus, Badener Straße 13, 15, 17,
verbunden mit dem

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7

Stichtag der Wertermittlung: **23. Juni 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 18. Juli 2025

Ausfertigung Nr. 1



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 9
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 12
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 13
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 13
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 14
4.1 Gebäude	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 15
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 17
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 17
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 17
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 17
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.4 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.5 Baulicher Zustand	Seite 18
4.6 Gesamtbeurteilung	Seite 18
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

6	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 20
6.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 21
7	Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums	Seite 21
7.1	Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	Seite 22
7.2	Rohertrag	Seite 24
7.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 25
7.4	Jahresreinertrag	Seite 25
7.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 27
7.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 27
7.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 27
7.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 27
7.9	Ertragswert	Seite 27
8	Vergleichswertverfahren	Seite 28
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 28
8.2	Vergleichswert des Sondereigentums	Seite 33
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 33
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 34
9.2	Verkehrswert	Seite 34
	Anlagen 1 bis 5	Seite 36 - 42

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Zusammenstellung der Ergebnisse des VerkehrswertgutachtensDIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

<u>Objekt:</u>	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 in dem Mehrfamilienwohnhaus Badener Straße 13, 15, 17 (Haus Badener Straße 13) in 65824 Schwalbach am Taunus
Wertermittlungstichtag:	23. Juni 2025
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	256.000,00 €
Art der Nutzung:	Wohnnutzung
Wohnfläche:	ca. 80,56 m ²
Anzahl der Räume:	4 Zimmer, Essplatz, Küche, Bad/WC, Flur und Loggia. 1 Kellerraum.
Miteigentumsanteil:	46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 47 Flurstück 68/1 Hof- und Gebäudefläche, Badener Straße 13, 15, 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 1 gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.
Grundstücksgröße:	2.523 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Sondernutzungsrecht:	Kein Sondernutzungsrecht
Bodenwertanteil:	rd. 81.242,00 € (Miteigentumsanteil)
Baujahr:	1966
Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Ertragswert:	255.000,00 €
Vergleichswert:	256.000,00 €

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Königstein im Taunus beauftragte mich mit Schreiben vom 23.05.2025, welches mir mit den Beschlüssen vom 23.05.2025 am 27.05.2025 zugeing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 27.05.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **23. Juni 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.
- 1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden, soweit vorhanden, beim Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus eingesehen oder der beim Amtsgericht Königstein vorliegenden Grundakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden aus den Bauantragsunterlagen nach grob überschlägiger Plausibilitätskontrolle übernommen.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes wurde nicht überprüft, ob in der Teilungserklärung gem. § 8 WEG bzw. in den Vereinbarungen oder Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft in Form von Niederschriften wertbeeinflussende Vereinbarungen enthalten sind.

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Zusammenhang mit einer Veräußerung entschädigungslos übernommen werden und das notwendige Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

- 1.3.2 Von der Eigentümerin in die Wohnung eingebrachte Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligten werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung****BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlung – BelWertV) vom 12. Mai 2006

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Jahresbericht 2025 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. vollständig neu bearbeitete Auflage 2014.

1.4.3 Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ erstellt.

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Königstein erhielt ich folgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Schwalbach, Blatt 2077.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte.**1.5.3 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden der beim Bauamt der Stadt Schwalbach eingesehenen Bauakte entnommen.****1.5.4 Einsicht in die Grundakte.****1.5.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.**

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Montag, den 23. Juni 2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Eigentümer
- und der Sachverständige

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Königstein im Taunus
Wohnungsgrundbuch von Schwalbach
Blatt 2077

Bestandsverzeichnis:

ld. Nr. 1: 46/1000 (Sechsendvierzig Tausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Schwalbach, Flur 47 Flurstück 68/1
Hof- und Gebäudefläche,
Badener Straße 13, 15, 17 - Größe 25 a 23 m² -

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus
Nr. 1 gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit
Nr. 7 bezeichnet.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr 1: Grunddienstbarkeit (Wettbewerbsverbot bezgl. Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen) für den jeweiligen Eigentümer und den jeweiligen Erbbauberechtigten der Grundstücke Flur 47 Flurstücke 53/1 und 53/2, zur Zeit eingetragen in Blatt 1930.....

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Leitungs-rund Anlagenrecht für Heizungs- und Warmwasserversorgung) für den jeweiligen Eigentümer und den jeweiligen Erbbauberechtigten der Grundstücke Flur 47 Flurstücke 53/1 und 53/2, zur Zeit eingetragen in Blatt 1930.....



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

- lfd. Nr. 3: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Verbot des Haltens von Außenantennen) für die Nassauische Heimstätte, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, Organ der staatlichen Wohnungspolitik, Frankfurt/Main. Mit Bezug auf den Antrag vom 22. Juni 1966.....
- lfd. Nr. 4: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Antennenanlagenrecht) für die Firma Siemens & Halske AG Berlin und München. Mit Bezug auf den Antrag vom 22. Juni 1966.....
- lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 6/25); eingetragen am 31.03.2025.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht werden.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu den öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine weiteren Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Baulasten: Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des Amts für Bauen und Umwelt des Main-Taunus-Kreises vom 24.06.2025 enthielt das Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises das Grundstück Badener Straße 13-17 in Schwalbach betreffend zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragung.

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Besichtigungszeitpunkt wurde die Wohnung von dem Eigentümer bewohnt. Es gibt keine weiteren Informationen zu den Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass keine weiteren bestehen.

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches sind unter lfd. Nr. 1 und 2 Grunddienstbarkeiten und unter der lfd. Nr. 3 und 4 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten vermerkt.

Die Rechte sind nicht wertrelevant.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine aktuellen Informationen über den Einheitswert und den Versicherungswert der Brandversicherung. Weiterhin gibt es keine Informationen über bereits durchgeführte Verkehrswertermittlungen.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen**3.1 Lagemerkmale****Gebietslage**

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.267.000)

Main-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 258.000)

Stadt Schwalbach am Taunus

(Einwohner zum 31.12.2023 = ca. 15.400)

Makrolage

Die Kleinstadt Schwalbach am Taunus liegt im Main-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 11 km westlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Schwalbach beherbergt rd. 15.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Main südlich bzw. die Nidda östlich von Schwalbach.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Schwalbach insgesamt ca. 6.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 10.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 4.778 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 341 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Schwalbach wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Informationstechnik & Kommunikation sowie vom Kredit- und Versicherungsgewerbe geprägt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Main-Taunus-Kreis derzeit 5,3 % (zum Vergleich: Hessen: 5,7 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 118,1 Punkten für den Main-Taunus-Kreis, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schwalbach als sehr wohlhabende Gemeinde in einer Region der Wissensgesellschaft (Demographietyp 11) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Main-Taunus-Kreis den 14. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Stadtzentrums von Schwalbach in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Schwalbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 800 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Schwalbach über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Waldgebiet des Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds angespannt. Gemäß Wohnlagenkarte wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Schwalbach bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Schwalbach ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunehmen wird.

Verkehrsinfrastruktur

Schwalbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 6 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eschborn'. Sowohl die Bushaltestelle 'Badener Straße' als auch die stadteigene S-Bahnstation 'Schwalbach Limes' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S3) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 11 km zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' bzw. rd. 14 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Innenstadt von Schwalbach vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine „gute“ Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbarschaftsbebauung wurde überwiegend mit 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen. Südöstlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Georg-Kerschensteiner-Schule.

Immissionen

Von der nordwestlich an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden als Sackgasse ausgebauten Badener Straße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Lärm- und Abgasbelastungen des innerörtlichen Anliegerverkehrs aus.

Die Immissionen des innerstädtischen Verkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2017 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation tagsüber > 45-49 db(A).

Von der benachbarten Georg-Kerschensteiner-Schule und einer Kindertagesstätte können zeitweise Lärmbelästigungen ausgehen.

Weitere erwähnenswerte Immissionen waren im Rahmen der Objektbesichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität wird unter Beachtung des Umfeldes als „mittlere Wohnlage“ bewertet.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Schwalbach Flur 47 Flurstücke 68/1

Größe des Grundstücks **A = 2.523 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Mittellage

Form: Unregelmäßige Grundstücksgestalt

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen.

Erschließungsanlagen

Als Sackgasse mit Wendehammer ausgebaute öffentliche Anliegerstraße für den Anliegerverkehr mit Gehwegen und Parkbuchten. Der Zugang zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt direkt von der Badener Straße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass sämtliche Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)**Entwicklungszustand**

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen NutzungFlächennutzungsplan:

Nach dem rechtskräftigen regionalen Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 81. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan in dem **Teilgebiet C** folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)

IV = 4 Vollgeschosse

Es sind Baulinien festgesetzt

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den Bauakten war kein Ausnutzungsnachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Das Maß der baulichen Nutzung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Eigentumswohnung.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienwohnhaus Badener Straße 13-17. Die Wohnung Nr. 7 befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauseingangs Badener Straße 13.

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Die Bauantragsunterlagen wurden bei dem Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus eingesehen. Die Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen.

Art

Das Grundstück wurde mit einem 4-geschossigen Wohnblock mit 3 Hauseingängen bebaut. In dem Hauseingang Badener Straße 13 befinden sich 8 Wohneinheiten. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein Flachdach.

Baujahr

Das Gebäude wurde entsprechend den vorliegenden Informationen und den aus der Bauakte entnommenen Angaben im Jahr 1966 fertiggestellt. Als Jahr der Erstnutzung und Fertigstellung wird das Jahr **1966** in Ansatz gebracht.

Folgende Baumaßnahme wurde genehmigt:

- Bauschein Nr. 004/65 vom 01.09.1965 „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde unter dem Aktenzeichen V4/Lo-004/65 mit Datum vom 12.07.1965 vom dem Landkreis Main-Taunus ausgestellt.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- 2016 Erneuerung der Fenster
- 2018 Modernisierung im Innenausbau



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 liegt im 3. Obergeschoss, des Mehrfamilienhauses Badener Straße 13 und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert

(s = straßenseitig, g = gartenseitig, i = innenliegend):

Wohnraum	rd. 26,76 m ² g
Flur / Essen	rd. 9,54 m ² g
Schlafzimmer	rd. 13,52 m ² g
Kinderzimmer	rd. 10,00 m ² g
Kinderzimmer	rd. 7,25 m ² g
Küche	rd. 7,35 m ² g
Bad / WC	rd. 3,94 m ² g (2,09 m ² + 1,85 m ²)
Loggia	rd. 2,20 m ² g
Wohnfläche	<u>rd. 80,56 m²</u>

Die Loggia wurden mit 1/2 der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Wohnung Nr. 7 verfügt über einen Abstellkeller Nr. 7 im Kellergeschoss.

4.1.2 Bauzahlen

Die erforderlichen Bauzahlen wurden den genehmigten Bauantragsunterlagen entnommen und nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle übernommen.

Umbauter Raum/Bruttorauminhalt

Wurde nicht ermittelt.

Wohnfläche (nur mietfähig)

Entsprechend der aus der Bauakte entnommenen Wohnflächenberechnung hat die Wohnung Nr. 7 eine mietfähige Wohnfläche von ca. **80,56 m²**.

Die Wohnfläche wurde nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle übernommen.

4.1.3 Rohbau und Fassade

(für nicht sichtbare Bauteile erfolgt eine baujahrestypische Beschreibung)

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Fundamente aus Beton

Außenwände: Wände im Kellergeschoss aus Beton oder Mauerwerk gem. statischen Erfordernissen. In den Obergeschossen Mauerwerk und Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigelemente.

Innenwände: In allen Geschossen Mauerwerk oder Stahlbeton.

Decken: Decken aus Stahlbeton,



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Treppen

In allen Geschossen zweiläufige Stahlbetontreppen, Stahlgeländer mit Holzbrettern.

Dach

Flachdach bituminös oder mit Folie eingedichtet.

Fassade

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem. Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordostseite des Hauses. Eingangstür aus Kunststoff-/Aluminiumprofilen mit Glasausschnitt. Briefkastenanlage, Klingel- und Gegensprechanlage in die Eingangstür integriert.

Zu der Sondereigentumseinheit Nr. 7 besteht eine direkte Zugangsmöglichkeit im 3. Obergeschoss vom Treppenhaus. Wohnungseingangstür als Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung.

4.1.4 Ausbau der Wohnung

(Beschreibung erfolgt entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung)

Heizung

Die Beheizung erfolgt zentral über einen Fernwärmeanschluss. Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt.

Beheizung der Wohnräume über eine Fußbodenheizung.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit eingebauter Badewanne, WC-Anlage und Waschtisch.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Normale Elektroausstattung entsprechend dem Standard des Baujahres mit ausreichender Anzahl von Schalter und Steckdosen. Normale Fernmeldeanlage. Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung über eine Parabolantenne oder einen Kabelanschluss wird unterstellt.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Fensterbänke innen aus Naturstein.

Fensterbänke außen aus Aluminiumblech.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Türen

Wohnungseingangstür als Sicherheitstür. Wohnungsinnentüren als Röhrenspantüren in Stahlzargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidung: Rauhfasertapeten gestrichen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen
Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Bad/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Bad raumhoch gefliest
Deckenbekleidung: Putzfläche gestrichen

Balkon/ Terrassen

Balkon mit Brüstung aus Beton.

Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände

In der Küche wurde eine Einbauküche eingebaut. In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung Nr. 7 hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Über den zentral gelegenen Flur und Essbereich sind die Wohn- und Schlafräume sowie die Küche und das Bad zugänglich. Die Loggia ist von dem Flur- und Essbereich aus begehbar.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss des Hauses. Es bestehen normale Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Der Sanitärraum kann über ein Fenster be- und entlüftet werden. Die auf der Südwestseite gelegene Loggia hat eine der Tageszeit entsprechende normale Sonneneinstrahlung. Die Aufenthaltsqualität der Loggia ist normal.

4.1.7 Besondere Bauteile

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit verfügt über einen Balkon.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Weitere besondere Betriebseinrichtungen sind nicht bekannt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

4.2 Energetische Eigenschaften

Entsprechend einem Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 120,2 kWh/(m²a) und einen Primärenergieverbrauch von 15,3 kWh/(m²a). Das Wohnhaus gilt somit als „Durchschnitt Wohngebäudebestand“.

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

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück stehen keine Stellplätze zur Verfügung.

Es wird davon ausgegangen, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Schwalbach keine Forderungen bezüglich der erforderlichen Stellplätze bestehen.

4.4 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Gehwege auf dem Grundstück wurden mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die nicht befestigte Außenanlage wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet und befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem normal gepflegten Zustand.

4.5 Baulicher Zustand

Unter Berücksichtigung der während der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen befindet sich das Gebäude entsprechend dem Baualter in einem normal üblichen baulichen Unterhaltungszustand. Visuell waren in den zugänglichen Bereichen keine Mängel oder Schäden sichtbar. Es wird unterstellt, dass die Beseitigung möglicher vorhandener Schäden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert wird.

Die Wohnung Nr. 7 befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem normalen Renovierungs- und Unterhaltungszustand.

4.6 Gesamtbeurteilung

Die Wohnung Sondereigentumseinheit Nr. 7 eignet sich aufgrund der Lage des Hauses und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung. Eine Verwertung und Vermietung erscheint aufgrund der Lage, der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung sowie des normalen Unterhaltungs- und Renovierungszustands in einem angemessenen Zeitraum normal möglich.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

6 Ermittlung des Bodenwertanteils

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Immobilienwerten (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert in der Stadt Schwalbach am Taunus für den Bereich der Richtwertzone 5530017, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

700,00 €/m² ebf

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Qualität = Baureifes Land
 Nutzungsart = Wohnbaufläche
 Wertrelevante
 Maß der baulichen
 Nutzung (WGFZ) = wurde nicht ermittelt
 Fläche des
 Richtwertgrundstücks = 250 m²
 Beitrags- und abgabe-
 rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag ist im Bereich der innerörtlichen Stadtteillage des Bewertungsgrundstücks nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses besteht keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertanteils von Eigentumswohnungen von der Geschossflächenzahl oder der Größe des Bewertungsgrundstücks.

Lage

Die Lage des Bewertungsgrundstücks in einem Wohngebiet der Stadt Schwalbach am Taunus findet im Bodenrichtwert angemessen Berücksichtigung.



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
 65396 WALLUF
 TELEFON (06123) 7 22 77
 TELEFAX (06123) 97 26 10
 THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

Der Bodenwertanteil, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

Miteigentumsanteil 46/1.000-stel an 2.523 m ² Grundstück	
46/1.000-stel von 2.523 m ²	= 116,06 m ²
116,06 m ² x 700,00 €/m ²	= 81.242,00 €
Bodenwertanteil	= 81.242,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 81.200,00 €

7 Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Gegebenenfalls bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Zusammenstellung der Wohnflächen hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. **80,56 m²**.

7.1 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird mit rd. **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

An dem ca. 1966 errichteten Gebäude und der Wohnung Nr. 7 wurden entsprechend den Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung und den vorliegenden Informationen im Innenausbau Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt, die die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Wohnung in dem ca. 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		6,0	0,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist der Wohnung der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1966 = 59$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 59 \text{ Jahre} =$) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Entsprechend den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Mehrfamilienwohnhaus (Wohnung Nr. 7) fiktives Baujahr 1981
 Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 26 Jahre

DIPL.-ING
 THOMAS
 AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
 65396 WALLUF
 TELEFON (06123) 7 22 77
 TELEFAX (06123) 97 26 10
 THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

7.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Ansatz für die zum Wertermittlungsstichtag **marktüblich erzielbare Miete** für das Bewertungsobjekt basiert auf den im Beobachtungszeitraum in der Stadt Schwalbach am Taunus erzielbaren Mieten.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Schwalbach am Taunus im Zeitraum von Oktober 2024 bis März 2025 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 13,65 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der Nachfrage waren zum Wertermittlungsstichtag am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m²	18,02 €	1,00 € - 33,33 €
> 30 m² - 60 m²	13,00 €	8,53 € - 19,32 €
> 60 m² - 90 m²	12,66 €	8,46 € - 16,94 €
> 90 m² - 120 m²	14,85 €	11,00 € - 19,92 €
größer 120 m²	14,79 €	10,77 € - 19,31 €

Für die eigengenutzte Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage in einem durch Mehrfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiet, der Lage im 3. Obergeschoss mit Balkon, der zum Wertermittlungsstichtag vergleichsweise am örtlichen Mietmarkt erzielbaren Mieten und den wertbestimmenden Merkmalen ein marktüblich monatlich erzielbarer Mietzins von 12,00 €/m² in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag wie folgt darstellen:

Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 7	80,56	12,00	967,00	11.604,00
	80,56		967,00	11.604,00

Die Ertragswertberechnung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag = rd. 11.604,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten (3,7 %)

Wohnung jährlich = 430,00 €

- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag

2 % von 11.604,00 € = 232,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (9,7 %)

14,00 €/qm und Jahr x 80,56 m² = 1.128,00 €

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 1.790,00 €

(ca. 15,4 % des Jahresrohertrages von 11.604,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass ein Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

11.604,00 € ./. 1.790,00 € = 9.814,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2025 und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung bestimmt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Wohnungseigentum im Bodenrichtwertbereich von 600 €/m² bis 799 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von LZ = 1,7 % mit einer Standardabweichung von ± 0,6 ermittelt.

Unter Beachtung der Lage des Bewertungsobjekts in der Stadt Schwalbach am Taunus im Bereich einer Mehrfamilienwohnanlage und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Wohnungen im Sondereigentum im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen auch unter Berücksichtigung des Unterhaltungstaus der Wohnung einen objektspezifischen Liegenschaftszins von **LZ = 1,7** zugrunde.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
1,7 von 81.242,00 € = 1.381,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
9.814,00 € ./ 1.381,00 € = 8.433,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

7.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 26 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $LZ = 1,7 \%$ wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 20,874** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

$$20,874 \times 8.433,00 \text{ €} = 176.030,00 \text{ €}$$

7.6 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 81.242,00 €
(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)
Ertragswert der baulichen Anlage = 176.030,00 €
Vorläufiger Ertragswert = 257.272,00 €

7.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag nicht erforderlich.

7.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Aus Sicherheitsgründen wird für geringfügige Unterhaltungsmaßnahmen ein Wertansatz von 2.000 € berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Unterhaltungsmaßnahmen -2.000,00 €	
Summe	-2.000,00 €

Der Wertansatz wurden grob überschlägig geschätzt und kann aufgrund der Ausführung und der Materialien abweichen.

7.9 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 257.272,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale = - 2.000,00 €
Ertragswert = 255.272,00 €
Rundung = - 272,00 €
Ertragswert gerundet = 255.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

8 Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

8.1 Ermittlungsgrundlagen

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen vor, die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Baujahr,
- Wohnungsgröße,
- Ausstattung,
- Unterhaltungszustand,
- Erschließungszustand.

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise aus dem Stadtgebiet der von Schwalbach am Taunus zur Bewertung herangezogen:

Nr	Gemarkung	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m² WF
1	Schwalbach	Ostring	770	1964	72,00	245.000,00	3.403,00
2	Schwalbach	Ostring	770	1965	83,00	324.000,00	3.904,00
3	Schwalbach	Hessenstraße	700	1965	75,00	250.000,00	3.333,00
4	Schwalbach	Hessenstraße	700	1967	87,00	300.000,00	3.448,00
5	Schwalbach	Hessenstraße	700	1967	72,00	208.000,00	2.889,00
6	Schwalbach	Hessenstraße	700	1968	72,00	275.000,00	3.819,00
7	Schwalbach	Fr.-Ebert-Str.	780	1968	82,00	254.000,00	3.098,00
8	Schwalbach	Fr.-Ebert-Str.	780	1968	82,00	234.000,00	2.854,00
9	Schwalbach	Pfingstbrunnenstr.	780	1968	72,00	237.000,00	3.292,00
10	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	1968	70,72	235.000,00	3.323,00
11	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	1967	70,00	240.000,00	3.428,00
12	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	1965	71,00	230.000,00	3.239,00
13	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	1968	78,00	253.600,00	3.251,00
14	Schwalbach	Pommernstraße	700	1968	72,60	243.500,00	3.354,00
						i.M. 3.331,00	

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmale. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:

BRW-Vergleichsfall €	BRW Wertermittlungsobjekt €	Korrekturfaktor %
700	700	1,00
770	700	0,91
780	700	0,90

Die Anpassungsfaktoren werden auf die verschiedenen Kauffälle angewendet. Danach ergeben sich für die Verkaufsfälle die folgenden angepassten Kaufpreise/m² Wohnfläche:

Nr	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Schwalbach	Ostring	770	3.403,00	0,91	3.097,00
2	Schwalbach	Ostring	770	3.904,00	0,91	3.553,00
3	Schwalbach	Hessenstraße	700	3.333,00	1,00	3.333,00
4	Schwalbach	Hessenstraße	700	3.448,00	1,00	3.448,00
5	Schwalbach	Hessenstraße	700	2.889,00	1,00	2.889,00
6	Schwalbach	Hessenstraße	700	3.819,00	1,00	3.819,00
7	Schwalbach	Fr.-Ebert-Str.	780	3.098,00	0,90	2.788,00
8	Schwalbach	Fr.-Ebert-Str.	780	2.854,00	0,90	2.569,00
9	Schwalbach	Pfingstbrunnenstr.	780	3.292,00	0,90	2.963,00
10	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	3.323,00	1,00	3.323,00
11	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	3.428,00	1,00	3.428,00
12	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	3.239,00	1,00	3.239,00
13	Schwalbach	Rheinlandstraße	700	3.251,00	1,00	3.251,00
14	Schwalbach	Pommernstraße	700	3.534,00	1,00	3.354,00
			Summe		45.054,00	
			Arithmetisches Mittel		3.218,00	
			Anzahl (n-1)		13,00	
			Quadratwurzel		108.362,29	
			Standardabweichung		329,18	
			Variationskoeffizient		0,10	

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle.

Der Mittelwert verändert sich von rd. 3.331,00 €/m² auf rd. **3.218,00 €/m²**, wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,10** eine sehr gute Streuung und gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

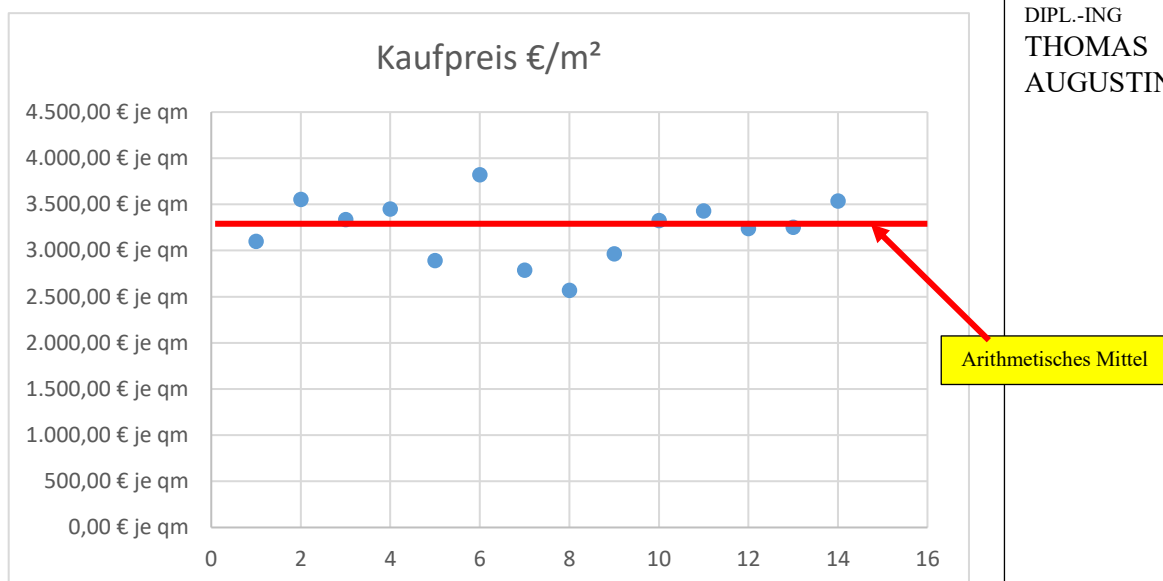


• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605



Niedrigster Quadratmeterpreis: 2.569,00 €/m²
 Höchster Quadratmeterpreis: 3.819,00 €/m²
 Arithmetisches Mittel: **3.218,00 €/m²**

Die vorliegenden und korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m² WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichsweiser Innen- oder Stadtteillage. Die Vergleichsobjekte liegen im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt in stadträumlich vergleichbarer guter Wohnlage.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

Die Vergleichsfälle wurden für bezugsfreie Wohnungen ermittelt.

In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt uneingeschränkt, als Kapitalanlage verwertet werden kann.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Besondere Merkmale

Die Merkmale Balkon und Terrasse wirken sich auf den Kaufpreis aus. Der Wohnungsmarkt ordnet einer Wohnung mit Balkon oder Terrasse einen höheren Wohnwert zu als einer Wohnung ohne Balkon. Hierbei sind die Nutzung, Größe und Schnitt sowie die Lage und die Himmelsrichtung zu beachten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Aufgrund der Lage und der möglichen Nutzung sowie der Aufenthaltsqualität werden vergleichbare Kaufpreise gezahlt.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Das Bewertungsobjekt hat eine dem Baujahr entsprechende vergleichbare zeitgemäße Ausstattung.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Wohnräume normal nutzbar

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug). Aufgrund der Geschosslage im Gebäude werden vergleichbare Kaufpreise gezahlt.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die Wohnung Nr. 7 hat eine Größe von rd. 80,56 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 72,00 m² bis rd. 87,00 m².

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise und der guten Korrelation sind keine wesentlichen Unterschiede zu erkennen, die sich aus den Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte ergeben.

Eigentum/Sondernutzung Stellplatz

Die Vergleichsobjekte verfügen wie das Wertermittlungsobjekt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz oder einem Garagenstellplatz.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in den Jahren 2023 und 2024 ermittelt. Eine Anpassung an die aktuelle Marktentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der vergleichsweisen aktuellen Kaufpreise nicht.

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 3.218,00 €/m²

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale wird für das Bewertungsobjekt ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

3.200,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Bodenrichtwertbereich 600 €/m² bis 799 €/m², mit einer mittleren Wohnfläche von 80 m², Kaufpreise von 2.500 €/m² bis 5.500 €/m² und einen Durchschnittspreis in Höhe von **3.806 €/m²** ermittelt.

8.2 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 7

(nach dem Vergleichswertverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Zu- und Abschläge, beträgt demnach mit dem dazugehörigen Kellerraum

Vergleichswert:

80,56 m ² x 3.200,00 €/m ²	= 257.792,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.7)	= - 2.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung	= 255.792,00 €
Rundung	= + 208,00 €
Vergleichswert der Wohnung gerundet	= 256.000,00 €
	=====

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den **46/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Badener Straße 13, 15, 17, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7**, der

Ertragswert zu 255.000,00 €
(siehe Nr. 7.9 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 256.000,00 €
(siehe Nr. 8.2 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten. Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden sowohl als langfristige zweckgebundene Kapitalanlagen als auch als Renditeanlage zur Erzielung von Erträgen erworben. Sie werden gleichermaßen entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für den 46/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Badener Straße 13, 15, 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7, aus dem Vergleichswert in Höhe von

256.000,00 €

abgeleitet werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Schwalbach am Taunus. Es handelt sich, aufgrund der Stadtteillage und der Infrastruktur um einen mittleren Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung und die Wohnung Nr. 7 verfügen über eine dem Standard des Baujahres entsprechende mittlere und modernisierte Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in mittlerer Stadtteillage in einem Mehrfamilienhaus war im Jahr 2024 durchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichswisen geringen Angebot als auch an der vergleichswisen hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen in der Stadt Schwalbach am Taunus im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Kapitalanlage weiterhin gegeben. 4-Zimmer-Wohnungen in mittlerer Lage sowie mit zweckmäßiger Grundrissgestaltung verkaufen sich bei angemessenen Preisen mit einem normalen Vermarktungszeitraum. Aus Kapitalanlagegründen sind kleinere und mittelgroße Einheiten gefragt.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine weitere besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 7 Abs.2 ImmoWertV 21) entfällt.

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **46/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Badener Straße 13, 15, 17, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7**, wird zum **Stichtag 23. Juni 2025** festgestellt zu

256.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro)

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Aufgestellt:

Walluf, den 18. Juli 2025



Dipl.-Ing. Thomas Augustini



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Das vorstehende Gutachten umfasst 42 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 2 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisszeichnung
- Anlage 4: Zusammenstellung der Wohnflächen
- Anlage 5: Fotoaufnahmen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 004 802 605

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

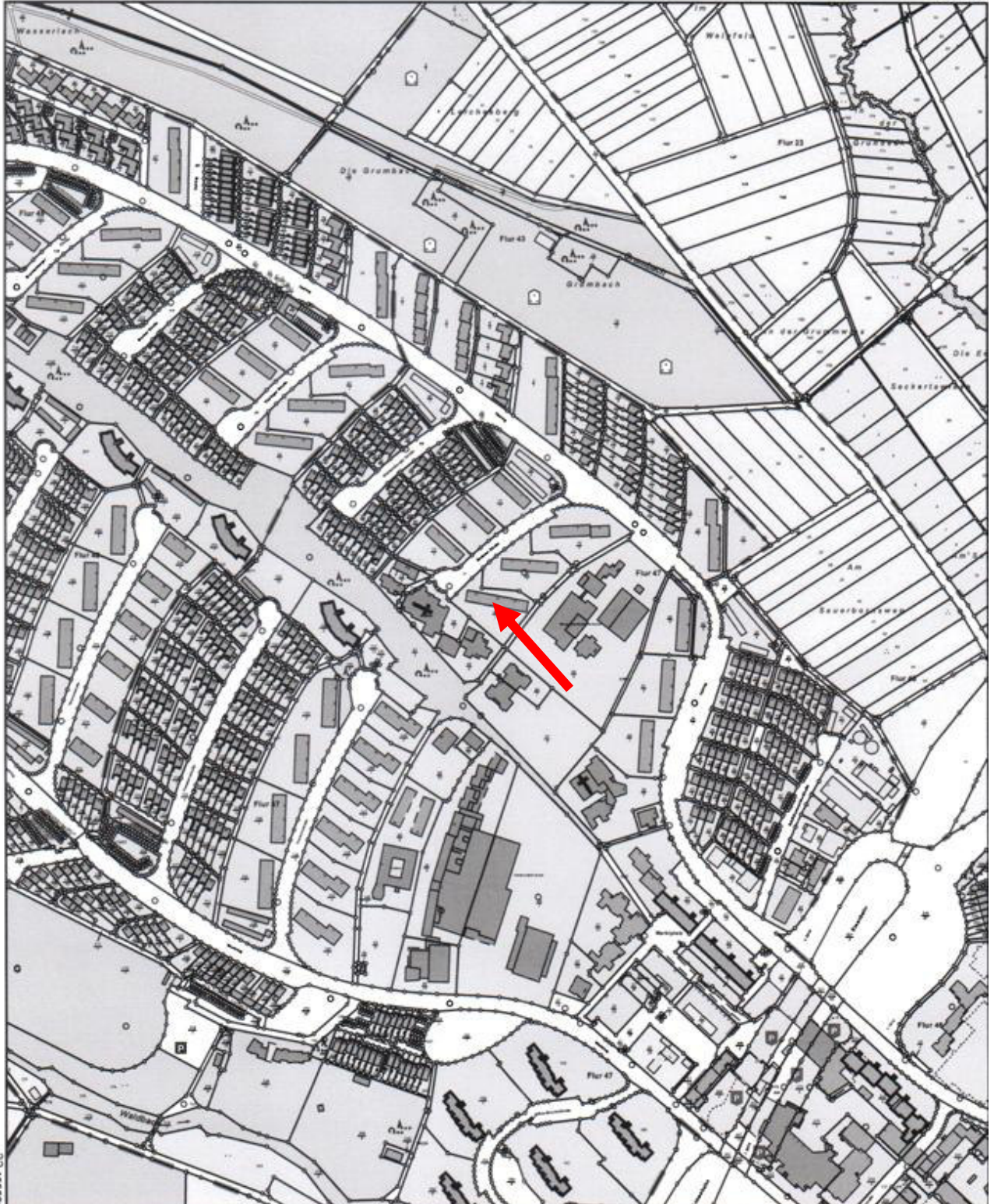
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 16.07.2025
Antrag: 202961664-2

Flurstück: 68/1
Flur: 47
Gemarkung: Schwalbach

Gemeinde: Schwalbach am Taunus
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5556900



32 465590

Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. LahnAuszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1

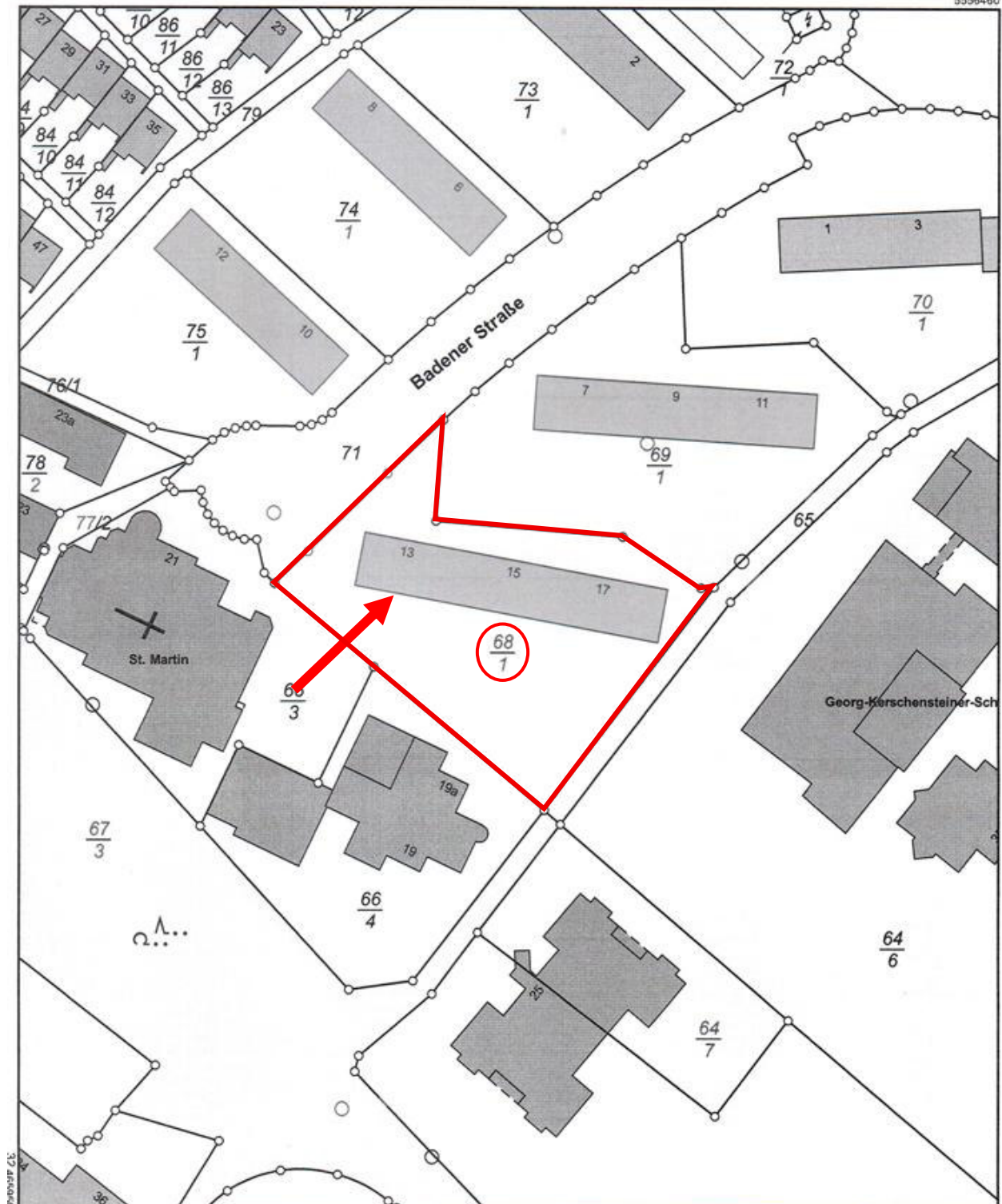
Hessen

Erstellt am 23.06.2025

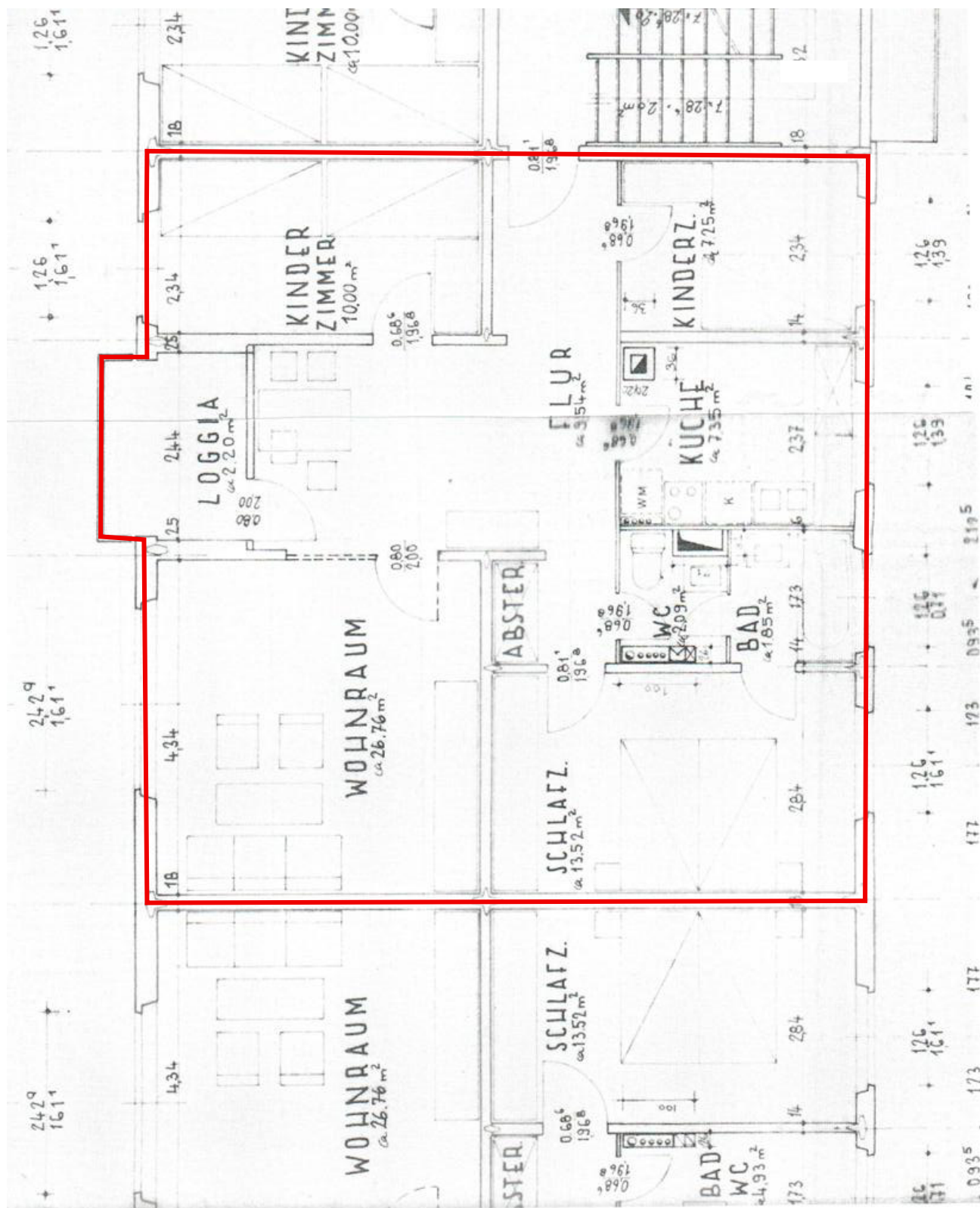
Antrag: 202939474-1

Flurstück: 68/1
Flur: 47
Gemarkung: SchwalbachGemeinde: Schwalbach am Taunus
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5556460



Anlage 3: Grundriss – 5. Obergeschoss Aufteilungsplan



Anlage 4: Zusammenstellung der Wohnflächen

Die Wohnflächen werden entsprechend den Angaben zu der Wohnfläche in dem aus der Bauakte entnommenen Wohnungsgrundriss nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnraum	rd. 26,76 m ²	
Flur / Essen	rd. 9,54 m ²	
Schlafzimmer	rd. 13,52 m ²	
Kinderzimmer	rd. 10,00 m ²	
Kinderzimmer	rd. 7,25 m ²	
Küche	rd. 7,35 m ²	
Bad / WC	rd. 3,94 m ²	(2,09 m ² + 1,85 m ²)
Loggia	rd. 2,20 m ²	
Wohnfläche	<u>rd. 80,56 m²</u>	

Anlage 5: **Fotoaufnahmen** (Innenaufnahmen wurden nur eingeschränkt zugelassen)

Foto1: Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Nordwesten



Foto 2: Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Südosten



Foto 3: **Wohnzimmer**



Foto 4: **Küche**



Foto 5: **Bad**



Foto 6: **Balkon (Loggia)**

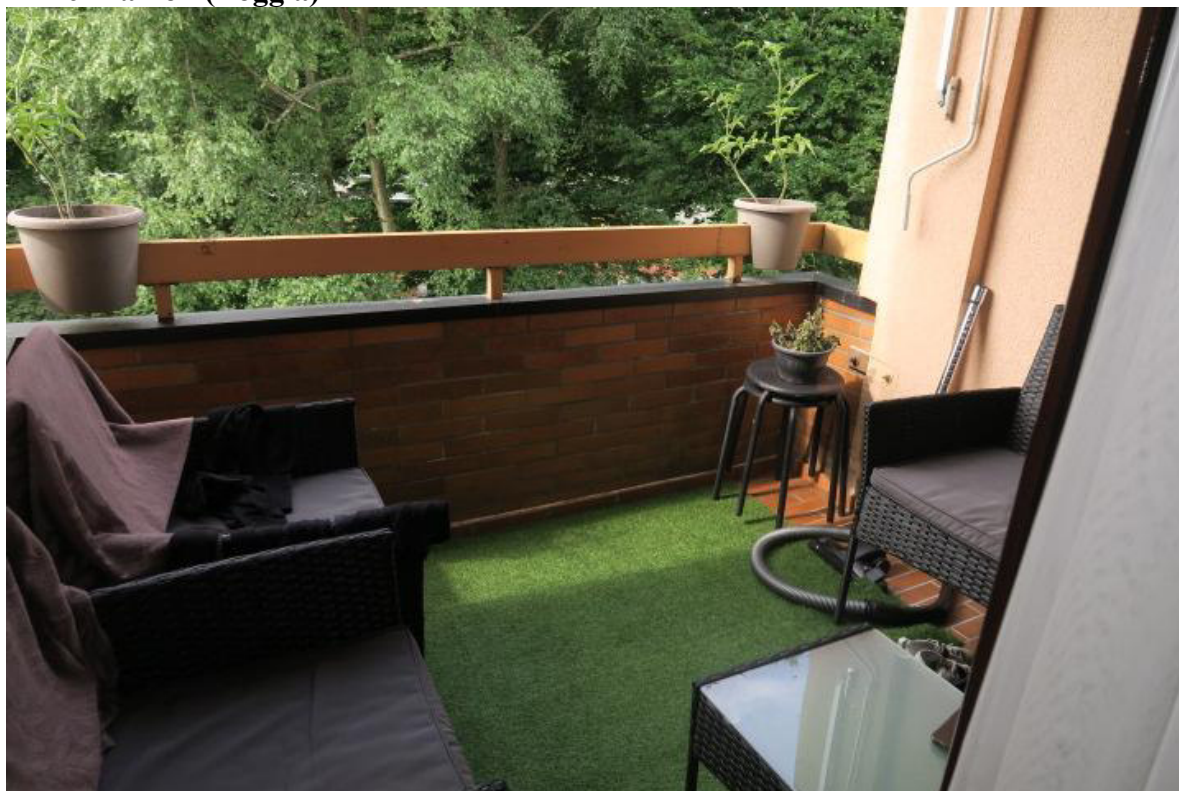


Foto 7: **Treppenhaus mit Zugang zur Wohnung Nr. 7**

