

Az. 95 K 8/25

Gutachten S 33/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück in
65824 Schwalbach am Taunus, Schulstraße 15

Stichtag der Wertermittlung: **22. Juli 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 7. August 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 8
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 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 14
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Gebäude	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Nebengebäude	Seite 18
4.3 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.6 Baulicher Zustand	Seite 18
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 20

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 60591

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.1.1	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.1.2	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 22
6.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 23
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 23
6.2.2	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	Seite 23
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 24
7.1	Herstellungskosten	Seite 24
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 26
7.3	Sachwertfaktor	Seite 29
7.4	Marktübliche zu- oder Abschläge	Seite 30
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.6	Sachwertermittlung	Seite 32
8	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 35
8.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 35
8.2	Verkehrswert	Seite 36

Anlage 1 bis 5 Seite 37 - 44

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 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens**Objekt:**

Wohnhaus
65824 Schwalbach am Taunus
Schulstraße 15

Wertermittlungstichtag: 22. Juli 2025

Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB: **169.000,00 €**

Art der Nutzung: Einfamilienwohnhaus

Wohnflächen: Wohnräume im EG: ca. 20,18 m²
Wohnräume im DG: ca. 17,59 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 37,77 m²

Anzahl der Räume: Keller: 2 Kellerräume
Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, WC und Flur
Dachgeschoss: 2 Zimmer, Bad

Garage/Stellplätze: Keine Stellplätze vorhanden

Grundstücksgröße: 198 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: rd. 142.000,00 €

Baujahr: Ursprungsbaupjahr nicht bekannt.
Modernisierungen überwiegend im Jahr 2015

Restnutzungsdauer: 26 Jahre

Sachwert: 169.000,00 €

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 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Königstein im Taunus beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 14.06.2025, welches mir mit den Beschlüssen vom 07.04.2025 und 04.06.2025 am 11.06.2025 zugeing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 14.06.2025.
- 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 **22. Juli 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 ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 im Rahmen der Objektbesichtigung wurden die Wohnflächen und die Außenmaße des Gebäudes aufgemessen. Es wurden keine weiteren Maße überprüft, 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 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Bei dem Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus liegen keine Bauantragsunterlagen, keine Baupläne und keine Wohn- oder Nutzflächenberechnungen zu dem auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude vor.

Angaben zu dem Grundstück wurden in dem Gutachten entsprechend dem Grundbuch von Schwalbach Blatt 3667 in Ansatz gebracht.

Die für die Wertermittlung erforderliche Brutto-Grundfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes und durch eigene Berechnungen ermittelt.

- 1.3.2 Die in dem Gebäude durch die Eigentümer eingebrachten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligte wurden auftragsgemäß anonymisiert.

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung



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

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses

[2] W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. aktualisierte Auflage 2022.

[3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021.

1.4.3 Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” erstellt.



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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Königstein erhielt ich nachfolgende Unterlage:

1.5.1 Auszugsweise Kopie des Grundbuchs von Schwalbach Blatt 3667.

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Königstein beschaffte ich:

- 1.5.2** Die Bauakte wurde bei dem Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus eingesehen.
- 1.5.3** Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus erfragt.
- 1.5.4** Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises.

1.6 Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung fand am Dienstag, den 22.07.2025 in der Zeit von 10:15 Uhr bis 10:45 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Antragsteller
- und der Sachverständige

Die Antragsgegnerin wurde schriftlich zu der Objektbesichtigung eingeladen. Die Antragsgegnerin hat an der Objektbesichtigung nicht teilgenommen.

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
Grundbuch von Schwalbach
Blatt 3667

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Schwalbach
Flur 37 Flurstück 91
Hof- und Gebäudefläche
Schulstraße 15

Größe 1 a 98 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 8/25);



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

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 Main-Taunus-Kreises vom 25.07.2025 enthält das Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises eine Baulast zur Sicherung des Zugangs zugunsten des Bewertungsgrundstücks Gemarkung Schwalbach Flur 37 Flurstück 91, und zu Lasten des angrenzende Grundstück Gemarkung Schwalbach Flur 37 Flurstück 90. Die Baulast zur Sicherung des Zugangs zugunsten des Bewertungsgrundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37 Flurstück 91, enthält die folgende Eintragung:

1. Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte ~~grün~~ rot dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 91 als jederzeit ungehindert und verkehrssicherer Zugang zur Verfügung gestellt.

2. Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte rot dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 91 als jederzeit ungehindert und verkehrssicherer Zugang zur Verfügung gestellt.

Farbbezeichnung in Text 1 geändert aufgrund der Verfügung vom 12.09.24

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus nicht bewohnt. Es gibt keine weiteren Informationen zu möglichen Pacht-, 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 dem Grundbuch von Schwalbach Blatt 3667 sind in Abteilung II keine Lasten und Beschränkungen vermerkt.

Das Bewertungsgrundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 91, hat keinen direkten Zugang von der Schulstraße. Der Zugang wurde durch eine Baulast an dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 90, öffentlich-rechtlich gesichert.



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

Es liegen keine Information über eine Grunddienstbarkeit als Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks Schulstraße 15 an dem Grundstück Schulstraße 13 in Schwalbach am Taunus vor. Das Grundbuch Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 90, Schulstraße 13, enthält keine entsprechende Eintragung.

In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass die Baulast dem begünstigten Bewertungsgrundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 91, weder privatrechtlich einen Nutzungsanspruch gewährt noch den Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 90, verpflichtet, die Nutzung zu dulden.

Aufgrund der vorgenannten Annahme wird in dem vorliegenden Gutachten weitergehend unterstellt, dass der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 90, verpflichtet ist dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 91, die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit der öffentlichen Schulstraße über ein Notwegerecht zu ermöglichen und zu dulden.

Der Eigentümer des mit dem Notwegerecht belasteten Grundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 90, ist durch den Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 91, durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Geldrente wird in dem vorliegenden Gutachten bei der Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert, den Versicherungswert der Brandversicherung und bereits vorliegende Verkehrswertgutachten für das Bewertungsgrundstück.



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

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Main-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2024 = 283.700)

Stadt Schwalbach am Taunus

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 15.400)

Makrolage

Die Stadt 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: 31.12.2024), 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 30.06.2023 für Schwalbach insgesamt ca. 6.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 8.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 2.180 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 347 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 5,8 % (zum Vergleich: Hessen: 5,7 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: August 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 122,1 Punkten für den Main-Taunus-Kreis, welcher weit 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 gut beurteilt.

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 60591

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m südöstlich des Stadtzentrums von Schwalbach in einem Wohngebiet. Der Objektstandort ist aufgrund der Innenstadtlage von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Schwalbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 400 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren 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 zum Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Wohnstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt.

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 Wohnraum zunehmen wird.

Verkehrsinfrastruktur

Schwalbach ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 5 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eschborn'. Sowohl eine Bushaltestelle 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. 15 km zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' bzw. rd. 21 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 60591

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Stadtmitte von Schwalbach vorhanden. Der Bewertungsstandort verfügt über eine gute Infrastruktur.

Nachbarschaftsbebauung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Schwalbach. Im näheren Umfeld wurde die vorhandene Bebauung überwiegend mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von den an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Wohnstraßen gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Immissionen aus. Die Schulstraße und die Gartenstraße werden überwiegend von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Das Grundstück wird durch die Immissionen des Straßenverkehrs vergleichsweise normal beeinträchtigt.

Weitere wesentliche Immissionen waren im Rahmen der Objektbe-sichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und der Entfernung zu der Stadtmitte von Schwalbach und nach Eschborn sowie Frankfurt und in das Rhein-Main-Gebiet eine „gute“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 37 Flurstück 91

Größe des Grundstücks A = 198 m²

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage

Abmessungen: Breite entlang der Gartenstraße ca. 5,40 m

Grundstückstiefe von ca. 34 m

Form: annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks wird als unbefestigte Außenanlage genutzt.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt sowohl an die Schulstraße als auch an die Gartenstraße. Die Schulstraße und die Gartenstraße sind voll ausgebaute innerörtliche Wohnstraßen. Der Zugang zu dem Wohnhausgrundstück erfolgt über das Nachbargrundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 37 Flurstück 90. Der Zugang wurde über eine Baulast gesichert.



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

Es liegen keine Informationen über eine dingliche Sicherung durch eine Dienstbarkeit (Wegerecht) vor.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

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 Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Schwalbach liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Es liegt kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks vor. Das Grundstück mit einer Größe von 198 m² hat grob überschlägig ermittelt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 43 m² und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 43 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,22

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,22

1 Vollgeschoss

Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.



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

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Wohnhaus. Nicht sichtbare Bauteile, die im Rahmen des Ortstermins nicht feststellbar waren, werden baujahrestypisch angenommen.

Art

Zweiseitig angebautes 1-geschossiges Wohnhaus, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Bei dem Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus liegt keine Bauakte und keine Baugenehmigung vor. Weiterhin gibt es keine Angaben zu dem Ursprungsbaupjahr des Gebäudes

Da keine Genehmigungsunterlagen vorliegen, wurde im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens nicht überprüft, ob die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen gegen mögliche Vorgaben der Hessischen Bauordnung verstoßen. Es wird in dem vorliegenden Gutachten unterstellt, dass das Gebäude allen nachbarrechtlichen, baurechtlichen und brandschutztechnischen Vorgaben entspricht und mögliche Abweichungen von den baurechtlichen Vorgaben der HBO nachträglich genehmigungsfähig sind.

Als Baujahr des Wohnhauses wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1950** in Ansatz gebracht.

Modernisierungen: Im Jahr 2015 wurde durch die Eigentümer der Innenausbau überwiegend modernisiert.

- Modernisierung der Sanitärräume
- Modernisierung der Elektroinstallation
- Modernisierung im Innenausbau
- Erneuerung der Heizungsanlage

Nutzung

Keller: 2 Kellerräume

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, WC und Flur

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Bad

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse und entsprechend einem örtlichen Aufmaß durch eigene Berechnungen ermittelt.

Wohnhaus BGF = 118,71 m²



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

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen wurden im Rahmen der Objektbesichtigung aufgemessen und durch eigene Berechnungen ermittelt.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV; WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnflächen: Wohnräume im EG:	ca. 20,18 m ²
Wohnräume im DG:	ca. 17,59 m ²
Gesamtwohnfläche:	ca. 37,77 m ²

Die Grundfläche des Zimmers im Erdgeschoss mit ca. 16,63 m² und in der Küche mit 10,01 m² wurden aufgrund der geringen Raumhöhe mit ½ der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt. Die Räume sind gemäß den Vorgaben der Hessischen Bauordnung für den dauernden Aufenthalt von Personen nicht geeignet.

4.1.3 Rohbau und Fassade**Fundamente, Wände, Decken**

Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Außenwände:	Wände im Kellergeschoss und den Obergeschossen aus Mauerwerk.
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk oder Fachwerk.
Decken:	Betondecke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken über dem Erdgeschoss

Treppen

Gewendelte Treppe aus Beton vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss. Vom Erd- zum Dachgeschoss gewendelte Holztreppe.

Dach

Satteldach in Kehlbalkendachkonstruktion mit Ziegel oder Betondachsteinen eingedeckt. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt im Erdgeschoss von der Südwestseite des Hauses über eine überdachte Treppe mit Podest. Haustür aus Holz.

4.1.4 Ausbau (Die Beschreibung erfolgt entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen sowie den erhaltenen Informationen)**Heizung**

Die Beheizung erfolgt über eine im Dachgeschoss installierte Gas-Wandtherme (Baujahr 2017). In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper.



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

Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt und werden nicht berücksichtigt.

Warmwasserbereitung

Warmwasserversorgung über die Gastherme oder dezentral.

Sanitäre Einrichtungen

Erdgeschoss: WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Dachgeschoss: Bad mit eingebauter Dusche, Bidet, WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Es wird unterstellt, dass die Elektroinstallation überwiegend im Jahr 2015 modernisiert wurde. Normale Anzahl an Schaltern und Steckdosen, mittlerer Standard. Unterverteilung mit Kippsicherungen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung über eine Parabolantenne.

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Fensterbänke außen aus Naturstein

Türen

Glatte Holztüren in Umfassungszargen. Normale Schlösser und Beschläge.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Glasvliesstapeten
Deckenbekleidung:	Putzflächen bzw. Gipskarton gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel und Glasvliesstapeten
Deckenbekleidung:	gestrichen

Sanitärräume:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen in unterschiedlicher Höhe
Deckenbekleidung:	gestrichen

Balkon/ Terrasse

Nicht vorhanden.

Einbaumöbel/Einrichtungsgegenstände

In der Küche wurde eine Einbauküche eingebaut. In dem vorliegenden Gutachten werden keine Einbaumöbel und (bewegliche) Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

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 60591

Grundrissgestaltung

Das Gebäude hat eine einfache Grundrissgestaltung. Das Wohnzimmer, die Küche und das WC im Erdgeschoss sind über einen Flur zugänglich. Die Räume im Dachgeschoss sind direkt vom Treppenhaus zu begehen. Das Bad im Dachgeschoss ist als „gefangener Raum“ über das vorgelagerte Zimmer zugänglich. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich Ansätze für eine wirtschaftliche Wertminderung.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.5 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über einen überdachten Eingang, eine Dachgaube auf der Südwestseite des Gebäudes und eine Kelleraußentreppe.

4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

4.2 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

4.3 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Es gibt keine Informationen über die Energieeffizienz des Wohngebäudes gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus die aktuellen Anforderungen an den Energie- und Wärmeschutz nicht erfüllt.

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

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück stehen keine Stellplätze und keine Garage zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Schwalbach keine Forderungen bezüglich erforderlicher Stellplätze bestehen.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem naturbelassenen und ungepflegten Zustand

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbeurteilung befindet sich das Wohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand. Die Fassade muss im Anschlussbereich zu dem angrenzenden Gebäude Schulstraße 13 und auf der zur Gartenstraße gelegenen Seite abschließend bearbeitet und mit einem Anstrich versehen 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 60591

Im Innenausbau sind nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen noch Restarbeiten insbesondere im Kellerbereich und der Installation erforderlich.

Die Wohnräume hatten zum Wertermittlungstichtag einen überwiegend normalen Renovierungs- oder Unterhaltungszustand.

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Grundrissgestaltung und insbesondere aufgrund der niedrigen Raumhöhe des Zimmers und der Küche im Erdgeschoss nur eingeschränkt für eine Wohnnutzung. Im Rahmen der Verwertung ist insbesondere die eingeschränkte Zugänglichkeit des Bewertungsgrundstücks über das angrenzende Grundstück Schulstraße 13 zu beachten. Der Zugang ist nur über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert und nicht über eine Dienstbarkeit, ein Wegerecht (Gehrecht), gewährleistet.

Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt erscheint eine Verwertung unter Berücksichtigung der Ausstattung, der eingeschränkten Geschosshöhe in Teilbereichen und den Einschränkungen bezüglich der Zugänglichkeit des Bewertungsgrundstücks nur erschwert 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 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Da keine Angaben über die Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung stehen konnte im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens das Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) als stützendes Verfahren nicht durchgeführt werden.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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 60591

6 Ermittlung des Bodenwertes

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 Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Schwalbach am Taunus, für die Bodenrichtwertzone 5530045, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

720,00 €/m² ebf

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

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Fläche des Richtwert-	
grundstücks	= 430 m²
Maß der baulichen	
Nutzung (WGFZ)	= keine Angaben
Beitrags- und abgabe-	
rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebaute Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 430 m². Das Bewertungsgrundstück Flurstück 91 hat eine Größe von 198 m².

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit geht aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück zurück, was einen geringeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.



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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises ermittelten und im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 430 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,02 in Ansatz gebracht und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 198 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,11.

Der Bodenrichtwert wird an die Grundstücksgröße wie folgt angepasst:

$$720,00 \text{ €/m}^2 \times (1,11/1,02) = \text{rd. } 783,00 \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form, Topographie)

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. das Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei unzweckmäßig geschnittenen Grundstücken, können jedoch Erschwernisse der Grundstücksnutzung entstehen und demzufolge wäre ein Bodenwertabschlag anzubringen.

Das Bewertungsgrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundstücksgestalt und befindet sich im bebauten Zustand. Aus der Grundstücksgestalt des bebauten Grundstücks ergeben sich keine wertrelevanten Vor- oder Nachteile.

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien handelt es sich um Objekte, bei denen das Wohnen im Vordergrund der Nutzung steht, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Eigennutzung handelt oder das Objekt vermietet ist.

Das Bewertungsgrundstück hat unter Berücksichtigung der Mikrolage und insbesondere aufgrund der Lage in einem Wohngebiet der Stadt Schwalbach eine mit den umliegenden Grundstücken vergleichbare Wohnlage.

6.1.2 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstück wird zunächst, wie ein normal zugängliches Grundstück auf der Grundlage des an die Größe angepassten Bodenrichtwert bewertet. Eine Minderung aufgrund des Bodenwertes wegen der fehlenden Verbindung zu der öffentlichen Erschließungsanlage, der Schulstraße, erfolgt nicht.



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

Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Schulstraße 15, Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 91, ist unter Berücksichtigung des Notwegerechts zur Zahlung einer Rente an den Eigentümer des Grundstück Schulstraße 13, Gemarkung Schwalbach, Flur 37, Flurstück 90, verpflichtet.

Fläche des Notwegs gemäß Baulast: 5,70 m x 3,00 m = ca. 17,10 m²

Bodenwert des Notwegs: 17,10 m² x 720,00 €/m² = 12.312,00 €

Notwegerente: 12.312,00 € x 5 % = rd. 616,00 €

Barwert der Notwegerente: 616,00 € x 20,58 = 12.677,00 €

Der Bodenwert abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepassten Bodenrichtwert und unter Berücksichtigung der Notwegerente ergibt sich wie folgt:

198 m ² x 783,00 €/m ²	= 155.034,00 €
Notwegerente	= - 12.677,00 €
Bodenwert	= 142.357,00 €
Bodenwert gerundet:	= 142.000,00 €
	=====

6.2 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens „unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit“ abzuleiten. Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

6.2.1 Auswahlkriterien

- Zum Vergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.
- Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe sein.
- Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden.

6.2.2 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Bereich der Stadt Schwalbach vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke scheidet eine Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren in dem vorliegenden Gutachten aus.



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

7 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

7.1. Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes des **Einfamilienhauses** am Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Einfamilienhaus rd. **1.190,00 €/m² BGF** (631,00 €/m² NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.



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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

- **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). In dem vorliegenden Gutachten werden keine Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

- **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus verfügt über die folgenden besonderen Bauteile:

- Dachaufbauten
- Eingangstreppe mit Überdachung
- Kelleraußentreppe

- **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen Einrichtungen.



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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbauten	4.000,00 €
Kelleraußentreppe	2.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	9.000,00 €

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücksanschlüsse	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Der Wert der Außenanlage liegt aufgrund der vergleichsweisen niedrigen Herstellungskosten mit 9,0 % des Gebäudewertes über dem üblichen Bereich zwischen 2 % und 8 %.

7.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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.



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

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	23,0	71,0	6,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem gewogenen Gebäudestandard von 1,9 ergibt sich zu rd. 64 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das Wohnhaus 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 60591

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführt e Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	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		7,0	0,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- 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.

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 60591

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung werden für das Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Einfamilienhaus fiktives Baujahr	1981
Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 26 Jahre

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters (Alterswertminderung) entspricht gem. § 38 ImmoWertV 21 dem Verhältnis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes zur modellhaft in Ansatz gebrachten **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes.

7.3 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifischen angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für mangelfreie Mittelhäuser mit normaler Erschließung ermittelt. Im Bereich des Bodenrichtniveaus von 700 €/m² bis 899 €/m² wurde keine Sachwertfaktoren für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert ≤ 250.000 € ermittelt. Für Reihenhäuser (Mittelhäuser) mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 250.000 € ergibt sich ein Sachwertfaktor in Höhe von $k = 1,86$.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Schwalbach die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Beachtung der Vorgaben von § 39 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung der Lage, des Objektzustands zum Wertermittlungstichtag mit Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Geschosshöhen in Teilbereichen des Erdgeschosses, den erforderlichen Restarbeiten sowie den Risiken im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit des Bewertungsgrundstücks mit einem objekt-spezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) $k = 1,00$ an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Sachwertfaktors nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich.

marktübliche Abschlag	Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (207.135,00 €)	-20.713,50 €
Summe	rd. -20.713,00 €

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden 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 60591

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Im Rahmen der Objektbesichtigung und entsprechend den vorliegenden Informationen werden Bauschäden oder Baumängel an dem Anbau unterstellt. Weiterhin sind Restarbeiten an dem Bestandsgebäude und im Bereich der Außenanlage erforderlich.

In dem vorliegenden Gutachten werden grob überschlägig geschätzte Wertansätze für die im Wohnhaus erforderlichen Restarbeiten (z.Bsp. Installation, Fassade) und der Außenanlage in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Restarbeiten Innenausbau -10.000,00 €	
• Putzarbeiten und Anstrich Fassade -5.000,00 €	
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-2.000,00 €
• Werteinfluss von Freilegungskosten -2.000,00 € und sonstigem Aufwand	
Summe	-17.000,00 €



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 60591

7.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	631,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	118,71 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	83.906,01 €
Baupreisindex (BPI) 22.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	158.246,73 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	158.246,73 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre
• prozentual		62,86 %
• Faktor	x	0,3714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.772,84 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		58.773,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	64.773,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	142.357,00 €
vorläufiger Sachwert	=	207.130,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	20.713,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	186.417,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	17.000,00 €
Sachwert	=	169.417,00 €
	rd.	169.000,00 €



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 60591

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	71,0 %	6,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen; leichte Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen- oder Stahlträgerdecken; Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen



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

Heizung	
Standardstufe 2	einzelne Gaswandthermen
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihennittelhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	23,0	132,25
2	640,00	71,0	454,40
3	735,00	6,0	44,10
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 630,75 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 630,75 €/m² BGF
 rd. 631,00 €/m² BGF



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

8 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Schulstraße 15, der

Sachwert zu 169.000,00 €
(siehe Nr. 7.6 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts als Einfamilienhaus vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht eine Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Schulstraße 15, kann aus dem Sachwert in Höhe von

169.000,00 €

abgeleitet werden.

8.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Schwalbach am Taunus. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen mittleren Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine einfache Grundrissgestaltung und eine dem Jahr der Modernisierung angemessene Ausstattung bei mäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 169.000,00 € entspricht zum Wertermittlungstichtag einem Gebädefaktor von rd. 3.305,00 €/m² Wohnfläche (ca. 51,14 m² ohne Berücksichtigung der eingeschränkten Geschosshöhe im Erdgeschoss).

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises wurde in dem Immobilienmarktbericht 2025 für „Reihenhäuser“ (Mittelhäuser) in einem Bodenrichtwertbereich von 700 €/m² bis 899 €/m² ein Gebädefaktor in einer Spanne von 3.000,00 €/m² bis 6.100,00 €/m² und im Mittel von 4.370,00 €/m² festgestellt. Die mangelfreien Vergleichsobjekte ohne Beeinträchtigungen in der Zugänglichkeit und öffentlichen Erschließung haben eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 260 m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 138 m² und eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Der vergleichsweise hohe Gebädefaktor ergibt sich aus den vergleichsweisen geringen anrechenbaren Wohnflächen des Bewertungsobjekts und dem vergleichsweise hohen Bodenwertanteil.



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

Eine Nachfrage nach dem Wertermittlungsobjekt an dem örtlichen Immobilienmarkt erscheint aus den folgenden Gründen stark eingeschränkt:

- Im Erdgeschoss sind ein Zimmer und die Küche entsprechend den Vorgaben der Hessischen Bauordnung aufgrund der geringen Raumhöhe und mäßiger Belichtung für den dauernden Aufenthalt nicht geeignet.
- Das Wohnhaus verfügt über einen vergleichsweise einfachen Gebäudestandard mit einfacher Grundrissgestaltung und mäßiger Flächeneffizienz
- Der Zugang zum Grundstück ist unter Berücksichtigung der nicht dinglich gesicherten Erschließung (Notwegerecht) eingeschränkt.

8.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **65824 Schwalbach am Taunus, Schulstraße 15**, wird zum **Stichtag 22. Juli 2025** festgestellt zu

169.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundsechzigtausend 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 7. August 2025

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 44 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 3 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: Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 5: Fotoaufnahmen



• 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 60591

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 91
Flur: 37
Gemarkung: Schwalbach

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

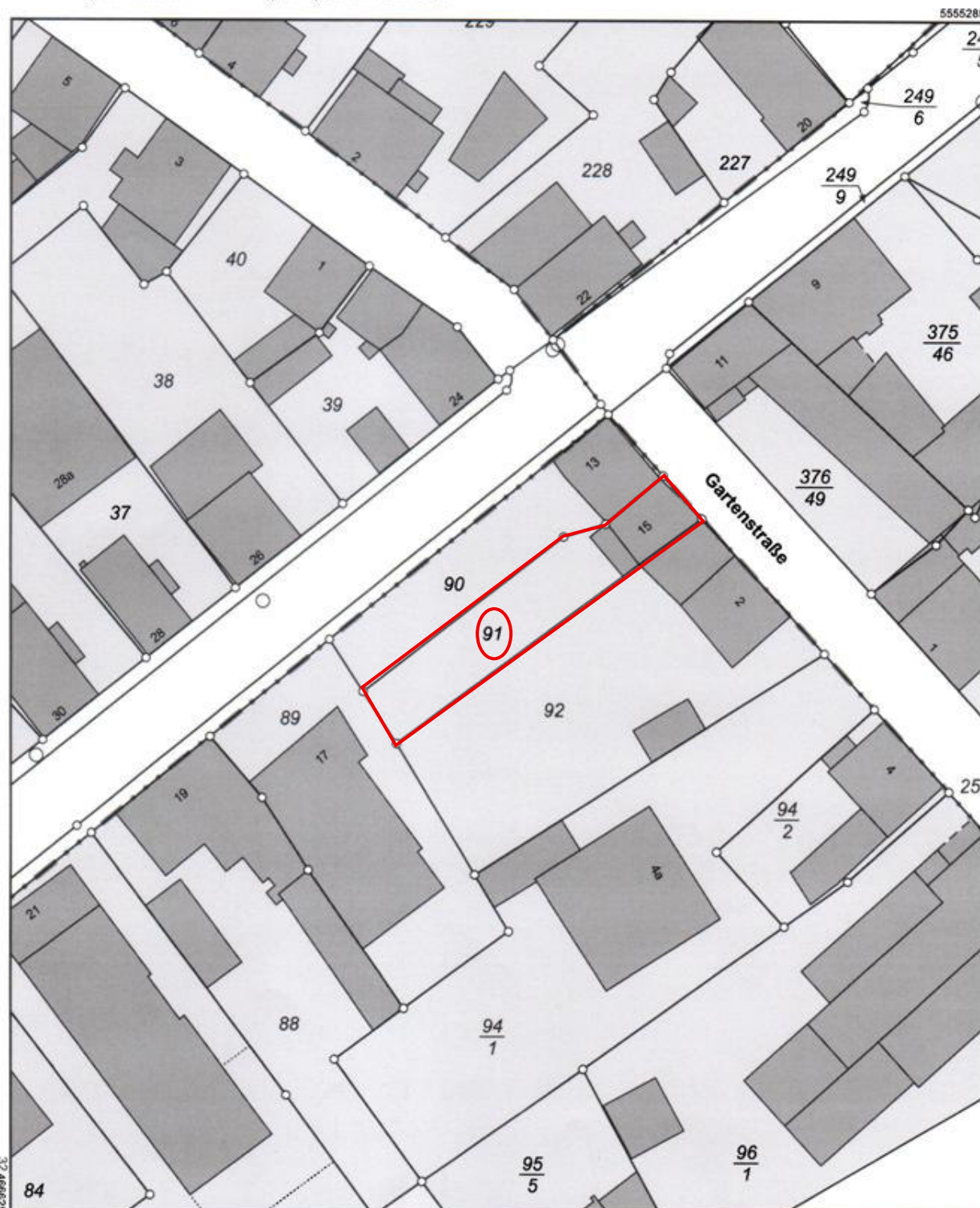
Erstellt am 24.07.2025
Antrag: 202969770-2



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

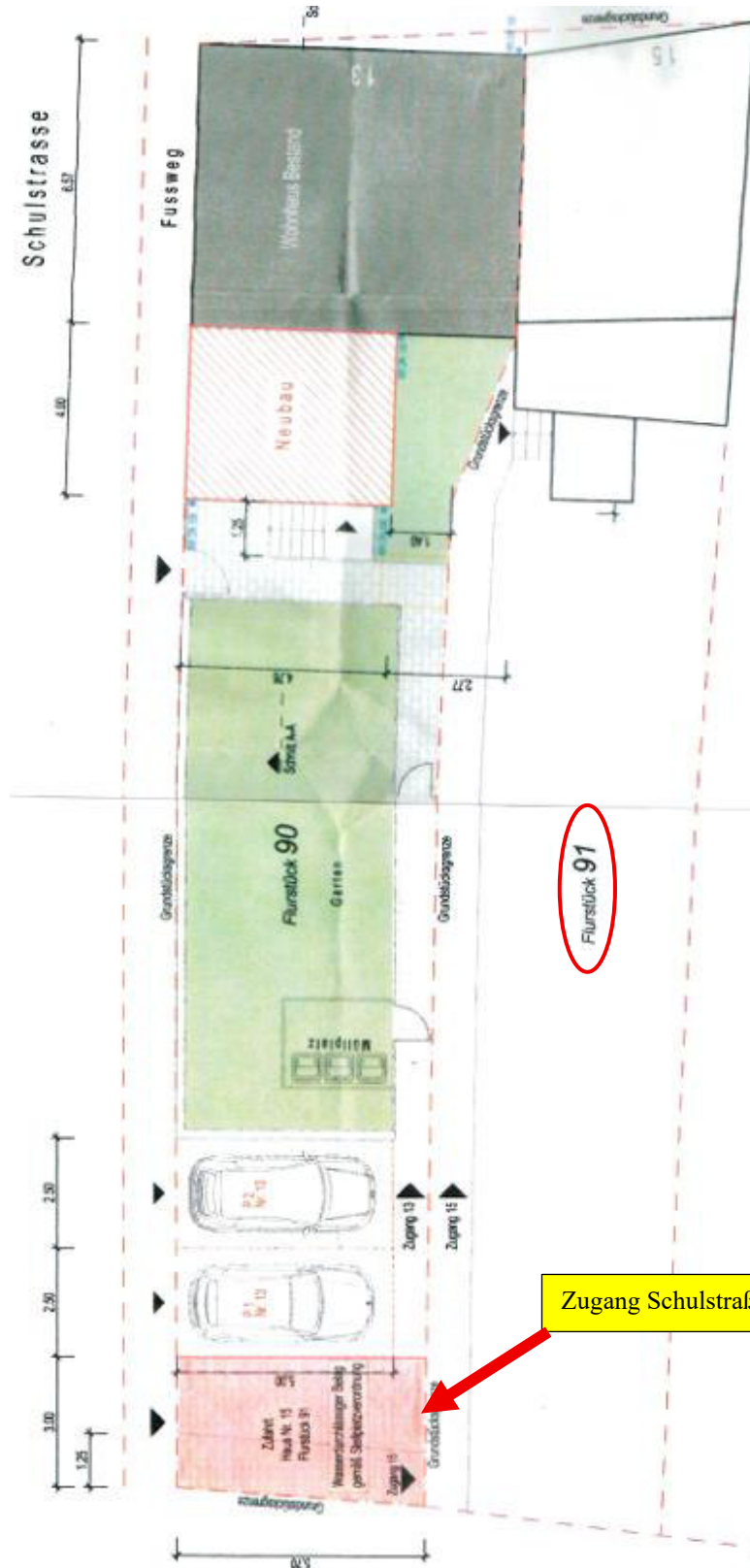


Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. LahnFlurstück: 91
Flur: 37
Gemarkung: SchwalbachGemeinde: Schwalbach am Taunus
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: DarmstadtAuszug aus
LiegenschaftskatasterLiegenschaftskarte
HessenErstellt am 24.07.2025
Antrag: 202969770-1

Grundrisse des Wohnhauses liegen nicht vor!

Anlage 3: Lageplan des Grundstücks Flurstück 91 und des Flurstücke 90 mit Eintragung der Baulast Darstellung der Baulast



Anlage 4: Berechnung der Gebäude-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Gebäude -Grundfläche und die Wohn- und Nutzflächen des Wohnhauses wurden im Rahmen der Objektbesichtigung aufgemessen und durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Schulstraße 15, 65824 Schwalbach am Taunus

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	8,500	5,100	a		43,35		
2	EG	+	1,00	6,400	5,100	a		32,64		
3	EG	+	1,00	4,800	2,100	a		10,08		
4	DG	+	1,00	6,400	5,100	a		32,64		
Summe								118,71		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								118,71		m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Schulstraße 15, 65824 Schwalbach am Taunus

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (22.07.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Zimmer EG	1	+	Unübliche lichte Raumhöhe (Zwischen 2,01 und 2,19 m)	0,50	4,780	0,000	3,480	0,000	8,32	1,00	8,32	8,32
2	Küche EG	2	+	Unübliche lichte Raumhöhe (Zwischen 2,01 und 2,19 m)	0,50	4,470	0,000	2,260	0,000	5,05	1,00	5,05	5,05
3	WC EG	3	+		1,00	1,780	0,000	0,780	0,000	1,39	1,00	1,39	1,39
4	Flur EG	4	+		1,00	4,520	0,000	1,200	0,000	5,42	1,00	5,42	5,42
5	Zimmer DG	5	+		1,00	3,310	0,000	2,270	0,000	7,51	1,00	7,51	8,69
6	Zimmer DG	5	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	3,310	0,000	0,710	0,000	1,18	1,00	1,18	8,69
7	Zimmer 2 DG	6	+		1,00	1,620	0,000	1,560	0,000	2,53	1,00	2,53	3,41
8	Zimmer 2 DG	6	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	1,130	0,000	1,560	0,000	0,88	1,00	0,88	3,41
9	Bad DG	7	+		1,00	2,730	0,000	1,730	0,000	4,72	1,00	4,72	5,49
10	Bad DG	7	+		1,00	1,070	0,000	0,720	0,000	0,77	1,00	0,77	5,49

Summe Wohnfläche Mieteinheit	37,77	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	37,77	m²

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Wohnhauses und der Gartenstraße



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Westen



Foto 3: **Zimmer im Erdgeschoss**



Foto 4: **Küche im Erdgeschoss**



Foto 5: Zimmer im Dachgeschoss



Foto 6: Bad im Dachgeschoss



Foto 7: WC im Erdgeschoss

