

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Az. 95 K 26/24
Gutachten K 38/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
61462 Königstein im Taunus, Hainerbergweg 43

Stichtag der Wertermittlung: **18. August 2025**

Auftraggeber:
Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:
Walluf, den 29. 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 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 10
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 10
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
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 Wohnhaus	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 16
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 17
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 19
4.6 Baulicher Zustand	Seite 19
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 22
6.1.2	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 23
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 - 43

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



von der IHK Wiesbaden
öffentliche 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Objekt: Einfamilienhaus
61462 Königstein im Taunus
Hainerbergweg 43

Wertermittlungsstichtag: 18. August 2025

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **927.000,00 €**

Art der Nutzung: Einfamilienwohnhaus

Wohnflächen: Wohnräume im UG: ca. 97,57 m²
Wohnräume im EG: ca. 106,58 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 204,15 m²

Anzahl der Räume: Untergeschoss: 3 Zimmer, Ankleide,
2 Sanitärräume, Diele und Flur, 3 Kellerräume,
Heizungskeller
Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer,
Arbeitszimmer, Küche, WC, Diele und Windfang,
Werkraum und Terrasse

Garage/Stellplätze: Keine Stellplätze vorhanden

Grundstücksgröße: 571 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: rd. 546.000,00 €

Baujahr: Baujahr ca. 1975

Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Sachwert: 927.000,00 €



von der IHK WIESBADEN
öffentlicher 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 30.06.2025, welches mir mit dem Beschluss vom 21.06.2025 am 05.07.2025 zuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 30.06.2025.
- 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 von außen, der **18. August 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 Objektbesichtigung von außen.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen erfolgten keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung 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.

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

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden, soweit vorhanden, der bei dem Bauamt der Stadt Königstein im Taunus vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend den Angaben in den Grundrisse zu der Wohnfläche in Ansatz gebracht.
Die Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend dem Grundbuch von Königstein Blatt 2687 in das Gutachten übernommen.
- 1.3.2 Das Grundstück Hainerbergweg 43 konnte am 18.08.2025 begangen werden. Der Zugang zu dem Einfamilienhaus wurde verweigert.
Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten, das Wohnhaus betreffend, nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden aus der Bauakte entnommenen oder durch eigene Berechnungen ermittelt.
Die Beschreibung des Einfamilienhauses erfolgte auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den möglichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sachwertes wurde die Ausstattung der Gebäude baujahrestypisch in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebracht.
- 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 Beteiligten 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)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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

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 Anlagetechnik 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.

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

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Königstein erhielt ich nachfolgende Unterlage:

- 1.5.1 Auszugsweise Kopie des Grundbuchs von Königstein Blatt 2687 (Amtlicher Ausdruck 09.10.2024).

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Königstein beschaffte ich:

- 1.5.2 Die Bauakte wurde bei dem Bauamt der Stadt Königstein im Taunus eingesehen.
 1.5.3 Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Königstein im Taunus erfragt.
 1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hochtaunuskreises.

1.6 Objektbesichtigung

Ein erster Besichtigungstermin am 29.07.2025 wurde den Antragsgegnern und der Antragstellerin mit Schreiben vom 10.07.2025 schriftlich mitgeteilt. Den Besichtigungstermin hat der Antragsgegner per E-Mail vom 28.07.2025 abgesagt,

Den Antragsgegnern und der Antragstellerin wurde mit Schreiben vom 28.07.2025 ein zweiter Besichtigungstermin am 18.08.2025 erneut schriftlich angekündigt. An dem Ortstermin am 18.08.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:20 Uhr haben teilgenommen:

- Die Antragsgegnerin (Ehefrau des Antragsgegners)
- und der Sachverständige

Der Antragsgegner und ein Vertreter der Antragstellerin sind zu dem Besichtigungstermin am 18.08.2025 nicht erschienen. Da der Zugang zu dem Einfamilienhaus verweigert wurde, wurde das vorliegende Gutachten auftragsgemäß auf der Grundlage der möglichen Feststellungen im Rahmen der am 18.08.2025 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

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

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

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 Königstein
Blatt 2687

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Königstein
Flur 9 Flurstück 58/29
Hof- und Gebäudefläche
Hainerbergweg 43 **Größe 5 a 71 m²**

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragung in Abt. II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit.

(Energieversorgungserdkabelrecht) für die Main-Kraftwerke AG in Frankfurt (Main)-Höchst. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28.1.1974 eingetragen am 27.2.1974 in Blatt 2163 und über Blatt 2685 hierher übertragen am 13.8.1974.

lfd. Nr. 3: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht).

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28.1.1974 eingetragen am 27.2.1974 in Blatt 2163 und über Blatt 2685 hierher übertragen am 13.8.1974.

lfd. Nr. 5: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

(Wasserversorgungsleitung) für die Stadt Königstein/Ts. Gemäß Bewilligung vom 30.6.1975 eingetragen am 7.8.1975.

lfd. Nr. 6: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanal) für die Stadt Königstein/Ts. Gemäß Bewilligung vom 30.6.1975 eingetragen am 7.8.1975.

lfd. Nr. 7: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitung) für die Hessen-Nassauische-Gas Aktiengesellschaft in Frankfurt (Main)-Höchst. Gemäß Bewilligung vom 30.6.1975 eingetragen am 7.8.1975.

lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 26/24);

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



von der IHK Wiesbaden
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebauten und
unbauen
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.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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 Hochtaunuskreises vom 22.08.2025 enthält das Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag wurde das Wohnhaus von den Eigentümern 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 2687 sind in Abteilung II beschränkt persönliche Dienstbarkeiten vermerkt.

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Energieversorgungskabelrecht, Fernmeldekabelrecht, Wasserversorgungsleitung, Entwässerungskanal und Gasleitung) dienen der Versorgung und Entsorgung des Bewertungsgrundstücks und der angrenzenden im Umfeld gelegenen Grundstücke.

Unter Berücksichtigung der möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wird unterstellt, dass sich aus den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten keine Beeinträchtigungen des Bewertungsgrundstücks ergeben.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten 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 Lagemarkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Hochtaunuskreis

(Einwohner zum 31.12.2024 = 241.600)

Stadt Königstein im Taunus

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 16.700)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Makrolage

Die Stadt Königstein im Taunus liegt im Hochtaunuskreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 17 km nordwestlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Königstein beherbergt rd. 16.700 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Königstein insgesamt ca. 6.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 5.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -326 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 618 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Königstein wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Metallindustrie geprägt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Hochtaunuskreis derzeit 4,5 % (zum Vergleich: Hessen: 5,9 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 137,8 Punkten für den Hochtaunuskreis, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Königstein als sehr wohlhabende Stadt 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 Wohnungsbaufläche vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Hochtaunuskreis den 14. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut 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 60591

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,2 km südlich des Stadtzentrums von Königstein in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist am Rande der Innenstadt nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

Als Mittelzentrum profitiert Königstein von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmarkten auch einige Restaurants vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Stadtgalerie' rd. 1,2 km nördlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Königstein 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 in unmittelbarer Nähe gelegenen Waldgebiet des Taunus existieren Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt.

Der Objektstandort wird als 'gute 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 Königstein bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 3,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Königstein ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum zunehmen wird.

Verkehrsinfrastruktur

Königstein ist über die Bundesstraßen B455, B519 und B8 sowie über die Autobahn A661 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 11 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Oberursel-Nord'. Sowohl die Bushaltestelle 'Altenhainer Straße' als auch der stadteigene Bahnhof 'Königstein (Ts)' mit Regionalzuganbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' ca. 21 km und zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' ca. 26 km.

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

Infrastruktur

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

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

Nachbarschaftsbebauung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Königstein. 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 der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Immissionen aus. Der Hainerbergweg wird 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 Objektbeurteilung nicht feststellbar.

Lagequalität

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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Königstein, Flur 9 Flurstück 58/29

Größe des Grundstücks **A = 571 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage

Abmessungen: Breite entlang dem Hainerbergweg ca. 17 m

Grundstückstiefe von ca. 30 m bis 34 m

Form: Annähernd trapezförmige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Südosten nach Nordwesten stark abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden an der Südostseite durch die Grenzbebauung mit einer Stützmauer und einer Garagenzeile, die vorhandene Wohnhausbebauung, eine Außentreppe und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks wird als gärtnerisch gestaltete Außenanlage genutzt.

Erschließungsanlagen

Das Bewertungsgrundstück grenzt nordwestlich direkt an den Hainerbergweg. Die Hainerbergweg ist eine voll ausgebauter innerstädtische Wohnstraße. Der Zugang zu dem Wohnhausgrundstück erfolgt direkt von dem Hainerbergweg.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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



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

3.3 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, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 20.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück betreffend in der Altflächendatei keine Eintragung vorhanden. 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 Königstein liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zwischen Wiesbadener Straße und Hainerbergweg“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = 0,39 (Grundflächenzahl)

I = 1 Vollgeschoss Mindestgröße Baugrundstück 305 m²

Es sind Baugrenzen und mit Leitungsrechten belastete Flächen festgesetzt.

ak = Kettenhausbebauung

H= Nur Hausgruppen zulässig

Offene Bauweise

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

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den Bauantragsunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks zu entnehmen. Das Grundstück mit einer Größe von 571 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. 153 m² und einer Geschoßfläche

Grundflächenzahl: GRZ = 0,27

1 Vollgeschoss.

Es wird unterstellt, dass das Untergeschoss entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans kein Vollgeschoss ist.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

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

Art

Freistehendes 1-geschossiges Wohnhaus, unterkellert mit Flachdach.

Baujahr

Bei dem Bauamt der Stadt Königstein wurden die Bauantragsunterlagen eingesehen.

Mit Bauschein Nr. 11/74 vom 28.05.1974 wurde die „Erstellung eines Wohnhauses mit Garage für Fahrzeuge mit VK-Antrieb“ genehmigt. Ein Schlussannahmeschein war aus der Bauakte nicht zu entnehmen. Als Baujahr des Wohnhauses wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1975** in Ansatz gebracht.

Weiterhin wurde die folgende Baugenehmigung erteilt:

- Baugenehmigung Bauantrags-Nr. BA 1251/8400 vom 23.08.1984
„Errichtung eines Werkraums“

Modernisierungen: Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung von außen erhaltenen Informationen wurden in der Vergangenheit die folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt:

- Teilweise Modernisierung der Sanitärräume
- ca. 2015 Teilerneuerung der Fenster und Eingangstür
- ca. 2023 Sanierung und Dämmung der Dachflächen

Nutzung

Untergeschoss: 3 Zimmer, Ankleide, 2 Sanitärräume, Diele und Flur,
3 Kellerräume, Heizungskeller

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer, Küche, WC, Diele
und Windfang, Werkraum und Terrasse



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

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt.

Wohnhaus BGF = **288,16 m²**

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend den Angaben zu den Wohnflächen in den vorliegenden Grundrissen in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV; WoFlV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnflächen: Wohnräume im UG:	ca. 97,57 m ²
Wohnräume im EG:	<u>ca. 106,58 m²</u>
Gesamtwohnfläche:	ca. 204,15 m²

Die Grundfläche der Terrasse im Erdgeschoss wurde mit $\frac{1}{2}$ der Grundfläche in der Wohnfläche berücksichtigt.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Betonstreifenfundamente

Außenwände: Wände im Kellergeschoß und den Obergeschossen aus Hohlblockmauerwerk.

Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Hohlblockmauerwerk oder Ytong-Mauerwerk.

Decken: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoß und Holzbalkendecken über dem Erdgeschoß

Treppen

Gewendelte Treppe aus Beton vom Kellergeschoß zum Erdgeschoß.

Dach

Flachdach bituminös oder mit Folie eingedichtet. Entsprechend den im Rahmen des Ortstermins erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass das Flachdach im Zusammenhang mit der ca. im Jahr 2023 durchgeführten Sanierung entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) angemessen gedämmt wurde.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt von dem Hainerbergweg über eine Außentreppe im Erdgeschoß auf der Nordwestseite des Hauses. Haustür aus Kunststoff-Aluminiumprofilen. Klingel und Briefkasten im Eingangsbereich des Grundstücks an dem Hainerbergweg.

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

4.1.4 Ausbau (Die Beschreibung erfolgt entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen sowie unter baujahrestypischen Annahmen)

Heizung

Es wird unterstellt, dass die Beheizung über eine im Untergeschoss im Heizungskeller installierte Zentralheizung (Baujahr unbekannt) erfolgt. In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Plattenheizkörper oder eine Fußbodenheizung.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Auflagen gemäß GEG sind nicht bekannt und werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Warmwasserbereitung

Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage.

Sanitäre Einrichtungen

Untergeschoss: Gäste-WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

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

Zweites Bad mit Badewanne, WC-Anlage und Waschbecken.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Es wird unterstellt, dass die Elektroinstallation überwiegend dem Standard des Baujahres entspricht. Normale Anzahl an Schaltern und Steckdosen, mittlerer Standard. Unterverteilung mit Kippsicherungen.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung über eine Parabolantenne.

Fenster

Fenster aus Kunststoff und Holz mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Fensterbänke außen aus Zinkblech.

Türen

Glatte Holztüren in Umfassungszargen. Normale Schlosser und Beschläge.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Laminat, Teppichboden oder Fliesen

Wandbekleidung: Rauhfaser tapeten gestrichen

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenspiegel

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen raumhoch oder in unterschiedlicher Höhe

Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



von der IHK WIESBADEN
öffentliche bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
beauten und
unbeauten
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

Balkon/ Terrasse

Terrasse mit Plattenbelag.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Einbaumöbel/Einrichtungsgegenstände

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

Grundrissgestaltung

Das Gebäude hat im Erdgeschoss eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Das Wohn- und Esszimmer, die Küche und das WC sind über die Diele und den Windfang zugänglich.

Die Räume im Untergeschoss sind über die Diele zu begehen. Das Elternschlafzimmer und das angrenzende Bad sind als „gefangene Räume“ über die vorgelagerte Ankleide zu begehen. 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.

Das WC im Erdgeschoss ist innenliegend. Das Bad im Untergeschoss kann über ein Fenster be- und entlüftet werden. Das „kleine Bad“ im Untergeschoss und die Kellerräume werden über Lichtschächte belichtet und be- und entlüftet.

4.1.5 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über eine überdachte Terrasse und eine Außentreppe.

4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht bekannt.

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 Hainerbergweg 43, Flurstück 58/29, stehen keine Stellplätze zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Königstein keine Forderungen bezüglich erforderlicher Stellplätze bestehen.



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 im Eigentum der Antragsgegner auf dem angrenzenden Garagengrundstück befindliche Einzelgarage ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

4.5 **Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen**

Die Außenanlage befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem einfachen und normal gepflegten Zustand.

4.6 **Baulicher Zustand**

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen wird unterstellt, dass sich das Wohnhaus entsprechend dem Objektaalter in einem normal abgenutzten baulichen Zustand befindet. Weiterhin wird unterstellt, dass in den Wohnräumen kein Unterhaltungs- und Renovierungsstau vorhanden ist.

An der Fassade war ein Putzschaden sichtbar und die Außentreppe hat einen Feuchtigkeitsschaden mit Putzschäden, der auf eine undichte Abdichtung zurückzuführen sind.

4.7 **Gesamtbeurteilung**

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Lage, der unterstellten Ausstattung und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung.

Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt erscheint eine Verwertung möglich.

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

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 im Rahmen der Objektbesichtigung das Wohnhaus nicht von innen zu besichtigen war, wurde im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens die Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) als stützendes Verfahren nicht durchgeführt.

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 Lagemerkmale,
- 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..

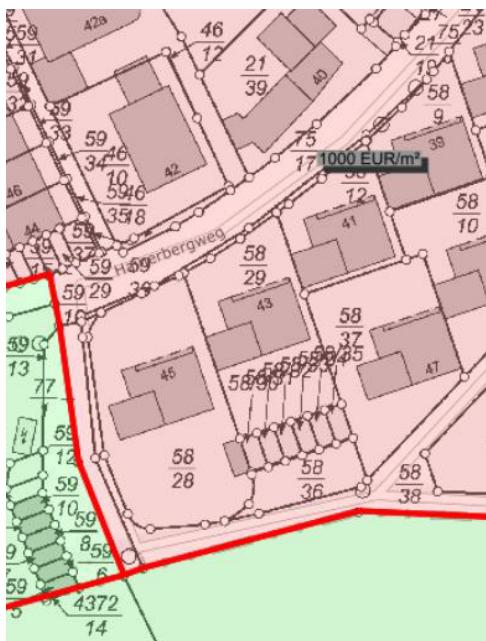
6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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 Königstein, Gemarkung Königstein, für die Bodenrichtwertzone 8070207, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

1.000,00 €/m² ebf

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

- | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Qualität | = Baureifes Land |
| Nutzungsart | = Wohnbaufläche |
| Fläche des Richtwert-
grundstücks | = 600 m ² |
| Maß der baulichen
Nutzung (WGFZ) | = keine Angaben |
| Beitrags- und abgabe-
rechtlicher Zustand | = erschließungsbeitragsfrei |



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



von der IHK WIESBADEN
öffentlicht bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die Bewertung von
bebauten und
unbauen 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

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist 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.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Das Bewertungsgrundstück Flurstück 58/29 hat eine Größe von 571 m².

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

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 Hochtaunuskreises ermittelten und im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,970 in Ansatz gebracht und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 571 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,976.

Der Bodenrichtwert wird an die Grundstücksgröße wie folgt angepasst:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,976/0,970) = \text{rd.} 1.006,00 \text{ €/m}^2$$

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.

An der Südostseite grenzt das Bewertungsgrundstück an eine Garagenzeile. Im Zusammenhang mit Bebauung der Garagenzeile erfolgte eine Unterfangung zum Ausgleich der unterschiedlichen Höhen im Gelände. Aufgrund der Südostgrenze anstehenden Stützwand und der Garagenbebauung weicht die Wertigkeit des Bewertungsgrundstücks von normal geschnittenen und angemessen nutzbaren Grundstücken ab.

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

Der an die Grundstücksgröße angepasste Bodenrichtwert wird angemessen aufgrund der Topographie um 5 % gemindert.

$$1.006,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 956,00 \text{ €/m}^2$$

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 Königstein eine mit den umliegenden Grundstücken vergleichbare Wohnlage.

6.1.2 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert abgeleitet aus dem an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepassten Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

571 m ² x 956,00 €/m ²	= 545.876,00 €
Bodenwert	= 545.876,00 €
Bodenwert gerundet:	= 546.000,00 €
=====	

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

- a) Zum Vergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.
- b) Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungstichtag möglichst nahe sein.
- c) 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 Königstein 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.

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

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. **1.758,00 €/m² BGF** (932,00 €/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.

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

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 Gebäudeflächen 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, 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 das folgende besondere Bauteil:

- Eingangstreppe

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.

Es gibt keine Informationen über besondere Einrichtungen.

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
• Eingangstreppe	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	8.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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)
Hausanschlüsse	10.000,00 €
Wegebefestigung	3.000,00 €
Einfriedungen	3.000,00 €
Summe	16.000,00 €

Der Wert der Außenanlage liegt aufgrund der vergleichsweisen niedrigen Herstellungskosten mit 9,5 % des Gebäudewertes gering 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 den 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 [%]	0,0	52,0	48,0	0,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem gewogenen Gebäudestandard von 2,5 ergibt sich zu rd. 68 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises 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 entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung von außen erhaltenen Informationen in Teilbereichen modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 3 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	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	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	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		3,0	0,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

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 Wertermittlungstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Einfamilienhaus fiktives Baujahr 1978

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 23 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. objektspezifisch 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 Sachwerten“ (= 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.

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser ermittelt. Im Bereich des Bodenrichtniveaus ab 900 €/m² wurde für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 731.000 € ergibt sich ein Sachwertfaktor in Höhe von $k = 1,50$.

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 Königstein 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 Wertermittlungsstichtag mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) $k = 1,50$ 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 berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen, verfügt das Einfamilienhaus über eine altersbedingt abgenutzte Bausubstanz mit einer vergleichsweise einfachen baulichen Konstruktion. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich.

marktübliche Abschlag	Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (1.099.911,00 €)	-164.986,65 €
Summe	rd. -164.987,00 €

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.

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

Im Rahmen der Objektbesichtigung war ein Feuchtigkeitsschaden an der Außentreppe sichtbar. In dem vorliegenden Gutachten werden grob überschlägig geschätzte Wertansätze für die Beseitigung des Bauschadens und für geringe Unterhaltungsmaßnahmen in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden Außentreppe	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-3.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

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

7.6 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	932,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	288,16 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	276.565,12 €
Baupreisindex (BPI) 18.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	521.601,82 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	521.601,82 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre
• prozentual		67,14 %
• Faktor	x	0,3286
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	171.398,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) rd. 171.398,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 16.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 187.398,00 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 545.876,00 €

vorläufiger Sachwert = 733.274,00 €

Sachwertfaktor x 1,50

= 1.099.911,00 €

– 164.987,00 €

= 934.924,00 €

– 8.000,00 €

= 926.924,00 €

rd. 927.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



von der IHK WIESBADEN
öffentlicher bestellter
und vereidigter
sachverständiger für
die bewertung von
bebaute und
unbebaute
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 und Treppen	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 %	0,0 %	52,0 %	48,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung, Rollläden (manuell); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken; gewendelte Treppe aus Stahlbeton oder Stahl
Fußböden	
Standardstufe 3	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

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

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche und/oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: UG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil
			[€/m ² BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	52,0	452,40
3	1.000,00	48,0	480,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 932,40			
gewogener Standard = 2,5			
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 932,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd.} \quad 932,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$



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 61462 Königstein im Taunus, Hainerbergweg 43, der

Sachwert zu **927.000,00 €**
(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 61462 Königstein im Taunus, Hainerbergweg 43, kann aus dem Sachwert in Höhe von

927.000,00 €

abgeleitet werden.

8.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Königstein. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung nach Frankfurt und in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Für das Wohnhaus in überschaubarer Größenordnung verfügt wird eine zweckmäßige Grundrissgestaltung und eine überwiegend dem Standard des Baujahres entsprechende mittlere Ausstattung unterstellt. Der ermittelte Sachwert in Höhe von 927.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebäudefaktor von rd. 4.541,00 €/m² mit einer unterstellten Wohnfläche von ca. 204,15 m².

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises wurde in dem Immobilienmarktbericht 2025 für „Ein- und Zweifamilienhäuser“ in einem Bodenrichtwertbereich von ab 900 €/m² einen Gebäudefaktor in einer Spanne von 4.200,00 €/m² bis 8.900,00 €/m² und im Mittel von 6.760,00 €/m² festgestellt. Die Vergleichsobjekte haben eine durchschnittliche Grundstückgröße von 660 m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 196 m² und eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

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

8.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **61462 Königstein im Taunus, Hainerbergweg 43**, wird zum **Stichtag 18. August 2025** auf

927.000,00 €

(in Worten: neunhundertsiebenundzwanzigtausend EURO)

geschätzt

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 29. August 2025



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 43 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

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 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

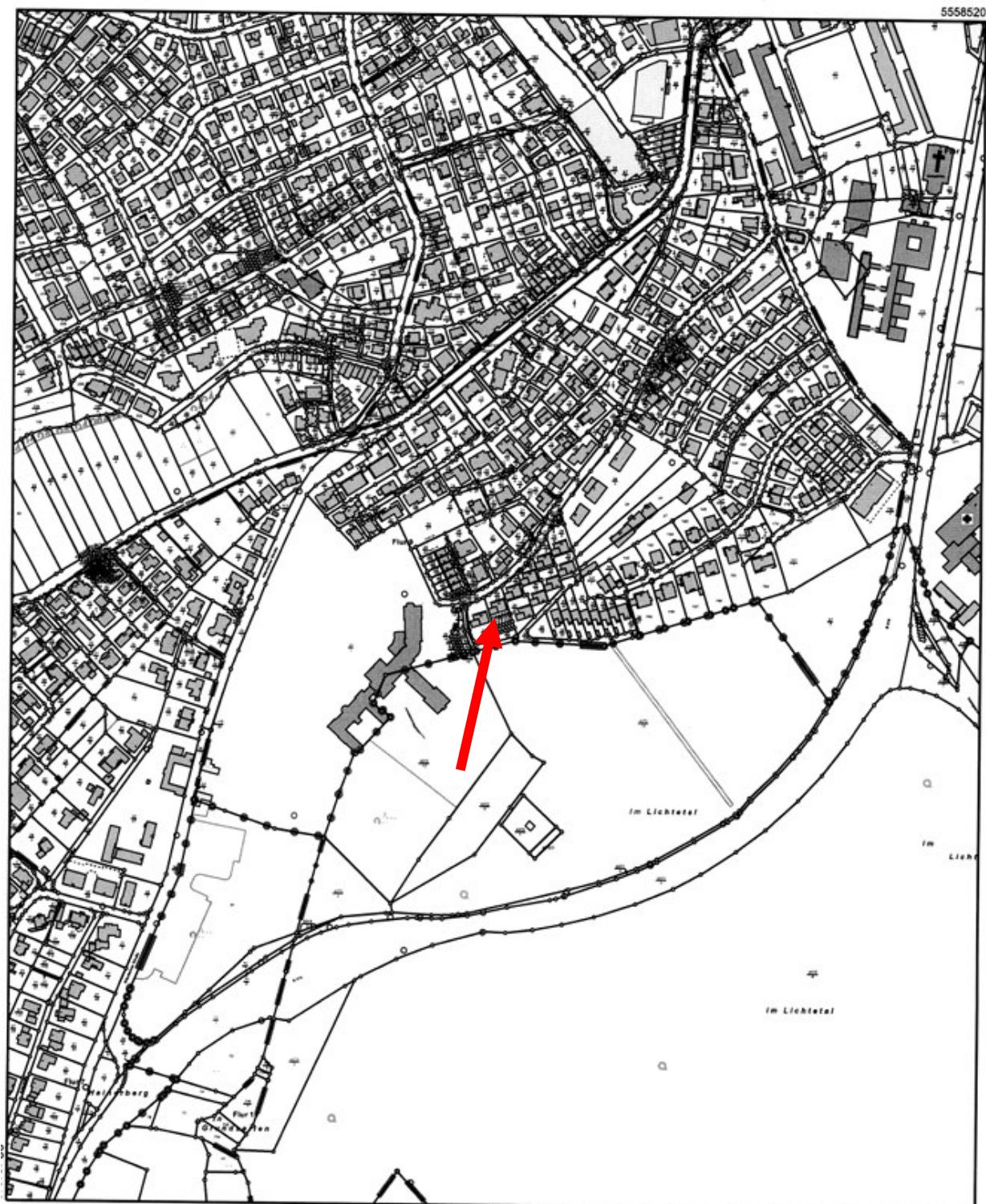
Flurstück: 58/29
Flur: 9
Gemarkung: Königstein

Gemeinde: Königstein im Taunus
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 29.08.2025
Antrag: 203002567-1



Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

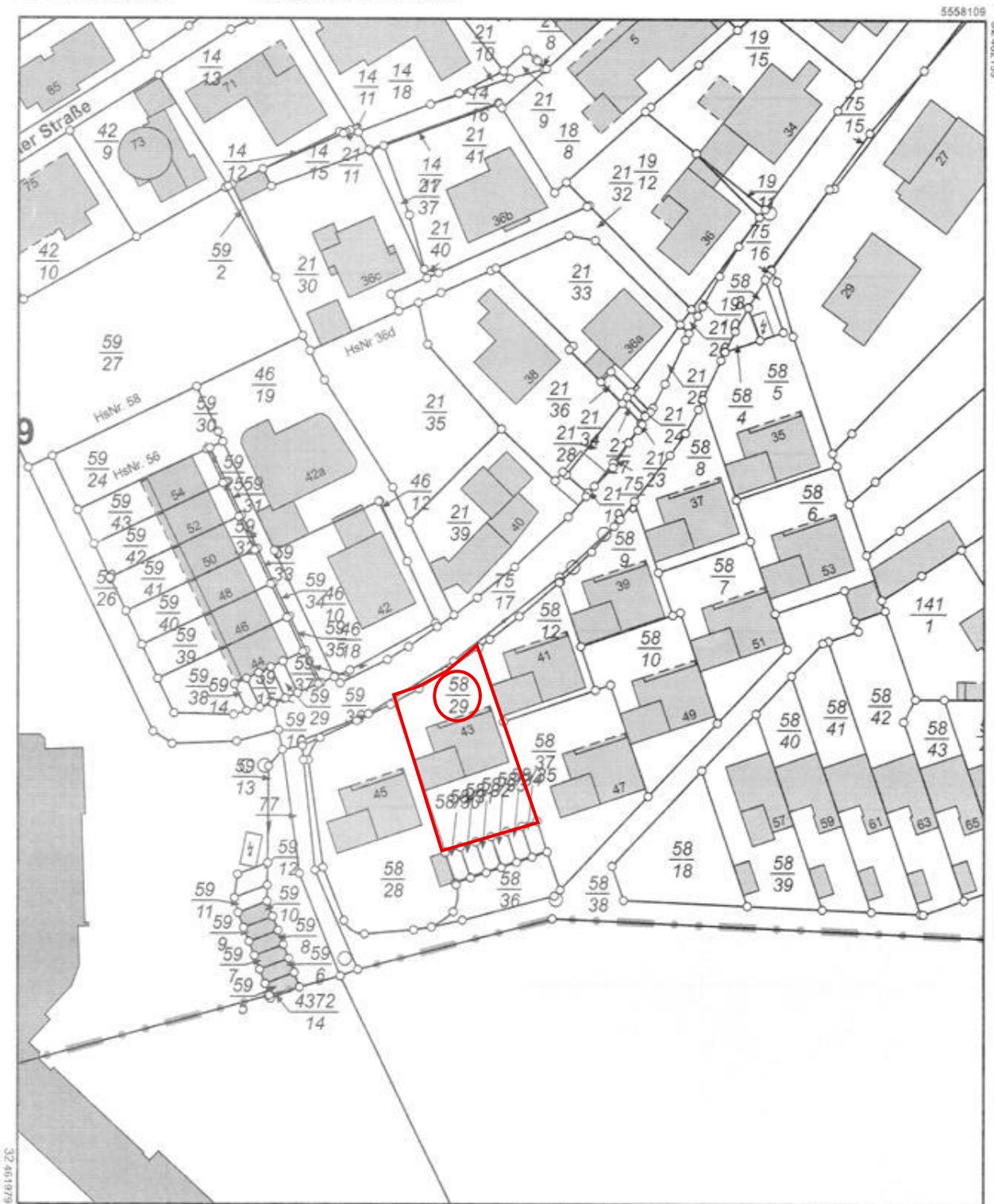
Flurstück:
Flur: 9
Gemarkung: Königstein

Gemeinde: Königstein im Taunus
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

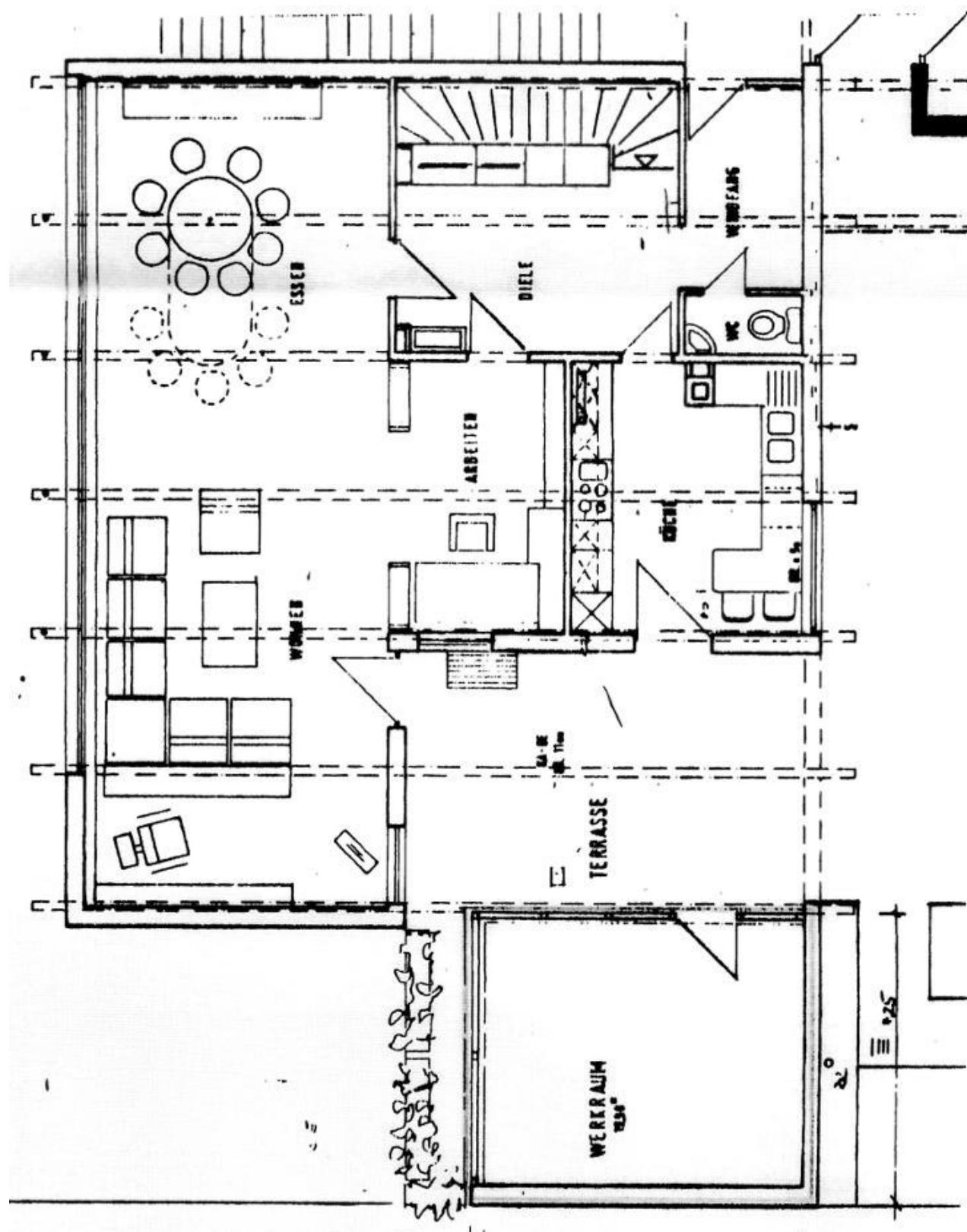
**Auszug aus
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte Hessen

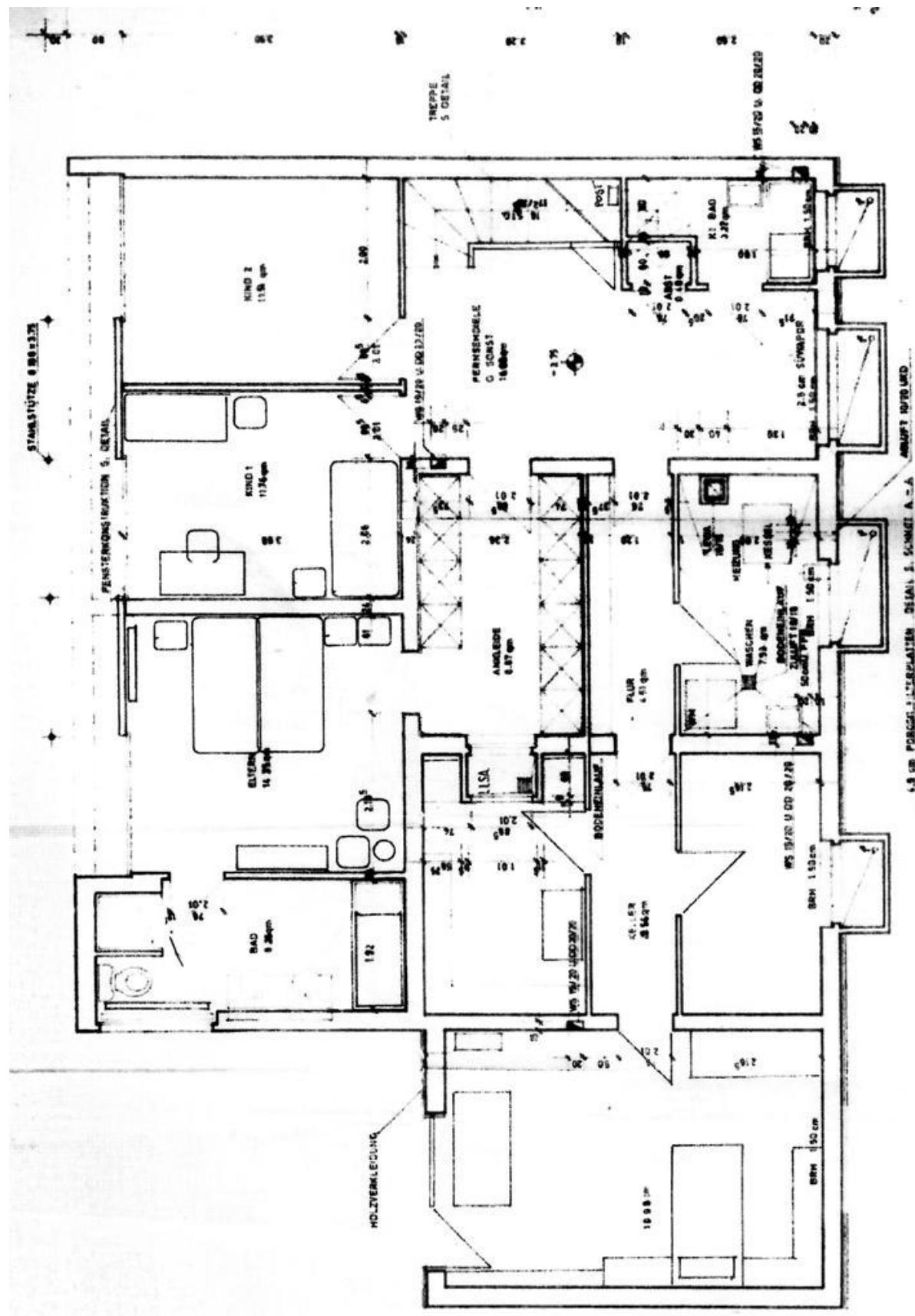
Erstellt am 06.07.2025
Antrag: 202951143-1



Anlage 3: Grundriss -Erdgeschoss



Grundriss -Untergeschoß



Anlage 4: Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Die Gebäude-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Berechnungen und die Angaben zu den Wohnflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Hainerbergweg 43, 61462 Königstein

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	UG	+	1,00	12,600	10,200	a		128,52		
2	UG	+	1,00	2,260	0,800	a		1,81		
3	UG	+	1,00	6,300	3,690	a		23,25		
4	EG	+	1,00	12,600	11,000	a		138,60		
5	EG	-	1,00	6,000	4,000	a		-24,00		
6	EG	+	1,00	4,700	4,250	a		19,98		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							Summe	288,16		m²
								288,16		

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Wohnhauses von der Hainerbegstraße



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Süden vom Garten



Foto 3: Ansicht des Werkraums und der Terrasse



Foto 4: Ansicht Werkraum von Norden



Foto 5 Zugangstreppe

