



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift: Scharderhohlweg 41a
in 61462 Königstein im Taunus

Objektart: Zweifamilienhaus

Aktenzeichen: 95 K 28/20

Verkehrswert: **3.330.000 €**
In Worten: drei Millionen dreihundertdreißigtausend Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein im Taunus
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungsstichtag: 04.08.2023
Qualitätsstichtag: 04.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung: 04.08.2023

Eric Reuter
Frankfurt am Main
Erstellt am 21.08.2023



Adresse Kaiserstraße 39, 60329 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 – 300 773 72
E-Mail info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage www.immobiliendbewertung-reuter.de



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt.....	3
1.3 Eigentümer/-in.....	3
1.4 Datum des Auftrages.....	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens.....	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	4
1.8 Qualitätsstichtag.....	4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Sonstiges	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.13 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben.....	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße.....	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	9
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	10
4.1 Makrolage	10
4.2 Mikrolage	11
4.3 Fazit	12
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	13
5.1 Grundstücksmerkmale	13
5.2 Altlasten	13
5.3 Immissionen.....	14
5.4 Hochwasserrisiko	14
5.5 Außenanlagen.....	14
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	15
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	15
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	15
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	16
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	16
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	16
7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	17



7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	17
7.2	Baubeschreibung Gebäude.....	17
7.3	Baubeschreibung Nebengebäude	20
7.4	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	20
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT.....	28
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG.....	30
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	32
12.	BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV).....	33
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert	34
12.2	Anpassungen	34
13.	SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....	35
13.1	Erläuterungen zum Sachwert	36
13.2	Herstellungskosten.....	37
13.3	Marktanpassung.....	38
13.4	Nutzungsdauer.....	39
13.5	lineare Alterswertminderung.....	39
13.6	Besondere objektspezifische Merkmale	40
15.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	41
15.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	41
15.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	42
15.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	42
16.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	43
17.	LITERATURVERZEICHNIS	44
17.1	Literatur.....	44
17.2	Rechtsgrundlagen	44
17.3	Sonstiges	44
18.	ANLAGEN	45
	Anhang I – Fotodokumentation.....	46
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	47
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	48
	Anhang IV – Grundrisse / Schnitte / Ansichten	49
	Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	54
	Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe	56
	Anhang VII – Objektdatenblatt.....	57



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Königstein im Taunus - Zwangsversteigerungsabteilung
Burgweg 9
61462 Königstein im Taunus

1.2 Objekt

Zweifamilienhaus
Scharderhohlweg 41a
Königstein im Taunus 61462

Interne Gutachtennummer - AGK-039-2023-61462

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

04.05.2023 mit Beschluss vom 04.05.2023

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Königstein im Taunus (Geschäftsnummer 95 K 28/20) vom 04.05.2023 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG i.V.m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 04.08.2023

Anwesende: Eigentümer/-in der Liegenschaft
Eric Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Bis auf die vordere Wohneinheit im Erdgeschoss (Zugang verweigert) waren alle Räume zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt. Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde nicht zugestimmt. Der Zutritt zur vorderen Wohneinheit wurde verweigert.



1.7 Wertermittlungstichtag

04.08.2023

1.8 Qualitätsstichtag

04.08.2023

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Sonstiges

-



1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Königstein im Taunus	04.05.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Hochtaunuskreis	16.05.2023
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Königstein im Taunus	04.05.2023
Grundbuchauszug	05.05.2023
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden	30.05.2023
Auskunft zum Bauplanungsrecht – Stadt Königstein im Taunus	31.05.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	09.08.2023
Bebauungsplan „F 1.2 Scharderhohlweg“ (3. Änderung)	21.02.1985
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2023
Engel & Völkers Mietspiegel 2023 für Königstein im Taunus	28.07.2023
IHK-Bezirk Frankfurt in Zahlen 2022/2023	April 2023
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022 (Berichtsjahr 2021)	Juli 2022
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreis 2023	März 2023
IS24 Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien	16.08.2023
Kopie aus der Bauakte – Stadt Königstein im Taunus Grundrisse Keller-, Erd- und Dachgeschoss; Baubeschreibung, div. Flächenberechnungen, Schnitte, Ansichten	Januar 1975 / 22.09.1975
Kopie aus der Bauakte – Hochtaunuskreis Grundrisse Keller-, Erd- und Dachgeschoss; Baubeschreibung, div. Flächenberechnungen, Schnitte, Ansichten; Flurkarte	Januar 1975 / 22.09.1975
vdp Immobilienpreisindex Q2 2023	2023
vdp Research GmbH	16.08.2023
Wohnungsmarktbericht 2022/2023 IHK-Wohnungsmarktbericht	März 2023
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	16.08.2023
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	04.08.2023
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	04.08.2023



1.13 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück mit der Adresse Scharderhohlweg 41a in 61462 Königstein im Taunus, im Ortsteil Falkenstein.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1975 in massiver Bauweise als Architektenhaus errichtet. Das Wohnhaus verfügt über vier Wohneinheiten und ist als Zweispänner (Zwei Wohneinheiten je Geschoss) konzipiert. Die Wohneinheiten erstrecken sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Gemäß Bauschein kann die Nutzung des Gebäudes nur als Zweifamilienhaus erfolgen. Das Gebäude wurde im vorgefundenen Zustand als Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten genutzt. Das Gebäude wäre mit geringem baulichem Aufwand wieder als Zwei- bzw. auch als Einfamilienhauswohnhaus nutzbar.

Das Gebäude ist freistehend und grenzt an der westlichen Grundstücksgrenze an den Schardtwald.

Aufgrund der Hanglage erfolgt der straßenseitige Antritt zum Kellergeschoss über die Doppelgarage. Das Kellergeschoss wird zusätzlich über zwei innenliegende Treppen erschlossen. Über ein südöstliches Tor und einen Erschließungsweg erfolgt der Zugang der Wohneinheiten im Erdgeschoss. Die vordere EG-Wohneinheit verfügt über einen separaten Zugang, die hintere EG-Wohneinheiten wird über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Durch das Treppenhaus erfolgt der Zugang zum Dach- und Kellergeschoss.

Die Wohnfläche wurde mit überschlägig ca. 548 m² auf der Basis der beschafften Grundrisskizzen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Die Dachterrasse der 2-Zimmer Wohneinheit im Dachgeschoss wurde aussagegemäß nachträglich eingebaut und verfügt über keine Absturzsicherung. Es wird ausdrücklich davon ausgegangen, dass die Dachterrasse genehmigt bzw. genehmigungsfähig wäre und eine Absturzsicherung nachgerüstet wird.

Die vorgefundene Bebauung entspricht hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse (2) ggf. nicht der Zulässigkeit des Bebauungsplanes. Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.

Wohnlage:	sehr gute Wohnlage
Ausstattung:	teilweise überdurchschnittlich, Sanitärbereiche nicht mehr zeitgemäß
Objektzustand:	durchschnittlich
Vermietbarkeit:	normal
Verwertbarkeit:	normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 05.05.2023
Letzte Änderung: 03.01.2022
Amtsgericht: Königstein im Taunus
Grundbuch von: Falkenstein
Band: -
Blatt: 925

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
3	Falkenstein	4	97/10	Gebäude- und Freifläche Scharderhohlweg 41a	1.976

Gesamtsumme					1.976
-------------	--	--	--	--	-------

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis ist zur Lfd. Nr. 3 folgender Herrschvermerk vorhanden:

Wegerecht zugunsten der Lfd. Nr. 3

„Wegerecht an dem Grundstück Flur 4 Flurstück 97/5, eingetragen im Grundbuch von Falkenstein Band 28 Blatt 926 Abt. II Nr. 3“

Beurteilung

Die oben genannte Dienstbarkeit dient wahrscheinlich der Sicherung des Zugangs und der Zufahrt des Bewertungsobjektes. Es ist nicht bekannt, wer für die Kosten der Instandhaltung und Reparatur der Zuwegung aufkommt und ob ggf. Zahlungsverpflichtungen hinsichtlich der Nutzung für den/die Eigentümer/-in der zu bewertenden Liegenschaft bestehen.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine Zahlungs- oder Instandhaltungsverpflichtungen aufgrund des Wegrechtes bestehen.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert



3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 1 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 3 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 28/20); eingetragen am 03.01.2022“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Hochtaunuskreis
Stadt	Königstein im Taunus
Ortsteil	Falkenstein
Einwohnerzahl	ca. 16.744 Einwohner (Stand 31.12.2022, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	37.279 € – Hochtaunuskreis 27.770 € – Hessen 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	194,8 – Königstein im Taunus 138,7 – Hochtaunuskreis 103,4 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	4,1 % - Hochtaunuskreis 5,2 % - Hessen 5,7 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Juli 2023)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose +4 % (2017 bis 2040) für den Hochtaunuskreis.

Lagebeschreibung

Der Hochtaunuskreis liegt fast vollständig im Taunus. Sein Vorland mit den Städten Bad Homburg, Friedrichsdorf, Kronberg und Königstein gehört im Süden bereits zur Stadtregion Frankfurt und geht damit in die Rhein-Main-Ebene rüber. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit hohem Mietniveau sowie für den zweithöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise.

Königstein im Taunus ist ein heilklimatischer Kurort im hessischen Hochtaunuskreis und liegt an den Hängen des Taunus im Umland der Stadt Frankfurt am Main. Königstein im Taunus ist wie die Nachbarstadt Kronberg im Taunus für seine bevorzugten und teuren Wohnlagen mit einer Reihe von Villen bekannt. Königstein umfasst außer der Kernstadt die drei Stadtteile Falkenstein, Mammolshain und Schneidhain.

Königstein wird mit dem Individualverkehr über die Bundesstraßen 8 und 455 erschlossen, die sich am „Kreisel Königstein“ schneiden. Über die B 8 wird die Bundesautobahn 66 an der Anschlussstelle Frankfurt-Höchst erreicht. Die B 455 erschließt die A 661 an der Anschlussstelle Oberursel und die A 3 an der Anschlussstelle Niedernhausen. Mit dem ÖPNV



ist Königstein über eine Regionalbahnlinie an Frankfurt angeschlossen. Des Weiteren verkehren Busverbindungen zu den S-Bahnstation S3 (Bad Soden), S4 (Kronberg) und S5 (Bad Homburg). Zu den größeren Betrieben gehören in Königstein die verschiedenen Kurkliniken wie z.B. Asklepios und KVB. Außerdem sind in Königstein zahlreiche selbständige Unternehmens- und Personalberater ansässig.

4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise villenartige Bebauung in offener Bauweise geprägt. Direkt westlich an das Bewertungsobjekt grenzt der Schardtwald.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Königstein (Konrad-Adenauer-Anlage) ca. 2,8 km entfernt Zentrum von Frankfurt ca. 23 km entfernt

Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit aufgelockerter Bebauung, gutem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der direkten Umgebung. Es gibt durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und eine durchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Falkenstein Auf dem Seif) befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Königstein beträgt ca. 3,0 km (RB). Von hier aus besteht u.a. Anschluss in Richtung Frankfurt. Der Hauptbahnhof Frankfurt ist ca. 22 km entfernt. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (IC, ICE, RE, RB, S-Bahn, U-Bahn).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer privaten Straße ohne Straßenbeleuchtung oder separatem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle Höchst BAB 66 ist ca. 11,5 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 455 ist ca. 2,2 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen Frankfurt ist ca. 27 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.



Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 2,5 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden (Kernstadt von Königstein).
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das nächste größere Einkaufszentrum (Main-Taunus-Zentrum) mit rd. 91.000 m ² Verkaufsfläche befindet sich in ca. 11 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Asklepios) befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 22 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Königstein ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Im näheren Umfeld befindet sich der Opel-Zoo. Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Frankfurt. Königstein verfügt über ein gutes gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Frankfurt.
Kulturangebot	Königstein verfügt über ein eingeschränktes Kulturangebot (Burg- und Stadtmuseum). Ein umfangreiches Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen befindet sich in Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Fazit

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Falkenstein von Königstein im Taunus, am Hang des Berges „Altkönig“ in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise villenartiger Bebauung. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine sehr gute Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Infrastruktur.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

1.976 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	vermutlich kein Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 26 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 37 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist von Norden nach Süden abfallend. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 30.05.2023 ist das Grundstück Scharderhohlweg 41a, Königstein im Taunus, Gemarkung Falkenstein; Flur 4, Flurstück 97/10 nicht in der Altflächendatei erfasst.

Gemäß Eindruck im Ortstermin wurden in einigen Teilbereichen statt Mauersteine Bahnschwellen zur Einfassung des Grundstücks genutzt.

Bahnschwellen wurden historisch mit teeröhlhaltigen Holzschutzmitteln behandelt, die das Holz witterungsbeständig und haltbar machen. Bei unmittelbarem Hautkontakt stellen derart behandelte Hölzer eine Gefahr für die Gesundheit dar. Teeröle, besonders das darin enthaltene Benzo[a]pyren, gelten als krebserregend. Bei Erwärmung, z.B. durch Sonneneinstrahlung, werden die Teerölbestandteile flüssiger und können als zähe Masse ausschwitzen und zu Geruchsbelästigungen führen. Empfindliche Personen können auf Teeröl mit Hautreizungen und Atembeschwerden reagieren.

Im Rahmen der Wertermittlung wird fiktiv mit einer Entsorgung der Bahnschwellen und einem Austausch Mauersteine gerechnet. Die dafür anfallenden Kosten werden als Abschlag im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.



Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnlärm, festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 16.08.2023 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist straßenseitig überwiegend nicht eingefriedet. Die Zuwegung zum Grundstück ist durch eine Mauer und Tor eingefriedet. Für die Einfriedung des südlichen Grundstücksbereiches (westlich der Garagen) ist das Grundstück mit alten Bahnschwellen eingefriedet. Es war im Ortstermin aufgrund von starkem Bewuchs nicht ersichtlich, ob der rückwärtige Grundstücksbereich mit einem Zaun o.ä. eingefriedet ist.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Die Einfahrt zur Garage ist mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Zuwegung im hinteren Grundstücksbereich besteht teilweise aus Natursteinen (Treppenstufen), teilweise aus Verbundsteinpflaster (Gehwege). Die Terrassen im Erdgeschoss sind mit maroden Holzdielen befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind begrünt und wirken vernachlässigt und verwildert.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über eine Doppelgarage und vier Einzelgaragen. Es bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als nicht angespannt eingeschätzt.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe ungepflegt und weisen Instandhaltungstau auf.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche“ (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Planung/Umwelt der Stadt Königstein im Taunus vom 31.05.2023 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „F 1.2 Scharderhohlweg“ vom 21.02.1985 (3. Änderung). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4
- max. 1 Vollgeschoss in offener Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Dachneigung zwischen 0 – 45°
- Drempe bis max. 1 m Höhe zulässig
- Erdgeschossfußboden darf bergseitig höchstens 30 cm über natürlichem Gelände liegen. Die Festlegung bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen bergseitiger Außenwand und natürlichem Gelände.
- Dachaufbauten sind bis zu einer max. Einzellänge von 2,50 m zulässig. Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf 6/10 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Gauben ist ganz als Fensterfläche auszubilden. Dachaufbauten sind ab 38° Dachneigung zulässig.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Hinweis:

Die vorgefundene Bebauung entspricht hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse (2) ggf. nicht der Zulässigkeit des Bebauungsplanes. Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.



6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Hochtaunuskreises vom 15.06.2023 sind für das Grundstück Königstein im Taunus, Scharderhohlweg 41a keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Objekt wurde zum Stichtag teilweise zu Wohnzwecken eigengenutzt. Die Vornutzung ist nicht bekannt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Königstein im Taunus verfügt über eine rechtliche Grundlage über die einmalige Erhebung von Straßenbaubeiträgen. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzablöse bezahlt wurde.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. KAG durch die jeweiligen Erschließungsträger bereits vollständig erhoben und vom Eigentümer entrichtet wurden.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Planung/Umwelt der Stadt Königstein im Taunus vom 31.05.2023 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Planung/Umwelt der Stadt Königstein im Taunus vom 31.05.2023 besteht kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1975 in massiver Bauweise als Architektenhaus errichtet. Das Wohnhaus verfügt über vier Wohneinheiten und ist als Zweispänner konzipiert. Die Wohneinheiten erstrecken sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude ist freistehend und grenzt an der westlichen Grundstücksgrenze an den Schardtwald.

Aufgrund der Hanglage erfolgt der straßenseitige Antritt zum Kellergeschoss über die Doppelgarage. Das Kellergeschoss wird zusätzlich über zwei innenliegende Treppen erschlossen. Über ein südöstliches Tor und einen Erschließungsweg erfolgt der Zugang der Wohneinheiten im Erdgeschoss. Die vordere Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Zugang, die hintere Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie die Wohneinheiten im Dachgeschoss werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Durch das Treppenhaus erfolgt der Zugang zum Dach- und Kellergeschoss.

Die Wohnfläche wurde mit überschlägig ca. 548 m² auf der Basis der beschafften Grundrisszeichnungen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Gemäß Bauschein kann die Nutzung des Gebäudes nur als Zweifamilienhaus erfolgen. Das Gebäude wurde im vorgefundenen Zustand als Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten genutzt. Das Gebäude wäre mit geringem baulichem Aufwand wieder als Zwei- bzw. auch als Einfamilienhauswohnhaus nutzbar.

Die Dachterrasse der 2-Zimmer Wohneinheit im Dachgeschoss wurde aussagegemäß nachträglich eingebaut und verfügt über keine Absturzsicherung. Es wird ausdrücklich davon ausgegangen, dass die Dachterrasse genehmigt bzw. genehmigungsfähig wäre und eine Absturzsicherung nachgerüstet wird.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Zweifamilienhaus, Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1975 (Quelle: Bauakte)
Wohn- Nutzfläche	rd. 548 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	Die tatsächliche Grundrissituation konnte im Ortstermin weitestgehend überprüft werden. Die Erschließung der hinteren Erdgeschosswohnung, des Kellergeschosses und der oberen Wohneinheiten erfolgt über ein separates Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



	<p>Die vordere Erdgeschosswohnung wird über einen separaten Zugang erschlossen (Siehe Grundrisse Anlage).</p> <p>Das Gebäude verfügt über individuelle aber gute Grundrisse für jede Wohneinheit. Die natürliche Belichtung und Beleuchtung alle zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gut gegeben.</p> <p>Es sind keine gefangenen Räume vorhanden.</p>
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe.
Rohbaukonstruktion	
Fundamente	Streifenfundamente, Einzelfundamente
Ausführung	Mauerwerk, tlw. Stahlstützen
Außenwände	Kellergeschosse – Kalksandstein-Vollstein d = 30 – 45 cm Erdgeschoss – Mauerziegel, tlw. Hohlblocksteine d = 24 - 30 cm Dachgeschoss – Mauerziegel, tlw. Kalksandstein-Vollstein d = 24 cm
Fassade	Lochfassade mit Vorsatzschale, teilweise Bandfassade; Fassadenverglasung im Treppenhaus
Innenwände	Kellergeschosse – tragend: Kalksandstein-Vollstein d = 24 - 30 cm nicht tragend: Kalksandstein d = 11,5 cm Erdgeschoss – tragend: Kalksandstein d = 24 – 30 cm nicht tragend: Kalksandstein, Porenbeton d = 7,5 - 11,5 cm Dachgeschoss – tragend: Kalksandstein d = 24 – 30 cm nicht tragend: Kalksandstein, Porenbeton d = 7,5 - 11,5 cm
Decken	Stahlbeton
Höhen	Kellergeschosse – 2,89 m – 3,16 m Erdgeschoss – 2,50 m – 3,27 m Dachgeschoss – 2,55 m – 5,60 m
Treppen	Stahlbeton, Treppengeländer aus Plexiglas nach Maßanfertigung
Dachkonstruktion	Satteldach / Pultdach in Holzkonstruktion mit Wärmedämmung (Steinwolle/Glaswolle)
Dacheindeckung	Metalldach (Kupfer)
Ausbau des Gebäudes	
Barrierefreiheit	einschätzungsgemäß nicht gegeben
Fußböden	Eingangsbereich – Natursteinpflaster Wohnräume – Fliesen (überwiegend Terrakotta), teilweise textiler Belag Sanitärbereiche – Fliesen, teilweise Mosaikfliesen



Oberfläche Decke	überwiegend aufwendig gestaltete Abhangdecken mit Einbauspots oder indirekter Beleuchtung, teilweise Deckenpaneele
Oberfläche Innenwände	Wohnräume – teilweise Sichtmauerwerk, teilweise Malervlies mit Anstrich Sanitärbereiche – raumhoch gefliest
Türen	Hauseingangstür – Metalltür mit Mehrfachverriegelung in Holzoptik Innentüren – überwiegend glatte Holztüren Kellergeschoss – überwiegend Metalltüren
Fenster	Leichtmetallfenster mit Doppelverglasung, großflächige Fenster überwiegend Sonderanfertigungen, teilweise mit separatem Einbruchschutz

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	nutzungsgerechte Elektroinstallationen aus Ursprungsbaujahr, elektrische Steuerung für Außenrollläden; automatisches Rolltor für Doppelgarage
Sanitärinstallation	KG – Waschmaschinenanschluss; Waschbecken EG hintere WE – Gäste-WC mit WC und Waschbecken; Badezimmer mit Doppelwaschtisch, eingelassener Badewanne, Stand-WC, Bidet, begehbare Dusche DG 2-Zimmer WE – Doppelwaschtisch, eingelassene Badewanne, Hänge-WC, begehbare Dusche DG 3-Zimmer WE – Doppelwaschtisch, eingelassene Badewanne, Hänge-WC, Dusche DG – separates Gäste-WC mit WC und Dusche (keiner Wohneinheit zugeordnet) Zum Errichtungszeitpunkt luxuriöse Ausstattung, mittlerweile keine zeitgemäße Farbgestaltung der Badelemente (Duschtassen, Badewannen, Waschbecken in Blau oder Rot)
Ausstattung Küchen	durchschnittliche Einbauküchen mit üblichen Elektrogeräten; überwiegend Fliesenspiegel
Heizungsinstallation	Ölheizung, Tank mit ca. 20.000 Liter Füllvolumen; Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss mit Unterflurkonvektoren an Fensterbereichen; Warmwasseraufbereitung zentral; Kamin im Erdgeschoss (hintere WE)
Sonstiges	Schwimmbad im Kellergeschoss (Rohbauzustand); ca. 5 m x 10 m Becken ohne Schwimmbadtechnik



Weitere bauliche Anlagen Gartenteich

Energieausweis Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Hinweis Rauchmelder: Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.

Gemäß Eindruck im Ortstermin wurden keine Rauchmelder installiert.

7.3 Baubeschreibung Nebengebäude

Die Einzelgaragen wurden eingeschossig in massiver Bauweise (Beton, Mauerwerk) mit Flachdach errichtet. Der Boden der Garagen wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Einzelgaragen haben eine Durchfahrtsbreite von 2,00 m x 2,31 m Durchfahrtsbreite und sind ca. 5,70 m tief. Die Schwingtore der Garagen werden manuell geöffnet.

7.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Gemäß Eindruck im Ortstermin waren zum Bewertungsstichtag alle Gewerke funktionstüchtig und keine wesentlichen Schäden vorhanden. Es wurde Instandhaltungsstau im Rahmen des Ortstermins vorgefunden. Dazu zählen u.a.:

- teilweise Fensterscheiben blind/ Fensterscheibe im Dachgeschoss gerissen
- teilweise Fliesen gesprungen (Sanitärbereiche)
- Dielen der Terrassen im Erdgeschoss überwiegend marode und erneuerungsbedürftig
- Pergola im Außenbereich marode
- Die nicht bebauten Bereiche sind verwildert und ungepflegt. Es ist eine gärtnerische Instandsetzung der Außenanlagen notwendig
- Die für die Einfriedung genutzten Bahnschwellen sind zeitnah zu ersetzen
- Es wurden teilweise Schäden am Dach durch einen Marder im Ortstermin benannt
- Der Kamin im Erdgeschoss ist nicht abgenommen
- Fehlte Absturzsicherung auf Dachterrasse



Die Sanitärbereiche entsprechen im Wesentlichen dem Zustand des Ursprungsbaujahres und sind hinsichtlich ihrer Gestaltung nicht mehr zeitgemäß.

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass potentielle Erwerber eine vollständige Sanierung der Ausstattung (Wand-, Decken-, Bodenbeläge, Sanitärbereiche, Türen/Zargen, Küchen, Elektroinstallationen etc.) vornehmen. Im Rahmen der Wertermittlung, werden für den Instandhaltungsstau, sowie für die durchgreifende Modernisierung des Ausstattungsstandards, pauschal 1.750,- €/m² Wohnfläche (Brutto) als Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Für die Wertermittlung ergibt sich somit ein Abschlag von 565,21 m² x 1.750 €/m² = 989.118 € bzw. rd. **1.000.000 €**.

Es wurden für die Kalkulation keine Angebote eingeholt. Die Abzüge basieren auf Erfahrungswerten des Sachverständigen und Kostenkennwerten der Fachliteratur. Die tatsächlichen Kosten können, insbesondere aufgrund von Art und Umfang der Ausführung von den gewählten Ansätzen abweichen.

Hinweis:

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Haus im geräumten Zustand übergeben wird. Kosten für eine Entrümpelung wurden nicht berücksichtigt.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins in Teilbereichen als überdurchschnittlich eingeschätzt (Fußbodenheizung, Kamin, elektr. Rollläden, hochwertige Fenster etc.). Im Ursprungsbaujahr wäre der Ausstattungsstandard als luxuriös zu beschreiben. Die Ausstattung wurde bisher jedoch nicht durchgreifend modernisiert, sodass u.a. die Bäder nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Gestaltung entsprechen.

Das Kellergeschoss ist aufgrund der lichten Höhe gut nutzbar. Es wurden keine Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss vorgefunden. Das Schwimmbad wäre im Rahmen eines Eigentümerwechsels ggf. zurückzubauen, fertigzustellen oder weiterhin gegen Absturz zu sichern.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde nach den energetischen Standards des Ursprungsbaujahres errichtet. Das Dachgeschoss ist gedämmt, das Außenmauerwerk wurde mit Vorsatzschale errichtet und die Rohrleitungen waren augenscheinlich isoliert.

Ein Energieausweis lag jedoch nicht vor, daher kann der energetische Zustand nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die Grundrisse der Wohneinheiten werden nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.



Sanierungsmaßnahmen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins wurde keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen benannt.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gut gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisszeichnungen und dem Bauantrag entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Geschoss	Bereich	BGF in m ²
Kellergeschoss	A	494,94
Erdgeschoss	A	494,94
Erdgeschoss Loggia	B	9,84
Erdgeschoss Garagen	A	73,81
Dachgeschoss	A	240,50
Dachgeschoss Loggia	B	10,73
Summe		1.324,76

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt

Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt.



Die nicht überdeckten Terrassen im Erd- und Dachgeschoss (Bereich c) werden der BGF nicht zugerechnet. Die Doppelgarage ist im Ansatz der BGF erfasst. Die Einzelgaragen werden nicht über die BGF, sondern pauschal erfasst.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wurde der Wohnflächenberechnung und den Grundrisskizzen durch den Sachverständigen entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Lage	Nutzung	Wohnfläche in m ²
EG vordere WE	Wohnzimmer	50,30
EG vordere WE	Schlafzimmer	18,05
EG vordere WE	Küche	7,72
EG vordere WE	Badezimmer	5,72
EG vordere WE	Besenkammer	2,20
EG vordere WE	Windfang + Diele	8,15
EG vordere WE	Loggia (25 %)	2,46
	Summe EG vordere WE	94,60
EG hintere WE	Wohnzimmer	56,33
EG hintere WE	Büro	39,68
EG hintere WE	Büro	26,33
EG hintere WE	Schlafzimmer	26,92
EG hintere WE	Kinderzimmer	20,41
EG hintere WE	Esszimmer und Küche	32,88
EG hintere WE	Sitzplatz	4,81
EG hintere WE	Badezimmer	8,97
EG hintere WE	WC, Besen, Flur	12,60
EG hintere WE	Diele	14,18
EG hintere WE	nördliche Terrasse (Ansatz 25 %)	3,40
EG hintere WE	südliche Terrasse (Ansatz 50 %)	25,00
	Summe EG hintere WE	271,51
DG 3-Zimmer-WE	Wohnzimmer	27,66
DG 3-Zimmer-WE	Schlafzimmer	19,07
DG 3-Zimmer-WE	Kinderzimmer	18,36
DG 3-Zimmer-WE	Küche	6,94
DG 3-Zimmer-WE	Badezimmer	6,00
DG 3-Zimmer-WE	WC, Dusche	3,70
DG 3-Zimmer-WE	Diele, Besenkammer, Schrankraum	25,00
DG 3-Zimmer-WE	Loggia (50 %)	5,36
	Summe 1.OG 3-Zimmer-WE	112,09
DG 3-Zimmer-WE	Wohnzimmer	46,42
DG 3-Zimmer-WE	Küche, Esszimmer	14,19
DG 3-Zimmer-WE	Badezimmer	10,89
DG 3-Zimmer-WE	WC	1,28
DG 3-Zimmer-WE	Diele, Besenkammer	5,33
DG 3-Zimmer-WE	Dachterrasse (50 %)	8,90
	Summe 1.OG 2-Zimmer WE	87,01
	Summe	565,21
	Abschlag für Putz 3 %	16,96
	Gesamtsumme gerundet	548



Die Dachterrasse und die Loggia im Dachgeschoss wurden aufgrund der Ausrichtung, dem Ausblick und der Größe mit einem Ansatz von 50 % der Wohnfläche angerechnet. Die Loggia der vorderen Wohneinheit im Erdgeschoss wird aufgrund der geringen Tiefe und der damit einhergehenden eingeschränkten Nutzbarkeit mit 25 % angerechnet.

Da es sich um Rohbaumaße handelt wurden pauschal 3% für Putz abgezogen.

Die Grundrisse stimmen im Wesentlichen mit der vorgefundenen Grundrissituation überein. Folgende Abweichungen wurden im Ortstermin u.a. festgestellt:

Kellergeschoss

- Das Schwimmbad befindet sich im Rohbauzustand und wurde abgedeckt.
- Das Schwimmbecken verfügt über einen umlaufenden Schacht für die Schwimmbadtechnik. Dieser ist nicht in den Grundrissen verzeichnet.

Erdgeschoss

- Gemäß Eindruck im Ortstermin verfügt die westliche Garage über die gleiche Tiefe wie die anderen Garagen.
- Die Büros im westlichen Bereich werden in der Wohn- und Nutzflächenberechnung als „Nutzfläche“ ausgewiesen. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen und gemäß WoFIV werden diese Räumlichkeiten der Wohnfläche zugeordnet.

EG vordere WE

- Der Grundriss der Wohneinheit konnte im Ortstermin nicht überprüft werden.

DG 2-Zimmer Wohneinheit:

- Der südöstliche Bereich des Wohn- und Esszimmers wurde zweigeschossig ausgeführt. Die Erschließung der oberen Ebene erfolgt über eine Wendeltreppe. Im oberen Geschossbereich befindet sich die Küche, im unteren Bereich das Schlafzimmer.
- Des Weiteren wurde der Zugang zum Badezimmer an der südlichen Wand eingebaut.
- Die Erschließung des Gäste-WCs erfolgt nicht durch die Diele, sondern durch den nördlich gelegenen Flur.
- Die Wohneinheit verfügt im südlichen Bereich über eine nachträglich eingebaute Dachterrasse ohne Absturzsicherung.

Es könnten dennoch Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche in Teilbereichen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche sind nicht als Grundlage für Mietverträge u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.



Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich je Geschoss wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche in m ² (abzüglich 3% Putz)	BGF in m ² (ohne Garage)	NFF
Erdgeschoss	355,13	504,78	0,70
Dachgeschoss	193,13	251,23	0,77

Hinweis:

Der Nutzflächenfaktor im Dachgeschoss fällt im Vergleich zum Erdgeschoss höher aus, da die Dachterrasse nicht der BGF (Bereich C), dafür der Wohnfläche anteilig zugerechnet wird.

Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen einem üblichen Nutzungsverhältnis für Gebäude dieses Baualters. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis (§ 2 Abs. 4 HBO)

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)				
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße		Vorgabewert	Ergebnis
Kellergeschoss	ca. 2,89 m – 3,16 m		≥ 2,30 m	0
<i>(ragt im Mittel nicht mehr als 1,40 über die Geländeoberfläche hinaus)</i>				
Erdgeschoss	ca. 2,50 m – 3,27 m		≥ 2,30 m	1
Dachgeschoss	ca. 2,55 m – 5,60 m		≥ 2,30 m	1
Summe der Vollgeschosse			Z =	2

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)				
Grundstücksgröße			1.976 m ²	
Grundfläche Erdgeschoss			rd. 495 m ²	
GRZ	495 m ²	:	1.976 m ²	0,25
Grundflächenzahl				GRZ = 0,25



Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)			
Grundstücksgröße			1.976 m ²
Geschossfläche			rd. 735 m ²
GFZ	735 m ²	:	1.976 m ² 0,37
Geschossflächenzahl			GFZ = 0,37

Hinweis:

Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt. Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert. Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist. Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist aktuell noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Das Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Für den individuellen Wohnungsbau ist der Bedarf der Bevölkerung nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum maßgebend. Aktuell wirken sich die multiplen Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen negativ auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt einen Preisrückgang in Höhe von 6,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum direkten Vorquartal sank der Index um 1,1% und damit weniger stark als in den beiden Vorquartalen. Dies deutet daraufhin, dass sich die Lage in den nächsten Quartalen stabilisieren könnte. Allerdings bestehen weiterhin Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken können.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt gingen die Preise im Jahresvergleich um 5,4% und im Quartalsvergleich um 0,9% zurück. Die geringeren Auswirkungen im Vergleich zum gewerblichen Segment sind auf den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum zurückzuführen. Eine gleichzeitig einbrechende Neubautätigkeit führt in den Ballungszentren zu einer Ausweitung des Nachfrageüberhangs. Nichtsdestotrotz dämpften die Belastungen durch Inflation und Kreditkosten den Markt. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern stiegen zwischen dem erste und zweiten Quartal 2023 deutschlandweit um 0,9%.



Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,7 % auf nunmehr 71.183 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um +5,9 % auf rd. 27,8 Mrd. € gestiegen. Dabei verzeichnen insbesondere die Städte und Landkreise des Rhein-Main-Gebietes, gerade auch in den Hochpreislagen, zum Teil außerordentliche Preissteigerungen. Die aktuellen Marktbewegungen seit Jahresbeginn 2022 wurden bisher durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht dokumentiert und können daher an dieser Stelle nur eingeschränkt nachvollzogen werden.

Immobilienmarkt Hochtaunuskreis

Der Hochtaunuskreis liegt fast vollständig im Taunus. Sein Vorland mit den Städten Bad Homburg, Friedrichsdorf, Kronberg und Königstein gehört im Süden bereits zur Stadtregion Frankfurt und geht damit in die Rhein-Main-Ebene über. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit hohem Mietniveau sowie für den zweithöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise.

Im Hochtaunuskreis (ohne Bad Homburg und Oberursel) wurden 2022 in Summe 1.532 Grundstückskaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 709,7 Mio. € registriert. Der Teilmarkt für bebaute Grundstücke hatte daran einen Anteil von 562 Kaufverträgen, bei einem Umsatzvolumen von 447,8 Mio. €.

Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschuss für den Hochtaunuskreis liegt das durchschnittliche Preisniveau für freistehende Eigenheime in Königstein bei 773.000 €. Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Hochtaunuskreises haben sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Königstein wie folgt entwickelt:





10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 97/10		1.976,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		1.976,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		Quelle - BORIS der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		01.01.2022
Bodenrichtwert		1.050 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Geschosszahl		Keine Angaben
WGFZ		Keine Angaben
Grundstücksfläche		-
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		04.08.2023
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Geschosszahl		II
WGFZ		Keine Angaben
Grundstücksfläche		1.976 m ²
III. Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße		
Keine		
Bodenrichtwert nach Anpassung		1.050 €/m ²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		1.050 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		1.050 €/m ²
Ange-setzter Bodenrichtwert		1.050 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert (gesamt)		2.074.800 €
Rundung		+200 €
Bodenwert gerundet		2.075.000 €



12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

12.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine wertrelevanten Merkmale veröffentlicht. Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt mehr als 12 Monate in der Vergangenheit. Der Bodenrichtwert wird dennoch als ausreichend aktuell betrachtet. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht vorgenommen.

Für die Wertermittlung wird der veröffentlichte Bodenrichtwert in Höhe von **1.050,- €/m²** in Ansatz gebracht.

Der Ansatz des Bodenrichtwertes führt zu einem Bodenwertanteil von rd. 49 % am vorläufigen Sachwert. Gemäß Gutachterausschuss liegt der Bodenwertanteil für villenartige Bebauung und hochwertige Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 30 bis 80 %. Der Bodenwertanteil wird hinsichtlich der sehr guten Wohnlage als plausibel erachtet.



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	1975	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	35	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	1.325 m ² BGF	
I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010 - 1.01	1.089 €/m ²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex 2022 Mai	177,90	
Angepasste Herstellungskosten	1.937 €/m ²	
Angesetzte Herstellungskosten	1.937 €/m²	
II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		2.566.060 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		2.566.060 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		2.566.060 €
III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		50,00%
entspricht		1.283.030 €
Zeitwert der baulichen Anlage		1.283.030 €
Außenanlagen	5,00%	64.152 €
V. Gebäudesachwert		1.347.182 €
VI. Bodenwert		
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung		2.075.000 €
VII. Sachwert vor Marktanpassung		3.422.182 €
VIII. Sachwertfaktor		
Marktanpassung		1,25
IX. Vorläufiger Sachwert		4.277.727 €
X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Modernisierungskosten		-1.000.000 €
Einzelgaragen 4 Stück à 14.000 €		+56.000 €
XI. Sachwert		
Sachwert des bebauten Grundstücks		3.333.727 €
Rundung		-3.727 €
Sachwert (gerundet)		3.330.000 €



13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Der Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich nach der vorhandenen Wohnfläche, in Abhängigkeit der Dachneigung, der Giebelbreite und der Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel ist i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen. Für einen ausgebauten Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist ein Zuschlag gerechtfertigt. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2010 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).

Die Flächenangaben wurden wie unter Punkt 8 dargestellt ermittelt.



Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschuss zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschuss lagen folgende Parameter zugrunde:

Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse Kaufpreise ab 1.500.000,- € BRW-Niveau ab 700,- €/m ² Grundstücksfläche ab 800 m ² Baujahr 1950 - 2016
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Untersuchungszeitraum	2021 - 2022
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Aktueller Index des statistischen Bundesamtes
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen
Alterswertminderung	Linear
Nebengebäude / Außenanlagen	Wertmäßig berücksichtigen / i.d.R. 5 % des Herstellungswertes
Bodenwertanteil am Kaufpreis	zwischen 30 bis 80 %

13.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.01 Einfamilienhäuser, Keller- Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
Kostenkennwert:	1.089 €/m ² , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,779 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Korrekturfaktor 1,05 für Zweifamilienhäuser gem. SW-RL
Sonstiges:	Die Garagen werden pauschal erfasst. Die Doppelgarage ist im Ansatz der BGF erfasst. Das Schwimmbad wird aufgrund des baulichen Zustands nicht gesondert erfasst.
Angepasster Kostenkennwert:	$1.089 \text{ €/m}^2 \times 1,779 = 1.936,83 \text{ €/m}^2$ bzw. rd. 1.937 €/m²



	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			100%			23%
Dach				50%	50%	15%
Fenster und Außentüren			50%	50%		11%
Innenwände und -türen				100%		11%
Deckenkonstruktion und Treppen				100%		11%
Fußböden				100%		5%
Sanitäreinrichtung					100%	9%
Heizung					100%	9%
Sonstige technische Ausstattung					100%	6%

übliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60	65	70	75	80	
Anteile der Ausstattung	0%	0%	29%	40%	32%	100%
Berechnung der Gesamtnutzungsdauer (GND)	0	0	20	30	25	
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (BGF)	655	725	835	1.005	1.260	
Korrekturfaktoren: 1,05 ZFH	688	761	877	1.055	1.323	
Angepasster Kostenkennwert	0	0	250	422	417	1.089

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	1.089 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex 2023 Mai	177,90
Entwicklung	1,779
in %	77,9%
Ansatz Kostenkennwert	1.937 €/m²

13.3 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für hochpreisige freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Villen veröffentlicht. Der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Sachwert bis zu 2.300.000 € (22 Kauffälle) wird mit 1,45 angegeben. Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekt übersteigt mit 4,79 Mio. € die veröffentlichten Werte des Gutachterausschuss deutlich.

Gemäß Grundstücksmarktbericht lag der mittlere Kaufpreis bei freistehenden hochpreisigen Wohnimmobilien bei rund 2,9 Mio. € (bzw. rd. 8.370,- €/m² Wohnfläche) bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von rund 975,- €/m². Die mittleren und extremwertbereinigten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) bewegen sich überwiegend zwischen 1,10 und 1,90 je nach vorläufigem Sachwertniveau. In einem Marktsegment mit begrenztem Angebot bei erhöhter Nachfrage wird durchschnittlich ein Marktzuschlag von rund 61 % auf den vorläufigen Sachwert bezahlt.

Datenbasis für den Sachwertfaktor sind Kauffälle aus 2020 bis 2022. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Eigenheime im benachbarten Frankfurt im Q4 2022 erstmals signifikant verschlechtert. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Preise in Königstein gefallen sind. Der Sachwertfaktor ist gemäß Einschätzung des Sachverständigen damit nicht mehr uneingeschränkt anwendbar.



Quartal	Index	Veränderung zum Vorjahr yoy in %
Q1 2020	172,5	3,7
Q2 2020	173,6	3,2
Q3 2020	174,6	3,2
Q4 2020	176,8	2,9
Q1 2021	178,8	3,6
Q2 2021	183,3	5,6
Q3 2021	187,2	7,2
Q4 2021	191,5	8,3
Q1 2022	197,2	10,3
Q2 2022	202,3	10,4
Q3 2022	201,2	7,5
Q4 2022	193,4	1,0
Q1 2023	189,9	-3,7
Q2 2023	186,7	-7,7

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation nicht mehr die Preise aus 2022 realisiert werden können. Auf den veröffentlichten Sachwertfaktor wird daher ein Abschlag vorgenommen. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,25** bzw. ein Zuschlag von 25% als angemessen betrachtet.

13.4 Nutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind 70 Jahre (Standardstufe 3) angegeben. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird, unter Berücksichtigung der fiktiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, sachverständig mit 35 Jahren angenommen.

13.5 lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.



13.6 Besondere objektspezifische Merkmale

Für die Modernisierungskosten (siehe Pkt. 7.4) werden pauschal **1.000.000 €** als Wertminderung bei der Ableitung des Sachwertes berücksichtigt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Hochtaunuskreises lagen Kaufpreise für Einzelgaragen im Wiederverkauf im Hochtaunuskreis im Schnitt bei 14.000 €/Stück.

Der Wert der vier Einzelgaragen wird pauschal mit **56.000 €** angesetzt.



15. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

15.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein Sachwert in Höhe von **3.330.000 €** bzw. **5.894 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei vorwiegend nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Homeday Preisatlas Q2 2023	durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter Wohnfläche Falkenstein	-	6.100 €/m ² WF
vdpResearch GmbH freistehende Eigenheime einfache bis sehr gute Lagen und Ausstattung	Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden. Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 04/2022	4.285 €/m ² WF bis 6.860 €/m ² WF	-
Angebotspreise ImmobilienScout 24 Abrufdatum 17.08.2023	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen Falkenstein	4.350 €/m ² WF bis 9.500 €/m ² WF	7.503 €/m ² WF
IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien 61462 Königstein im Taunus, Scharderhohlweg 41 a	PLZ-Bezirk 61462 Häuser größer 120 m ² Wohnfläche	3.698 €/m ² WF bis 12.277 €/m ² WF	7.409 €/m ² WF

Der ermittelte Wert liegt überwiegend im mittleren Bereich der Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.



15.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

15.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht beurteilt werden. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



16. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwert	2.075.000 EUR
Ertragswert	3.330.000 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Ertragswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 3.330.000,00

In Worten: drei Millionen dreihundertdreißigtausend Euro

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



17. LITERATURVERZEICHNIS

17.1 Literatur

- **BKI Baukosten 2022**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner 2018**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden, 2. Auflage
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2007
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag, 5. Auflage 2003
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

17.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Bauordnung für Hessen - **HBO** - in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

17.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 22**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



18. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Schnitte / Ansichten
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgabe
Anhang VII	Objektdatenblatt



Anhang I – Fotodokumentation



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht (Einzelgaragen)



Straßenansicht



Umgebungsbebauung



Zuwegung zu den Wohneinheiten

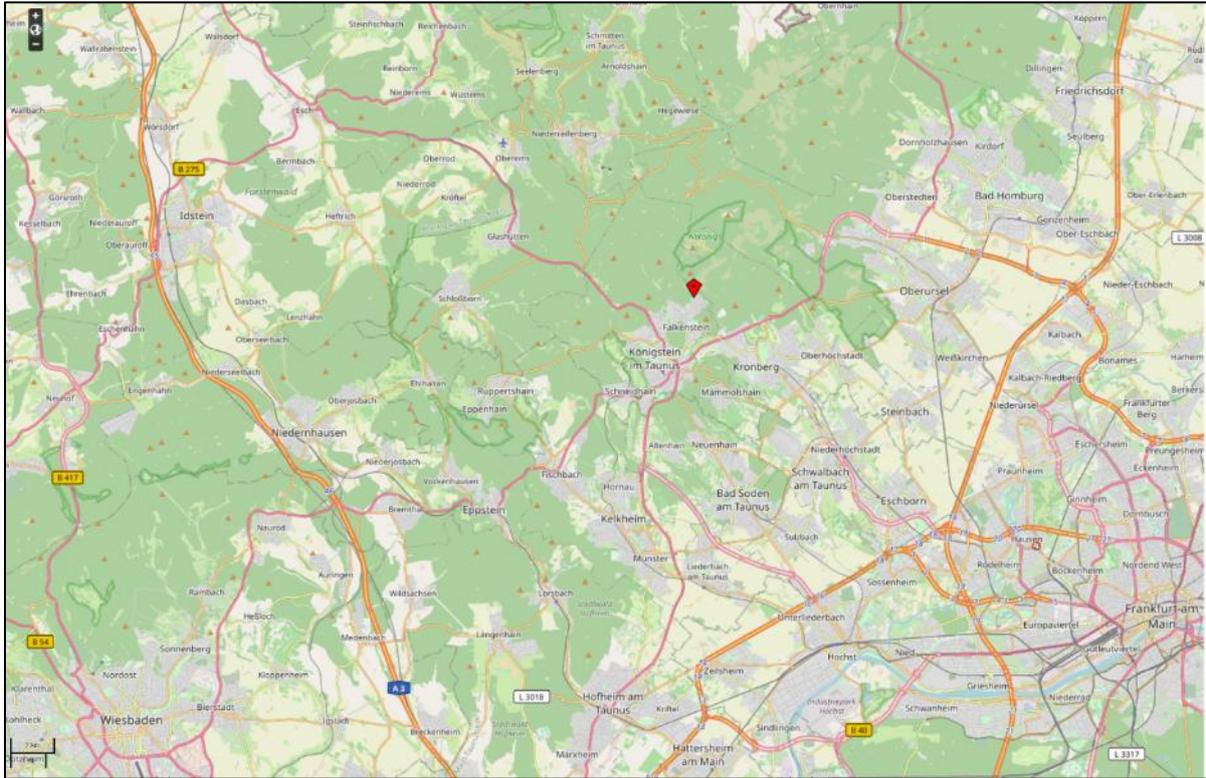


Garten, Einfriedung aus Bahnschwellen



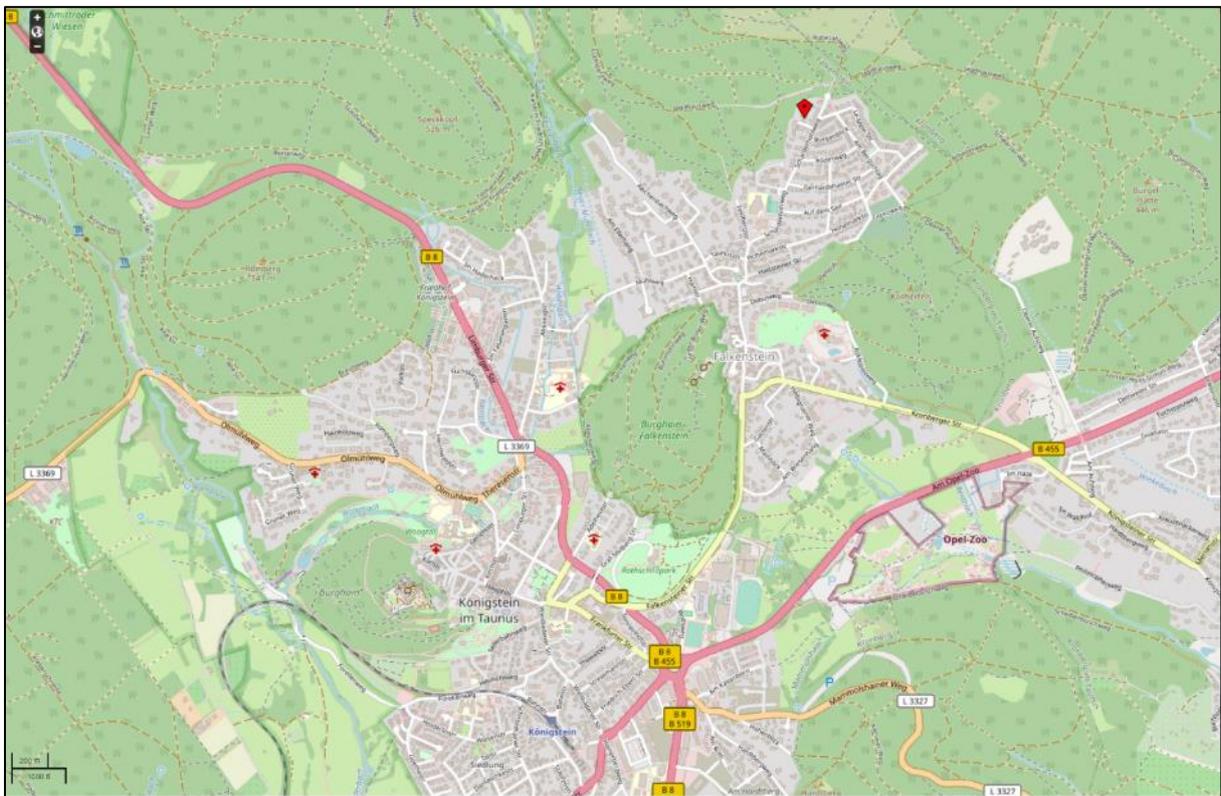
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

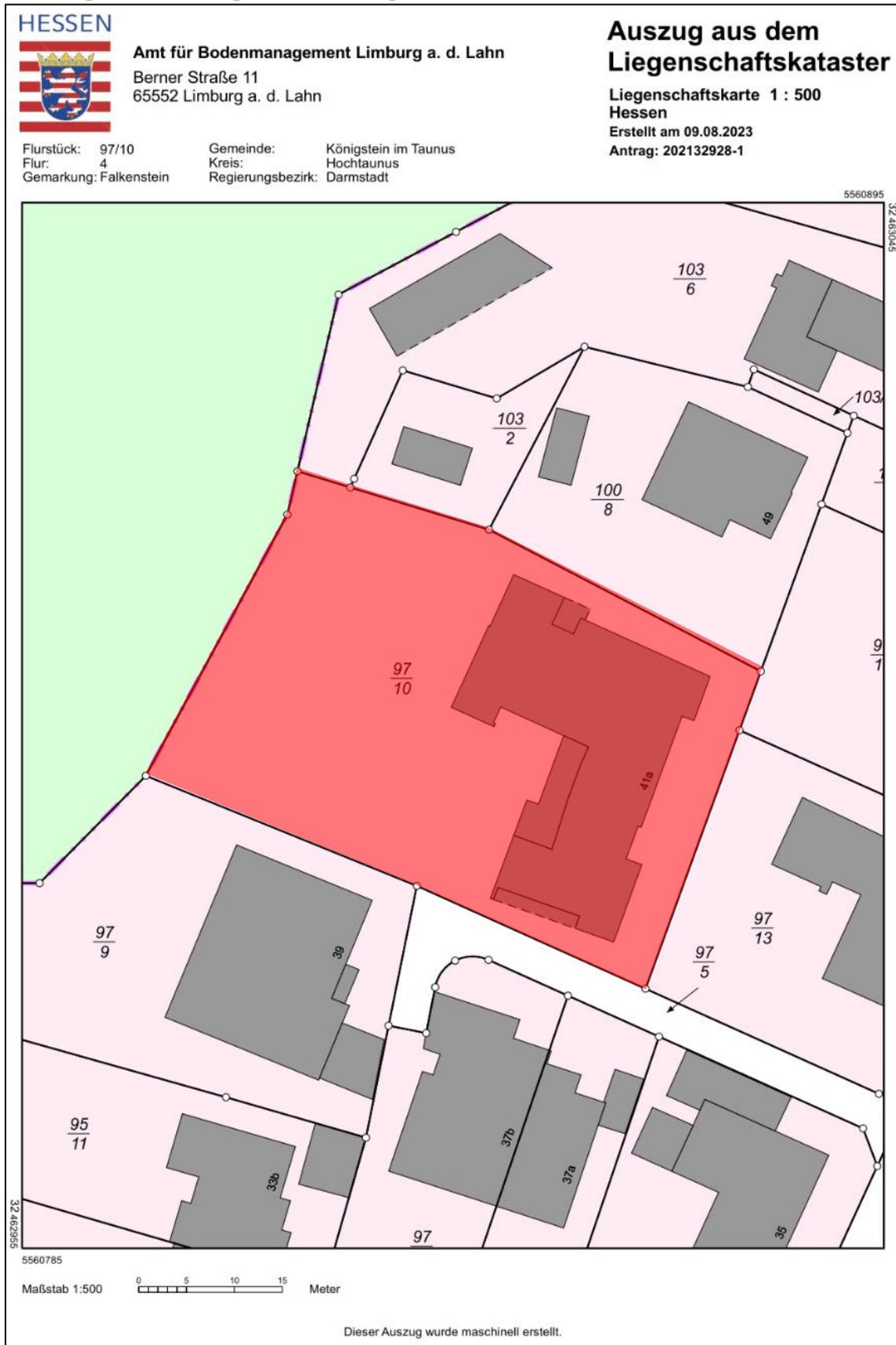
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



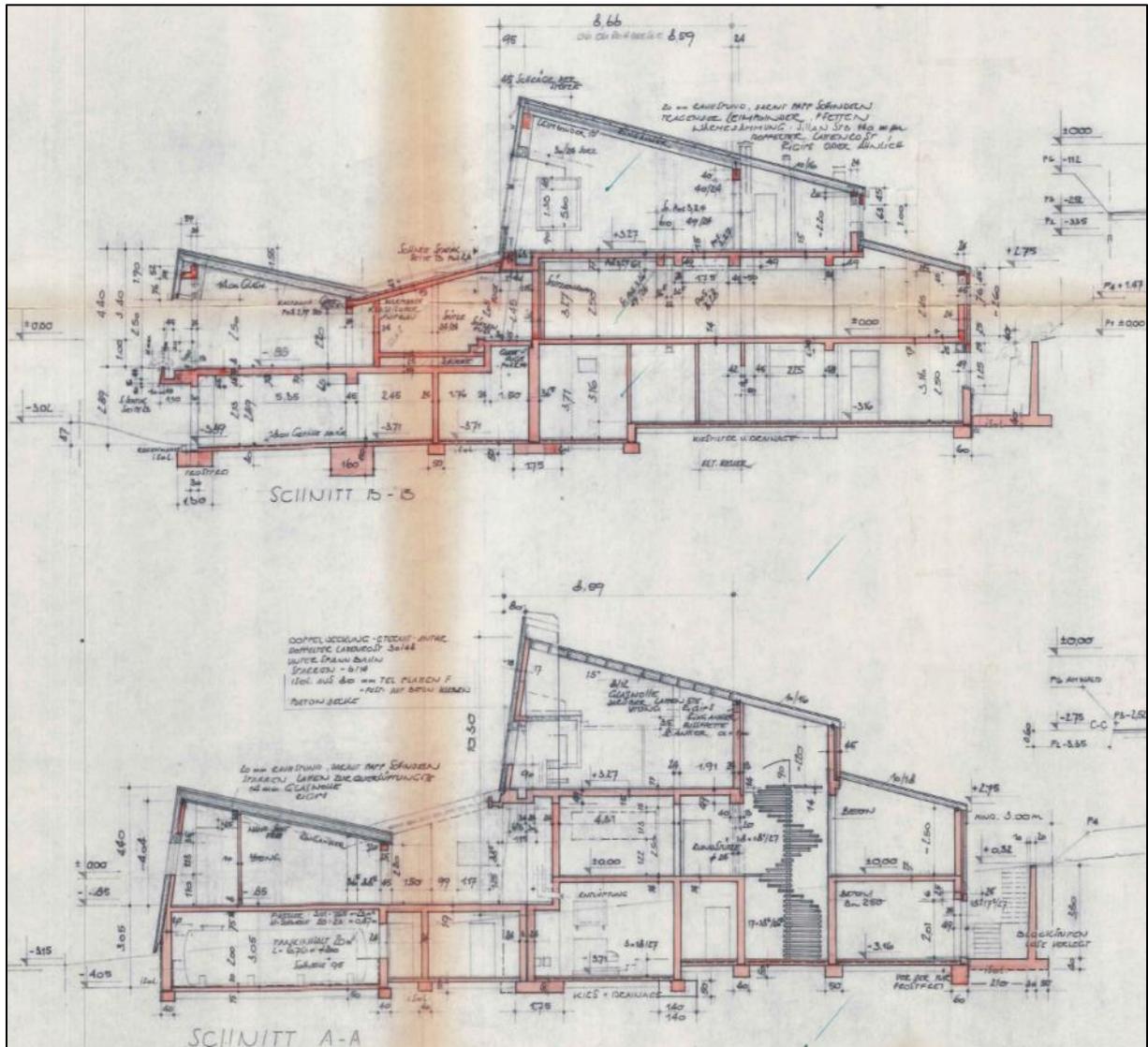
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





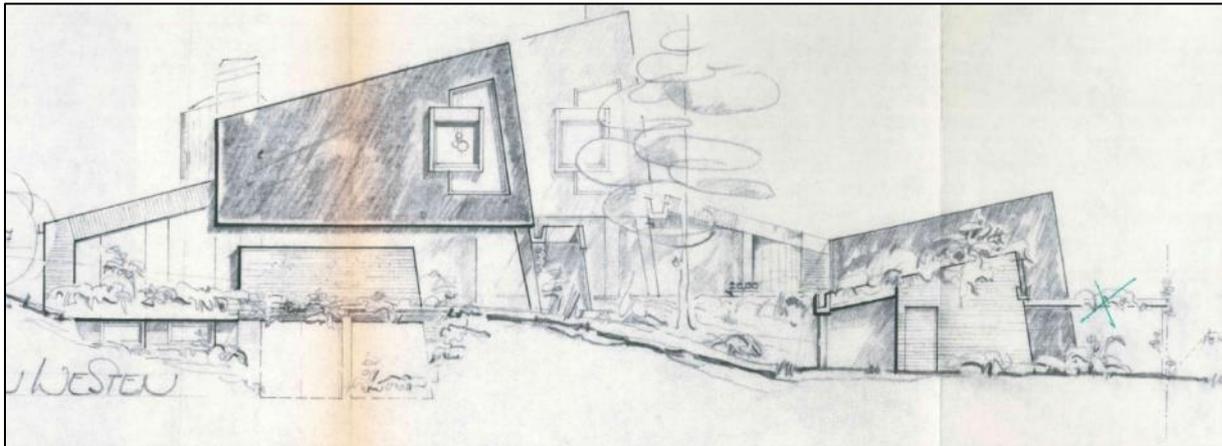
Anhang IV – Grundrisse / Schnitte / Ansichten

Schnitte

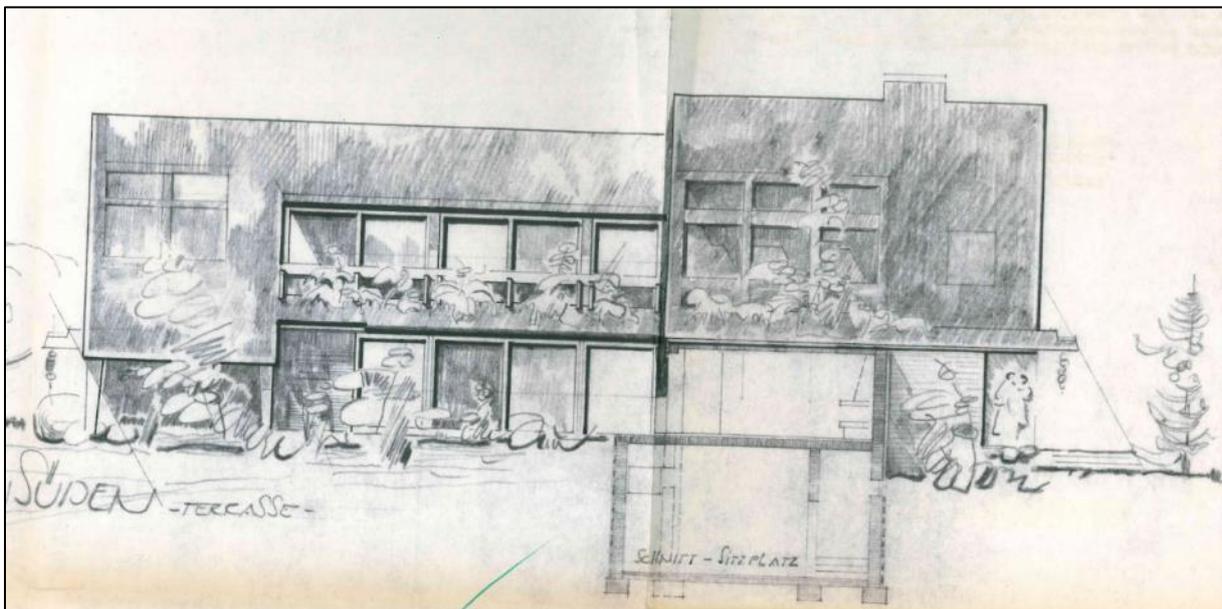




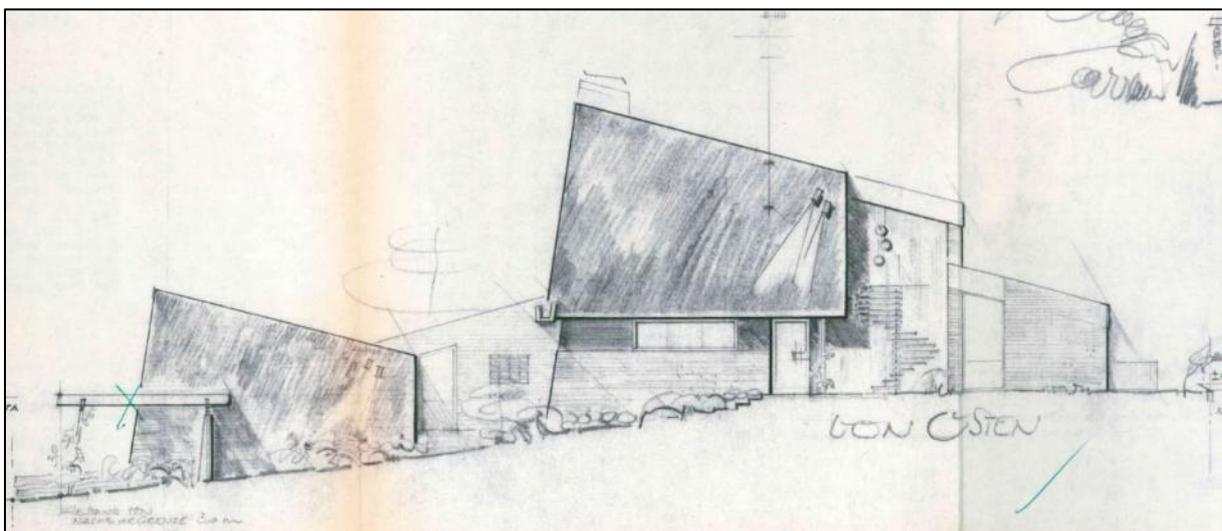
Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

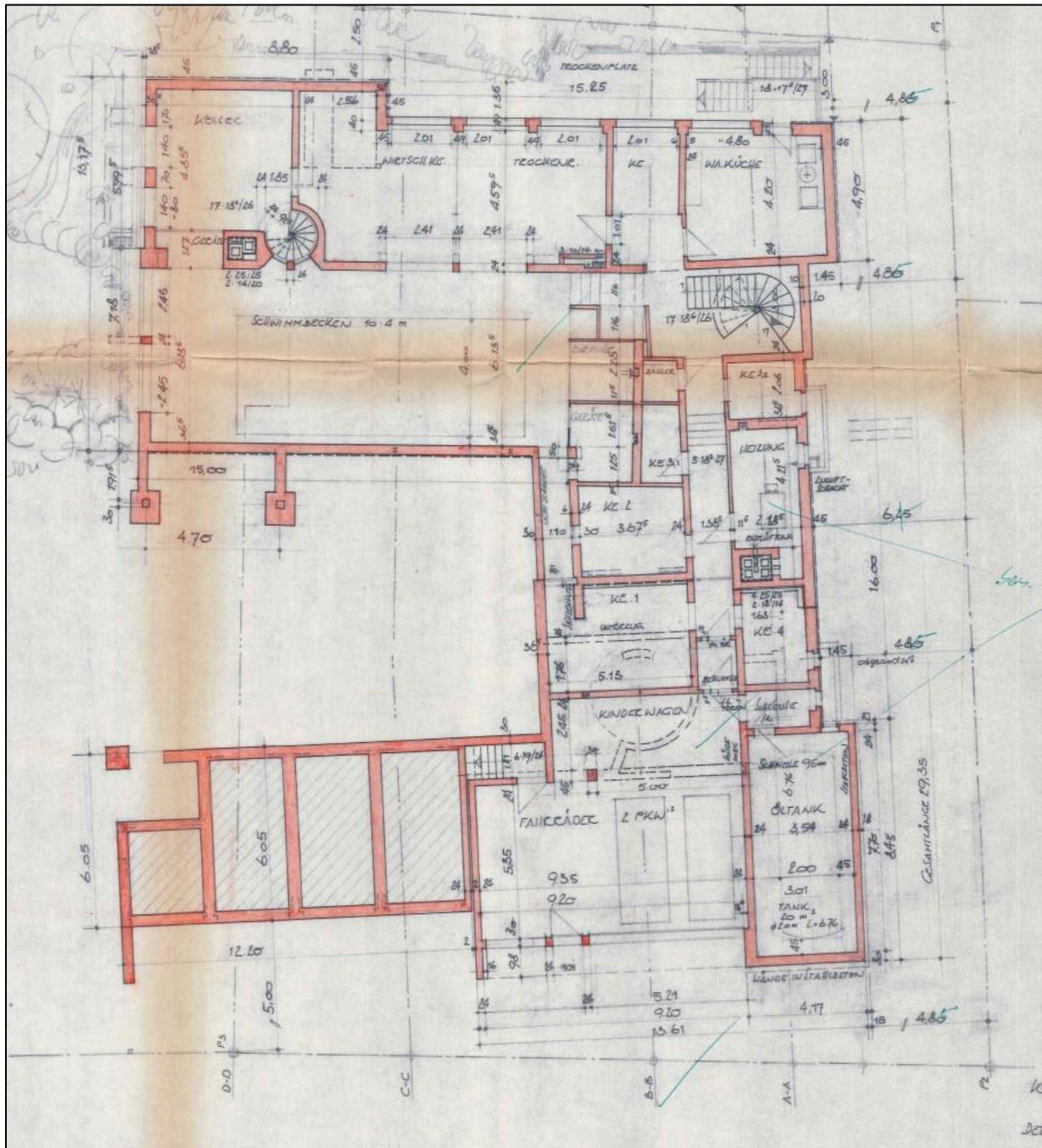


Ansicht von Osten



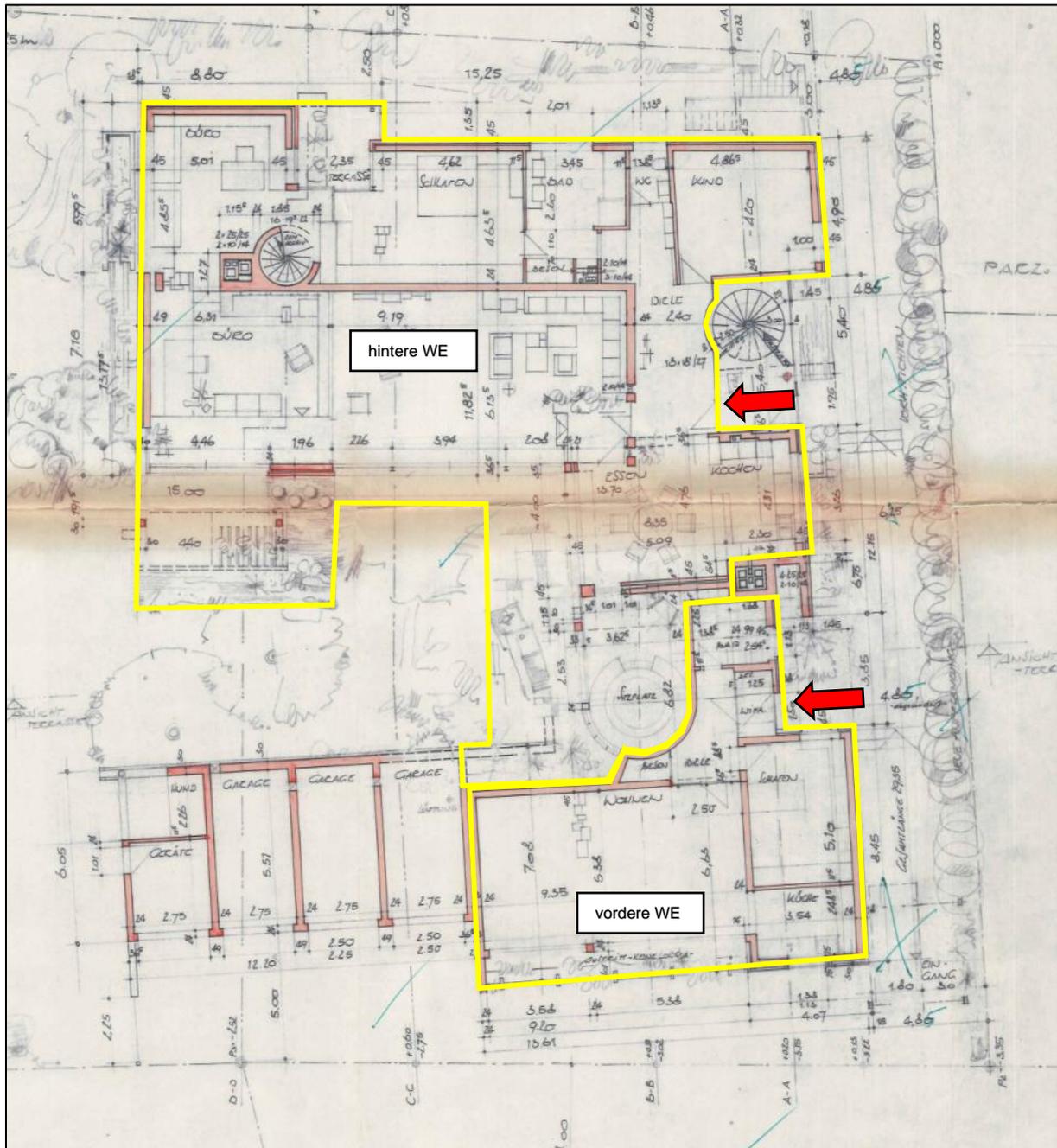


Kellergeschoss



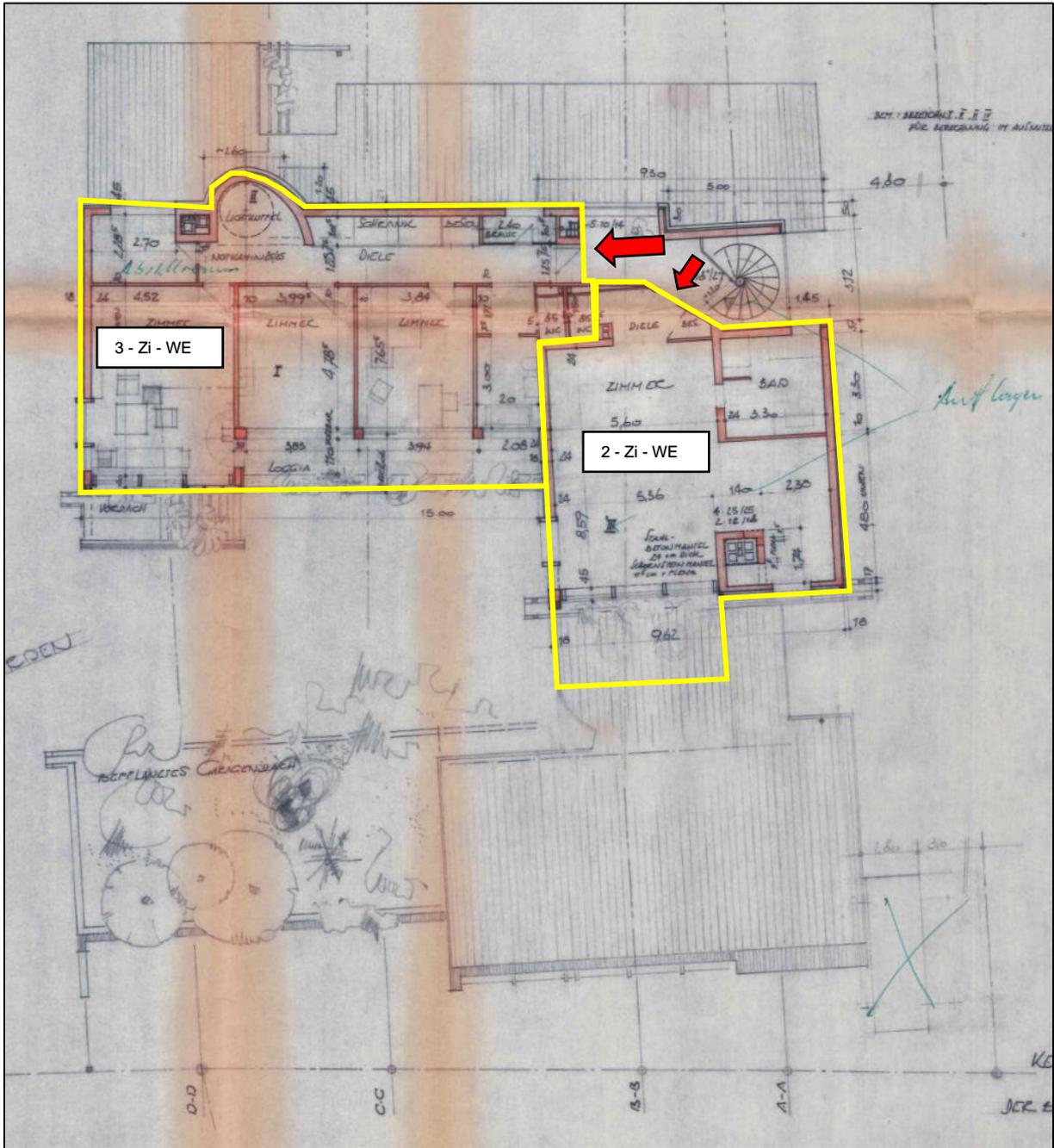


Erdgeschoss



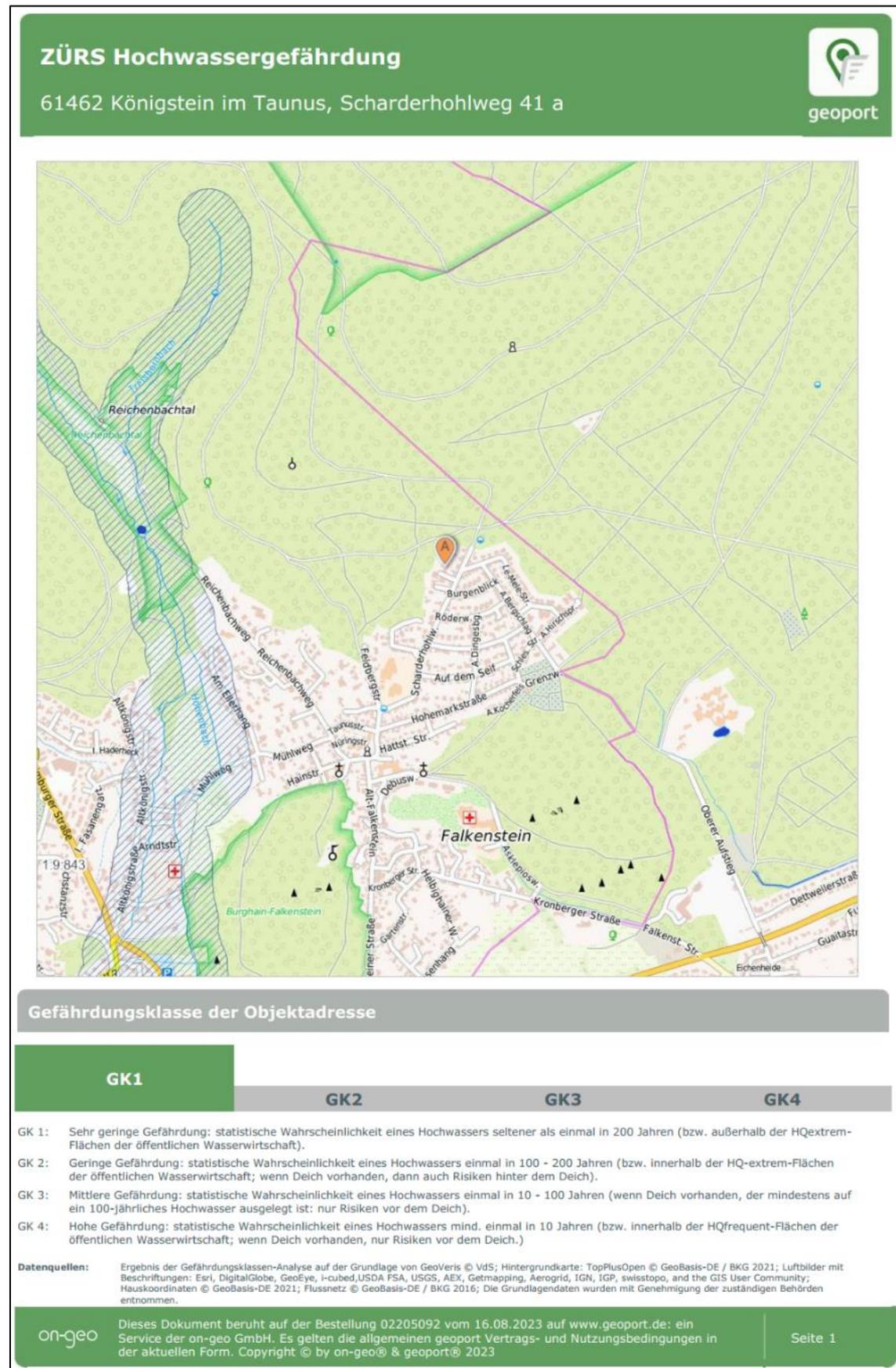


Dachgeschoss





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung





Starkregengefährdung

61462 Königstein im Taunus, Scharderhohlweg 41 a

© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

Starkregengefährdung:
 Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
 Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2.)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02205092 vom 16.08.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Mieter vorhanden. Die Liegenschaft wird teilweise eigengenutzt.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte keine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Anhang VII – Objektdatenblatt

Aktenzeichen	95 K 28/20	
Adresse	Scharderhohlweg 41a in 61462 Königstein im Taunus	
Marktwert	3.330.000 €	
Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung	
Gebäude		
Objekt	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1975 in massiver Bauweise als Architektenhaus errichtet. Das Wohnhaus verfügt über vier Wohneinheiten und ist als Zweispänner konzipiert. Die Wohneinheiten erstrecken sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Das Gebäude ist freistehend und grenzt an der westlichen Grundstücksgrenze an den Schardtwald. Aufgrund der Hanglage erfolgt der straßenseitige Antritt zum Kellergeschoss über die Doppelgarage.	
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgte zu Wohnzwecken.	
Vermietungsstand	Eigengenutzt / Leerstehend	
Garage / Einstellplätze	4 Einzelgaragen / 1 Doppelgarage vorhanden	
Baujahr	ca. 1975	
Wohn- Nutzfläche	rd. 548 m ² Wohnfläche	
Raumaufteilung	KG: Schwimmbad im Rohbauzustand, Doppelgarage, Heizungsraum, diverse Kellerräume, Waschküche, Archiv etc. EG: hintere WE – 4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Diele, Küche, Esszimmer, Diele, 2 Terrassen vordere WE – 2 Zimmer, Bad, Küche, Diele, Loggia DG: 2-Zimmer WE – 2 Zimmer, Bad, Diele, Küche (Maisonette), Dachterrasse 3-Zimmer WE – 3 Zimmer, Diele, Küche, Bad, Loggia	
Baubeschreibung		
Rohbau	Mauerwerk, tlw. Stahlstützen	
Dach	Satteldach/Pultdach Holzkonstruktion mit Wärmedämmung	
Innenausbau	teilweise überdurchschnittlicher Ausstattungsstandard, Bäder nicht mehr zeitgemäß	
Baulicher Zustand	Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Es wurde Instandhaltungsstau im Rahmen des Ortstermins vorgefunden.	
Grundstück		
Lage	sehr gute Wohnlage	
Grundbuchbezeichnung	Flur: 4	Flurstück: 94/10
Größe / Eigentumsform	1.976 m ²	Volleigentum
Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.		
Objektfotos		