

Az. 95 K 32/23

Gutachten S 42/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und
einem Garagengebäude bebaute Grundstück in
65824 Schwalbach am Taunus, Kronberger Straße 8

Stichtag der Wertermittlung: **23. September 2024**

Auftraggeber:

Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 30. Oktober 2024

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. 037 802 600 59

Inhaltsverzeichnis

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

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. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.1	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.2	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 21
6.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 22
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 22
6.2.2	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	Seite 22
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 23
7.1	Herstellungskosten	Seite 23
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 25
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 28
7.4	Sachwertfaktor	Seite 30
7.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 31
7.6	Sachwertermittlung	Seite 32
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 36
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 37
8.2	Rohertrag	Seite 37
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 38
8.4	Jahresreinertrag	Seite 39
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 40
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 40
8.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 41
8.8	Ertragswert	Seite 41
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 42
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 42
9.2	Verkehrswert	Seite 44

Anlage 1 bis 4 Seite 45 - 55



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. 037 802 600 59

Zusammenstellung der Ergebnisse des VerkehrswertgutachtensDIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
und Garagengebäude
65824 Schwalbach am Taunus
Kronberger Straße 8

Wertermittlungstichtag: 23. September 2024

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB: **1.148.000,00 €**

Art der Nutzung: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Wohnflächen: Wohnräume im KG: ca. 67,75 m²
Wohnräume im EG: ca. 61,78 m²
Wohnräume im OG: ca. 50,88 m²
Wohnräume im DG: ca. 27,81 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 208,22 m²

Anzahl der Räume: Keller: 4 Zimmer, Küche Bad und Heizungskeller
Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Flur, Wintergarten
Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur
Dachgeschoss: 2 Zimmer Treppenhaus

Garage/Stellplätze: 1 Garagengebäude mit 3 Stellplätzen

Grundstücksgröße: 946 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwert: rd. 871.000,00 €

Baujahr: Wohnhaus 1936
Anbau 1982

Restnutzungsdauer fiktiv: 21 Jahre

Sachwert: 1.148.000,00 €

Ertragswert: 909.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 02.09.2024, welches mir mit den Beschlüssen vom 30.11.2023, 25.07.2024, 26.07.2024 und 02.09.2024 am 06.09.2024 zugeing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 02.09.2024.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **23. September 2024**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und ein Grundriss wurden der bei dem Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus und dem Aktenarchiv des Main-Taunus-Kreises vorliegenden Bauakte entnommen. Angaben zu dem Grundstück wurden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend dem Grundbuch von Schwalbach Blatt 3885 in Ansatz gebracht.
Die für die Wertermittlung erforderliche Brutto-Grundfläche und die Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Grundrisse und auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durch eigene Berechnungen ermittelt.
- 1.3.2 Die in dem Gebäude durch die Eigentümer eingebrachten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- 1.3.3 Angaben zu Personen und Beteiligte wurden auftragsgemäß anonymisiert.

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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses

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

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

1.4.3 Software

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Königstein erhielt ich nachfolgende Unterlage:

1.5.1 Auszugsweise Kopie des Grundbuchs von Schwalbach Blatt 3885.

Mit schriftlicher Vollmacht des Amtsgerichts Königstein beschaffte ich:

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

1.6 Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung fand am Montag, den 23.09.2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr statt. An der Besichtigung haben entsprechend dem Beschluss vom 02.09.2024 teilgenommen:

- Die Antragsgegner
- und der Sachverständige

Die Antragsteller und der Prozessbevollmächtigte der Antragsteller wurden schriftlich zu der Objektbesichtigung eingeladen. Die Antragsteller und der Prozessbevollmächtigte der Antragsteller sind zu dem Besichtigungstermin nicht erschienen.

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

2 Gegenstand der Wertermittlung

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

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

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Königstein im Taunus
Grundbuch von Schwalbach
Blatt 3885

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Schwalbach
Flur 26 Flurstück 108/9
Hof- und Gebäudefläche
Kronberger Straße 8

Größe 9 a 46 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben



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. 037 802 600 59

Eintragung in Abt. II des Grundbuches:

- lfd. Nr. 3: Nur lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 4.1 und 2:
Nießbrauch für; löschar bei Todesnachweis;
- lfd. Nr. 4: Nur lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 4.1 und 2:
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf
Rückübertragung des Eigentums für;
- lfd. Nr. 5: Nur lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 4.2:
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf
Rückübertragung des Eigentums für;
- lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im
Taunus, 95 K 32/23);

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

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des Main-Taunus-
Kreises vom 26.09.2024 enthält das Baulastenverzeichnis des Main-
Taunus-Kreises das Grundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 26 Flurstück
108/9, betreffend keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Wertermittlungstichtag wurde das Wohnhaus von den
Antragsgegnern 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 3885 sind in Abteilung II ein
Nießbrauchrecht und eine Vormerkungen zur Rückübertragung vermerkt.
Entsprechend den vorliegenden Informationen ist der Nießbrauch-
berechtigte zu Abteilung II lfd. Nr. 3 und der Berechtigte zu Abteilung II
lfd. Nr. 4 verstorben. Die Vormerkungen zur Rückübertragung sind nicht
wertrelevant.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen
Gegebenheiten berücksichtigt.



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. 037 802 600 59

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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

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

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Main-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = 243.300)

Stadt Schwalbach am Taunus

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 15.600)

Makrolage

Die Stadt Schwalbach am Taunus liegt im Main-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 11 km westlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Schwalbach beherbergt rd. 15.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Main südlich bzw. die Nidda östlich von Schwalbach.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Schwalbach insgesamt ca. 6.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 8.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 2.180 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 347 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Schwalbach wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Informationstechnik & Kommunikation sowie vom Kredit- und Versicherungsgewerbe geprägt.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Main-Taunus-Kreis derzeit 5,8 % (zum Vergleich: Hessen: 5,7 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: August 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 122,1 Punkten für den Main-Taunus-Kreis, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

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

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



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. 037 802 600 59

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Schwalbach in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.

Als Mittelzentrum profitiert Schwalbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Schwalbach über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zum Waldgebiet des Taunus und dem Außenbereich existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über drei zugehörige Garagenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Demografische Entwicklung

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

Verkehrslage

Schwalbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A66 und A5 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A66 liegt rd. 4 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eschborn'. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Schwalbach auch über einen stadt eigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über die in Eschborn gelegene S-Bahnstation 'Niederhöchstadt' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linien: S3 und S4).

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 13 km zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' bzw. rd. 18 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Infrastruktur

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

Nachbarschaftsbebauung

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

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden als Sackgasse ausgebauten Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Immissionen aus. Die Straße wird von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Das Grundstück wird durch die Immissionen des Straßenverkehrs vergleichsweise gering 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 Schwalbach und nach Eschborn sowie Frankfurt und in das Rhein-Main-Gebiet eine „gute“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Gemarkung Schwalbach, Flur 26 Flurstück 108/9
Größe des Grundstücks A = 946 m²

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage
Abmessungen: Breite entlang der Straße ca. 29 m
Grundstückstiefe von i.M. ca. 32 m
Form: Quadratische Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

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

Erschließungsanlagen

Die Kronberger Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks eine als Sackgasse voll ausgebaute innerstädtische Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang zu dem Wohnhausgrundstück und die Zufahrt zu den Garagen erfolgt direkt von der Kronberger Straße.



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. 037 802 600 59

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

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

3.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89 „Zwischen Steinweg, Fuchstanzstraße, Kronthaler Weg, Bahnstraße und Niederhöchstädter Pfad“. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks trifft der Bebauungsplan im Bereich des Planungsquartiers F folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

II = 2 Vollgeschosse Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 946 m² hat entsprechend einem Ausnutzungsnachweis vom 15.03.1982 das folgende Maß der baulichen Nutzung: Wohnhaus mit einer baulichen Grundfläche

(§ 19 BauNVO) von GR = ca. 209,31 m² und einer Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO) von GF = ca. 128,24 m² somit

Grundflächenzahl: GRZ = 0,26

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,14

Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

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

Art

Freistehendes 2-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Bei dem Bauamt der Stadt Schwalbach am Taunus liegen keine Bauantragsunterlagen aus dem Ursprungsbaupjahr des Wohnhauses vor. Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wurde das Wohnhaus circa im Jahr 1936 errichtet. Als Baujahr des Wohnhauses wird in dem vorliegenden Gutachten das **Jahr 1936** in Ansatz gebracht.

Weiterhin wurde folgende wesentliche Genehmigung erteilt:

- Baugenehmigung Az. 63.20 111.023.82 vom 23.06.1982 „Wohnhausanbau“.

In den vergangenen 15 bis 20 Jahren wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nutzung

Keller: 4 Zimmer, Küche Bad und Heizungskeller

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Flur, Wintergarten

Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Dachgeschoss: 2 Zimmer Treppenhaus

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Wohnhaus BGF = **326,80 m²**

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend den einem im Rahmen der Objektbesichtigung erstellten örtlichem Aufmaß in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV; WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnflächen:	Wohnräume im KG:	ca. 67,75 m ²
	Wohnräume im EG:	ca. 61,78 m ²
	Wohnräume im OG:	ca. 50,88 m ²
	Wohnräume im DG:	ca. 27,81 m ²
	Gesamtwohnfläche:	ca. 208,22 m²



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Die Wohnräume im Dachgeschoss konnten nur erschwert aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit aufgemessen werden.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Betonstreifenfundamente und Betonbodenplatte
Außenwände: Wände im Kellergeschoss und den Obergeschossen aus Mauerwerk und möglichem Fachwerk
Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk
Decken: Betondecke über dem Kellergeschoss und Anbau, Beton- oder Holzbalkendecken über den Obergeschossen

Treppen

Gewendelte Treppe aus Beton vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss. Vom Erd- zum Obergeschoss gewendelte Holztreppe mit Geländer und Handlauf aus Holz. Vom Ober- zum Dachgeschoss gewendelte Stahltreppe mit Stufen aus Holz.

Dach

Satteldach in Kehlbalkendachkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt. Gaube mit Kunstschiefer verkleidet.

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel mit Spaltplatten verkleidet oder verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt im Erdgeschoss von der Nordwestseite des Hauses. Haustüren aus Holz mit Glasausschnitt. Klingel im Eingangsbereich.

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

Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine im Kellergeschoss eingebaute Gas-Zentralheizung (Baujahr unbekannt). In den Wohnräumen erfolgt die Beheizung über Stahlradiatoren.

Warmwasserbereitung

In einigen Räumen Warmwasserversorgung über einen in der Gasheizung angeschlossenen Boiler.

Sanitäre Einrichtungen

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

Erdgeschoss: WC mit WC-Anlage und Waschbecken.

Obergeschoss: Bad mit eingebauter Badewanne, WC-Anlage und Waschbecken.



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. 037 802 600 59

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.
Es wird unterstellt, dass die Elektroinstallation überwiegend dem einfachen Standard des Ursprungsbaujahres 1936 entspricht mit einer 2-adrigen Verkabelung.

Anbau mit einer dem Baujahr 1983 entsprechenden Elektroinstallation.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung über eine Parabolantenne gestört.

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.
Fensterbänke innen aus Werzalit oder Holz.

Türen

Einfache Holztüren in Umfassungszargen. Normale Schlösser und Beschläge.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Laminat oder Teppichboden
Wandbekleidung: Tapeten oder Rauhfasertapeten
Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Laminat oder Fliesen
Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Tapeten
Deckenbekleidung: Rauhfasertapeten

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidung: Nut- und Federschalung, Putzflächen gestrichen

Balkon/ Terrasse

Terrasse im Kellergeschoss des Anbaus mit Fliesenbelag.

Einbaumöbel/Einrichtungsgegenstände

In den Küchen wurden Küchenmöbel eingebaut.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Einbaumöbel und (bewegliche) Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude hat in den Obergeschossen eine einfache Grundrissgestaltung.
Die Wohnräume sind über die Flure zu begehen.

Im Kellergeschoss sind die Wohn- und Kellerräume vom Erdgeschoss über eine innenliegende Kellertreppe und den angrenzenden Küchenbereich mit gefangenen Räumen zugänglich.



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. 037 802 600 59

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt in den Obergeschossen über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume sind außenliegend und können über ein Fenster be- und entlüftet werden. Die Belichtung im Bereich der im Kellergeschoss gelegenen Einliegerwohnung ist eingeschränkt.

4.1.5 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über folgende besondere Bauteile:

- Dachaufbau
- Vordach am Hauseingang
- Kelleraußentreppe

4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

4.2 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde ein Garagengebäude hergestellt.

Garage:

1-geschossiges Gebäude mit 3 Stellplätzen, nicht unterkellert,
Flachdach bituminös eingedichtet

Baujahr ca. 1982

Wände aus Mauerwerk,

Decke aus Beton,

Fassade mit Rauputz

Brutto-Grundfläche BGF = 48,72 m²

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 Anforderungen an den Energie- und Wärmeschutz zum Zeitpunkt des Baujahres nicht erfüllt.

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

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

Auf dem Grundstück steht ein Garagengebäude mit 3 Einstellplätzen zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Schwalbach keine Forderungen bezüglich erforderlicher Stellplätze bestehen.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Der Zugangsbereich und die Terrasse wurden mit Verbundsteinpflaster und Betonplatten befestigt. Entlang der öffentlichen Grenze wurde eine Gartenmauer mit Natursteinen hergestellt. Die nicht überbaute und unbefestigte Außenanlage befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem ungepflegten Zustand.



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. 037 802 600 59

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbeurteilung befindet sich das Wohnhaus in einem dem Objektalter entsprechenden abgenutzten baulichen Zustand. Der Ausbau ist überwiegend abgängig. Die Wohnräume hatten zum Wertermittlungstichtag einen erheblichen Renovierungs- oder Unterhaltungsstau.

Es wird unterstellt, dass die Elektroinstallation nicht den aktuellen technischen Anforderungen entspricht. Die Kaltwasser- und Warmwasserversorgung ist in Teilbereichen des Gebäudes unterbrochen.

Es wird weitergehend unterstellt, dass die Heizungsanlage im Zusammenhang mit der Herstellung des Anbaus im Jahr 1983 eingebaut wurde.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2024 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1994 und älter ist.**

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Lage und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung. Eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einer umfangreichen Modernisierung im Bereich der Innenausstattung und der technischen Installation möglich. Im Rahmen der Verwertung sind die vergleichsweise hohen Kosten zur Beseitigung der Unterhaltungs- und Renovierungsstaus sowie der Modernisierung der technischen Installation zu berücksichtigen.

Aufgrund der aktuell regen Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Immobilienmarkt erscheint eine Verwertung wegen des Umfangs und des Risikos zur Wiederherstellung eines zeitgemäßen baulichen Zustands in einem angemessenen Verwertungszeitraum nur erschwert möglich.

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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.



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. 037 802 600 59

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

6 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Schwalbach am Taunus, für die Bodenrichtwertzone 5530001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

990,00 €/m² ebf

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

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Wohnbaufläche
Fläche des Richtwert-	
grundstücks	= 510 m²
Maß der baulichen	
Nutzung (WGFZ)	= keine Angaben
Beitrags- und abgabe-	
rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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

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.



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. 037 802 600 59

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

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

Der Bodenrichtwert wird nicht weitergehend an die Grundstücksgestalt angepasst.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 510 m². Das Bewertungsgrundstück Flurstück 108/9 hat eine Größe von 946 m².

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

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

Für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 510 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,00 in Ansatz gebracht und für das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 946 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,93.

Der Bodenrichtwert wird an die Grundstücksgröße wie folgt angepasst:

$$990,00 \text{ €/m}^2 \times (0,93/1,00) = \text{rd. } 921,00 \text{ €/m}^2$$

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 Schwalbach am Taunus und der Besonnungslage eine mit den umliegenden Grundstücken vergleichbare Wohnlage.

6.1.2 Bodenwert im bebauten Zustand

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

946 m ² x 921,00 €/m ²	= 871.266,00 €
Bodenwert	= 871.266,00 €
Bodenwert gerundet:	= 871.000,00 €
	=====



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 Schwalbach vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke scheidet eine Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren in dem vorliegenden Gutachten aus.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 **Wohnhauses** am Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Wohnhaus	rd. 1.315,00 €/m² BGF (734,00 €/m ² NHK 2010)
Garagens	rd. 869,00 €/m² BGF (485,00 €/m ² NHK 2010)

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

Baupreisindex

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

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

Das Wohnhaus verfügt über einen Dachaufbau, den überdachten Eingang und eine Kelleraußentreppe als besondere Bauteile.

- **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 in dem Wohnhaus vorhandene besondere Einrichtungen.



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbau	3.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	7.000,00 €

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücksanschlüsse	8.000,00 €
Wegebefestigung	3.000,00 €
Summe	11.000,00 €

Der Wert der Außenanlage liegt mit 7,6 % des Gebäudewertes im üblichen Bereich zwischen 2 % und 8 %.

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

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

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

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

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	23,0	54,0	23,0	0,0	0,0



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. 037 802 600 59

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,10 wird mit rd. 66 Jahren in Ansatz gebracht.

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

Da das Gesamtobjekt in verschiedenen Jahren errichtet worden ist, wird den folgenden Berechnungen ein **fiktives Baujahr** zugrunde gelegt. Das fiktive Baujahr wird wie folgt ermittelt:

Wohnhaus	287,80 m ² = 88,07 %
Anbau	39,00 m ² = 11,93 %
	326,80 m ² = 100,00 %

Das Objekt wird als Einheit angesehen. Das fiktive Baujahr wird wie folgt geschätzt:

1. Bauabschnitt Wohnhaus Baujahr 1936 = 88,07 %
2. Bauabschnitt Anbau Baujahr 1982 = 11,93 %

$$(1936 \times 88,07 + 1982 \times 11,93) / 100 = \text{rd. } \mathbf{1941}$$

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.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Hieraus ergeben sich 5 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
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	5,0

Ausgehend von den 5 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 (2024 – 1941 = 83 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 83 Jahre =) 0 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 21 Jahren.

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

Wohnhaus fiktives Baujahr **1975**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 21 Jahre

Garage Baujahr **1982**

Gesamtnutzungsdauer GND 60 Jahre

Restnutzungsdauer RND 18 Jahre

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 **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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage einem von Sprengnetter ermittelten Modell in Verbindung mit den maßgeblichen Tabellenwerken.



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. 037 802 600 59

In diesem Modell sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-13.000,00 €
• Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im KG	-13.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen (vgl. folgende Berechnung)	-134.000,00 €
• Wohnhaus mit Einliegerwohnung	-134.000,00 €
Summe	-147.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Wohnhaus mit Einliegerwohnung“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,00 Modernisierungspunkten)		530,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	208,22 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	110.356,60 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	110.356,60 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,28
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	141.256,45 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen

Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		128,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	208,22 m²
Kostenanteil	×	5,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.663,04 €

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. 037 802 600 59

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	141.256,45 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.663,04 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–134.593,41 €
	rd.	–134.000,00 €

7.4 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 Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Im Bereich des Bodenrichtwertniveaus ab 900 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 1.027.000 € ergibt sich bei einer linearen Interpolation ein Sachwertfaktor in Höhe von $k = 1,40$.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Stadt Schwalbach, die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Beachtung der Vorgaben von § 39 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung der Lage und des Objektzustands zum Wertermittlungstichtag sowie den erforderlichen Restarbeiten und Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungstaus mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **k = 1,40** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

7.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Sachwertfaktor wurde für mangelfreie Objekte ohne einen wesentlichen Instandhaltungs- und Renovierungstau ermittelt. Aufgrund der erheblichen erforderlichen Investitionen und Risiken im Zusammenhang mit der Herstellung eines angemessenen Unterhaltungszustands zur nachhaltigen Nutzung des Wohnhauses wird ein angemessener Abschlag auf den ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von – 10 % in Ansatz gebracht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (1.438.648,00 €)	-143.864,80 €
Summe	-143.865,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	734,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	326,80 m²	48,72 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	246.871,20 €	23.629,20 €
Baupreisindex (BPI) 23.09.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.146,32 €	42.319,90 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.146,32 €	42.319,90 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	18 Jahre
• prozentual		70,00 %	70,00 %
• Faktor	x	0,3	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.643,90 €	12.695,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **rd. 145.340,00 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen **+ 11.000,00 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **= 156.340,00 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 871.266,00 €**

vorläufiger Sachwert **= 1.027.606,00 €**

Sachwertfaktor **x 1,40**

= 1.438.648,00 €

Marktanpassung durch marktüblichen Abschlag **- 143.865,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **= 1.294.783,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 147.000,00 €**

Sachwert **= 1.147.783,00 €**

rd. 1.148.000,00 €



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**
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 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	54,0 %	23,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Ziegelmauerwerk; Putz; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Holz oder Stahl, Harfentreppe
Fußböden	
Standardstufe 2	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden, Parkett einfacher Art und Ausführung



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. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (unterstellt)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	54,0	391,50
3	835,00	23,0	192,05
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 734,20 gewogener Standard = 2,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 734,20 €/m² BGF
rd. 734,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

8 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 037 802 600 59

Aus der Anlage sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach hat das Einfamilienwohnhaus entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung eine Mietfläche (ohne Terrasse) von ca. **208,22 m²**

8.1 **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus fiktives Baujahr **1975**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 21 Jahre

8.2 **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Schwalbach am Taunus im Zeitraum von Januar 2024 bis Juni 2024 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 13,61 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage sind am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m ²	20,64 €	16,09 € - 30,00 €
> 30 - 60 m ²	13,10 €	7,37 € - 20,00 €
> 60 - 90 m ²	11,90 €	6,98 € - 17,00 €
> 90 - 120 m ²	13,93 €	8,30 € - 17,80 €
größer 120 m ²	16,96 €	12,00 € - 30,90 €



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. 037 802 600 59

Für das zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, der vorhandenen einfachen Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnhaus	140,47		12,00	1.686,00	20.232,00
Wohnung KG	67,75		8,00	542,00	6.504,00
Garage		3,00	80,00	240,00	2.880,00
	208,22	1,00		2.468,00	29.616,00

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

Rohertrag = rd. 29.616,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.



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. 037 802 600 59

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

- Verwaltungskosten (1,6 %)
 - Wohnhaus jährlich = 350,00 €
 - 3 Garagenstellplätze jährlich a. 46,00 € = 138,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
 - 2 % von 29.616,00 € = 592,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,7 %)
 - 13,80 €/m² und Jahr x 208,22 m² = 2.873,00 €
 - 3 Garagen jährlich a. 104,00 € = 312,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 4.265,00 €
(ca. 14,3 % des Jahresrohertrages von 29.616,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass die Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.

8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$29.616,00 \text{ €} \text{ ./. } 4.265,00 \text{ €} = 25.351,00 \text{ €}$$

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 und § 33 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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



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. 037 802 600 59

Von dem Gutachterausschusses wurden in dem Immobilienmarktbericht 2024 in verschiedenen Teilmärkten (Marktbereiche) Liegenschaftszinssätze ermittelt. In dem Marktbereich 5 ($\text{BRW} \geq 700 \text{ €/m}^2$), in dem die Stadt Schwalbach am Taunus liegt wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,7 % bei einer Standardabweichung von $\pm 0,9$ festgestellt.

Unter Beachtung der Mikrolage, der Lage des Bewertungsobjekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 1,7 %** zugrunde.

Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einem Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus in mittlerer Lage der Stadt Schwalbach bebaut ist.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$1,7 \% \text{ von } 871.266,00 \text{ €} = 14.812,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$25.351,00 \text{ €} \text{ ./} 14.812,00 \text{ €} = 10.539,00 \text{ €}$$

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 21 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 1,7 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 17,537** analog dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 21) einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

Der **Ertragswert der baulichen Anlage** aus dem Objekt ergibt sich zu

$$17,537 \times 10.539,00 \text{ €} = 184.822,00 \text{ €}$$

8.6 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 871.266,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.1.2 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 184.822,00 \text{ €}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 1.056.088,00 \text{ €}$$



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. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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

In der vorliegenden Wertermittlung werden entsprechend den Ausführungen unter Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens Wertansätze für die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-13.000,00 €
• Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im KG	-13.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-134.000,00 €
• Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	-134.000,00 €
Summe	-147.000,00 €

8.8 Ertragswert (§ 28 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert	= 1.056.088,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale ./. =	147.000,00 €
Ertragswert	= 909.088,00 €
Ertragswert gerundet	= 909.000,00 €
	=====



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

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

ST.-NR. 037 802 600 59

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung und einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Kronberger Straße 8, der

Sachwert zu 1.148.000,00 €
(siehe Nr. 7.6 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 909.000,00 €
(siehe Nr. 8.8 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 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung und einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Kronberger Straße 8, kann aus dem Sachwert in Höhe von

1.148.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Schwalbach am Taunus. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine zweckmäßige Grundrissgestaltung und eine überwiegend abgängige Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 1.148.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebädefaktor von rd. 5.513,00 €/m² Wohnfläche (ca. 208,22 m²) und einem Rotertragsfaktor in Höhe der rd. 38,7-fachen angemessenen Jahresnettomiete.



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. 037 802 600 59

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises wurde in dem Immobilienmarktbericht 2024 für „Ein- und Zweifamilienhäuser“ in einem Bodenrichtwertbereich ab 900 €/m² ein Gebädefaktor 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 Grundstücksgröße von 660 m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 196 m² und eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren. In dem Marktbereich 5 (BRW $\geq$ 700 €/m²), in dem das Bewertungsgrundstück liegt, wurde ein Rohertragsfaktor von 31,4 mit einer Standardabweichung von $\pm$ 4,9 festgestellt.

Der vergleichsweise hohe Gebädefaktor und der vergleichsweise hohe Ertragsfaktor ergeben sich aus den vergleichswisen geringen anrechenbaren Wohnflächen des Bewertungsobjekts im Verhältnis zu dem hohen Bodenwertanteil des Bewertungsgrundstücks.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Jahr 2024 in der Stadt Schwalbach am Taunus überdurchschnittlich. Der für das Wertermittlungsobjekt ermittelte Gebädefaktor berücksichtigt die Lage des Grundstücks und die altersbedingt und technisch mäßige Ausstattung des Wohnhauses mit einem Unterhaltungs- und Renovierungsstau, die Grundrissgestaltung des Wohnhauses sowie die Risiken im Zusammenhang mit der unterstellten Modernisierung.

Relative Werte

(bezogen auf eine WF = 208,22 m² und den Sachwert 1.148.000 €)

relativer Bodenwert:	rd. 4.184,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 706,00 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	rd. 5.513,00 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	38,7
Verkehrswert/Reinertrag:	45,3

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung und einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 65824 Schwalbach am Taunus, Kronberger Straße 8, wird zum **Stichtag 23. September 2024** festgestellt zu

1.148.000,00 €

(in Worten: eine Million einhundertachtundvierzig EURO)



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. 037 802 600 59

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 30. Oktober 2024



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 55 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 5 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: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundrisszeichnungen

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Anlage 4: Fotoaufnahmen



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. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anlage 1: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:500

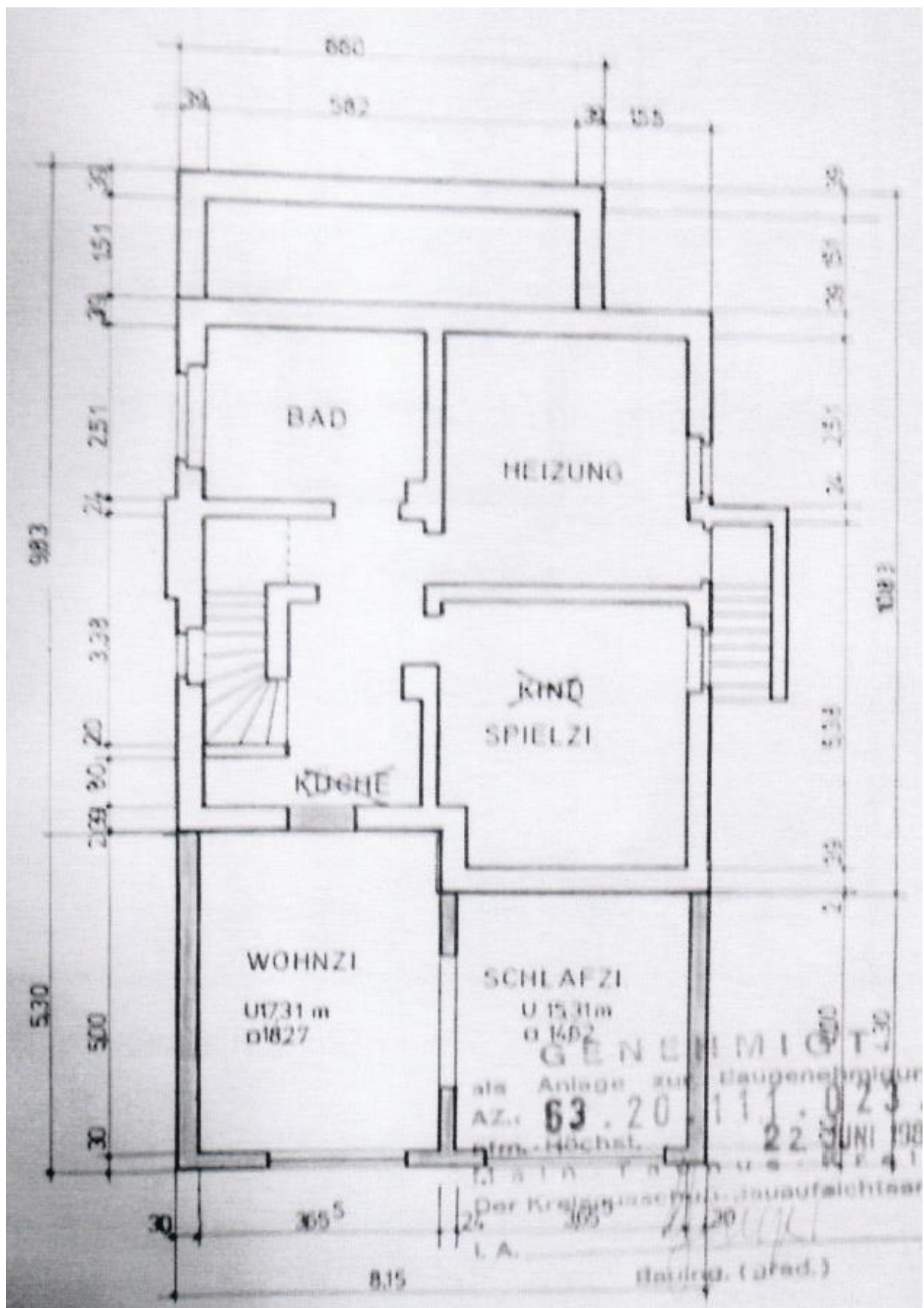
Hessen

Erstellt am 08.09.2024

Antrag: 202665192-2

Flurstück: 108/9
Flur: 26
Gemarkung: SchwalbachGemeinde: Schwalbach am Taunus
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Anlage 2: **Grundriss – Kellergeschoss** (Weitere Grundrisse liegen nicht vor!)



Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

Der Brutto-Grundflächen wurde anhand des vorliegenden Grundrisses durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen wurden im Rahmen der Objektbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Bauzahlen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Kronberger Straße 8, 65824 Schwalbach

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	7,930	8,150	a		64,63		
2	KG	+	1,00	6,600	1,900	a		12,54		
3	KG	+	1,00	4,195	1,000	a		4,20		
4	KG	+	1,00	8,150	5,300	a		43,20		
5	KG	-	1,00	4,195	1,000	a		-4,20		
6	EG	+	1,00	7,930	8,150	a		64,63		
7	EG	+	1,00	6,600	1,900	a		12,54		
8	OG	+	1,00	7,930	8,150	a		64,63		
9	DG	+	1,00	7,930	8,150	a		64,63		
Summe								326,80		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								326,80		m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Kronberger Straße 8, 65824 Schwalbach

Mieteinheit: Wohnung EG+OG+ DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (23.09.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)
1	Wohnen	1	+		1,00	4,360	0,000	3,990	0,000	17,40	1,00	17,40	
2	Wohnen	1	-	Schacht	1,00	0,990	0,000	0,610	0,000	0,60	1,00	-0,60	16,80
3	Zimmer 2	2	+		1,00	3,990	0,000	3,980	0,000	15,88	1,00	15,88	15,88
4	Küche	3	+		1,00	3,220	0,000	2,930	0,000	9,43	1,00	9,43	
5	Küche	3	+	Wintergarten	1,00	6,110	0,000	1,720	0,000	10,51	1,00	10,51	19,94
6	WC	4	+		1,00	1,490	0,000	0,930	0,000	1,39	1,00	1,39	1,39
7	Flur	5	+		1,00	4,330	0,000	1,960	0,000	8,49	1,00	8,49	
8	Flur	5	-	Wandvorsprung	1,00	0,990	0,000	0,730	0,000	0,72	1,00	-0,72	7,77
9	Zimmer 3 OG	6	+		1,00	3,990	0,000	3,300	0,000	13,17	1,00	13,17	13,17
10	Zimmer 4 OG	7	+		1,00	3,990	0,000	3,990	0,000	15,92	1,00	15,92	15,92
11	Zimmer 5 OG	8	+		1,00	3,260	0,000	2,900	0,000	9,45	1,00	9,45	
12	Zimmer 5 OG	8	+		1,00	6,330	0,000	1,910	0,000	12,09	0,25	3,02	
13	Zimmer 5 OG	8	-		1,00	0,640	0,000	0,270	0,000	0,17	1,00	-0,17	12,30
14	Bad	9	+		1,00	3,260	0,000	2,160	0,000	7,04	1,00	7,04	
15	Bad	9	-	Wandvorsprung	1,00	1,500	0,000	1,030	0,000	1,55	1,00	-1,55	
16	Bad	9	-	Schacht	1,00	0,490	0,000	0,270	0,000	0,13	1,00	-0,13	5,36
17	Flur OG	10	+		1,00	2,140	0,000	1,930	0,000	4,13	1,00	4,13	4,13
18	Zimmer 6 DG	11	+		1,00	4,100	0,000	2,000	0,000	8,20	1,00	8,20	

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)
19	Zimmer 6 DG	11	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	0,50	4,100	0,000	3,000	0,000	6,15	1,00	6,15	
20	Zimmer 6 DG	11	-	Kamin	1,00	0,810	0,000	0,420	0,000	0,34	1,00	-0,34	14,01
21	Zimmer 7 DG	12	+		1,00	3,270	0,000	1,800	0,000	5,89	1,00	5,89	
22	Zimmer 7 DG	12	+	Dachschräge	0,50	3,270	0,000	0,600	0,000	0,98	1,00	0,98	
23	Zimmer 7 DG	12	+		1,00	2,100	0,000	1,710	0,000	3,59	1,00	3,59	10,46
24	Flur DG	13	+		1,00	1,900	0,000	1,760	0,000	3,34	1,00	3,34	3,34

Summe Wohnfläche Mieteinheit **140,47** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Kronberger Straße 8, 65824 Schwalbach
Mieteinheit: Wohnung KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (23.09.2024)
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)
1	Wohnen	1	+		1,00	4,950	0,000	3,660	0,000	18,12	1,00	18,12	
2	Wohnen	1	+	Außenwohnbereich (Eingeschränkt nutzbar)	1,00	4,560	0,000	2,040	0,000	9,30	0,25	2,33	20,45
3	Schlafen	2	+		1,00	3,890	0,000	3,440	0,000	13,38	1,00	13,38	13,38
4	Kind	3	+	Nicht zugänglich	1,00	4,300	0,000	4,000	0,000	17,20	1,00	17,20	17,20
5	Küche	4	+		1,00	4,210	0,000	1,990	0,000	8,38	1,00	8,38	8,38
6	Bad	5	+		1,00	3,160	0,000	2,640	0,000	8,34	1,00	8,34	8,34

Summe Wohnfläche Mieteinheit 67,75 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Kronberger Straße 8, 65824 Schwalbach

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 (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	8,400	5,800	a		48,72		
Summe								48,72		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							48,72			m²

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des Wohnhauses von Westen**



Foto 2: **Ansicht des Wohnhauses von Süden**



Foto 3: Wohnzimmer im Erdgeschoss

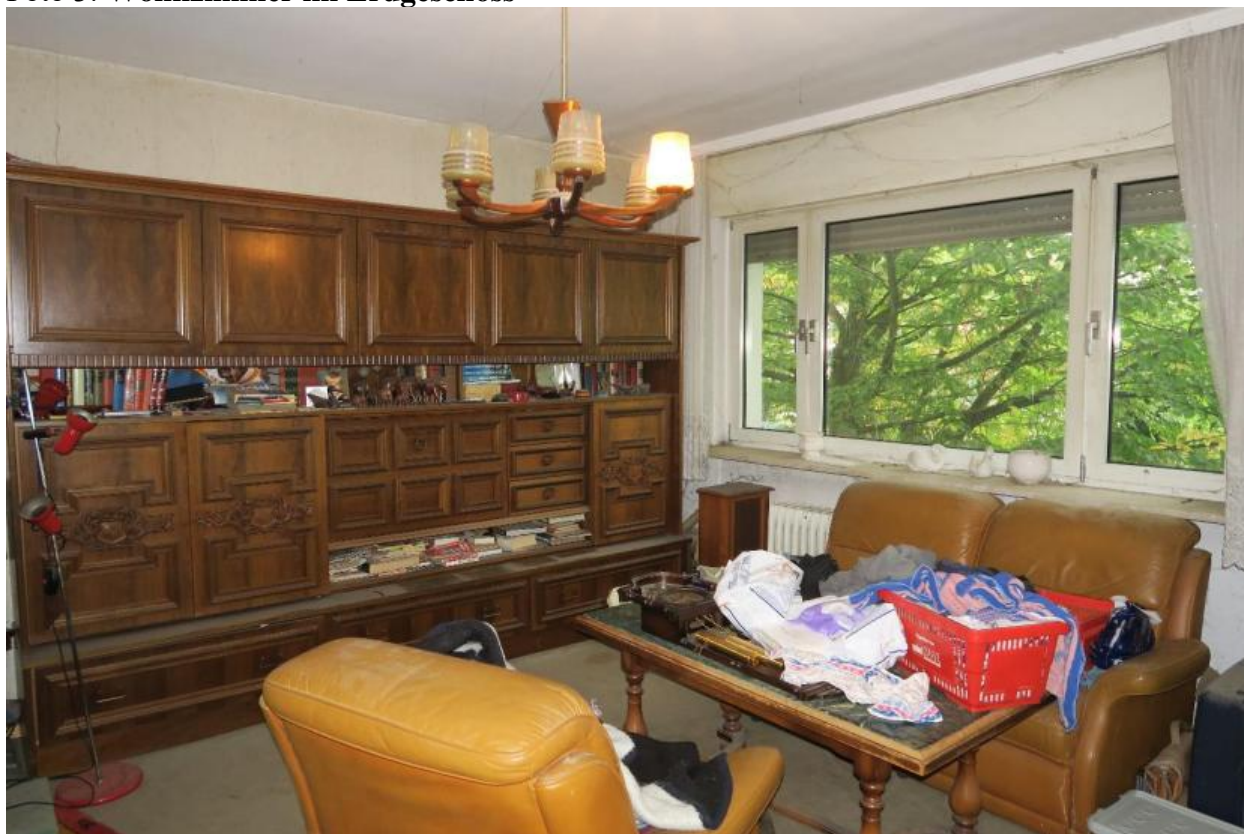


Foto 4: Zimmer im Obergeschoss



Foto 5: Küche Erdgeschoss

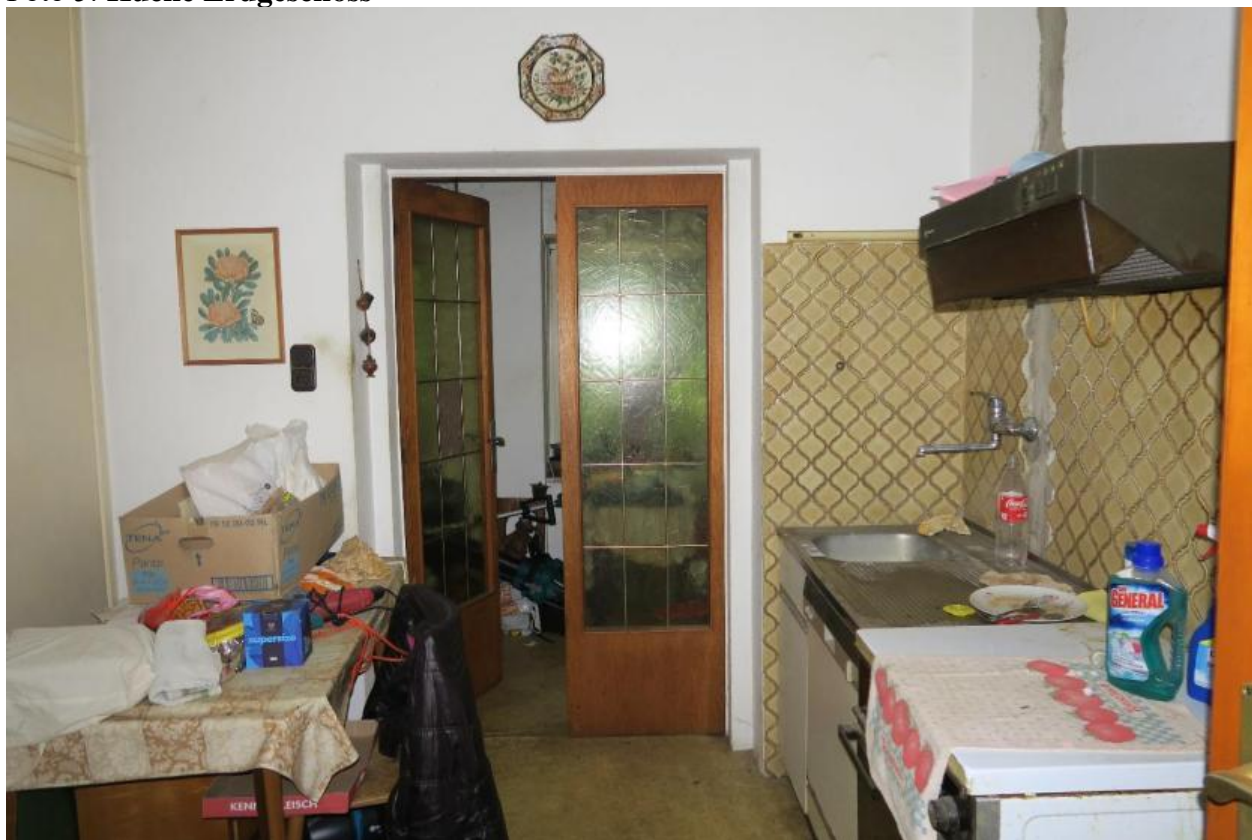


Foto 6: Bad im Obergeschoss



Foto 7: Bad im Obergeschoss



Foto 8: WC im Erdgeschoss



Foto 9: Ansicht Garagengebäude

