

Aktenzeichen 6 K 8/25

Gutachten Nr. O 52/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch
von Oestrich Blatt 3609 eingetragenen

221/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in
65375 Oestrich-Winkel, Schulstraße 15
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der
Wohnung Nr. III im Dachgeschoss

Stichtag der Wertermittlung: **24. November 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 2
65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 20. Januar 2026

Ausfertigung Nr. 1



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 7
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 8
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 9
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 9
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 9
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 9
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 Wohnhaus	Seite 14
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 14
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 15
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 17
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 17
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 17
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 17
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 17
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.4 Nebengebäude	Seite 18
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.6 Baulicher Zustand	Seite 18
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 18
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 21
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 21
7	Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums	Seite 22
7.1	Mietmarkt und Investmentmarkt	Seite 23
7.2	Restnutzungsdauer	Seite 23
7.3	Rohertrag	Seite 24
7.4	Bewirtschaftungskosten	Seite 26
7.5	Jahresreinertrag	Seite 26
7.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 27
7.7	Vorläufiger Ertragswert	Seite 27
7.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 28
7.9	Ertragswert	Seite 28
8	Vergleichswertverfahren	Seite 28
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 29
8.2	Vergleichswert des Sondereigentums	Seite 34
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 34
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 35
9.2	Verkehrswert	Seite 35
	Anlage 1 bis 5	Seite 37 - 43

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des VerkehrswertgutachtensDIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

<u>Objekt:</u>	Wohnung Nr. III und Räume IIIa im Dachgeschoss des Dreifamilienhauses 65375 Oestrich-Winkel Schulstraße 15
Wertermittlungsstichtag:	24. November 2025
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	200.000,00 €
Art der Nutzung:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. III und den Räumen IIIa im Dachgeschoss
Wohnfläche:	Wohnung mit ca. 87,16 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Dachgeschoss:</u> 4 Zimmer, Küche, Bad/WC und Flur
Nutzflächen:	Abstellraum Nr. III im Kellergeschoss
Miteigentumsanteil:	221/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schulstraße 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. III
Garagen-/ Pkw-Stellplatz:	Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz III
Grundstücksgröße:	557 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwertanteil:	rd. 53.000,00 € (ME 221/1.000)
Baujahr:	ca. 1967 (Ursprungsbaujahr)
Restnutzungsdauer:	ca. 22 Jahre
Vergleichswert:	rd. 202.000,00 €
Ertragswert:	rd. 199.000,00 €

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

ST.-NR. 004 802 60591

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Rüdesheim am Rhein beauftragte den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens mit Schreiben vom 22.10.2025, welches zusammen mit dem Beschluss vom 22.10.2025 am 28.10.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 22.10.2025.
- 1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **24. November 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahe (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.



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden der bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder der Bauakte entnommen oder durch eigene Berechnungen ermittelt und in dem Gutachten in Ansatz gebracht.

Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Wohnungsgrundbuch von Oestrich Blatt 3609 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Rüdesheim vorliegende Grundakte wurde eingesehen.

1.3.2 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligten werden 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)

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

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG: Bewertungsgesetz

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. überarbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Rüdesheim erhielt ich folgende Unterlage:

- 1.5.1 Auszugsweise Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Oestrich Blatt 3609.

Mit Vollmacht des Amtsgereichts Rüdesheim beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden der bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel vorliegenden Bauakte entnommen.
- 1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- 1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

2.2 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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde schriftlich erfragt. Entsprechend einer schriftlichen Auskunft der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises vom 27.11.2025 enthielt das Baulastenverzeichnis zum Wertermittlungsstichtag zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung III und die Räume IIIa waren zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und vermietet. Es gibt keine Informationen über die zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete.

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

Die Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs Blatt 3609 sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen vermerkt.

Zu dem Sondereigentum III an der Wohnung im Dachgeschoss gehören die im Aufteilungsplan mit IIIa gekennzeichneten Räume. Die 2 Räume IIIa wurden ehemals als Abstellräume genutzt und nachträglich für Wohnzwecke ausgebaut. Die Räume IIIa werden gemeinsam mit den Wohnräumen III genutzt. Es wird in dem vorliegenden Gutachten unterstellt, dass die im Dachgeschoss befindlichen 2 Räume IIIa fest dem Sondereigentum an der Wohnung III zugeschrieben wurden. Die Teilungserklärung wurde jedoch nicht entsprechend geändert.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert des Bewertungsobjekts, den Versicherungswert und über bereits ausgearbeitete Verkehrswertgutachten.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 185.600)

Stadt Oestrich-Winkel

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 11.400)

Makrolage

Die Stadt Oestrich-Winkel liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 19 km westlich des Stadtzentrums der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Stadt beherbergt rd. 11.400 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Unterzentrums. Oestrich-Winkel ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Oestrich-Winkel.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Oestrich-Winkel insgesamt ca. 4.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.882 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 260 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 5,1 % (zum Vergleich: Hessen: 5,9 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,2 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Oestrich-Winkel als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 217. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Stadtrand des Stadtteils Oestrich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Wohnhäuser in offener Bauweise aus. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Schulgebäude und die Stadtverwaltung.

Der Objektstandort ist aufgrund der Stadtrandlage von normalen innerstädtischen Lärmimmissionen geprägt. Zeitweise treten Lärmbelastungen von dem benachbarten Schulgebäude auf.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Im Stadtteil Oestrich sind neben Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des Standorts im Stadtteil Oestrich leicht angespannt. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 2 Garagen und Außenstellplätze.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Oestrich-Winkel bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 2,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Oestrich-Winkel ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus vergleichsweise moderat sein wird.

Verkehrsinfrastruktur

Oestrich-Winkel ist über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 13 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl die Bushaltestelle 'Friedensplatz' als auch der stadteigene Bahnhof 'Oestrich-Winkel' mit Regionalzugesbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 39 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

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

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur stehen in der Stadt Oestrich -Winkel und im Stadtteil Oestrich zur Verfügung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig im Stadtteil Oestrich erreichbar.

Ein Kindergarten und eine Grundschule stehen im Stadtteil Oestrich zur Verfügung. Weiterführende Schulen können in der Stadt Geisenheim oder der Stadt Eltville besucht werden.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbarschaftsbebauung wurde überwiegend mit 1- bis 2-geschossiger Wohnhausbebauung vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Außenanlagen. Parkplätze stehen in der Schulstraße und im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung und werden von den Anliegern stark genutzt.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück grenzt als Eckgrundstück direkt an die Schulstraße und den Paul-Gerhardt-Weg an. Von dem innerstädtischen Anliegerverkehr gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale innerstädtische Immissionen aus. Von der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Grundschule treten zeitweise Lärmbeeinträchtigungen auf.

Die Immissionen des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2022 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation tagsüber > 45-49 db(A).

Weitere erwähnenswerte Immissionen waren während des Ortstermins nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet für eine Wohnnutzung in peripherer Lage des Stadtteils Oestrich, der Infrastruktur und unter Berücksichtigung der von der Schulstraße und dem Paul-Gerhardt-Weg ausgehenden Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Oestrich Flur 38 Flurstücke 117

Größe des Grundstücks **A = 557 m²**

Zuschnitt

Grundstück in Ecklage an der Schulstraße und den Paul-Gerhardt-Weg.

Form: Annähernd regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die geringen Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks wurden befestigt und gärtnerisch gestaltet.

Erschließungsanlagen

Ausgebaute öffentliche Wohnstraße mit Gehwegen. Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt von der Schulstraße und die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von dem Paul-Gerhardt-Weg.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind sämtliche Anschlüsse der öffentlichen Kanalisation, öffentlichen Wasser- und Elektrizitätsversorgung vorhanden.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3.3 **Bodenbeschaffenheit**

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, 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 vollständig bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

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

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

In den Bauantragsunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks ist für das Wertermittlungsobjekt, das Sondereigentum an der Wohnung III nicht wertrelevant.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung bezieht sich auf das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Dreifamilienwohnhaus. Die Angaben erfolgen entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen sowie unter baujahrestypischen Annahmen.

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Die Bauantragsunterlagen wurden bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel eingesehen.

Art

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

Baujahr

Mit Bauschein Nr. 1247/1965 vom 28.10.1965 wurde das „Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage“ genehmigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektunterlagen und einem aus der Bauakt entnommenen Schluß-Abnahmeschein vom 22.06.1967 wird unterstellt, dass das Wohnhaus im Jahr 1967 fertiggestellt wurde. Als Ursprungsbaujahr des Wohnhauses wird das Jahr **1967** in Ansatz gebracht.

Es wurden weitere Baumaßnahmen genehmigt:

- Bauschein Nr. 626/1967 vom 26.05.1967 „Einbau einer Entwässerungsanlage“
- Bauschein Nr. 1098/1969 vom 31.08.1967 „Errichtung einer Einfriedung“
- Bauschein Nr. 1098/1969 vom 21.10.1969 „Einbau einer Ölheizungsanlage mit Heizöllagertank“

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch den Rheingau-Taunus-Kreis unter dem Aktenzeichen Az. X/2-611-0317 vom 10.12.1980 erteilt.

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung erhaltenen Informationen wurden im Jahr 1990 folgende Modernisierungen ausgeführt:

- Einbau von Kunststofffenstern
- Modernisierung des Bades

Die durchgeführten Modernisierungen (> 20 Jahre) haben keinen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnung III.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Nutzung

Die zu bewertende 4-Zimmerwohnung III und IIIa liegt im Dachgeschoss des Wohnhauses Schulstraße 15 und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert
(s = straßenseitig, g = gartenseitig, i = innenliegend):

Wohnzimmer	rd. 17,26 m ²	s
Schlafzimmer	rd. 16,21 m ²	s
Zimmer 3	rd. 15,35 m ²	g
Zimmer 4	rd. 11,34 m ²	g
Küche	rd. 13,25 m ²	s
Bad/WC	rd. 5,91 m ²	g
Flur	rd. 7,84 m ²	i
Wohnfläche gesamt	<u>rd. 87,16 m²</u>	

Die Wohnung III verfügt über einen Abstellkeller IIIa im Kellergeschoss mit einer Größe von ca. 5 m².

4.1.2 Bauzahlen**Brutto-Grundfläche**

Der Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. III nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnfläche wurde in dem vorliegenden Gutachten entsprechend einem örtlichen Aufmaß und eigenen Berechnungen ermittelt. Die Wohnflächen können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Entsprechend der in der Anlage und unter Punkt 4.1.1 beigefügten Wohnflächenzusammenstellung haben die Wohnung III und die Räume IIIa eine mietfähige Wohnfläche von ca. **87,16 m²**.

4.1.3 Rohbau und Fassade

Angaben entsprechend den möglichen Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen. Nicht sichtbare Bauteile werden baujahrestypisch angenommen.

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente:	Beton Streifenfundamente und Betonbodenplatte
Außenwände:	Außenwände im Kellergeschoss und den Obergeschossen aus Hohlblock-Mauerwerk
Innenwände:	In den Obergeschossen Mauerwerk
Decken:	Stahlträgerdecke über allen Geschossen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Treppen

Gewendelte Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag und Geländer aus Stahl.

Dach

Satteldach mit Ziegel eingedeckt. Kamine über Dach aus Klinker. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zinkblech. Es wird unterstellt, dass die Dachflächen entsprechend den Vorgaben im Jahr des Ausbaus des Dachgeschosses gedämmt wurden.

Fassade

Fassade mit Rauputz und Spaltklinker, Sockel mit Spaltklinker verblendet.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordostseite des Gebäudes über ein Treppenpodest. Briefkasten und Klingel-Gegensprechanlage im Zugangsbereich.

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Das Wohnhaus wird über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr ca. 2012) beheizt. Mögliche Immissionsschutzaufgaben wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt. In der Wohnung Plattenheizkörper und Stahlradiatoren.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über einen an die Zentralheizung angeschlossenen Warmwasserboiler.

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit eingebauter Badewanne und Dusche, wandhängende WC-Anlage Handwaschbecken.

Versorgungsleitungen

Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt. Dem Standard des Baujahres entsprechende Elektroausstattung mit normaler Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. Unterverteilung mit Kippsicherung.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit den üblichen TV-Sendern.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Fensterbänke innen aus Werzalit.

Türen

Wohnungseingangstür aus Holz.
Wohnungsinnentüren als glatte Röhrenspantüren mit normalen Schlössern und Beschlägen in Umfassungszargen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Teppichboden
 Wandbekleidung: Tapeten oder Rauhfaser gestrichen
 Deckenbekleidung: Rauhfaser, Putzflächen oder Paneelen

Küche:

Bodenbelag: PVC-Belag
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Rauhfaser gestrichen
 Deckenbekleidung: Rauhfaser gestrichen

Badezimmer:

Bodenbelag: Fliesenboden
 Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
 Deckenbekleidung: Paneelen

Balkon/ Terrasse

Nicht vorhanden.

Einbaumöbel

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Wohnung hat keine gefangenen Räume. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Hinweise auf eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Die Wohnung III und die Räume IIIa verfügen über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad kann über ein außenliegendes Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden für die Wohnung III keine besonderen Bauteile berücksichtigt.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Die Wohnung verfügt über keine besonderen Einrichtungen.

4.2 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus nicht dem aktuellen energetischen Standard entspricht.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt eine Austauschpflicht für Öl- und Gasheizungen vor, die über 30 Jahre alt sind. Stand 2025 müssen **alte Gas- oder Ölheizungen ausgetauscht werden, wenn das Baujahr 1995 und älter ist.**

In dem vorliegenden Gutachten wird kein Austausch der Heizungsanlage 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. 004 802 60591

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

In der Teilungserklärung vom 01.12.1980 wurde der Wohnung III das „Nutzungsrecht an einem Kfz.-Abstellplatz im Hof (im Plan mit III eingezeichnet)“ zugeordnet.

Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Oestrich-Winkel keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde eine Doppelgarage errichtet.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Wege wurden mit Betonplatten und der Hofbereich mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die nicht befestigte Außenanlage wurde in einfacher Weise gärtnerisch gestaltet und befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand.

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung befindet sich das Wohnhaus in einem altersbedingt normal abgenutzten baulichen Zustand. In den zugänglichen Bereichen waren visuell keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel feststellbar.

Die Wohnung III und die Räume IIIa hatte zum Wertermittlungsstichtag einen überwiegend normalen Renovierungs- und Unterhaltungszustand. Aus Sicherheitsgründen werden in dem Gutachten Kosten für geringe Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

4.7 Gesamtbeurteilung

Die Wohnung III im Dachgeschoss ist unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der überwiegend einfachen Ausstattung und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung geeignet.

Eine Verwertung des Objekts erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

5 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6 Ermittlung des Bodenwertanteils

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Oestrich-Winkel, Gemarkung Oestrich, für die Bodenrichtwertzone Nr. 6810002, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

430,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = Baureifes Land

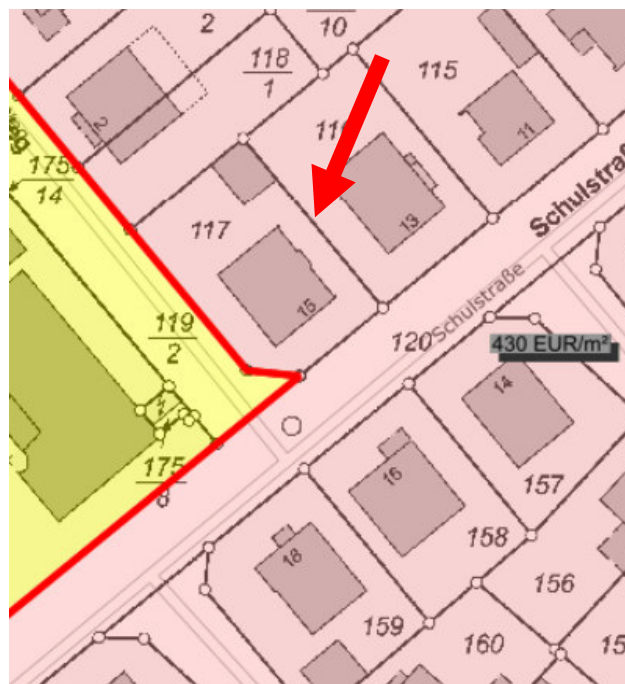
Nutzungsart = Wohnbaufläche

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 400 m²

Beitrags- und abgabe-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt ist in bebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

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

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Stadt Oestrich-Winkel, Stadtteil Oestrich. Eine Veränderung des Bodenrichtwertes seit dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes des Richtwertgrundstücks wird der Bodenrichtwert bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Sondereigentums als angemessen in Ansatz gebracht.

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

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

221/1.000 Miteigentumsanteil an 557 m ² Grundstück	
221/1.000 von 557 m ²	= 123,10 m ²
123,10 m ² x 430,00 €/m ²	= 52.933,00 €
Bodenwertanteil	= 52.933,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 53.000,00 €
	=====



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7 Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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.

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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung hat das Sondereigentum an der Wohnung III und den Räumen IIIa im Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. **87,16 m²**.

7.1 Mietmarkt und Investmentmarkt

Wohnungsmarkt:

Der Wohnungsmarkt im Rheingau-Taunus-Kreis profitiert in besonderem Maße von der dynamischen Entwicklung des gesamten Rhein-Main-Gebietes. Aufgrund der Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und zur Stadt Wiesbaden und seiner Funktion als Versicherungs- und Landeshauptstadt ist Wiesbaden der Rheingau-Taunus-Kreis ein gefragter Wohnstandort.

Wohnungsmieten

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (Immoscout, Immonet, etc.) ergab im Umfeld des Bewertungsobjektes Mietpreisangebote für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 90 m² in Höhe von 7,79 €/m² bis 15,14 €/m² mit einem Durchschnittsmietpreis von circa 12,29 €/m².

Grundstücks-/Investmentmarkt

Gemäß Gutachterausschuss wurden in den letzten 3 Jahren im Rheingau-Taunus-Kreis insgesamt 301 Kaufverträge für den Wiederverkauf von Wohnungseigentum registriert.

Die ermittelten Durchschnittspreise haben sich im gesamten Einzugsgebiet des Gutachterausschusses für Wohnungs- und Teileigentum im Vergleich des Jahres 2023 und des Jahres 2024 von rd. 1.932 €/m² auf 1.428 €/m² reduziert.

Der durchschnittliche Preis für den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen, Baujahr 1950 bis 2020, mittlere Wohnfläche von 71 m², lag nach der Auswertung von 25 Kauffällen in den letzten 3 Jahren (2021-2023) in der Stadt Oestrich-Winkel bei 3.151 €/m².

7.2 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer wird mit rd. **80 Jahren** in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen und den erhaltenen Informationen wird unterstellt, dass an dem circa im Jahr 1967 errichteten Wohnhaus und im Bereich der Wohnung III keine wesentlichen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus und die Wohnung.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1967 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren

Entsprechend den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Wohnhaus (Wohnung III) Baujahr 1967	
Gesamtnutzungsdauer	GND 80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 22 Jahre

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

7.3 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Ansatz für die zum Wertermittlungsstichtag **marktüblich erzielbare Miete** für das Bewertungsobjekt basiert auf Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Oestrich-Winkel im Zeitraum von Januar 2025 bis September 2025 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 14,23 €/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	23,10 €	11,67 € - 29,41 €
> 30 - 60 m ²	13,87 €	8,52 € - 22,00 €
> 60 - 90 m ²	12,22 €	8,57 € - 16,05 €
> 90 - 120 m ²	12,32 €	9,55 € - 17,50 €
größer 120 m ²	12,12 €	10,00 € - 15,03 €

Angaben zu der am Wertermittlungsstichtag tatsächlich vereinbarten Nettokaltmiete liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der vergleichsweise einfachen Ausstattung der Wohnung, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt wird zum Wertermittlungsstichtag die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)			
Wohnung III	87,16		10,50	915,00	10.980,00
Außenstellplatz A		1,00	30,00	30,00	360,00
	87,16	1,00		945,00	11.340,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag = rd. 11.340,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

7.4 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

- Verwaltungskosten (3,8 %) Wohnung jährlich	= 429,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag 2 % von 11.340,00 €	= 227,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,9 %) 14,00 €/qm und Jahr x 87,16 m ² Außenstellplatz jährlich	= 1.220,00 € = <u>16,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen (ca. 16,7 % des Jahresrohertrages von 11.340,00 €).	= 1.892,00 €

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

7.5 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$11.340,00 \text{ €} \text{ ./. } 1.892,00 \text{ €} = 9.448,00 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Wohnungseigentum im Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze von LZ = 1,7 % mit einer Standardabweichung von ± 0,9 ermittelt.

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

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
1,7 % von 52.933,00 € = 900,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
9.448,00 € ./ 900,00 € = 8.548,00 €

7.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 22 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 1,7 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 18,226** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

18,226 x 8.548,00 € = 155.796,00 €

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

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 52.933,00 €
(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)
Ertragswert der baulichen Anlage = 155.796,00 €
Vorl. Ertragswert = 208.729,00 €



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Für erforderliche Unterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen wird ein grob überschlägig geschätzter Wertansatz in Höhe von ca. 10.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.9 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert	= 208.729,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= <u>-10.000,00 €</u>
Ertragswert	= 198.729,00 €
Rundung	= <u>+ 271,00 €</u>
Ertragswert gerundet	= <u>199.000,00 €</u>

8 Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)

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

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

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

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

8.1 Ermittlungsgrundlagen

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

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Bodenrichtwertbereich 400 €/m² bis 599 €/m², mit einer mittleren Wohnfläche von 80 m², Kaufpreise von 1.994 €/m² bis 4.694 €/m² und einen Durchschnittspreis in Höhe von **3.149 €/m²** ermittelt.

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

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise aus dem Stadtgebiet von Wiesbaden zur Bewertung herangezogen:

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Nr	Gemarkung	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ² WF
1	Oestrich	Mühlweg	430	1974	90,00	360.000,00	4.000,00
2	Winkel	Peter-Span-Str.	410	1972	70,00	145.000,00	2.071,00
3	Mittelheim	Rieslingstraße	400	1969	65,00	155.000,00	2.385,00
4	Eltville	Am Hanach	470	1966	70,00	215.000,00	3.071,00
5	Erbach	Kreuzstraße	470	1973	57,00	222.000,00	3.895,00
6	Niederwalluf	Hauptstraße	420	1964	87,00	226.000,00	2.598,00
7	Niederwalluf	Schöne Aussicht	480	1969	46,00	127.000,00	2.761,00
8	Rüdesheim	Adolf-Kolping-Str.	380	1960	73,00	204.000,00	2.795,00
9	Rüdesheim	Adolf-Kolping-Str.	380	1960	65,00	141.000,00	2.169,00
						i.M. 2.861,00 €/m ²	

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

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

BRW-Vergleichsfall €	BRW-Wertermittlungsobjekt €	Korrekturfaktor %
380	430	1,13
400	430	1,07
410	430	1,05
420	430	1,02
430	430	1,00
470	430	0,92
480	430	0,90

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

	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Oestrich	Mühlweg	430	4.000,00	1,00	4.000,00
2	Winkel	Peter-Span-Str.	410	2.071,00	1,05	2.175,00
3	Mittelheim	Rieslingstraße	400	2.385,00	1,07	2.552,00
4	Eltville	Am Hanach	470	3.071,00	0,92	2.825,00
5	Erbach	Kreuzstraße	470	3.895,00	0,92	3.583,00
6	Niederwalluf	Hauptstraße	420	2.598,00	1,02	2.650,00
7	Niederwalluf	Schöne Aussicht	480	2.761,00	0,90	2.485,00
8	Rüdesheim	Adolf-Kolping-Str.	380	2.795,00	1,13	3.158,00
9	Rüdesheim	Adolf-Kolping-Str.	380	2.169,00	1,13	2.451,00
						i.M. 2.875,00 €/m ²



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

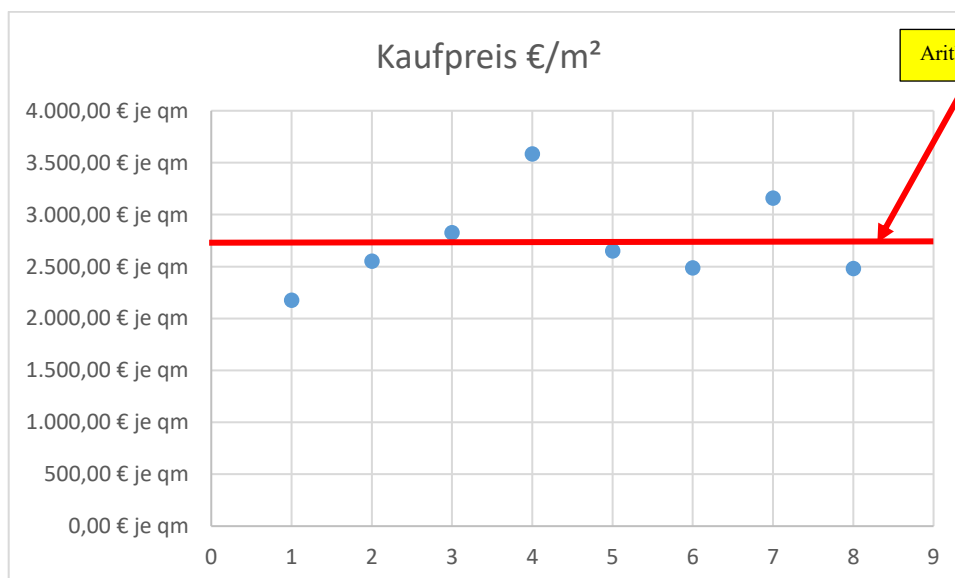
Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus der Standardabweichung und dem Mittelwert. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert sehr unsicher ist, da der Variationskoeffizient mit **0,21** zu hoch ist. Nach Auswertung zeigt sich, dass es einen Schwerpunkt der Preisbildung gibt. So liegt der Vergleichsfall Nr. 1 mit 4.000,00 €/m² deutlich über den anderen Vergleichsfällen.

Ohne Berücksichtigung des Vergleichsfalls Nr. 1 ergibt die Auswertung der verbleibenden Kauffälle folgendes Ergebnis:

	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
2	Winkel	Peter-Span-Str.	410	2.071,00	1,05	2.175,00
3	Mittelheim	Rieslingstraße	400	2.385,00	1,07	2.552,00
4	Eltville	Am Hanach	470	3.071,00	0,92	2.825,00
5	Erbach	Kreuzstraße	470	3.895,00	0,92	3.583,00
6	Niederwalluf	Hauptstraße	420	2.598,00	1,02	2.650,00
7	Niederwalluf	Schöne Aussicht	480	2.761,00	0,90	2.485,00
8	Rüdesheim	Adolf-Kolping-Str.	380	2.795,00	1,13	3.158,00
9	Rüdesheim	Adolf-Kolping-Str.	380	2.169,00	1,13	2.451,00
Summe						21.879,00
Arithmetisches Mittel						2.735,00
Anzahl (n-1)						7,00
Quadratwurzel						200.515
Standardabweichung						447,79
Variationskoeffizient						0,16

Der Mittelwert verändert sich von rd. 2.875,00 €/m² auf rd. **2.735 €/m²**, wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,16** eine ausreichende Streuung gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



- sachkundig
- objektiv
- vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Niedrigster Quadratmeterpreis:	2.175,00 €/m ²
Höchster Quadratmeterpreis:	3.583,00 €/m ²
Arithmetisches Mittel:	2.735,00 €/m²

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichbarer innerstädtischer Lage der Gemeinden und Städten. Sie gehören vollständig zum näheren Innenstadtbereich. Das Wertermittlungsgrundstück und die Wohnung III liegen in einem Wohngebiet mit vergleichbarer innerstädtischer Lage.

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

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

Die Vergleichsfälle wurden für bezugsfreie Wohnungen ermittelt. In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Es wird unterstellt, dass die Wohnung uneingeschränkt verfügbar ist.

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

Besondere Merkmale

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

Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Balkon.

Abschlag zum Mittelwert - 5 % = - 137,00 €/m²

Die Wohnung III verfügt über eine dem Baujahr entsprechende einfache Ausstattung.

Abschlag vom Mittelwert - 5 % = - 137,00 €/m²

Wohnräume im Dachgeschoss normal nutzbar

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 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. 004 802 60591

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss. Aufgrund der Geschosslage werden vergleichbare Kaufpreise erzielt.

Abschlag vom Mittelwert - 5 % = - 137,00 €/m²

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die Wohnung III und die Räume IIIa haben eine Größe von rd. 87,16 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 46 m² bis rd. 87 m².

Aus der Wohnungsgröße des Wertermittlungsobjekts im Vergleich zu den Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.

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

Eigentum/Sondernutzung Stellplatz

Die Vergleichsobjekte verfügen über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz wird gesondert berücksichtigt.

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

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in den Jahren 2023 und 2024 ermittelt. Entsprechend einer im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte sind die festgestellten Durchschnittspreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen von Wohnungseigentum im Jahr 205 im Vergleich zu den Vorjahren 2023 und 2024 um rd. 2 % gestiegen.

Der arithmetische Mittelwert wird unter Berücksichtigung der konjunkturellen Marktentwicklung an die aktuelle Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

Zuschlag zum Mittelwert + 2 % = + 55,00 €/m²

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 2.379,00 €/m²

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

rd. 2.380,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

8.2 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung III

(nach dem Vergleichsverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Abschläge, ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:

87,16 m ² x 2.380,00 €/m ²	= 207.441,00 €
Sondernutzungsrecht Außenstellplatz III	= + 5.000,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.8)	= - 10.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung	= 202.441,00 €
Rundung	= - 441,00 €
Vergleichswert der Wohnung gerundet	= 202.000,00 €

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den **221/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **65375 Oestrich-Winkel, Schulstraße 15** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. III und den Räumen IIIa im Dachgeschoss**, der

Ertragswert zu 199.000,00 €
(siehe Nr. 7.9 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 202.000,00 €
(siehe Nr. 8.2 dieses Gutachtens).

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

Der Verkauf von Eigentumswohnungen orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen. Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für 221/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 65375 Oestrich-Winkel, Schulstraße 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. III und den Räumen IIIa im Dachgeschoss, aus dem Vergleichswert in Höhe von

202.000,00 €

abgeleitet werden.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Oestrich-Winkel, Stadtteil Oestrich. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der immissionsbelasteten Lage um einen mittleren Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung und die Wohnung III sowie die Räume IIIa verfügen über eine überwiegend einfache Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in mittlerer Lage in einem Dreifamilienhaus war im Jahr 2025 durchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichsweisen geringen Angebot als auch an der vergleichsweisen hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen in dem Stadtteil Oestrich im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Kapitalanlage weiterhin gegeben.

4-Zimmer-Wohnungen in mittlerer innerstädtischer Lage sowie mit einer zweckmäßigen Grundrissgestaltung verkaufen sich bei angemessenen Preisen mit einem normalen Vermarktungszeitraum. Aus Kapitalanlagegründen sind sowohl kleine als auch mittelgroße Einheiten gefragt.

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

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **221/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **65375 Oestrich-Winkel, Schulstraße 15** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. III und den Räumen IIIa im Dachgeschoss**, wird zum **Stichtag 24. November 2025** festgestellt zu

200.000,00 €

(in Worten: zweihunderttausend 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. 004 802 60591

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 20. Januar 2026



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 43 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:
Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Liegenschaftskarte
Anlage 3: Grundriss
Anlage 4: Wohnflächen
Anlage 5: Fotoaufnahmen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 28.10.2025
Antrag: 203056673-2

Flurstück: 117
Flur: 38
Gemarkung: Oestrich

Gemeinde: Oestrich-Winkel
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5540540



5540540

Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

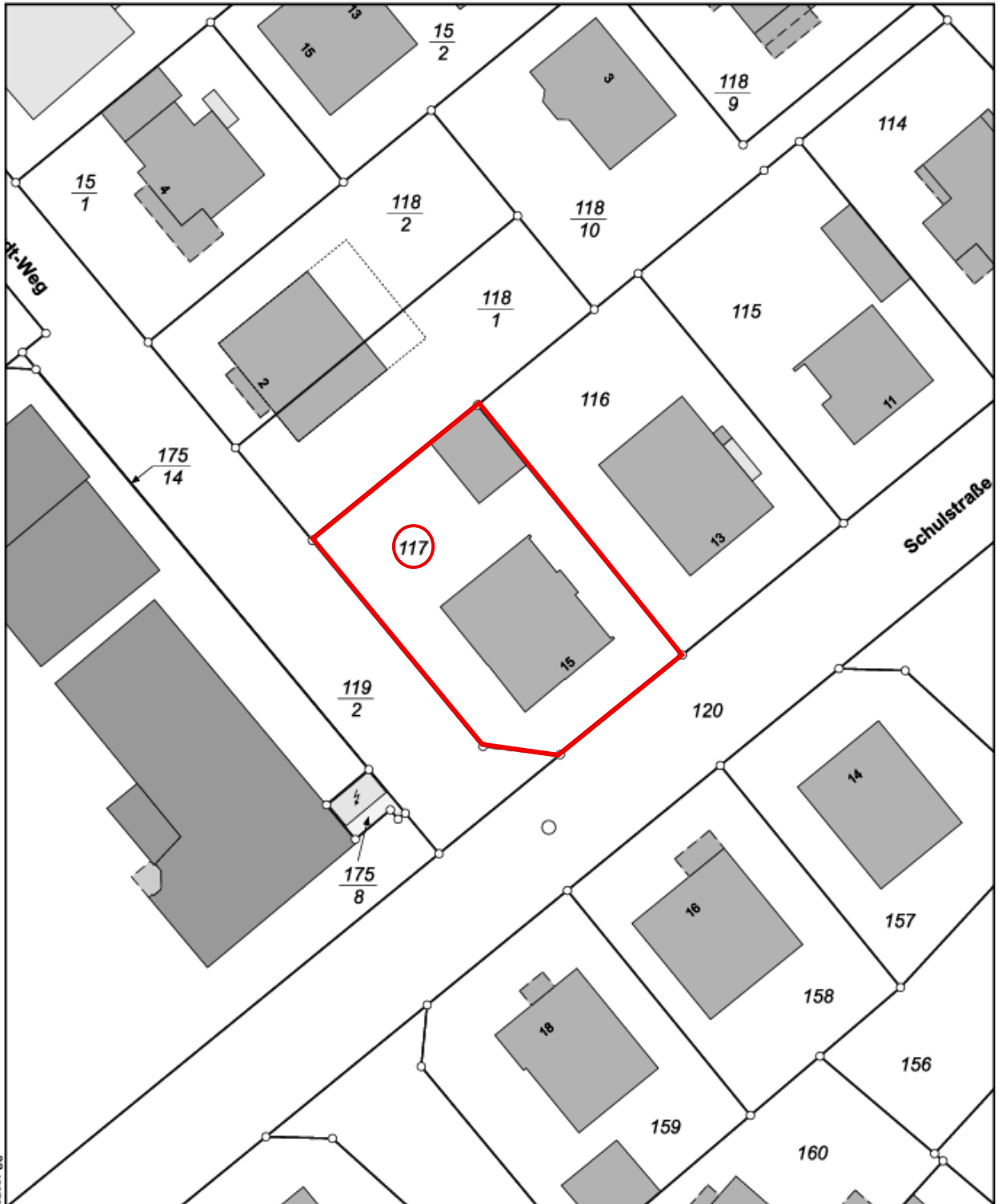
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 28.10.2025
Antrag: 203056673-1

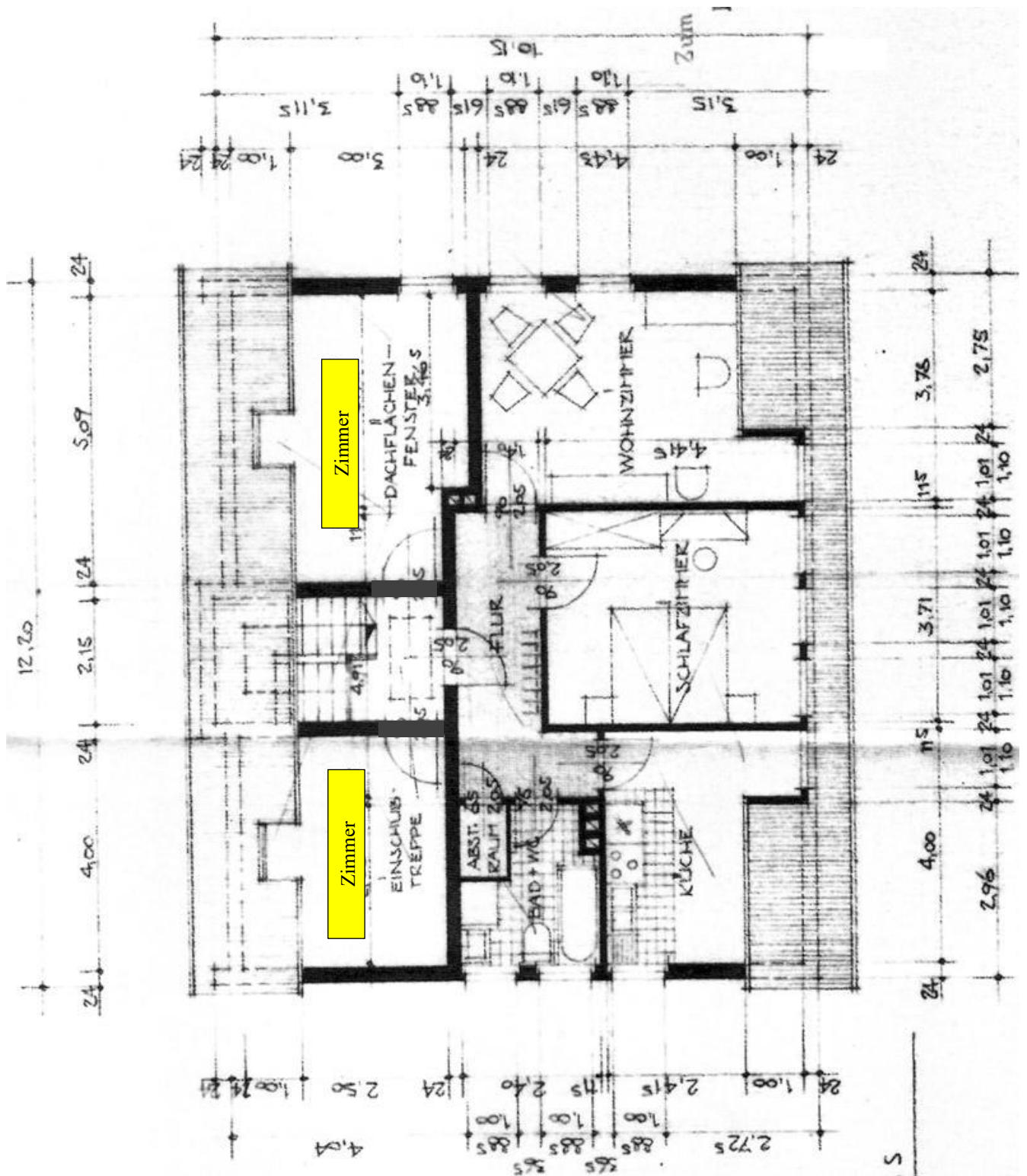
Flurstück: 117
Flur: 38
Gemarkung: Oestrich

Gemeinde: Oestrich-Winkel
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5540045



Anlage 3: **Grundriss** (Abstellraum nicht vorhanden)



Anlage 4: **Wohnflächen**

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Dreifamilienhaus, Schulstraße 15, 65375 Oestrich-Winkel

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (24.11.2025)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
1	Wohnzimmer	1	+		1,00	4,290	0,000	3,700	0,000	15,87	1,00	15,87	
2	Wohnzimmer	1	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,500	0,000	1,110	0,000	2,78	0,50	1,39	17,26
3	Schlafzimmer	2	+		1,00	4,410	0,000	3,675	0,000	16,21	1,00	16,21	16,21
4	Zimmer 3	3	+		1,00	5,070	0,000	2,600	0,000	13,18	1,00	13,18	
5	Zimmer 3	3	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	5,070	0,000	1,110	0,000	5,63	0,50	2,82	
6	Zimmer 3	3	-	Wandvorsprung	1,00	1,635	0,000	0,400	0,000	0,65	1,00	-0,65	15,35
7	Zimmer 4	4	+		1,00	4,020	0,000	2,305	0,000	9,27	1,00	9,27	
8	Zimmer 4	4	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	4,020	0,000	1,030	0,000	4,14	0,50	2,07	11,34
9	Küche	5	+		1,00	3,400	0,000	2,790	0,000	9,49	1,00	9,49	
10	Küche	5	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	3,400	0,000	2,210	0,000	7,51	0,50	3,76	13,25
11	Bad	6	+		1,00	2,760	0,000	2,350	0,000	6,49	1,00	6,49	
12	Bad	6	-	Wandvorsprung	1,00	1,085	0,000	0,530	0,000	0,58	1,00	-0,58	5,91
13	Flur	7	+		1,00	4,900	0,000	1,375	0,000	6,74	1,00	6,74	
14	Flur	7	+		1,00	1,090	0,000	1,010	0,000	1,10	1,00	1,10	7,84

Summe Wohnfläche Mieteinheit 87,16 m²

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Mehrfamilienhauses von Südwesten



Foto 2: Ansicht des Mehrfamilienhauses von Nordwesten



Foto 3: **Zimmer**



Foto 4: **Küche**



Foto 5: **Bad**



Foto 6: **Zugang Treppenhaus**



Foto 7: **Hauseingang**

