

Von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

E x p o s e e zu dem G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das

**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 in dem
Mehrfamilienwohnhaus in
65345 Eltville-Rauenthal, Jahnstraße 41 und das
Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13**



**Der Verkehrswert des Sondereigentums an der
Wohnung Nr. 4** wurde zum
Wertermittlungstichtag 17. Dezember 2025 ermittelt mit
rd. **290.000,00 €**

**Der Verkehrswert des Sondereigentums an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. 13** wurde zum
Wertermittlungstichtag 17. Dezember 2025 ermittelt mit
rd. **14.000,00 €**

Adresse:	65345 Eltville-Rauenthal, Jahnstraße 41
-----------------	--



Besichtigung am:	17.12.2025	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Eigentumswohnung
Besitzverhältnis:	109/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Jahnstraße 41 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss und dem Sondernutzungsrecht an einer Freifläche einschließlich Terrasse.
Grundstücksgröße:	709 m ²
Wohnfläche:	Wohnung im Erdgeschoss: ca. 81,20 m ²
Anzahl der Räume:	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele und Terrasse 1 Abstellraum im Keller
Garagen-/Pkw-Stellplatz:	Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz A

Objektbeschreibung:	
Lagemerkmale:	Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Rauenthal', ca. 5 km nördlich des Stadtzentrums von Eltville im nördlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 5 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt. Verkehrsinfrastruktur: Eltville ist über die Bundesstraße B260 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehende nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 8,5 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Die Bushaltestelle 'Jahnstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Eltville' mit Regionalzuganbindung.

Bauliche Anlagen:	Das Wohnhaus wurde circa im Jahr 1999 in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion. Die Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im Dachgeschoss. Der Zugang zu der Wohnung erfolgt über das Treppenhaus. Die Wohnungen in dem Wohnhaus werden über eine Zentralheizung beheizt.
Ausstattung:	Die Wohnung verfügt über eine dem Standard des Baujahres entsprechende überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Bodenbelag in dem Wohn- und Schlafzimmer mit Fertigparkett oder Laminat, Wände mit Raufaser tapeziert. Küche mit Fliesenboden und Fliesenspiegel. Bad mit Fliesenboden und Wände raumhoch gefliest. Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Immissionen:	Die Wohnung liegt im Erdgeschoss. Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die Jahnstraße. Von dem innerstädtischen Anliegerverkehr gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale innerstädtische Immissionen aus. Von dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen als Lager gewerblich genutzten unbebauten Grundstück und dem nahe gelegenen Feuerwehrstützpunkt treten zeitweise Lärmbeeinträchtigungen auf.

Objekteigenschaften:		Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Baujahr:	ca. 1999	Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftiger B-Plans
Sanierung:	Nicht bekannt	GRZ:	0,376
Zustand:	Die Wohnung III hat einen normalen Renovierungszustand.	GFZ:	0,753
Instandhaltungsstau:	Kein Instandhaltungsstau	Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Wohnungsgrundbuch sind in Abteilung II nicht wertrelevante Grunddienstbarkeiten vermerkt.	Besondere Festsetzungen:	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Aufgrund der Ausstattung der Wohnung und der Lage ist von einer normalen Vermietbarkeit auszugehen.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage in einem Mehrfamilienwohnhaus, der Ausstattung und der Grundrissgestaltung ist von einer angemessenen Verwertbarkeit auszugehen.
Leerstand:	Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt und nicht vermietet.

Objekt II:	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13
Besitzverhältnis:	4/1.000 Mieteigentumsanteil an dem Grundstück Jahnstraße 41 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13
Bauliche Anlage:	Tiefgarage in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion
Beschreibung:	Stellplatz in der Tiefgarage normal nutzbar und anfahrbar.