

Aktenzeichen 6 K 10/25

Gutachten Nr. R 59/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch
von Rauenthal Blatt 2486 eingetragenen

109/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in

65345 Eltville-Rauenthal, Jahnstraße 41

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der
Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss und des im

Teileigentumsgrundbuch von Rauenthal Blatt 2495
eingetragenen **4/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden
Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 13**

Stichtag der Wertermittlung: **17. Dezember 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 2
65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 19. Januar 2026

Ausfertigung Nr. 1



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 6
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 6
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 6
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 7
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 7
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 9
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 10
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 11
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 11
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 11
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 11
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 10
3.1 Lagemerkmale	Seite 10
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 14
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 15
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 15
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 16
4.1 Gebäude	Seite 16
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 16
4.1.2 Bauzahlen	Seite 17
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 17
4.1.4 Ausbau	Seite 18
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 19
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 19
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 19
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 19
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 19
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 19
4.4 Nebengebäude	Seite 19
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 19
4.6 Baulicher Zustand	Seite 20
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 20
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 20

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 22
6.3	Bodenwertanteil des Sondereigentums	Seite 22
7	Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums	Seite 23
7.1	Mietmarkt und Investmentmarkt	Seite 24
7.2	Restnutzungsdauer	Seite 24
7.3	Rohertrag	Seite 25
7.4	Bewirtschaftungskosten	Seite 27
7.5	Jahresreinertrag	Seite 27
7.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 28
7.7	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 28
7.8	Vorläufiger Ertragswert	Seite 29
7.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 29
7.10	Ertragswert	Seite 29
8	Vergleichswertverfahren	Seite 30
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 30
8.2	Marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 35
8.3	Vergleichswert des Sondereigentums	Seite 36
9	Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an dem Tiefgargenstellplatz Nr. 13	Seite 36
9.1	Grundbuch	Seite 36
9.2	Bodenwertanteil	Seite 37
9.3	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 37
9.4	Vergleichswert	Seite 39
10	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 40
10.1	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4	Seite 40
10.1.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 40
10.1.2	Verkehrswert	Seite 41
10.2	Verkehrswert Sondereigentum Garagenstellplatz Nr. 13	Seite 41

Anlagen 1 bis 5 Seite 43 - 49

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 Verkehrswertgutachtens

Objekt I: Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss
des Mehrfamilienhauses
65345 Eltville-Rauenthal
Jahnstraße 41

Wertermittlungstichtag: **17. Dezember 2025**

Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB: **294.000,00 €**

Art der Nutzung: Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

Wohnfläche: Wohnung mit ca. 81,20 m²

Anzahl der Räume: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele und Terrasse

Nutzflächen: Abstellraum Nr. 4 im Kellergeschoss

Miteigentumsanteil: 109/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Jahnstraße 41 verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung und Keller Nr. 4

Sondernutzungsrecht: Sondernutzungsrecht an Freifläche einschließlich
Terrasse sowie Sondernutzungsrecht an PKW-
Abstellplatz A für Wohnung Nr. 4

Grundstücksgröße: 709 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwertanteil: rd.34.000,00 € (ME 109/1.000)

Baujahr: ca. 1999

Restnutzungsdauer: ca. 44 Jahre

Vergleichswert: rd. 294.000,00 €

Ertragswert: rd. 292.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

<u>Objekt II:</u>	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Jahnstraße 41 in 65345 Eltville-Rauenthal
Verkehrswert:	14.000,00 €
Art der Nutzung:	Pkw-Stellplatz
Garagen-/ Pkw-Stellplatz:	Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz
Miteigentumsanteil:	4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Jahnstraße 41 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 13 in der Tiefgarage
Ertragswert:	14.000,00 €
Vergleichswert:	14.000,00 €

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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 24.11.2025, welches zusammen mit dem Beschluss vom 24.11.2025 am 28.11.2025 zuzuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.
- 1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt in dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Rüdesheim am Rhein vom 24.11.2025.
- 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 **17. Dezember 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Objektbesichtigung.
- 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 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. 004 802 60591

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen und Gebäudepläne wurden der bei dem Bauamt der Stadt Eltville 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 und der Wohnung werden entsprechend dem Wohnungsgrundbuch von Rauenthal Blatt 2486 und dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz entsprechend dem Teileigentumsgrundbuch von Rauenthal Blatt 2495 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)

ErbbauRG:

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



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

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende 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 Rauenthal Blatt 2486 und des Teileigentumsgrundbuch von Rauenthal Blatt 2495.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Rüdesheim beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden der bei dem Bauamt der Stadt Eltville 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

1.6 Objektbesichtigung

Die erforderliche Objektbesichtigung fand am Mittwoch, den 17. Dezember 2025 in der Zeit von 9:55 Uhr bis 10:20 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Gläubiger
- und der Sachverständige.

Die Antragsgegnerin wurde mit Schreiben vom 28.11.2025 zu der Objektbesichtigung eingeladen. Die Antragsgegnerin ist zu der Objektbesichtigung 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 Rüdesheim am Rhein

Wohnungsgrundbuch von Rauenthal **Blatt 2486**

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 109/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Gemarkung Rauenthal, Flur 35 Flurstück 1/12

Gebäude- und Freifläche - Wohnen

Jahnstraße 41

Größe **7 a 09 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4; verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Freifläche einschließlich Terrasse;

Bestand und Zuschreibung:

Teilungserklärung vom 24.6.1998 (.....) hinsichtlich Sondernutzungsrechteordnung an Freiflächen und Terrassen(Sondereigentumseinheiten Nr. 1, e, 4) durch Urkunde vom geändert

Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz A für Wohnung Nr. 4 (Blatt 2486); gemäß Bewilligung vom

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

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. 004 802 60591

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an dem Grundstück Flur 35 Flurstück 1/12 für den jeweiligen Eigentümer von BestVerz. Nr. 1 in Band 85 Blatt 2434 (Raumeigentumseinheit Nr. 1); gemäß Bewilligung
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an dem Grundstück Flur 35 Flurstück 1/12 für den jeweiligen Eigentümer von BestVerz. Nr. 1 in Band 85 Blatt 2435 (Raumeigentumseinheit Nr. 2); gemäß Bewilligung
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an dem Grundstück Flur 35 Flurstück 1/12 für den jeweiligen Eigentümer von BestVerz. Nr. 1 in Band 85 Blatt 24364 (Raumeigentumseinheit Nr. 31); gemäß Bewilligung
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an dem Grundstück Flur 35 Flurstück 1/12 für den jeweiligen Eigentümer von BestVerz. Nr. 1 in Band 85 Blatt 2437 (Raumeigentumseinheit Nr. 4); gemäß Bewilligung
- lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an dem Grundstück Flur 35 Flurstück 1/12 für den jeweiligen Eigentümer von BestVerz. Nr. 1 in Band 85 Blatt 2438 (Raumeigentumseinheit Nr. 5); gemäß Bewilligung
- lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an dem Grundstück Flur 35 Flurstück 1/12 für den jeweiligen Eigentümer von BestVerz. Nr. 1 in Band 85 Blatt 2439 (Raumeigentumseinheit Nr. 6); gemäß Bewilligung
- lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 10/25); eingetragen am 12.11.2025

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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde schriftlich erfragt. Zum Wertermittlungsstichtag enthielt das Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks folgende Baulasteintragung:

„Die in dem beigegeführten Kartenausschnitt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Rauenthal, Flur 55 Flurstück 1/11 zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen, ferner als jederzeit ungehinderte verkehrssichere Zufahrt – auch für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt.“ Der Grundstücksstreifen grenzte an die westliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks.

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

Denkmalschutz: Es bestehen keine Auflagen des Denkmalschutzes.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung Nr. 4 und die Stellplätze waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt und nicht vermietet. Es gibt keine Informationen über mögliche Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

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 2486 sind in Abteilung II Grunddienstbarkeiten (Abwasserleitungsanlagenrechte) vermerkt. Die Grunddienstbarkeiten beeinträchtigen die Nutzung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4 nicht und sind nicht wertrelevant.

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.

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

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 Eltville

(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 17.000)

Stadtteil Rauenthal rd. 1.700 Einwohner

Makrolage

Die Stadt Eltville am Rhein liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 11 km südwestlich der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. rd. 11 km westlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Eltville beherbergt rd. 17.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen zusammen mit Wiesbaden die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Eltville.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Eltville insgesamt ca. 6.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -107 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 556 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Eltville wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Tourismus & Gastronomie sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Eltville bis zum Jahr 2035 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 5,1 % (zum Vergleich: Hessen: 6,0 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 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 Eltville als wohlhabende Stadt 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.

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

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. Weiterhin verfügt Eltville bis auf eine Haupt- bzw. Mittelschule über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zu den Wäldern des Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außenstellplatz. Der Objektstandort wird als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Eltville bis zum Jahr 2035 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Eltville ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach unbebauten gewerblich nutzbaren Grundstücken, vergleichsweise angemessen sein wird.

Verkehrsinfrastruktur

Eltville ist über die Bundesstraße B260 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend 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, stadt eigenen Bahnhof 'Eltville' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen über-regionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum IC(E)-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 35 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere 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. 004 802 60591

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen vorwiegend in der Kernstadt von Eltville zur Verfügung.

Der Stadtteil Rauenthal verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen können in der Kernstadt Eltville besucht werden.

Nachbarschaftsbebauung

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

Immissionen

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.

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 Rauenthal und der Infrastruktur eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Rauenthal Flur 35 Flurstück 1/12

Größe des Grundstücks **A = 709 m²**

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage an der Jahnstraße.

Form: Annähernd rechteckige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Norden nach Süden abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung und Stützmauern ausgeglichen. Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks wurde befestigt und gärtnerisch gestaltet.



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

Erschließungsanlagen

Ausgebaute öffentliche Wohnstraße mit beidseitigen Gehwegen. Der Zugang zu dem Wohnhaus und die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgen direkt von der Jahnstraße.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es sind sämtliche Anschlüsse der 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 vollständig bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Eltville liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer gemischten Baufläche (M).

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 waren Angaben über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Die vorhandene Bebauung hat grob überschlägig berechnet folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Wohngebäude

Grundflächenzahl: GRZ = 0,376

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,753

Es wird unterstellt, dass das Untergeschoss 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. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

4.1 Gebäude**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung**

Die Bauantragsunterlagen wurden bei dem Bauamt der Stadt Eltville eingesehen.

Art

Freistehendes 2-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion. Es wird unterstellt, dass das Kellergeschoss kein Vollgeschoss ist.

Baujahr

Mit Bauschein Nr. BA-667/97 vom 26.11.1997 wurde die „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“ genehmigt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektunterlagen wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus im Jahr 1999 fertiggestellt wurde. Als Ursprungsbaujahr des Wohnhauses wird das Jahr **1999** in dem vorliegenden Gutachten in Ansatz gebracht.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch den Rheingau-Taunus-Kreis unter dem Aktenzeichen 63-WE-182/97 mit Datum vom 16.01.1998 erteilt.

Es gibt keine Informationen über wesentliche, die wirtschaftlich Nutzung verlängernde Modernisierungsmaßnahmen.

Nutzung

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung Nr. 4 liegt im Erdgeschoss des Wohnhauses Jahnstraße 41 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):

Wohnen/Essen	rd. 31,26 m ² g
Eltern	rd. 14,00 m ² g
Kind	rd. 12,21 m ² g
Küche	rd. 6,45 m ² g
Bad	rd. 8,16 m ² g
WC	rd. 1,77 m ² i
Diele/Abstellraum	rd. 8,63 m ² i
Summe	rd. 82,48 m ²
abzgl. Putz	rd. 1,28 m ²
Wohnfläche	rd. 81,20 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. 004 802 60591

Die Wohnung Nr. 4 verfügt über eine Terrasse mit einer Größe von rd. 21,8 m² und über einen Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoss mit einer Größe von rd. 9,7 m².

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. 4 nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnfläche wird in dem vorliegenden Gutachten entsprechend einer aus der Bauakte und der Teilungserklärung entnommenen Wohnflächenberechnung nach überschlägiger Plausibilitätskontrolle in Ansatz gebracht. 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 hat die Wohnung Nr. 4 eine mietfähige Wohnfläche von ca. **81,20 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 aus Stahlbeton oder Mauerwerk und den Obergeschossen aus Kalksandsteinmauerwerk

Innenwände: In den Obergeschossen Mauerwerk

Decken: Massivdecken aus Stahlbeton

Treppen

Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag und Geländer aus Stahl.

Dach

Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt. Dachrinne und Regenfallrohre aus Zinkblech. Es wird unterstellt, dass die Dachflächen entsprechend den Vorgaben zum Zeitpunkt des Baujahres gedämmt wurden.

Fassade

Vorgehängte Thermofassade mit Rauputz, Sockel verputzt und gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt auf der Nordostseite des Gebäudes über eine Treppenanlage. Hauseingangstür aus weißbeschichtetem Aluminium, die Füllung aus klarem Isoliersicherheitsglas. Briefkästen und Klingel-Gegensprechanlage in der Hauseingangstür integriert.

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.1.4 Ausbau

Heizung

Das Wohnhaus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Mögliche Auflagen des Immissionsschutzes wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt. In der Wohnung erfolgt die Beheizung über Flachheizkörper.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizung.

Sanitäre Einrichtungen

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

WC mit wandhängender 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 wird unterstellt.

Fenster

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

Fensterbänke innen aus Naturstein und außen aus Aluminiumblech.

Türen

Wohnungseingangstür als Vollspantürblatt.

Wohnungsinnentüren als glatte weiße Türblätter und normalen Beschlägen in Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Fertigparkett bzw. Laminat

Wandbekleidung: Rauhasertapeten gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhasertapeten gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Rauhasertapeten gestrichen

Deckenbekleidung: Rauhasertapeten gestrichen

Badezimmer/WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidung: Rauhasertapeten gestrichen

Diele:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidung: Rauhasertapeten gestrichen



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

Terrasse
Betonplatten

Einbaumöbel

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Es sind keine „gefangenen Räume“ vorhanden. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Hinweise auf eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Die Wohnung verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist eingeschränkt möglich. Das Bad kann über ein außenliegendes Fenster be- und entlüftet werden. Das innenliegende WC wird über einen elektrischen Wandlüfter entlüftet.

4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden für die Wohnung Nr. 4 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 vollständig dem aktuellen energetischen Standard entspricht.

In dem vorliegenden Gutachten wird keine Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes berücksichtigt.

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Die Wohnung Nr. 4 verfügt über ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz A. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Eltville keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

4.4 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4.6 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 Nr. 4 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 Nr. 4 im Erdgeschoss ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtteil Rauenthal, der zeitgemäßen Ausstattung und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung geeignet.

Eine Verwertung des Objekts erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

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.



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 Eltville, Gemarkung Rauenthal, für die Bodenrichtwertzone Nr. 6870001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

440,00 €/m² ebf

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

Entwicklungszustand = Baureifes Land

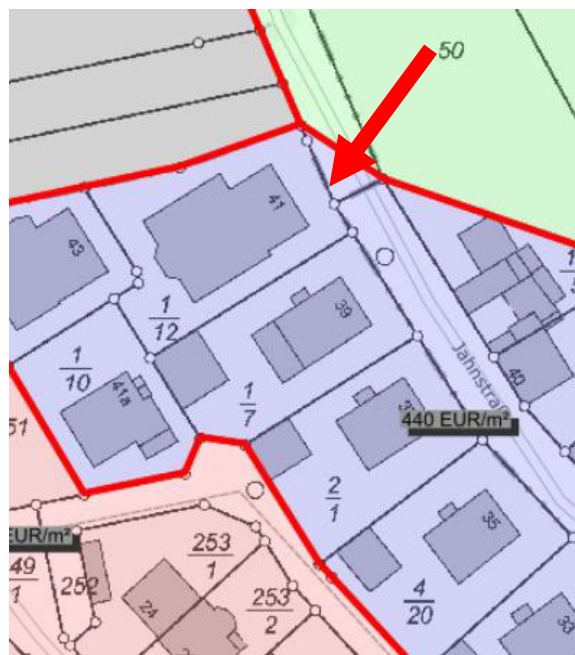
Nutzungsart = gemischte Baufläche

Fläche des

Richtwertgrundstücks = 500 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 bebaute 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 Eltville, Stadtteil Rauenthal. Eine Änderung 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:

109/1.000 Miteigentumsanteil an 709 m ² Grundstück	
109/1.000 von 709 m ²	= 77,28 m ²
77,28 m ² x 440,00 €/m ²	= 34.003,00 €
Bodenwertanteil	= 34.003,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 34.000,00 €
	=====



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 Wohnflächenzusammenstellung hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. **81,20 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 ist 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 10,00 €/m² bis 17,46 €/m² mit einem Durchschnittsmietpreis von circa 12,40 €/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 2021, Wohnfläche von 45 m² bis 160 m², lag nach der Auswertung von 22 Kauffällen in den letzten 3 Jahren in der Stadt Eltville bei 3.342 €/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. **70 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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Es wird unterstellt, dass an dem 1999 errichteten Wohnhaus und im Bereich der Wohnung Nr. 4 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 – 1999 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 26 Jahre =) 44 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 Nr. 4) Baujahr 1999	
Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 44 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.



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

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. 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 Eltville, Stadtteil Rauenthal, im Zeitraum von Oktober 2024 bis September 2025 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 12,66 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).

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

Größe	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m²	17,39 €	16,18 € - 18,00 €
> 30 - 60 m²	11,30 €	8,37 € - 16,43 €
> 60 - 90 m²	12,40 €	10,00 € - 17,46 €
> 90 - 120 m²	11,11 €	-
größer 120 m²	14,53 €	13,06 € - 16,00 €

Für die zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte und leerstehende Wohnung wird unter Berücksichtigung der Lage, der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung, der zweckmäßigen Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 4	81,20		10,50	853,00	10.236,00
Außenstellplatz A		1,00	30,00	30,00	360,00
	81,20	1,00		883,00	10.596,00

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

Rohertrag = rd. 10.596,00 €

(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 (4,0 %)

Wohnung jährlich	= 429,00 €
------------------	------------
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag

2 % von 10.596,00 €	= 212,00 €
---------------------	------------
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,9 %)

14,00 €/qm und Jahr x 81,20 m ²	= 1.137,00 €
Außenstellplatz jährlich	<u>= 16,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 1.794,00 €
(ca. 16,9 % des Jahresrohertrages von 10.596,00 €).

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

$$10.596,00 \text{ €} \text{./. } 1.794,00 \text{ €} = 8.802,00 \text{ €}$$

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 Liegenschaftszinssatz von LZ = 1,7 % mit einer Standardabweichung von ± 0,9 ermittelt.

Unter Beachtung der Lage des Bewertungsobjekts im Stadtteil Rauenthal, 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 34.003,00 € = 578,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
8.802,00 € ./. 578,00 € = 8.224,00 €

7.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 44 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 1,7 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 30,806** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

30,806 x 8.224,00 € = 253.349,00 €

7.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag nicht erforderlich.



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 Vorläufiger Ertragswert (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Bodenwertanteil im bebauten Zustand	= 34.003,00 €
(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)	
Ertragswert der baulichen Anlage	= <u>253.349,00 €</u>
Vorl. Ertragswert	= 287.352,00 €

7.9 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.

Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 verfügt über das Sondernutzungsrecht an einer Freifläche einschließlich einer Terrasse. Ein Wertansatz für das Sondernutzungsrecht an der Freifläche und der Terrasse wird angemessen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

Aus Sicherheitsgründen werden geringe Unterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen Kosten in Höhe von ca. 5.000,00 € berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• geringe Unterhaltungsmaßnahmen -5.000,00 €	
Sonstige Rechte	+10.000,00 €
• Sondernutzungsrecht an Freifläche und Terrasse +10.000,00 €	
Summe	+ 5.000,00 €

7.10 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert	= 287.352,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= <u>+ 5.000,00 €</u>
Ertragswert	= 292.352,00 €
Rundung	= <u>- 352,00 €</u>
Ertragswert gerundet	= 292.000,00 €



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

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 Wertermittlungstichtag 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.

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.



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

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.

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

Nr	Gemarkung	Straße	BRW €	Baujahr	Größe m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ² WF
1	Rauenthal	Jahnstraße	440	1998	90,00	276.000,00	3.067,00
2	Eltville	Gutenbergstraße	460	2001	71,00	290.000,00	4.085,00
3	Eltville	Gutenbergstraße	460	2003	96,00	514.000,00	5.354,00
4	Eltville	Balduinstraße	470	1995	79,00	245.500,00	3.108,00
5	Eltville	Adolfstraße	490	1999	116,00	388.000,00	3.345,00
6	Eltville	Wörtstraße	490	1996	57,00	194.000,00	3.404,00
7	Eltville	Bleichstraße	490	2001	66,00	345.000,00	5.227,00
8	Niederwalluf	Schöne Aussicht	480	1996	83,00	330.000,00	3.976,00
9	Oestrich	Mühlstraße	430	1996	63,00	193.000,00	3.063,00
10	Oestrich	Am Doosberg	400	1997	73,00	303.000,00	4.151,00
						i.M. 3.878,00 €/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.



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

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

BRW-Vergleichsfall €	BRW-Wertermittlungsobjekt €	Korrekturfaktor %
400	440	1,10
430	440	1,02
440	440	1,00
460	440	0,96
470	440	0,94
480	440	0,92
490	440	0,90

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

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Rauenthal	Jahnstraße	440	3.067,00	1,00	3.067,00
2	Eltville	Gutenbergstraße	460	4.085,00	0,96	3.922,00
3	Eltville	Gutenbergstraße	460	5.354,00	0,96	5.140,00
4	Eltville	Balduinstraße	470	3.108,00	0,94	2.922,00
5	Eltville	Adolfstraße	490	3.345,00	0,90	3.010,00
6	Eltville	Wörtstraße	490	3.404,00	0,90	3.064,00
7	Eltville	Bleichstraße	490	5.227,00	0,90	4.704,00
8	Niederwalluf	Schöne Aussicht	480	3.976,00	0,92	3.658,00
9	Oestrich	Mühlstraße	430	3.063,00	1,02	3.124,00
10	Oestrich	Am Doosberg	400	4.151,00	1,10	4.566,00
				i.M. 3.718,00 €/m ²		

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 **0,22** zu hoch ist. Nach Auswertung zeigt sich, dass es einen Schwerpunkt der Preisbildung gibt. So liegt der Vergleichsfall Nr. 3 mit 5.140,00 €/m² deutlich über den anderen Vergleichsfällen.



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

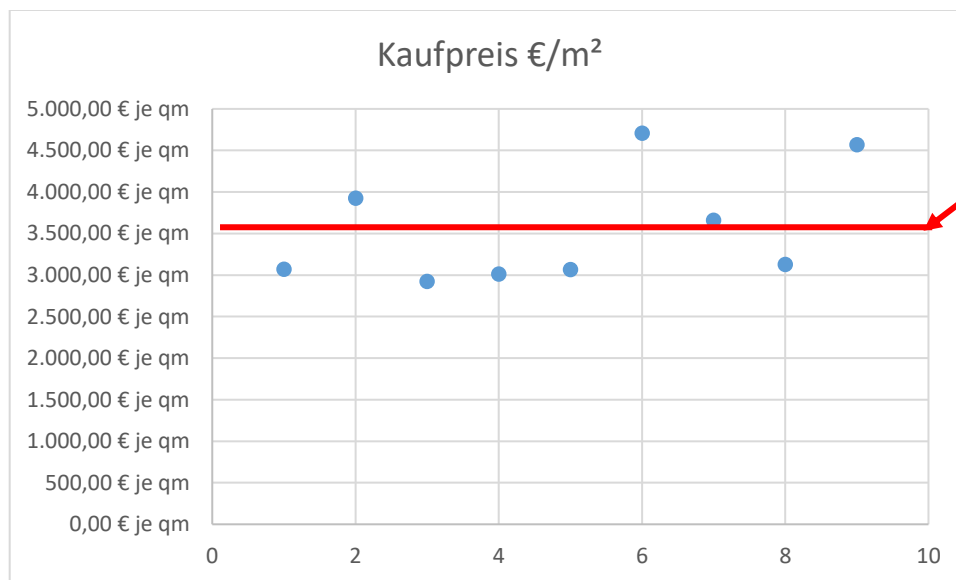
ST.-NR. 004 802 60591

Ohne Berücksichtigung des Vergleichsfalls Nr. 3 ergibt die Auswertung der verbleibenden Kauffälle folgendes Ergebnis:

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Rauenthal	Jahnstraße	440	3.067,00	1,00	3.067,00
2	Eltville	Gutenbergstraße	460	4.085,00	0,96	3.922,00
4	Eltville	Balduinstraße	470	3.108,00	0,94	2.922,00
5	Eltville	Adolfstraße	490	3.345,00	0,90	3.010,00
6	Eltville	Wörtstraße	490	3.404,00	0,90	3.064,00
7	Eltville	Bleichstraße	490	5.227,00	0,90	4.704,00
8	Niederwalluf	Schöne Aussicht	480	3.976,00	0,92	3.658,00
9	Oestrich	Mühlstraße	430	3.063,00	1,02	3.124,00
10	Oestrich	Am Doosberg	400	4.151,00	1,10	4.566,00
Summe						32.037,00
Arithmetisches Mittel						3.559,67
Anzahl (n-1)						8,00
Quadratwurzel						481.265
Standardabweichung						693,73
Variationskoeffizient						0,19

Der Mittelwert verändert sich von rd. 3.718,00 €/m² auf rd. **3.560 €/m²**, wobei die statistische Sicherheit durch den Variationskoeffizienten mit **0,19** eine ausreichende Streuung gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.



Arithmetisches Mittel

Niedrigster Quadratmeterpreis: 2.922,00 €/m²
 Höchster Quadratmeterpreis: 4.704,00 €/m²
 Arithmetisches Mittel: **3.560,00 €/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. 004 802 60591

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 überwiegend in innerstädtischer Lage der Gemeinden und Städten. Sie gehören überwiegend zum näheren Innenstadtbereich. Das Wertermittlungsgrundstück und die Wohnung Nr. 4 liegen außerhalb der Kernstadt Eltville in einem Wohngebiet des Stadtteils Rauenthal.

Abschlag zum Mittelwert ./.. 5 % = - 178,00 €/m²

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.

Die Wohnung Nr. 4 verfügt über eine Terrasse und ein Sondernutzungsrecht an der Außenanlage.

Zuschlag zum Mittelwert	+ 5 %	= + 178,00 €/m²
-------------------------	-------	-----------------

Die Wohnung Nr. 4 verfügt über eine dem Baujahr entsprechende vergleichsweise mittlere Ausstattung.

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

Wohnräume normal nutzbar

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

Lage innerhalb des Gebäudes

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

Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert $\pm 0 \%$

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

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die Wohnung Nr. 4 hat eine Größe von rd. 81,20 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 63 m² bis rd. 116 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 PKW-Abstellplatz A für Wohnung Nr. 4 sowie das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 werden in dem vorliegenden Gutachten 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 % = + 71,00 €/m²

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 3.631,00 €/m²

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

rd. 3.600,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.

8.2 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung der Vergleichspreise ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des Vergleichswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag nicht erforderlich.



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

8.3 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4

(nach dem Vergleichswertverfahren)

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

Vergleichswert:

81,20 m ² x 3.600,00 €/m ²	= 292.320,00 €
Sondernutzungsrecht Außenstellplatz A	= + 7.000,00 €
bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.8)	= - 5.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung	= 294.320,00 €
Rundung	= - 320,00 €
Vergleichswert der Wohnung gerundet	= 294.000,00 €
	=====

9 Verkehrswertermittlung für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Jahnstraße 41 in 65345 Eltville-Rauenthal

Der Stellplatz Nr. 13 befindet sich in der Tiefgarage des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Jahnstraße 41 in 65345 Eltville-Rauenthal. Die Tiefgarage wurde in herkömmlicher Massivbauweise in Stahlbeton-Mauerwerkskonstruktion errichtet. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Jahnstraße. Der Stellplatz ist normal nutzbar.

9.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Eltville am Rhein (aktuell Rüdesheim am Rhein)
Teileigentumsgrundbuch von Rauenthal
Blatt 2495

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 4/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück
Gemarkung Rauenthal, Flur 35 Flurstück 1/12
Gebäude- und Freifläche - Wohnen
Jahnstraße 41 Größe **7 a 09 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.
13;

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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.



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

9.2 Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums an dem Tiefgaragenstellplatz abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$\begin{aligned} 4/1.000 \text{ an } 709 \text{ m}^2 &= 2,84 \text{ m}^2 \\ 2,84 \text{ m}^2 \times 440,00 \text{ €/m}^2 &= 1.250,00 \text{ €} \\ \text{Bodenwertanteil} &= 1.250,00 \text{ €} \\ \text{Bodenwertanteil gerundet:} &= \mathbf{1.200,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

9.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeine Erläuterungen siehe Punkt 6.2.

Der Bodenwertanteil ist analog der Berechnung unter Nr. 9.2 dieses Gutachtens in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Da während der Objektbesichtigung keine wesentlichen Mängel oder Schäden feststellbar waren, der Unterhaltungszustand zufriedenstellend und üblich war, wird von folgenden Wertansätzen zur Bestimmung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** ausgegangen:

Mehrfamilienwohnhaus und Tiefgarage Baujahr 1999

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 44 Jahre

9.3.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die in Ansatz gebrachte Miete für das Bewertungsobjekt basiert auf aktuellen Marktinformationen über die ortsüblich **nachhaltig** erzielbaren Mieten in der Stadt Eltville und im Stadtteil Rauenthal.

Der erzielbare Rohertrag lässt sich zum Stichtag, unter Beachtung der Lage und der Nachfrage nach Stellplätzen in einer Tiefgarage, mit einer marktgerechten Nettomiete von 80,00 €/m² für den Stellplatz wie folgt darstellen:

$$\begin{aligned} 1 \text{ Garagenstellplatz} \times 60,00 \text{ €/m}^2 \text{ und Monat} &= 60,00 \text{ €} \\ \text{Monatlicher Rohertrag} &= 60,00 \text{ €} \\ \text{Jahresrohertrag} = 60,00 \text{ €/Monat} \times 12 &= \text{rd. } 720,00 \text{ €} \end{aligned}$$



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

9.3.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (6,6 %) jährlich = 47,00 €
- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
2 % von 720,00 € = 14,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (14,8 %)
1 Garagenstellplatz = 106,00 €
- die Bewirtschaftungskosten betragen = 167,00 €
(ca. 23,4 % des Jahresrohertrages von 720,00 €).

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. Es wird eine entsprechende Vereinbarung unterstellt.

9.3.3 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
720,00 € ./. 167,00 € = 553,00 €

Unter Beachtung der Lage des Tiefgaragenstellplatzes sowie der daraus resultierenden unterstellten Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen für den Tiefgaragenstellplatz einen Liegenschaftszinssatz von **p = 3 %** zugrunde. Angaben des Gutachterausschusses über den Liegenschaftszinssatz von Garagenstellplätzen existieren nicht.

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils
3 % von 1.250,00 € = 38,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

553,00 ./. 38,00 = 515,00 €



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

9.3.4 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 44 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von $p = 3 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 24,254** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

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

$$24,254 \times 515,00 \text{ €} = 12.491,00 \text{ €}$$

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

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 1.250,00 €

(siehe Nr. 9.2 dieses Gutachtens)

Ertragswert der baulichen Anlage = 12.491,00 €

Vorläufiger Ertragswert = 13.741,00 €

9.3.6 Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 137 werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

9.3.7 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert = 13.741,00 €

bes. objektspezifische Merkmale = +/- 0,00 €

Ertragswert = 13.741,00 €

Rundung + = + 259,00 €

Ertragswert gerundet = 14.000,00 €

9.4 Vergleichswert (§ 15 ImmoWertV)

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV sind Kaufpreise solcher Objekte (hier Garagenstellplatz) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer beeinflussenden Merkmale (§ 4 und § 5 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Objekt (hier Garagenstellplatz) hinreichend übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat in dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Teilmarkt von Wiederverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen Kaufpreise im Mittel von 14.500 € ermittelt.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 wird unter Berücksichtigung der Lage und der möglichen Nutzung sowie unter Würdigung des Ergebnisses im Ertragswertverfahren und der Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen am örtlichen Immobilienmarkt mit **14.000 €** geschätzt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

10 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

10.1 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

Es wurde ermittelt für den **109/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **65345 Eltville-Rauenthal, Jahnstraße 41** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss**, der

Ertragswert zu 292.000,00 €
(siehe Nr. 7.9 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 294.000,00 €
(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 den **109/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **65345 Eltville-Rauenthal, Jahnstraße 41** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss**, aus dem Vergleichswert in Höhe von

294.000,00 €

abgeleitet werden.

10.1.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Eltville im Stadtteil Rauenthal. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung zu dem Innenstadtbereich von Eltville um einen mittleren Wohnstandort. Für die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung wird eine überwiegend zeitgemäße Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in mittlerer Lage des Stadtteils Rauenthal in einem Mehrfamilienhaus war im Jahr 2025 durchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichsweise geringen Angebot als auch an der vergleichweisen hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen im Rheingau-Taunus-Kreis, der Stadt Eltville und im Stadtteil Rauenthal im Verhältnis zu den hochpreisigen Neubau-Angeboten.

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des 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.

3-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.

10.1.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **109/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **65345 Eltville-Rauenthal, Jahnstraße 41** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss**, wird zum **Stichtag 17. Dezember 2025** festgestellt zu

294.000,00 €

(in Worten: zweihundertvierundneunzigtausend Euro)

10.2 Verkehrswert für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Jahnstraße 41 in 65345 Eltville-Rauenthal

Es wurde ermittelt für Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Jahnstraße 41 in 65345 Eltville-Rauenthal, der

Ertragswert zu 14.000,00 €
(siehe Nr. 9.3.7 dieses Gutachtens).

Vergleichswert zu 14.000,00 €
(siehe Nr. 9.4 dieses Gutachtens).

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) ist der Verkehrswert für einen Tiefgaragenstellplatz aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Somit kann der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses Jahnstraße 41 in 65345 Eltville-Rauenthal, aus dem Vergleichswert in Höhe von

14.000,00 €

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

Der **Verkehrswert** für den **4/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **65345 Eltville-Rauenthal, Jahnstraße 41** verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 13**, wird zum **Stichtag 17. Dezember 2025** festgestellt zu

14.000,00 €
(in Worten: vierzehntausend Euro)

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs.2 ImmoWertV) entfällt. Der Vergleichswert berücksichtigt die vergleichsweise angemessene Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage im Stadtteil Rauenthal.

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 19. Januar 2026



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 49 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



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 1:5000

Hessen

Erstellt am 22.12.2025

Antrag: 203106956-2

Flurstück: 1/12
Flur: 35
Gemarkung: Rauenthal

Gemeinde: Eltville am Rhein
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

5546820



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 4-500
Hessen

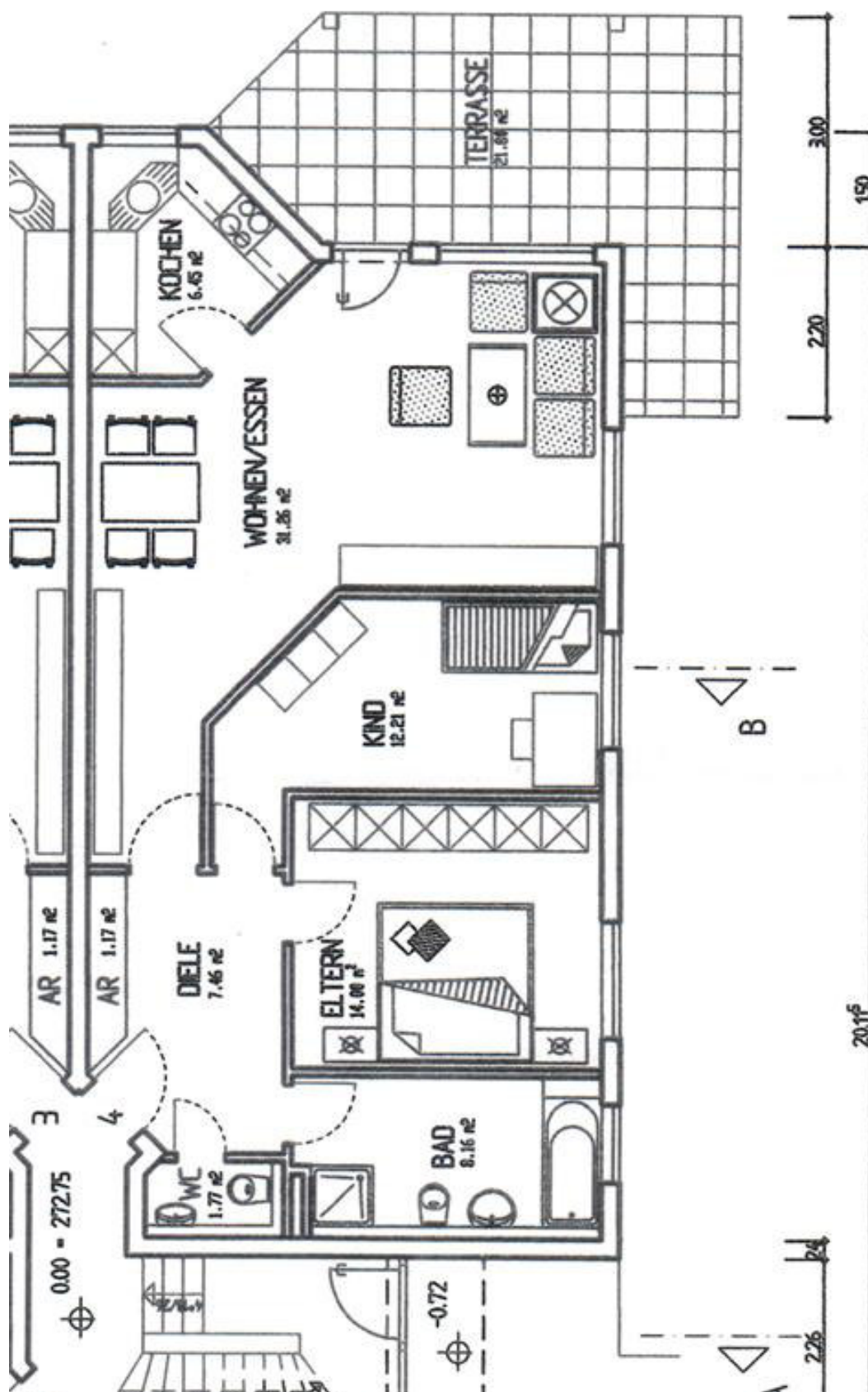
Erstellt am 22.12.2025
Antrag: 203106956-1

Flurstück: 1/12
Flur: 35
Gemarkung: Rauenthal

Gemeinde: Eltville am Rhein
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: **Grundriss**



Anlage 4: **Wohnflächen****Wohnung 4 im EG**

Diele	2.035×3.66	=	7.46 m ²
WC	1.00×1.77	=	1.77 m ²
AR	0.50×2.34	=	1.17 m ²
Küche	3.00×2.15	=	6.45 m ²
Wohnen	$4.225 \times 3.635 + 6.225 \times 1.50 + 1.50 \times 4.375$	=	31.26 m ²
Kind	$2.50 \times 4.00 + 1.00 \times 2.21$	=	12.21 m ²
Bad	$2.11 \times 4.00 - 0.80 \times 0.35$	=	8.16 m ²
Eltern	3.50×4.00	=	14.00 m ²
Summe		=	82.48 m²
Putz		=	1.28 m²
Wohnfläche		=	81.20 m²

Anlage 5: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des Mehrfamilienhauses von Norden**



Foto 2: **Ansicht des Mehrfamilienhauses von Nordwesten**



Foto 3: **Wohnzimmer**



Foto 4: **Schlafzimmer- Eltern**



Foto 5: **Küche**



Foto 6: **Bad**



Foto 7: **Tiefgaragenstellplatz Nr. 13**

