DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Aktenzeichen 6 K 12/25
Gutachten W 22/XXVI

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das unbebaute Grundstück
Gemarkung Winkel, Flur 45 Flurstück 51/25 in
65375 Oestrich-Winkel, Greiffenclaustraße 36

Stichtag der Wertermittlung: **9. April 2026**

Auftraggeber:
Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 2
65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:
Walluf, den 27. Mai 2026

Ausfertigung Nr. 1

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

1	**Grundlage des Gutachtens**	Seite 3
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 4
1.2	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 4
1.3	Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 5
1.4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 5
1.5	Objektbezogene Unterlagen	Seite 5
1.6	Ortstermin	Seite 6
2	**Gegenstand der Wertermittlung**	Seite 6
2.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 6
2.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 7
2.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 7
2.4	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 7
2.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 7
2.6	Einheitswert und frühere Wertermittlungen	Seite 7
3	**Beschreibung des Grundstücks ohne baul. Anlagen**	Seite 8
3.1	Lagemerkmale	Seite 8
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	Seite 10
3.3	Bodenbeschaffenheit	Seite 11
3.4	Baurechtlicher Zustand/planungsrechtliche Gegebenheiten	Seite 11
4	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	Seite 12
5	**Verfahrenswahl mit Begründung**	Seite 12
6	**Ermittlung Bodenwert des unbebauten Grundstücks**	Seite 13
6.1	Bodenrichtwert	Seite 13
6.1.1	Abweichungen vom Bodenwert	Seite 14
7	**Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren**	Seite 14
7.1	Auswahlkriterien	Seite 14
7.2	Ermittlungsgrundlage	Seite 15
7.3	Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	Seite 18
7.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
7.5	Bodenwerte des Bewertungsgrundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	Seite 18
8	**Verfahrensergebnisse und Verkehrswert**	Seite 19

Anlagen 1 bis 3: Seiten 21 - 23

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück Gemarkung Winkel, Flur 45 Flurstück 51/25
Objektadresse:	65375 Oestrich-Winkel Greiffenclaustraße 36
Wertermittlungsstichtag:	9. April 2026
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	**55.000,00 €**
Art der Nutzung:	Unbebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	203 m²
Bodenwert nach dem Bodenrichtwert:	nicht ermittelt
Vergleichswert:	rd. 55.000,00 €

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

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 09.03.2026, welches zusammen mit den Beschlüssen Aktenzeichen 6 K 12/25 vom 20.01.2026 und 09.03.2026 am 12.03.2026 zuging, 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 09.03.2026.

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 des Ortstermins, der **9. April 2026**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit, zu den tatsächlichen Eigenschaften und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

1.2.4 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.
Zukünftige im Rahmen einer Erschließung oder Bebauung anfallende Erschließungskosten werden in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Angaben zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks wurden bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel in Erfahrung gebracht. Die für die Wertermittlung erforderlichen Angaben zu dem Bewertungsgrundstück wurden entsprechend den Angaben in dem Grundbuch von Winkel Blatt 2855 in Ansatz gebracht

1.3.2 Angaben zu Personen und Beteiligte 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 21)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Neu bearbeitete 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 nachfolgende Unterlage:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Winkel Blatt 2855. Amtlicher Ausdruck vom 23.01.2026.

Mit Vollmacht des Amtsgerichts Rüdesheim beschaffte ich:

1.5.2 Liegenschaftskarte

1.5.3 Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel erfragt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1.6 Ortstermin

Die erforderliche Besichtigung des Grundstücks fand am Donnerstag, den 09.04.2026 in der Zeit von 9:50 Uhr bis 10:20 Uhr statt. Der Schuldner wurde an dem Besichtigungstermin angetroffen, jedoch hat er an dem Ortstermin nicht teilgenommen. Demzufolge hat der Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens das Bewertungsgrundstück alleine besichtigt.
Die Gläubigerin wurde ebenfalls mit Schreiben vom 20.03.2026 zu dem Ortstermin eingeladen. Ein Vertreter der Gläubigerin ist zu dem Ortstermin nicht erschienen.
Einige der im Rahmen der Begehung des Grundstücks gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

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
Grundbuch von Winkel **Blatt 2855**

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 7: Gemarkung Winkel Flur 45 Flurstück 51/25
Landwirtschaftsfläche
Greiffenclaustraße 36 Größe **2 a 03 m²**

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 12/25); eingetragen am 23.01.2026.

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.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses des Rheingau-Taunus-Kreises wurde schriftlich erfragt. Entsprechend einer schriftlichen Auskunft vom 15.04.2026 enthält das Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises das Bewertungsgrundstück betreffend folgende Eintragung:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks (hier: Flurstück 51/25) gestattet, dass von seinem Grundstück eine in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Teilfläche dem Nachbargrundstück Greiffenclaustraße 34 - Flur 45, Flurstück 51/24 und 31/30 bei der Bemessung des Bauwichs zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit seinen Gebäuden von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Bauwich einzuhalten oder an das Nachbargebäude anzubauen“

Denkmalschutz: Auflagen des Denkmalschutzes sind nicht bekannt.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es gibt keine Informationen über 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

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt. Eine mögliche Bebauung wird durch die Eintragungen im Baulastenverzeichnis eingeschränkt.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert und frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert des Grundstücks und über bereits vorliegende Wertermittlungen.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

3 Beschreibung der Grundstücke ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen
(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 6.280.000)
Rheingau-Taunus-Kreis
(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 185.600)
Stadt Oestrich-Winkel
(Einwohner zum 31.12.2024 = rd. 11.400)
Stadtteil Winkel rd. 4.700 Einwohner

Makrolage

Die Stadt Oestrich-Winkel liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 25 km südwestlich des Stadtzentrums der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Stadt beherbergt rd. 11.400 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Unterzentrums.
Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag für Oestrich-Winkel insgesamt ca. 4.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -2.785 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 282 ortsansässige Betriebe erfasst.
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 3,8 % (zum Vergleich: Hessen: 4,6 % und Deutschland: 5,1 %, Stand: März 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 112,9 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.
Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Oestrich-Winkel als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheingau-Taunus-Kreis den 140. Rang von insgesamt 401 Rängen.
Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Mikrolage
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Winkel', ca. 500 m nordwestlich des Stadtzentrums von Oestrich-Winkel in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der rückwärtigen Lage in der „zweiten Reihe“ von normalen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen positiven Standortfaktor darstellt.
In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.
Oestrich-Winkel verfügt weiterhin über mehrere Grundschulen und neben der ärztlichen Primärversorgung ist auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs zumindest teilweise vor Ort gewährleistet. Ergänzende Einrichtungen dieser Art befinden sich in der rd. 3,5 km entfernt gelegenen Stadt Geisenheim mit weiterführenden Schularten.
Bedingt durch die Nähe zum Rhein und zum Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.
Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Wohnsammelstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds leicht angespannt.
Die Wohnlage wird entsprechend dem gutachterlichen Eindruck vor Ort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert.
Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Demografische Entwicklung
Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Oestrich-Winkel bis zum Jahr 2030 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von -2,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.
Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Oestrich-Winkel ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen annähernd gleichbleiben wird.

Verkehrslage
Oestrich-Winkel ist über die Bundesstraße B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 18 km entfernt bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Eine Bushaltestelle befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Oestrich-Winkel' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 22 km zum ICE-Bahnhof 'Wiesbaden Hbf' bzw. rd. 41 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.
Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Nachbarschaftsbebauung
Die Bebauung der Nachbargrundstücke wurden überwiegend mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen
Der Objektstandort ist aufgrund der rückwärtigen Lage von vergleichsweise geringen Lärmimmissionen geprägt.
Der Lärmpegel des innerstädtischen Anliegerverkehrs in der Greiffenclaustraße beträgt gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022 (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und GeoBasis) tagsüber > 45-49 db(A).
Weitere wesentliche erwähnenswerte Immissionen waren während der Besichtigung nicht feststellbar.

Lagequalität
Die Lagequalität findet unter Beachtung der Lage in einem Wohngebiet, den beschriebenen Immissionen sowie der Infrastruktur eine „mittlere" Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe
Fläche des Grundstücks **A = 203 m²**

Zuschnitt
Wohnhausgrundstück in (gefangener) Mittellage
Abmessungen: Breite ca. 18 m
Grundstückstiefe i.M. von ca. 11 m
Form: Regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt.

Das Grundstück hat ein angemessenes Verhältnis der Grundstücksbreite zur Grundstückstiefe.

Oberflächengestaltung
Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die Geländeprofilierung ausgeglichen. Das Grundstück wird als Garten genutzt.

Grenzverhältnisse
Soweit aus der vorliegenden Liegenschaftskarte ersichtlich, wird unterstellt, dass das Grundstück durch die angrenzende Bebauung (Flurstück 51/24) nicht überbaut wurde und die erforderlichen Grenzabstände zu dem angrenzenden Grundstück eingehalten werden. Ein Überbau ist aus der Liegenschaftskarte nicht ersichtlich.

Erschließungsanlagen
Das Bewertungsgrundstück grenzt nicht an eine öffentliche Erschließungsanlage der Greiffenclaustraße und ist über das vorgelagerte bebaute Wohnhausgrundstück Grundstück Flurstück 51/34 zugänglich.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anlagen zur Ver- und Entsorgung
Das Bewertungsgrundstück ist **nicht** an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

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, Fremdablagerungen, 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: Qualitätsstufe: Rohbauland.
Gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, als **Rohbauland** zu qualifizieren.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung
Flächennutzungsplan:
Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:
Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchweg“. Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet
GRZ = 0,40 (Grundflächenzahl)
GFZ= 0,80 (Geschossflächenzahl)
II = 2 Vollgeschosse Offene Bauweise

Nach Auskunft des Fachbereichs Bauen der Stadt Oestrich-Winkel wurden im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine bebaubaren Grundstücksflächen, keine Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt. Demnach besteht kein Verbot für eine Bebauung in zweiter Reihe.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung
Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Die Bebaubarkeit wird durch das Bauordnungsrecht eingeschränkt.

- Abstandsflächen: Eine mögliche Bebauung muss die gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen einhalten.
- Eine rückwärtige Bebauung kann durch eine Abstandsflächenbaulasten ermöglicht werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Bewertungsgrundstück bereits durch eine Abstandsflächenbaulast belastet ist. Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks ist durch die Baulast eingeschränkt.

Die tatsächlich mögliche Bebauung kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage abschließend geklärt werden.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist unbebaut.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

6 Ermittlung des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24 bis § 26 ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten und unbebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R 06, 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 (§ 13 bis § 17 ImmoWertV 21)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich der Rheingau-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2026 als Bodenrichtwert für den Bereich der Stadt Oestrich-Winkel, Stadtteil Winkel, für die Richtwertzone 07080003, in der das Bewertungsgrundstück liegt, den folgenden Bodenrichtwert festgestellt:

600,00 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Qualität	= Baureifes Land
Nutzungsart	= gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	= 550 m²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	= keine Angaben
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.012026

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 entspricht dem Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag. Das Grundstück ist in unbebautem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein. Allerdings wurde der Bodenrichtwert für „baureifes Land“ ermittelt. Angaben des Gutachterausschusses zum Bodenrichtwert für Rohbauland liegen nicht vor.
Da das Bewertungsgrundstück aufgrund der „gefangenen Lage“ nicht an eine öffentliche Erschließungsanlage angeschlossen ist und die Erschließung somit nicht gesichert ist, kann der Bodenrichtwert für „baureifes Land“ für eine Ableitung des Bodenwertes des unbebauten Bewertungsgrundstücks Flurstück 51/25 keine Anwendung finden. Eine Ermittlung des Bodenwertes des unbebauten Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage des Bodenrichtwertes scheidet in dem vorliegenden Gutachten aus.

7 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

7.1 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

7.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat für den Bereich der Stadt Oestrich-Winkel in einem angemessenen Vergleichszeitraum keine Kaufpreise von unbebauten Grundstücken der Entwicklungsstufe „Rohbauland“ registriert.
Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), können gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV 21 auch Kaufpreise (Vergleichspreise) aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Grundstücken der Entwicklungsstufe „Rohbauland“ vor.
Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Grundstückszustand,
- Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand.

Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte bei der Recherche 5 relevante Vergleichsfälle für Rohbauland entnommen werden. Auch unter Berücksichtigung der eingeschränkten Anzahl von Vergleichsfällen kann eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich erfolgen. Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von Grundstücken des Entwicklungszustands Rohbauland zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Gemarkung	Lage	Nutzung	BRW €/m²	Kaufpreis €	Größe m²	Preis €/m²
1	Rauenthal	Im Gebück	Wohnbaufläche	120,00	300.000,00	2.324	129,00
2	Schlangenbad	Rheingauer Str.	Wohnbaufläche	300,00	156.000,00	724	215,47
3	Kemel	Zur Taunuskaserne	Wohnbaufläche	300,00	244.000,00	800	305,00
4	Kemel	Zur Taunuskaserne	Wohnbaufläche	300,00	125.700,00	399	315,00
5	Niedernhausen	Am Mühlgrund	Wohnbaufläche	460,00	148.700,00	413	360,00
							i.M. 264,89 €/m²

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmal. Zur Anpassung der Kaufpreise an die vergleichbare Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes der Vergleichsobjekte zum Bodenrichtwert im Bereich der Bewertungsgrundstücke als Korrekturfaktor ermittelt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man die in der folgenden Tabelle ermittelten Anpassungsfaktoren für die Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle.

BRW-Vergleichsfall €	BRW-Wertermittlungsobjekt €	Anpassungsfaktor %
460	600	1,30
300	600	2,00
120	600	5,00

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

Nr.	Ortslage	Straße	BRW €/m²	Kaufpreis €/m²	Faktor	Korrigierter Kaufpreis €/m²
1	Rauenthal	Im Gebück	120,00	129,00	5,00	645,00
2	Schlangenbad	Rheingauer Str.	300,00	215,47	2,00	431,00
3	Kemel	Zur Taunuskaserne	300,00	305,00	2,00	610,00
4	Kemel	Zur Taunuskaserne	300,00	315,00	2,00	630,00
5	Niedernhausen	Am Mühlgrund	460,00	360,00	1,30	468,00
			Summe			2.784,00
			Arithmetisches Mittel			**556,80**
			Anzahl (n-1)			4,00
			Quadratwurzel			9.919,70
			Standardabweichung			99,60
			Variationskoeffizient			**0,18**

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 sicher ist, da der Variationskoeffizient in Höhe von **0,18** eine gute Verteilung der Kaufpreise aufzeigt. Die graphische Darstellung macht das besonders deutlich.

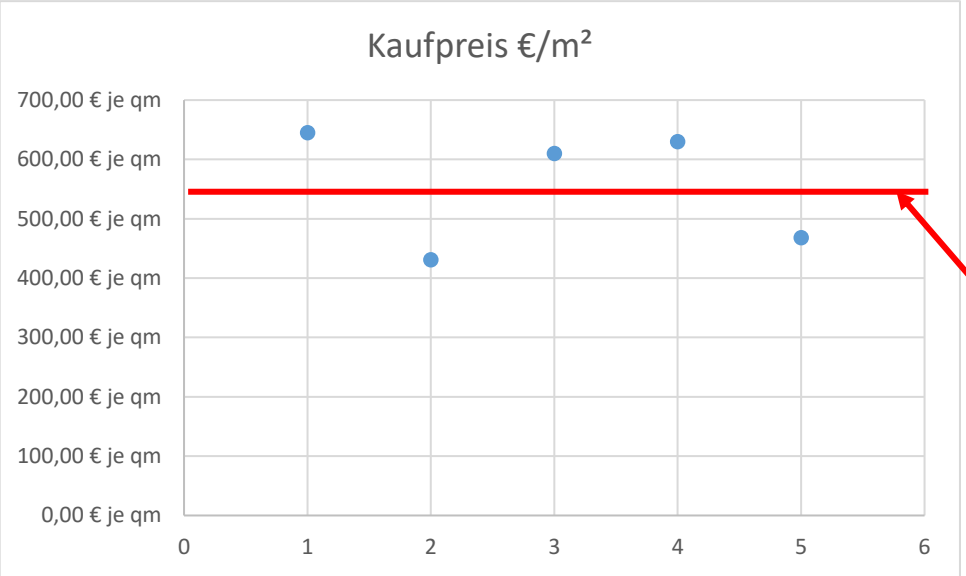
• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



Niedrigster Kaufpreis: 431,00 €/m²
Höchster Kaufpreis: 630,00 €/m²
Arithmetischer Mittelpreis: **557,00 €/m²**

Die berücksichtigten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Für diese Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche können nun die weiteren Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

<u>Anpassung des arithmetischen Mittelpreises an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke:</u>

Stadträumliche Lage des Grundstücks
Die nachgewiesenen Vergleichsgrundstücke liegen in vergleichbarer innerörtlicher Lage in einem Wohngebiet. Es ergeben sind keine wesentlichen Abweichungen in der stadträumlichen Lage jedoch in der Erreichbarkeit des „gefangenen“ Bewertungsgrundstücks.
Abschlag vom Mittelwert
aufgrund der „gefangenen Lage - 20 % = - 111,00 €/m²

Abweichung von der Nutzung
Bewertungsgrundstücke als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.
Vergleichsgrundstücke mit vergleichbarer Nutzung als Wohnbaufläche.
Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung im Maß der baulichen Nutzung
Sämtliche Bewertungsgrundstücke liegen in einem als „Wohngebiet“ ausgewiesenen Bebauungsplan oder innerhalb der bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB,
Vergleichsgrundstücke mit vergleichbaren planungsrechtlichen Vorgaben.
Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Abweichung von der Größe/Zuschnitt
Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.
Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung aufgrund der Nachfrage
Das Bewertungsgrundstück kann als „gefangenes Grundstück“ nur in Verbindung mit einem der angrenzenden Grundstücke bebaut werden.
Aus den Vorgaben des Bebauungsplans und dem möglichen Maß der baulichen Nutzung sowie unter Berücksichtigung der Einschränkung durch eine Abstandsflächenbaulast in der „zweiten Reihe“ ist die Bebauung eingeschränkt.
Die Nachfrage im Rahmen einer Verwertung beschränkt sich auf die Eigentümer der unmittelbaren angrenzenden Nachbargrundstücke.
Abschlag vom Mittelwert - 30 % = - 167,00 €/m²

Vergleichswert für ein Gewerbegrundstücke = 279,00 €/m²
(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks wird ein angemessener erschließungskostenbeitragsfreier Quadratmeterpreis zur Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks in Höhe von

280,00 €/m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

7.3 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden durch die Verwendung der Vergleichswerte und den Anpassungen ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des angemessenen Vergleichswertes keine zusätzliche Marktanpassung durch weitere marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Freilegungskosten werden gemäß Punkt 6.1.2 nicht berücksichtigt.

7.5 Bodenwert des unbebauten Bewertungsgrundstücks nach dem Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert, abgeleitet aus dem Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:	
203 m² x 280,00 €/m²	= 56.840,00 €
Marktanpassung Zu- oder Abschlag	= ± 0,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	= ± 0,00 €
Freilegungskosten	= ± 0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 56.840,00 €
Rundung	= + 160,00 €
Vergleichswert gerundet	**= 57.000,00 €**

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER 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

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

8 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das unbebaute Grundstück Greiffenclaustraße 36, Flurstück 51/25, in 65375 Oestrich-Winkel, der

Bodenwert auf der Grundlage des Vergleichswertes zu (siehe Nr. 7.5 dieses Gutachtens)	57.000,00 €/m²

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück, das als Rohbauland qualifiziert wurde, aus dem Vergleichswert abzuleiten.
Der Teilmarkt für Grundstücke, die als Rohbauland genutzt werden können, orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Bodenwert für das unbebaute Grundstück Greiffenclaustraße 36, Flurstück 51/25, in 65375 Oestrich-Winkel aus dem Vergleichswert in Höhe von

57.000,00 €/m²

abgeleitet werden.

Der **Bodenwert** für das unbebaute Grundstück Greiffenclaustraße 36, Flurstück 51/25, in 65375 Oestrich-Winkel, wird zum Stichtag **9. April 2026** mit rd.

57.000,00 €/m²
(in Worten: siebenundfünfzigtausend EURO)
geschätzt.

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 27. Mai 2026



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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

Das vorstehende Gutachten umfasst 23 Blatt einschließlich 3 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: Fotoaufnahmen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
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**

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskart
Hessen
Erstellt am 12.03.2026
Antrag: 203178577-2

Flurstück:	51/25	Gemeinde:	Oestrich-Winkel
Flur:	45	Kreis:	Rheingau-Taunus
Gemarkung:	Winkel	Regierungsbezirk:	Darmstadt



Anlage 2: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks**

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 12.03.2026
Antrag: 203178577-1

Flurstück:	51/25	Gemeinde:	Oestrich-Winkel
Flur:	45	Kreis:	Rheingau-Taunus
Gemarkung	Winkel	Regierungsbezirk:	Darmstadt



Anlage 3: **Fotoaufnahmen**

Foto1: **Ansicht des unbebauten Grundstücks von Südosten**



Foto 2: **Ansicht des unbebauten Grundstücks von Südwesten**

