Dipl-Ing. Thomas Augustini MRICS

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

Datum: 27. Mai 2026
Az.: **6 K 12/25**

# E X P O S E E  zu dem
# G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
**unbebauten Grundstücks**
**Gemarkung Winkel, Flur 45 Flurstück 51/25 in**
**65375 Oestrich-Winkel, Greiffenclaustraße 36**



Der **Verkehrswert für das Grundstück**
**Gemarkung Winkel, Flur 45 Flurstück 51/25**
wurde zum Stichtag
9. April 2026 ermittelt mit rd.

**57.000,00 €**

| **Adresse:** | **65375 Oestrich-Winkel, Greiffenclaustraße 36** |
|---|---|

| Besichtigung am: | 09.04.2026 | Besichtigt von: | Dipl.-Ing. Thomas Augustini |
|---|---|---|---|

| Nutzungsart: | Unbebautes Grundstück (Rohbauland) |
|---|---|
| Besitzverhältnis: | Volleigentum |
| Grundstücksgröße: | Gemarkung Winkel, Flur 45 Flurstück 51/25 |

| **Objektbeschreibung:** | |
|---|---|
| Lagemerkmale: | 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.<br>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.<br>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. |
| Bauliche Anlagen: | Das Grundstück ist unbebaut. |
| Immissionen: | Das Bewertungsgrundstück liegt von der Greiffenclaustraße in „zweiter Reihe“. Der Objektstandort ist aufgrund der rückwärtigen Lage von vergleichsweise geringen Lärmimmissionen geprägt. Während des Ortstermins waren keine weiteren wertbeeinflussenden Immissionen feststellbar. |

| **Marktgegebenheiten und Verkehrswert:** | |
|---|---|
| Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen: | Im Grundbuch von Winkel Blatt 2855 sind in Abteilung II keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen vermerkt. Das Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises enthält zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine Abstandsflächenbaulast.<br>Das Grundstück ist nicht direkt an eine Erschließungsanlage angeschlossen und wird als „Rohbauland“ klassifiziert. |
| Verwertbarkeit: | Aufgrund der „gefangenen“ Lage und der sich hieraus ergebenden stark eingeschränkten Nachfrage ist von einer erschwerten Verwertbarkeit auszugehen. |
| Verkehrswert: | 57.000,00 € |