

Aktenzeichen 6 K 14/24

Gutachten Nr. W 19/XXV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch
von Winkel Blatt 3597, eingetragen

33.200/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in
65375 Oestrich-Winkel, Hauptstraße 15
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der
Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

Stichtag der Wertermittlung: **18. März 2025**

Auftraggeber:

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Gerichtsstraße 2
65385 Rüdesheim am Rhein

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 30. April 2025

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 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 10
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 14
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Wohnhaus	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 16
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 17
4.1.5 Grundrissgestaltung	Seite 18
4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Seite 18
4.1.7 Besondere Bauteile	Seite 18
4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 18
4.2 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.3 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.4 Nebengebäude	Seite 19
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 19
4.6 Baulicher Zustand	Seite 19
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 19
5 Verfahrenswahl und Begründung	Seite 19

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

6	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 21
6.1	Bodenrichtwert	Seite 21
6.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 22
6.3	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 23
7	Ermittlung des Ertragswertes des Sondereigentums	Seite 23
7.1	Mietmarkt und Investmentmarkt	Seite 24
7.2	Restnutzungsdauer	Seite 25
7.3	Rohertrag	Seite 27
7.4	Bewirtschaftungskosten	Seite 28
7.5	Jahresreinertrag	Seite 29
7.6	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 30
7.7	Vorläufiger Ertragswert	Seite 30
7.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 30
7.9	Ertragswert	Seite 30
8	Vergleichswertverfahren	Seite 31
8.1	Ermittlungsgrundlagen	Seite 31
8.2	Vergleichswert des Sondereigentums	Seite 36
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 37
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 37
9.2	Verkehrswert	Seite 38
	Anlage 1 bis 5	Seite 39 - 43

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens**Objekt:**

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss
des Dreifamilienhauses
65375 Oestrich-Winkel
Hauptstraße 15

Wertermittlungstichtag: **18. März 2025**

Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 BauGB: **160.000,00 €**

Art der Nutzung: Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

Wohnfläche: Wohnung Erdgeschoss mit ca. 71,93 m²

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

Nutzflächen: Abstellraum Nr. 1 im Kellergeschoss

Miteigentumsanteil: 33.200/100.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Hauptstraße 15 verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

Garagen-/ Pkw-Stellplatz: Kein Sondernutzungsrecht

Grundstücksgröße: 146 m²

Erschließungszustand: erschlossen

Bodenwertanteil: rd. 17.400,00 € (ME 33.200/10.000)

Baujahr: ca. 1890 (Ursprungsbaujahr)

Restnutzungsdauer: ca. 24 Jahre

Vergleichswert: rd. 157.000,00 €

Ertragswert: rd. 162.000,00 €

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 05.02.2025, welches zusammen mit dem Beschluss vom 05.02.2025 am 08.02.2025 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 05.02.2025.
- 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 von außen, der **18. März 2025**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.2 Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Objektbesichtigung erfolgten nur durch 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 im Rahmen eines Vorgutachtens der bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel vorliegenden Bauakte entnommen. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder der Bauakte entnommen oder anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt und in dem Gutachten in Ansatz gebracht.
- Angaben zu dem Grundstück werden entsprechend dem Grundbuch von Winkel Blatt 3597 in das Gutachten übernommen. Die bei dem Amtsgericht Rüdesheim vorliegende Grundakte wurde eingesehen.
- 1.3.2 Das Wohnhaus und das Grundstück Hauptstraße 15 konnten nicht besichtigt werden, da der Eigentümer (Schuldner) im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen nicht angetroffen wurde. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entweder durch eigene Berechnungen ermittelt oder entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Angaben in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins.
- Zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Ertrags wurde die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.
- 1.3.3 In der Wertermittlung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
- 1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligten werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung



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

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

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 2024 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.



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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Rüdesheim erhielt ich folgende Unterlage:

- 1.5.1 Auszugsweise Ablichtung des Wohnungsgrundbuchs von Winkel Blatt 3597.
Mit Vollmacht des Amtsgereichts Rüdesheim beschaffte ich nachfolgende Unterlagen:
- 1.5.2 Die Planunterlagen, mit sämtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten, wurden der bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel vorliegenden Bauakte entnommen.
- 1.5.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- 1.5.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rheingau-Taunus-Kreises.

1.6 Objektbesichtigung

Ein erster Besichtigungstermin am 04.03.2025 wurde dem Eigentümer (Schuldner) und der Gläubigerin mit Schreiben vom 10.02.2025 schriftlich mitgeteilt. Am 03.03.2025 hat der Eigentümer (Schuldner) den Besichtigungstermin am 04.03.2025 telefonisch abgesagt und es wurde ein zweiter Besichtigungstermin am 18.03.2025 gemeinsam vereinbart.

Dem Eigentümer und der Gläubigerin wurde mit Schreiben vom 03.03.2025 ein zweiter Besichtigungstermin am 18.03.2025 schriftlich angekündigt. In dem Einladungsschreiben erfolgte der Hinweis, dass das Gutachten auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und den möglichen Feststellungen im Rahmen einer Besichtigung von außen erarbeitet wird, wenn auch an dem zweiten Besichtigungstermin eine Begehung des Grundstücks und des Gebäudes nicht ermöglicht wird.

Auch zu dem Besichtigungstermin am 18.03.2025 sind weder der Eigentümer noch ein Vertreter der Gläubigerin erschienen.

Die Besichtigung des Grundstücks und des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes von außen hat der Unterzeichner am 18.03.2025 in der Zeit von 15:55 Uhr bis 16:15 Uhr alleine durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 18.03.2025 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

2 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 Winkel

Blatt 3597

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Winkel

Flur 21 Flurstück 17/1

Gebäude- und Freifläche

Hauptstraße 15,

Größe 1 a 46 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Anfangsziffer Nr. 1 bezeichneten Räumen.

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Blatt 3075 Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flur 2 Flurstück 18;

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Wasser- und Gasanschlussunterhaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 21 Flurstück 17/2 (Blatt 3600);

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüdesheim am Rhein, 6 K 14/24);

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 Wertermittlungstichtag enthielt das Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasteintragung.



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: Entsprechend der Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen für die Stadt Oestrich-Winkel liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz. Alle das historische Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Den Auflagen des Denkmalschutzes wird für das Wertermittlungsobjekt keine wertbeeinflussende Bedeutung beigemessen.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

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 Grundbuches ist ein Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) und eine Grunddienstbarkeit (Wasser- und Gasanschlussunterhaltungsrecht) eingetragen. Die Grunddienstbarkeiten haben keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 1.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

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



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)

Rheingau-Taunus-Kreis

(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 189.900)

Stadt Oestrich-Winkel

(Einwohner zum 31.12.2003 = 11.800)

Stadtteil Winkel

(Einwohner ca. 4.700)

Makrolage

Die Stadt Oestrich-Winkel liegt im Rheingau-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 21 km südwestlich des Stadtzentrums der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Stadt beherbergt rd. 11.800 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Unterzentrums. Oestrich-Winkel ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein südlich von Oestrich-Winkel.

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

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheingau-Taunus-Kreis derzeit 5,2 % (zum Vergleich: Hessen: 5,9 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,2 Punkten für den Rheingau-Taunus-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Oestrich-Winkel als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas 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 128. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

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 Stadtzentrum von Oestrich-Winkel (Stadtteil: 'Winkel') in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gewährleistet und die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist ebenfalls vollständig in Oestrich-Winkel gegeben.

Die Stadt verfügt darüber hinaus über mehrere Grundschulen, wobei sich ergänzende gängige Schularten in der rd. 4 km südwestlich gelegenen Stadt Geisenheim befinden.

Bedingt durch die Nähe zum Rhein und den Weinberglagen des Rheingaus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt zentralen Standort angespannt.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Oestrich-Winkel bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 2,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Auch unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Oestrich-Winkel ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Oestrich-Winkel und im Stadtteil Winkel konstant bleiben wird.

Verkehrsinfrastruktur

Oestrich-Winkel ist über die Bundesstraßen B42A und B42 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 15 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Sowohl eine Bushaltestelle als auch der stadteigene Bahnhof 'Oestrich-Winkel' mit Regionalzugesanbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 24 km zum IC(E)-Wiesbaden Hbf bzw. rd. 48 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute 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 sind in der Stadt Oestrich-Winkel und in dem Stadtteil Winkel vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig im näheren Umfeld erreichbar.

Ein Kindergarten und eine Grundschule stehen zur Verfügung, weiterführende Schulen können in der Stadt Geisenheim besucht werden.

Nachbarschaftsbebauung

Die Nachbarschaftsbebauung wurde überwiegend mit 2-geschossiger Wohnhausbebauung vollzogen. Bei überwiegend geschlossener Bauweise entlang der Hauptstraße verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise geringe Flächen an Außenanlagen. Parkplätze stehen im öffentlichen Bereich nur sehr eingeschränkt zur Verfügung und werden von den Anliegern stark genutzt.

Immissionen

Von dem innerstädtischen Anlieger- und Durchgangsverkehr im Bereich der direkt an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Winkler Straße gehen tagsüber und nachts Immissionen aus.

Die Immissionen des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrs betragen entsprechend der Lärmkartierung 2022 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation tagsüber > 70-74 db(A).

Weitere erwähnenswerte Immissionen waren während des Ortstermins nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet für eine Wohnnutzung in zentraler Lage des Stadtteils Winkel, der Infrastruktur und unter Berücksichtigung der von der Hauptstraße ausgehenden Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Größe**

Grundstück Flur 21 Flurstücke 17/1, Gebäude- und Freifläche

Größe des Grundstücks A = 146 m²

Zuschnitt

Grundstück in Ecklage an der Hauptstraße und der Straße Untere Schwemmbach.

Abmessungen: Straßenfront ca. 11,3 m

Grundstücktiefe von ca. 13 m

Form: Unregelmäßige Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem annähernd ebenen Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung ausgeglichen. Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind befestigt.



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 Hauptverkehrsstraße mit vergleichsweise schmalen Gehwegen im Bereich des Bewertungsgrundstücks. Der Zugang zu dem Grundstück und dem Innenhof erfolgen direkt von der Straße Untere Schwemmbach.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

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, Fremddablagern, 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 Grundstück 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. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Oestrich-Winkel sind zu beachten.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus den vorliegenden Bauunterlagen war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen. Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Wohnung Nr. 1 nicht wertrelevant.



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

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

ST.-NR. 004 802 60591

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

4.1 Wohnhaus**4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung**

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

Art

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

Baujahr

Unter Berücksichtigung Unterlagen in der bei dem Bauamt der Stadt Oestrich-Winkel vorliegenden Bauakte wurde eine erste Baugenehmigung circa im Jahr 1890 erteilt. Als Ursprungsbaupjahr des Wohnhauses wird entsprechend den vorliegenden Informationen das Jahr **1890** in Ansatz gebracht.

Es wurden weitere Baumaßnahmen genehmigt:

- Bauschein Nr. BA-5048/89 vom 25.10.1989 „Ausbau des Dachgeschosses“.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch den Rheingau-Taunus-Kreis unter dem Aktenzeichen Az. 63/2-611-80-32/1989 vom 31.10.1989 erteilt.

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus und die Wohnung Nr. 1 im Rahmen der Aufteilung in Sondereigentum und des Dachgeschossausbaus modernisiert wurden.

Nutzung

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss des Wohnhauses Hauptstraße 15 und verfügt über die folgende Raumaufteilung mit der entsprechenden Wohnfläche und Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert

(s = straßenseitig, h = hofseitig, i = innenliegend):

Wohnen	rd. 15,13 m ² s/h
Schlafen	rd. 18,71 m ² h
Kind	rd. 9,49 m ² s
Küche	rd. 11,92 m ² s
Bad/WC	rd. 8,88 m ² s
Diele	rd. 7,80 m ² i
Wohnfläche gesamt	<u>rd. 71,93 m²</u>



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. 1 verfügt über einen Abstellkeller Nr. 1 im Kellergeschoss und gemäß der Bewilligung vom 09.07.2001 über das Sondernutzungsrecht gemeinsam mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 an den Kellerräumen Nr. 4 und 5 sowie der Hoffläche (im Aufteilungsplan blau schraffiert).

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche

Der Brutto-Grundfläche ist für die Bewertung der Wohnung Nr. 1 nicht wertrelevant.

Wohn- und Nutzflächen (nur mietfähig)

Die Wohnfläche wurde in dem vorliegenden Gutachten entsprechend den Angaben zu den Wohnflächen in dem aus der Bauakte entnommenen Grundriss sowie der in der Anlage beigefügten Zusammenstellung der Wohnflächen nach überschlägiger Plausibilitätsprüfung 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. 1 eine mietfähige Wohnfläche von ca. **71,93 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: Bruchsteine

Außenwände: Keller in Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk
Außenwände in den Obergeschossen aus Mauerwerk

Innenwände: In den Obergeschossen Mauerwerk

Decken: Stahlträgerdecke über dem Kellergeschoss und
Holzbalkendecken über den Obergeschossen.

Treppen

Zugang zum Keller von außen über eine Kellertreppe aus Beton oder Blocksteinen. Treppenhaus mit zweiläufiger Treppe zu den Obergeschossen.

Dach

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

Fassade

Fassade mit Rauputz, Sockel verputzt und 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

Gebäudeeingang

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

4.1.4 Ausbau**Heizung**

Es wird unterstellt, dass die Wohnung über eine Gastherme oder eine Zentralheizung (Baujahr nicht bekannt) mit Plattenheizkörpern beheizt wird. Mögliche Immissionsschutzaufgaben wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt.

Warmwasserbereitung

Dezentrale oder zentrale Warmwasserversorgung über einen elektrischen Durchlauferhitzer oder einen an die Zentralheizung angeschlossenen Warmwasserboiler.

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit eingebauter Badewanne und/oder Dusche. WC-Anlage Handwaschbecken.

Versorgungsleitungen

Leitungen sowohl auf Putz als auch unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Einfache Elektroausstattung, je Raum ein Lichtauslass. Unterverteilung mit Kippsicherung.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung über eine Parabolantenne mit den üblichen TV-Sendern.

Fenster

Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke außen mit Fliesen

Türen

Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten.
Wohnungstüren als glatte Röhrenspantüren mit normalen Schlössern und Beschlägen in Holz-Umfassungszargen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafzimmer:

Bodenbelag:	Laminat oder Teppichboden
Wandbekleidung:	Tapeten oder Rohfaser gestrichen
Deckenbekleidung:	Rohfaser oder Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	PVC-Belag und Fliesenboden
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel und Rohfaser gestrichen
Deckenbekleidung:	Rohfaser 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

Badezimmer:

Bodenbelag: Fliesenboden

Wandbekleidung: Fliesen

Deckenbekleidung: Rohfaser oder Putzflächen gestrichen

Balkon/ Terrasse

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon oder eine Terrasse.

Einbaumöbel

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel berücksichtigt.

4.1.5 Grundrissgestaltung

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus und die Wohnung für die Wohnnutzung über eine dem Jahr der unterstellten Modernisierung entsprechende einfache Ausstattung mit zweckmäßiger Grundrissgestaltung verfügt. Der Zugang zu den Wohnräumen erfolgt direkt über einen in dem Erdgeschoss gelegene abgeschlossene Diele. Die Wohnung hat keine gefangenen Räume. Aus der Grundrissgestaltung ergeben sich keine Hinweise auf eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.1.6 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Die Wohnung Nr. 1 verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Das Bad kann über ein außenliegendes Fenster be- und entlüftet werden.

4.1.7 Besondere Bauteile

In der Bewertung werden für die Wohnung Nr. 1 keine besonderen Bauteile berücksichtigt.

4.1.8 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über mögliche in der Wohnung vorhandene besondere Einrichtungen.

4.2 Energetische Eigenschaften

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

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

In dem vorliegenden Gutachten wird kein Austausch der Heizungsanlage berücksichtigt.

4.3 PKW-Stellplätze/ Garage

Die Wohnung Nr. 1 verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Stadt Oestrich-Winkel keine Auflagen bezüglich der Stellplätze bestehen.

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

4.4 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Es wird unterstellt, dass der Innenhof vollständig mit Beton oder Betonverbundsteinpflaster befestigt ist.

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen wird unterstellt, dass sich das Wohnhaus in einem altersbedingt normal abgenutzten baulichen Zustand befindet. Im Rahmen der Objektbesichtigung von außen waren visuell keine wesentlichen Bauschäden erkennbar.

- Fassade mit Putzschäden
- Anstrich der Holzfenster abgängig

Es wird unterstellt, dass sich die Wohnung Nr.1 zum Wertermittlungstichtag in einem normalen Renovierungs- und Unterhaltungszustand befand. Aus Sicherheitsgründen werden in dem Gutachten Kosten für geringe Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

4.7 Gesamtbeurteilung

Es wird unterstellt, dass die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss auch unter Berücksichtigung der immissionsbelasteten Lage, der unterstellten überwiegend einfachen Ausstattung und der Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung geeignet ist.

Eine Verwertung des Objekts erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Da keine Angaben über die Wohn- und Nutzflächen vorliegen wird kein stützendes Verfahren, das **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21), bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.



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 **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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.

In der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar 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

6 Ermittlung des Bodenwertanteils

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

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

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises hat zum **Stichtag 01.01.2024** als Bodenrichtwert für das Gebiet der Stadt Oestrich-Winkel, Gemarkung Winkel, für die Bodenrichtwertzone Nr. 7080001, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

360,00 €/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

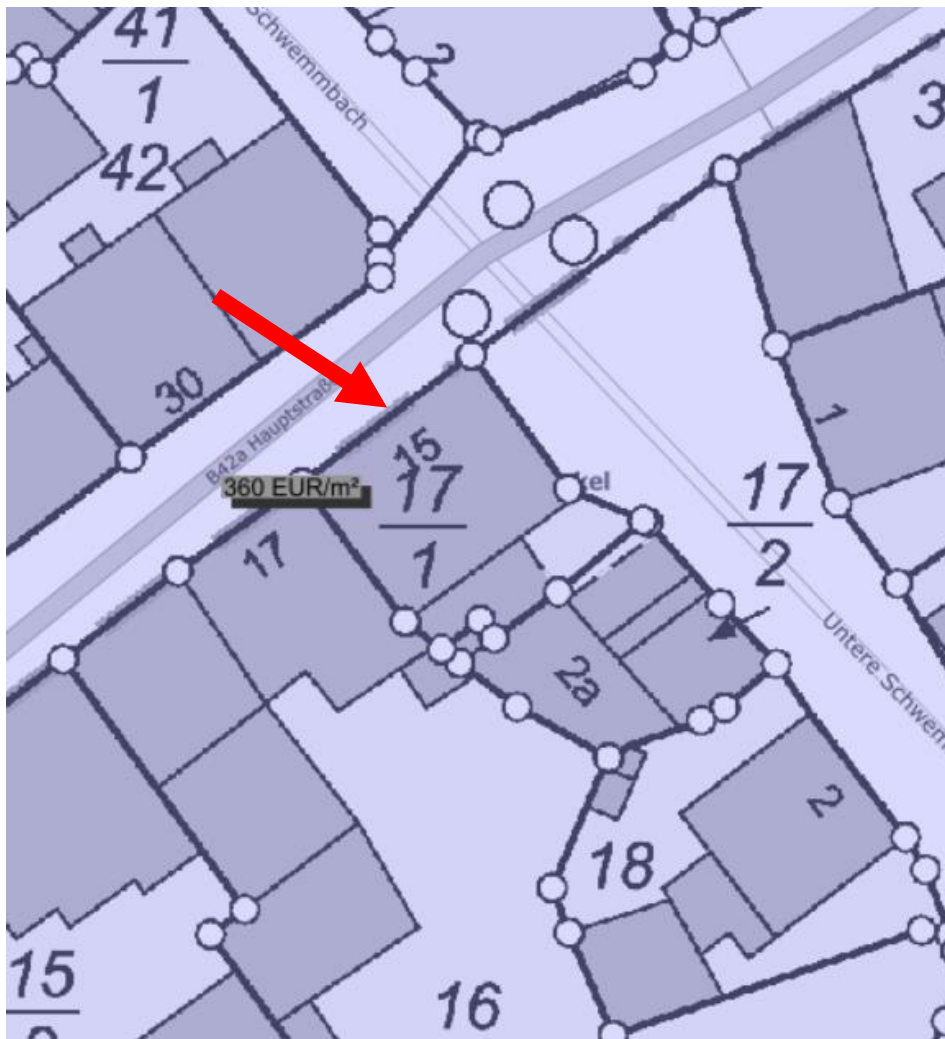


VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

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

ST.-NR. 004 802 60591

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024



6.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Stadt Oestrich-Winkel, Stadtteil Winkel. Eine Veränderung des Bodenrichtwertes seit dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag 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.

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

6.3 Bodenwertanteil des Sondereigentums

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

33.200/100.000 Miteigentumsanteil an 146 m ² Grundstück	
33.200/100.000 von 146 m ²	= 48,47 m ²
48,47 m ² x 360,00 €/m ²	= 17.449,00 €
Bodenwertanteil	= 17.449,00 €
Bodenwertanteil gerundet	= 17.400,00 €
	=====

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 Bodenretragsanteil 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.



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 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.

Entsprechend der in der Anlage beigelegten Wohnflächenzusammenstellung hat das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. **71,93 m²**.

7.1 Mietmarkt und Investmentmarkt

Wohnungsmarkt:

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

Wohnungsmieten

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

Grundstücks-/Investmentmarkt

Gemäß Gutachterausschuss wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.932 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang der Beurkundungen, um rund 24 % zu verzeichnen. Im Rheingau-Taunus-Kreis hat sich der Index bei dem Wiederverkauf von Wohnungseigentum im Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 um – **7,05 %** reduziert.

Die ermittelten Durchschnittspreise haben sich im gesamten Einzugsgebiet des Gutachterausschusses im Vergleich des Jahres 2021 von rd. 3.693 €/m² auf 1.932 €/m² reduziert.

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

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

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 wertermittlungs-technisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

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

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

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

Es wird unterstellt, dass an dem 1890 errichteten Wohnhaus und im Bereich der Wohnung Nr. 1 die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus und die Wohnung

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.



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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	> 15 Jahre
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	> 15 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	> 15 Jahre
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	
Summe		5,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1890 = 135$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 135 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.



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 den vorstehenden Ansätzen und Erläuterungen werden für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 in der Wertermittlung die folgenden Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** in Ansatz gebracht:

Wohnhaus (Wohnung Nr. 1) fiktives Baujahr 1969
 Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
 Restnutzungsdauer RND 24 Jahre

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

7.3 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Stadt Oestrich-Winkel im Zeitraum von Juli 2024 bis Dezember 2024 überdurchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 13,68 €/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	23,34 €	12,96 € - 35,71 €
> 30 - 60 m²	12,39 €	7,23 € - 18,87 €
> 60 - 90 m²	12,29 €	7,79 € - 15,14 €
> 90 - 120 m²	12,70 €	9,58 € - 16,18 €
größer 120 m²	10,00 €	2,23 € - 13,46 €



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

Für die zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzte Wohnung wird unter Berücksichtigung der immissionsbelasteten Lage, der unterstellten einfachen bis mittleren Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€) gerundet	jährlich (€)
Wohnung Nr. 1	71,93	11,00	791,00	9.492,00
	71,93		791,00	9.492,00

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

Rohertrag = rd. 9.492,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

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 (4,5 %)
Wohnung jährlich = 429,00 €

- Mietausfallwagnis 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
2 % von 9.492,00 € = 190,00 €

- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,6 %)
14,00 €/qm und Jahr x 71,93 m² = 1.007,00 €

- die Bewirtschaftungskosten betragen = 1.626,00 €
(ca. 17,1 % des Jahresrohertrages von 9.492,00 €).

Bei den Bewirtschaftungskosten wird unterstellt, das 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.



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

7.5 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt

$$9.492,00 \text{ € } \cdot 1.626,00 \text{ € } = 7.866,00 \text{ €}$$

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.

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2024 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 2024 für Wohnungseigentum im Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von LZ = 1,5 % mit einer Standardabweichung von ± 0,9 ermittelt.

Unter Beachtung der Lage des Bewertungsobjekts im Stadtteil Winkel sowie der unterstellten 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 = 2,0 %** zugrunde.

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

Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
2,0 % von 17.449,00 € = 349,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage
7.866,00 € ./. 349,00 € = 7.517,00 €

7.6 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 24 Jahre** angesetzt. Mit einem Liegenschaftszinssatz von LZ = 2,0 % wird der **Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 ImmoWertV 21) **V = 18,913** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht. Der **vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage** ergibt sich zu

18,913 x 7.517,00 € = 142.169,00 €

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

Bodenwertanteil im bebauten Zustand = 17.449,00 €
(siehe Nr. 6.3 dieses Gutachtens)
Ertragswert der baulichen Anlage = 142.169,00 €
Vorl. Ertragswert = 159.618,00 €

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

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

Aus Sicherheitsgründen werden für mögliche Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von ca. 3.000,00 € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.9 Ertragswert (§ 27 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert = 159.618,00 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale ./. = 3.000,00 €
Ertragswert = 156.618,00 €
Rundung + = 382,00 €
Ertragswert gerundet = 157.000,00 €
=====



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 Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

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

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 2024 für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum, Bodenrichtwertbereich 400 €/m² bis 599 €/m², mit einer mittleren Wohnfläche von 77 m², Kaufpreise von 1.220 €/m² bis 5.379 €/m² und einen Durchschnittspreis in Höhe von **3.233 €/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	Winkel	Hauptstraße	360	1800	120,00	350.000,00	2.917,00
2	Geisenheim	Gartenstraße	320	1928	79,00	185.000,00	2.342,00
3	Geisenheim	Winkler Straße	290	1880	93,00	270.000,00	2.903,00
4	Erbach	Eberbacher Str.	410	1900	140,00	435.000,00	3.107,00
5	Erbach	Eberbacher Str.	410	1900	70,00	297.000,00	4.243,00
6	Erbach	Rheinstraße.	410	1927	90,00	261.000,00	2.900,00
7	Kiedrich	Gräfenbergstr.	360	1880	45,00	198.000,00	4.400,00
8	Eltville	Taunusstraße.	470	1920	45,00	159.000,00	3.533,00
9	Eltville	Friedrichstraße	470	1905	72,00	192.000,00	2.667,00
						i.M. 3.224,00 €/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 %
290	360	1,24
320	360	1,12
360	360	1,00
410	360	0,88
470	360	0,77

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

	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Winkel	Hauptstraße	360	2.917,00	1,00	2.917,00
2	Geisenheim	Gartenstraße	320	2.342,00	1,12	2.623,00
3	Geisenheim	Winkler Straße	290	2.903,00	1,24	3.600,00
4	Erbach	Eberbacher Str.	410	3.107,00	0,88	2.734,00
5	Erbach	Eberbacher Str.	410	4.243,00	0,88	3.734,00
6	Erbach	Rheinstraße.	410	2.900,00	0,88	2.552,00
7	Kiedrich	Gräfenbergstr.	360	4.400,00	1,00	4.400,00
8	Eltville	Taunusstraße.	470	3.533,00	0,77	2.720,00
9	Eltville	Friedrichstraße	470	2.667,00	0,77	2.054,00
				i.M. 3.037,00 €/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 **0,24** zu hoch ist. Nach Auswertung zeigt sich, dass es einen Schwerpunkt der Preisbildung gibt. So liegt der Vergleichsfall Nr. 7 mit 4.400,00 €/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

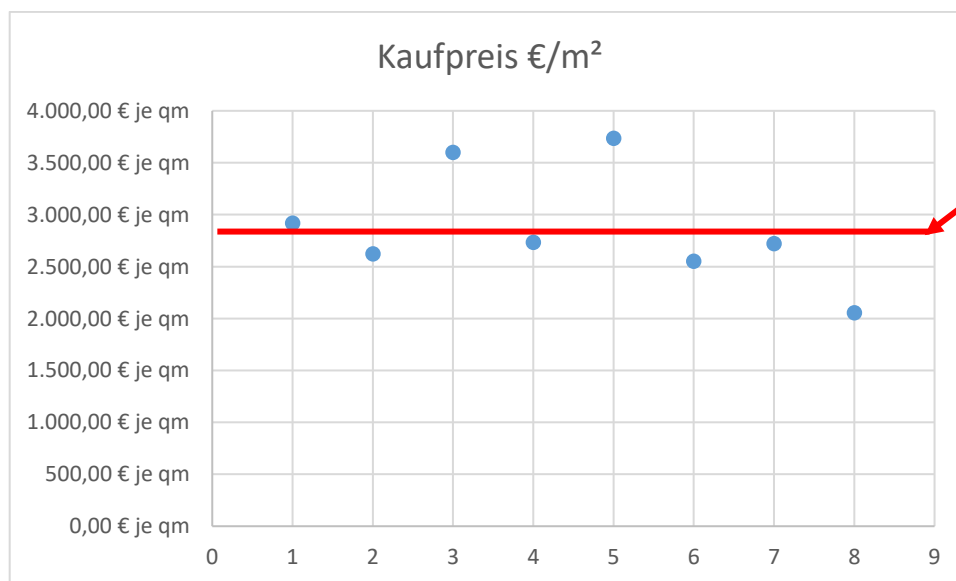
ST.-NR. 004 802 60591

Ohne Berücksichtigung des Vergleichsfalls Nr. 7 ergibt die Auswertung der verbleibenden Kauffälle folgendes Ergebnis:

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

	Ortslage	Straße	BRW €	Kaufpreis €/m ²	Faktor	Korrigierte Kaufpreise €/m ²
1	Winkel	Hauptstraße	360	2.917,00	1,00	2.917,00
2	Geisenheim	Gartenstraße	320	2.342,00	1,12	2.623,00
3	Geisenheim	Winkler Straße	290	2.903,00	1,24	3.600,00
4	Erbach	Eberbacher Str.	410	3.107,00	0,88	2.734,00
5	Erbach	Eberbacher Str.	410	4.243,00	0,88	3.734,00
6	Erbach	Rheinstraße.	410	2.900,00	0,88	2.552,00
8	Eltville	Taunusstraße.	470	3.533,00	0,77	2.720,00
9	Eltville	Friedrichstraße	470	2.667,00	0,77	2.054,00
Summe						22.934,00
Arithmetisches Mittel						2.867,00
Anzahl (n-1)						8,00
Quadratwurzel						307.215
Standardabweichung						554,27
Variationskoeffizient						0,19

Der Mittelwert verändert sich von rd. 3.037,00 €/m² auf rd. **2.867 €/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: 2.054,00 €/m²
 Höchster Quadratmeterpreis: 3.734,00 €/m²
 Arithmetisches Mittel: **2.867,00 €/m²**



• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

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

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

ST.-NR. 004 802 60591

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

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichbarer innerstädtischer Lage der Gemeinden und Städten. Sie gehören vollständig zum näheren Innenstadtbereich. Das Wertermittlungsgrundstück und die Wohnung Nr. 1 liegen in einem Mischgebiet an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße mit erhöhten Immissionen.

Abschlag zum Mittelwert ./ 5 % = - 143,00 €/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.

Das Bewertungsobjekt verfügt im Erdgeschoss des Dreifamilienhauses über keinen Balkon oder eine Terrasse.

Abschlag zum Mittelwert ./ 5 % = - 143,00 €/m²

Es wird unterstellt, dass die Wohnung Nr. 1 über eine dem Baujahr entsprechende vergleichsweise einfache bis mittlere Ausstattung verfügt.

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. 1 hat eine Größe von rd. 71,93 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 45 m² bis rd. 140 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.

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

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden in den Jahren 2023 und 2024 ermittelt. Entsprechend einer im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte waren im Jahr 2024 die ermittelten Durchschnittspreise von Wohnungseigentum bei Wiederverkäufen von Wohnungseigentum im Vergleich zu dem Vorjahr zurückgegangen.

Der arithmetische Mittelwert wird unter Berücksichtigung der konjunkturellen Marktentwicklung sowie aus Sicherheitsgründen aufgrund der nicht möglichen Objektbesichtigung an die aktuelle Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt angepasst.

Abschlag zum Mittelwert ./ . 10 % = - 287,00 €/m²

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 2.294,00 €/m²

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

rd. 2.300,00 €/m² Wohnfläche

in Ansatz gebracht.

8.2 Vergleichswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1

(nach dem Vergleichswertverfahren)

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

Vergleichswert:

71,93 m² x 2.300,00 €/m² = 165.439,00 €

bes. objekt. Grundstücksmerkmale (gem. 7.8) ./ . = 3.000,00 €

Vergleichswert der Wohnung = 162.439,00 €

Rundung ./ . = 439,00 €

Vergleichswert der Wohnung gerundet = 162.000,00 €



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

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für den **33.200/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 65375 Oestrich-Winkel, Hauptstraße 15, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss**, der

Ertragswert zu 157.000,00 €
(siehe Nr. 7.9 dieses Gutachtens)

Vergleichswert zu 162.000,00 €
(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 33.200/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 65375 Oestrich-Winkel, Hauptstraße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, aus dem Vergleichswert in Höhe von

162.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Mischgebiet der Stadt Oestrich-Winkel, Stadtteil Winkel. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der immissionsbelasteten Lage um einen mittleren Wohnstandort. Für die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung wird eine überwiegend einfache und zeitgemäße Ausstattung bei zweckmäßiger Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung unterstellt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in mittlerer Lage in einem Dreifamilienhaus war im Jahr 2024 und im 1. Quartal 2025 durchschnittlich. Dies liegt sowohl an dem vergleichsweise geringen Angebot als auch an der vergleichweisen hohen Nachfrage für gebrauchte Wohnungen in dem Innenstadtbereich von Oestrich-Winkel 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

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.

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **33.200/100.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 65375 Oestrich-Winkel, Hauptstraße 15, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss**, wird zum **Stichtag 18. März 2025** festgestellt zu

160.000,00 €

(in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro)

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 30. April 2025



Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 43 Blatt einschließlich 5 Anlagen und wurde in 4 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 19.03.2025

Antrag: 202848245-1

Flurstück: 17/1
Flur: 21
Gemarkung: Winkel

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



5539590

32 429540

Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. LahnAuszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

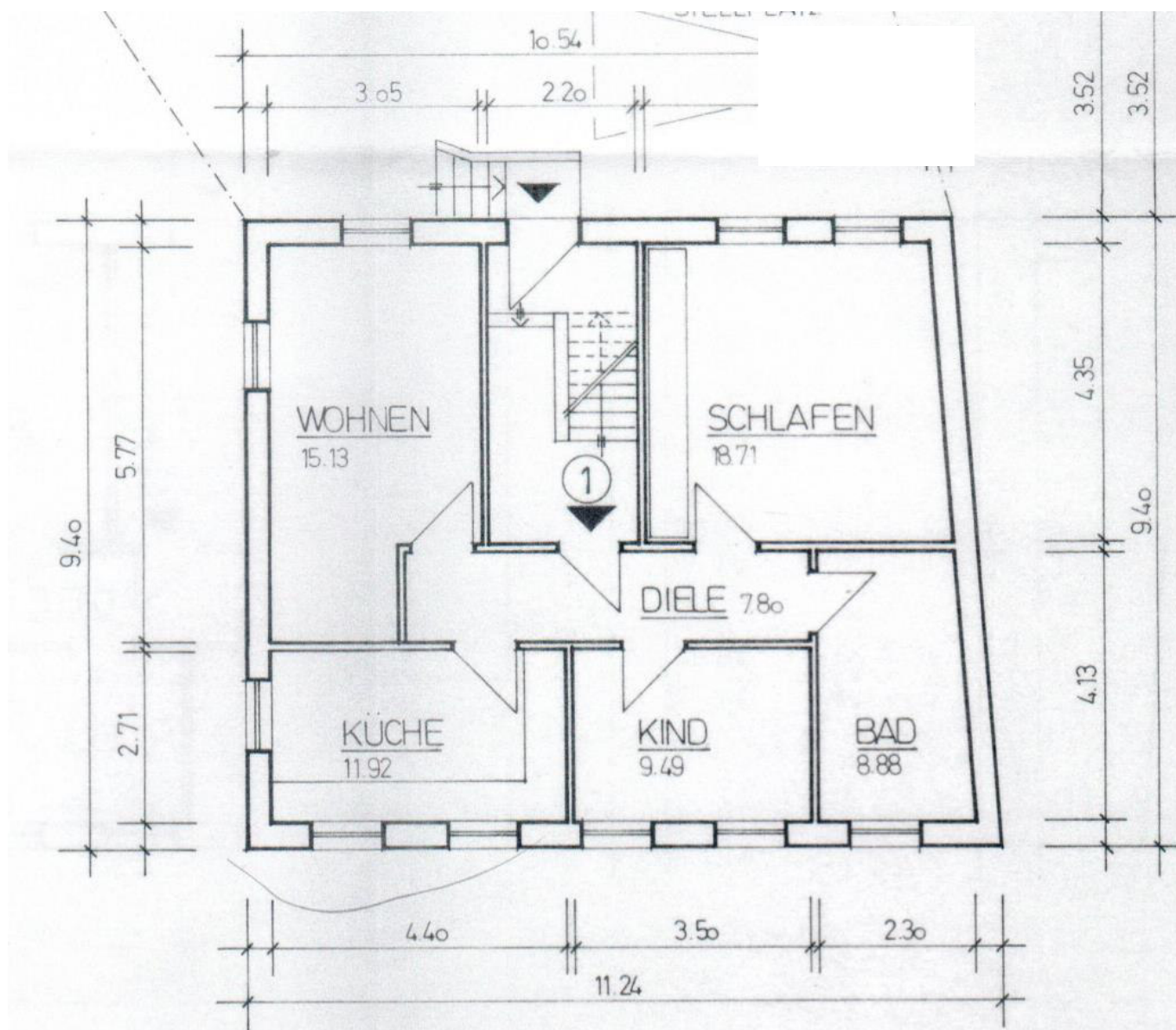
Hessen

Erstellt am 19.03.2025

Antrag: 202848229-1

Flurstück: 17/1
Flur: 21
Gemarkung: WinkelGemeinde: Oestrich-Winkel
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Anlage 3: Grundriss – Erdgeschoss



Anlage 4: Wohnflächen

Die Wohnflächen werden entsprechend den aus der Teilungserklärung entnommenen Wohnflächenzusammenstellung und den Angaben zu der Wohnfläche in dem vorliegenden Wohnungsgrundriss in Ansatz gebracht. Die Wohnflächen können von den maßgeblichen Vorschriften abweichen und sind nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohneinheit		RAUM	m ²
WE 1			
	1.1	SCHLAFZIMMER	18,71
	1.2	DIELE	7,8
	1.3	BAD	8,88
	1.4	KIND	9,49
	1.5	KÜCHE	11,92
	1.6	WOHNEN	15,13

Anlage 5: Fotoaufnahmen

Foto1: Ansicht des Wohnhauses von der Winkler Straße von Nordosten



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von der Winkler Straße von Nordwesten

