

Aktenzeichen: 61 K 1/25

# Ronny Kazyska



## Exposé für das Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**  
 Objektart: Einfamilienhaus  
 Anschrift: Mühlstr. 114  
 D-65396 Walluf  
 Qualitätsstichtag: 15. Juli 2025  
 Wertermittlungsstichtag: 15. Juli 2025  
 besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 15.07.2025
Sachwert	304.000 €
Ertragswert	299.000 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>304.000 €</b>

Frankfurt am Main, den 19.08.2025

### -Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

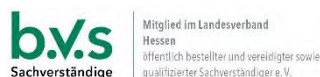
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS ized Hochschule Anhalt (G) · ZIS ized (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

## Übersicht

### Einfamilienhaus

	<b>Exposé</b>	
	<b>Stichtag: 15.07.2025</b>	
Baujahr ca.	1930	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1975	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	20	
Grundstücksgröße rd.	750 m <sup>2</sup>	
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus rd.	360 m <sup>2</sup>	
GRZ	0,15	0,15
GFZ		
Wohnfläche ca.	143,15 m <sup>2</sup>	

### Sachwertermittlung

Baukostenindex	188,7	
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	148.000 €	
Bodenwert	285.000 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	433.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-129.000 €	
Marktanpassung	0 €	
Sachwert des Grundstücks	304.000 €	
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.124 €/m <sup>2</sup>	

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	17.178 €	
Verwaltungskosten p.a.	359 €	2,09 %
Instandhaltungskosten p.a.	2.004 €	11,67 %
Mietausfallwagnis p.a.	344 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.707 €	15,76 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	18,91 €/m <sup>2</sup>	
Reinertrag p.a.	14.471 €	
Liegenschaftszinssatz	2,00 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,35	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	428.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-129.000 €	
Ertragswert rd.	299.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.089 €/m <sup>2</sup>	

### Verkehrswert

**304.000 €**

### Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener Bauweise. Die Ausführung erscheint nach dem äußeren Eindruck überwiegend massiv. Im Dachgeschossbereich sind anhand der Putzschäden in der Fassade Hinweise auf eine ältere Holz- bzw. Fachwerkkonstruktion erkennbar. Das genaue Baujahr der baulichen Anlagen ist nicht dokumentiert. Eine Baugenehmigung für das Einfamilienhaus war in der Bauakte des Rheingau-Taunus-Kreises nicht enthalten. Die älteste vorliegende Baugenehmigung stammt vom 29.06.1978 und betrifft die Errichtung eines Wohnhausanbaus in massiver Bauweise im Erdgeschoss. Die Bauausführung und Gestaltungsmerkmale lassen auf eine Errichtung des Einfamilienhauses in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts schließen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme eines Baujahres um 1930. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen im Einvernehmen mit der zuständigen Bauaufsicht errichtet wurden. Andernfalls wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Das Einfamilienhaus verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Dach- und Untergeschoss sowie einen Dachboden. Das Grundstück ist nördlich über die Mühlstraße zugänglich. Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäudeseite und ist über eine Außentreppe erreichbar. Der Eingangsbereich ist überdacht. Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über eine Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag den gewonnenen Eindrücken beim Ortstermin nach vom Eigentümer vollständig eigengenutzt. Hinweise auf ein bestehendes Mietverhältnis liegen nicht vor.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 92,14 m<sup>2</sup> über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Terrasse mit Garten. Aus dem Wohnbereich besteht ein direkter Zugang zur Terrasse. Über die Errichtung der Terrasse mit Kriechkeller und einer Sichtschutzwand mit Pergola liegt eine Baugenehmigung vom 24.07.1995 vor.

Für das Dachgeschoss lagen keine Grundrisspläne vor. Eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht gestattet. Aufgrund der äußeren Ansicht ist von einer Wohnnutzung auszugehen. Die Wohnfläche wird auf ca. 51,01 m<sup>2</sup> geschätzt. Grundlage der Schätzung waren die Außenmaße des Gebäudes unter Berücksichtigung der Dachform gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) sowie eine Orientierung an der Grundrissaufteilung des Erdgeschosses. Die geschätzte Aufteilung umfasst 4 Zimmer und einen Flur. Die Angaben sind als Näherungswerte zu verstehen.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus drei Kellerräumen zuzüglich Hobbyraum und Flur.

Bei dem Dachboden wird von Lagerfläche ausgegangen. Im Dachgeschoss und dem Dachboden sind jeweils Dachschrägen vorhanden.

Für die Bewertung wird die nachfolgende Raumaufteilung und Wohn-/Nutzfläche zugrunde gelegt. Die Flächen mussten wegen eines fehlenden Grundrisses für das Dachgeschoss und ohne Innenbesichtigung geschätzt werden.

Wohnfläche	Erdgeschoss		Dachgeschoss		Nutzfläche	Untergeschoss	
	Wohnen	28,04 m <sup>2</sup>	Zimmer	13,53 m <sup>2</sup>		Hobby	27,75 m <sup>2</sup>
Essen	12,00 m <sup>2</sup>	Zimmer	15,49 m <sup>2</sup>	Keller	18,80 m <sup>2</sup>		
Diele	2,65 m <sup>2</sup>	Zimmer	8,78 m <sup>2</sup>	Keller	11,25 m <sup>2</sup>		
Bad	10,15 m <sup>2</sup>	Zimmer	10,56 m <sup>2</sup>	Keller	10,44 m <sup>2</sup>		
Zimmer	15,35 m <sup>2</sup>	Flur	2,65 m <sup>2</sup>	Flur	10,30 m <sup>2</sup>		
Zimmer	17,45 m <sup>2</sup>	-	-	Dachboden	39,27 m <sup>2</sup>		
Terrasse	6,50 m <sup>2</sup>	-	-	-	-		
Summe:	92,14 m <sup>2</sup>	Summe:	51,01 m <sup>2</sup>	Summe:	117,81 m <sup>2</sup>		

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen und einer Einschätzung insgesamt ca. 143,15 m<sup>2</sup>.

Die Terrassenfläche wurden bei der Wohnflächenberechnung anteilig miteinbezogen.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte beim Rheingau-Taunus-Kreis entnommen wurden.

Die vorliegende Bauakte des Rheingau-Taunus-Kreis enthält statische Unterlagen zu einem Streif/Neckermann-Typenhaus (Kompakt C 142, 1970er Jahre). Die Unterlagen stehen zeitlich im Zusammenhang mit einem Anbau aus den 1970er Jahren. Ein direkter Bezug zum Einfamilienhaus lässt sich daraus nicht ableiten. Die freigelegten Fachwerkstellen sprechen mehr für Altbausubstanz. Eine abschließende Abgrenzung der Bauabschnitte bleibt ohne die ursprüngliche Baugenehmigung des Einfamilienhauses und eine Innenbesichtigung offen.

Die Bauakte dokumentiert zudem für 1994/1995 den (Teil-)Abbruch einer Scheune in Fachwerkbauweise aus dem Jahr 1870. In der Flurkarte ist südlich des Wohnhauses ein Baukörper verzeichnet. Beim Ortstermin war von der Straßenansicht mit eingeschränkter Einsicht in das Bewertungsgrundstück kein eigenständiges Scheunengebäude eindeutig wahrnehmbar. Mögliche Gebäudereste bleiben deshalb ohne Einfluss auf den Wert.

#### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Angaben zur Heizungsanlage wurden vom Eigentümer nicht bereitgestellt und konnten auch im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Informationen zu Art, Baujahr oder energetischer Effizienz der Anlage liegen nicht vor. Die energetische Qualität konnte nicht bewertet werden. Eine Konformität mit den aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konnte nicht geprüft werden. Das Risiko einer veralteten Anlagentechnik wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung im pauschalen Wertabschlag berücksichtigt.

**Instandhaltungszustand**

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Beschreibung des Instandhaltungszustands bezieht sich deshalb ausschließlich auf den von außen einsehbaren baulichen Zustand.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine helle Putzfassade mit farblich abgesetztem Sockelbereich. An mehreren Stellen sind Putzabplatzungen, Rissbildungen sowie witterungsbedingte Verschmutzungen erkennbar. Im Bereich des Dachgeschosses zeigen sich insbesondere im Übergang zu den Traufbereichen weitere Risse und Abplatzungen. Durch großflächige Putzabplatzungen sind die darunterliegende Fachwerk- und Mauerwerkskonstruktion bzw. die Ausfachungen aus Ziegelmauerwerk teilweise freigelegt. Unterhalb der Fenster im Dachgeschoss ist die Holzständerkonstruktion stellenweise sichtbar. Im Sockelbereich bestehen offene Stellen mit sichtbarem Bruchsteinmauerwerk sowie Abplatzungen. Die Sockelzone weist zudem an verschiedenen Stellen Feuchtigkeitsspuren auf. Eine abschließende Beurteilung der Sockelabdichtung war nicht möglich. Die Fensteranlagen stammen vermutlich aus unterschiedlichen Baujahren. Das Dach ließ aus der Straßenperspektive keine auffälligen Schäden erkennen. Die Beschaffenheit lässt auf einen länger zurückliegenden Austausch schließen. Eine abschließende Beurteilung des Dachzustands ist aufgrund der eingeschränkten Einsicht nicht möglich.

Das Bewertungsobjekt ließ augenscheinlich keine Merkmale erkennen, die auf eine kürzlich erfolgte Bau- oder Modernisierungsmaßnahme schließen lassen. Die vorhandenen Schadstellen deuten auf eine fortgeschrittene Alterung der Fassadenoberfläche hin. Die Sanierung der Fassade ist erforderlich.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden erforderliche Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negativer Sonderwert ausgewiesen:

Sanierung Fassade pauschal ca.	-25.000,00 €
	<hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> -25.000,00 €

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

**Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Das zu bewertende eingeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Dach- und Untergeschoss sowie Dachboden wurde dem äußerlichen Eindruck nach in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über ca. 143,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Mischbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Einfamilienhauses wird innerhalb von Walluf als unterdurchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche generalisierte Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Walluf zum Stichtag 01.01.2024 auf 581 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Rheingau-Taunus-Kreises wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Rheingau-Taunus-Kreis für Wohnbebauungen im Mittel von 91 bis 581 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 143,15 m<sup>2</sup> mit rd. 2.124 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Walluf unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Einfamilienhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung wurden die Räumlichkeiten dem gewonnenen Eindruck nach von dem Eigentümer vollständig eigengenutzt. Der Gutachterausschuss im Rheingau-Taunus-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Walluf einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.007 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.