

Aktenzeichen: 61 K 1/25

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

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:**Verkehrswertgutachten
Stichtag: 15.07.2025

Sachwert	304.000 €
Ertragswert	299.000 €

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	304.000 €
--	------------------

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

b.v.s.
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.

izert

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 61 K 1/25 vom 28.01.2025
- Grundbuchauszug Blatt 841 vom 04.02.2025 des Grundbuchs von Oberwalluf / Amtsgericht Wiesbaden

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse des Ingenieurs Herbert Opalka über Unter- und Erdgeschoss vom 24.08.1994
- Baugenehmigung Nummer 424/78 über einen Wohnhausanbau vom 29.06.1978
- Baugenehmigung Nummer 63-v-BA-1753/94 über die Errichtung einer Terrasse mit Kriechkeller und einer Sichtschutzwand mit Pergola vom 24.07.1995
- Baubeschreibung Wohnhausanbau zum Stand 14.02.1978
- Baubeschreibung Terrasse mit Kriechkeller und Sichtschutzwand mit Pergola sowie teilweiser Abbruch einer Scheune zum Stand 24.08.1994
- Baubeschreibung zum Abbruch einer Scheune zum Stand 24.02.1995
- Prüfbericht über Statik des Ingenieurs Hans-Rüdiger Schaeffer vom 28.04.1978
- Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises vom 26.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.08.2025

Übersicht

Einfamilienhaus

Baujahr ca.	1930
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1975
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	20

Grundstücksgröße rd. 750 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus rd. 360 m²

GRZ GFZ 0,15 0,15

Wohnfläche ca. 143,15 m²

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 ²

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 ²
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 ²

Verkehrswert

304.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 28.01.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 1/25 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 15.07.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 15.07.2025 statt. Das Betreten des Bewertungsgrundstücks war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme des Eigentümers nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 15.07.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 15.07.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 15.07.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Der Eigentümer hat an dem Besichtigungstermin nicht teilgenommen. Das Bewertungsgrundstück konnte dadurch nicht betreten werden. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 04.02.2025 (letzte Änderung vom 04.02.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Oberwalluf
Blatt: 841

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Oberwalluf	2	144/23	Gebäude- und Freifläche, Mühlstraße 114	750 m ²
Grundstücksgröße gesamt					750 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 4 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 2
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61, 61 K 1/25); eingetragen am 04.02.2025.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 61 K 1/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises vom 26.06.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt:
1	Oberwalluf	2	144/23	Walluf	BL-170277

Die in beigefügtem Auszug der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zu Gunsten des Grundstückes

Gemarkung: Oberwalluf, Straße: Mühlstraße 112, Flur 2, Flurstück 23/2

bei der Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 HBO '93 zur Verfügung gestellt. Von dieser Fläche aus sind bei der Errichtung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück die notwendigen Abstände einzuhalten.

Eingetragen am 26.04.2001

Beurteilung Baulast

Die Eintragung hat Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist östlich ein vermaßter Randstreifen von insgesamt rd. 35 m² zugunsten des Nachbargrundstücks für Abstandsflächen gesichert. In diesem Bereich sind eigene bauliche Anlagen unzulässig. Das Baufenster wird dadurch am östlichen Grundstücksrand eingeschränkt. Zur Abbildung dieser Nutzungsbeschränkung wird ein teilflächenbezogener Abschlag auf den Bodenwert angesetzt.

Der Minderwert errechnet sich wie folgt:

$$35 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 2.660 \text{ € bzw. rd. } 2.700 \text{ €}$$

Der Abschlagsfaktor von 0,20 berücksichtigt die randseitige Lage der Baulastfläche und die geringe Eingriffstiefe in das Gesamtbaufenster.

Begünstigende Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises vom 26.06.2025 existiert zugunsten des Bewertungsgrundstücks folgende Baulast:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt:
1	Oberwalluf	2	21/3	Walluf	BL-3/17

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß von seinem Grundstück eine in der beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Teilfläche dem Nachbargrundstück Mühlstraße 114, Flur 2, Flurstück 144/23, bei der Bemessung des Bauwichts (Grenzabstand) zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen Gebäuden von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Bauwicht einzuhalten, bzw. unmittelbar an das bestehende Nachbargebäude anzubauen.

Eingetragen am 11.08.1978

Beurteilung begünstigende Baulasten

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Belastet ist das benachbarte Grundstück, Gemarkung Oberwalluf, Flur 2, Flurstück 21/3. Die Baulast gestattet, dass eine Teilfläche des belasteten Grundstücks bei der Bemessung der Abstandsflächen für das Bewertungsgrundstück berücksichtigt wird. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, in diesem Bereich entweder den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten oder unmittelbar an das Gebäude des Bewertungsgrundstücks anzubauen.

Das Bewertungsgrundstück ist bereits in Grenzbebauung zum belasteten Nachbargrundstück bebaut. Die zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragene Abstandsflächenbaulast führt zu keinem zusätzlichen baulichen Nutzungspotential und bleibt zum Wertermittlungsstichtag ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 11.08.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 26.06.2025 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der telefonischen Auskunft des Fachbereichs Bauen, Planen und Umwelt der Gemeinde Walluf nach wird das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Bebauungsplan

Der Auskunft der Gemeinde Walluf nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Paradiesstrasse", der am 01.06.1984 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Mischgebiet (MI)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,50
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- Satteldach
- Dachneigung 28 bis 48°

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 424/78 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis liegt vom 29.06.1978 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Wohnhausanbaus.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 63-v-BA-1753/94 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis liegt vom 24.07.1995 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Terrasse mit Kriechkeller und einer Sichtschutzwand mit Pergola.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 11.08.2025 aufgrund des südlich vom Bewertungsgrundstück verlaufenden Wallufbach in einem gefährdeten Bereich.

Eine Schadenshistorie ist nicht bekannt. Der Bodenrichtwert bildet die örtlichen Verhältnisse ab. Ein wertmindernder Abzug wird nicht angesetzt. Die Hochwasserlage wird qualitativ gewürdigt.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Gemeinde Walluf mit ca. 5.407 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 3 km südwestlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. ca. 50 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Rheingau-Taunus-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Walluf grenzt im Norden und Osten an die kreisfreie Stadt Wiesbaden mit den Ortsteilen Frauenstein und Schierstein und im Westen an die Stadt Eltville am Rhein. Im Süden bildet der Rhein die Grenze zur rheinland-pfälzischen Gemeinde Budenheim.

Die Gemeinde gliedert sich in die beiden Ortsteile Nieder- und Oberwalluf.

Der Rheingau-Taunus-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 110,5 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2025 33.762 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Rheingau-Taunus-Kreis mit 5,1 % im Mai 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %.

Die Gewerbestruktur von Walluf ist überwiegend klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Betriebe des Handwerks, des Baugewerbes, des Einzelhandels sowie kleinere Dienstleistungsunternehmen sind vorherrschend. Der Weinbau hat in Walluf eine lange Tradition und trägt als Teil des Weinanbaugebiets Rheingau zur wirtschaftlichen Prägung bei. Aufgrund der Lage im Rhein-Main-Gebiet bestehen enge Verflechtungen mit den Arbeitsmärkten in Wiesbaden und Mainz. Ein wesentlicher Anteil der Erwerbstätigen pendelt zu Arbeitsplätzen in den umliegenden Städten.

In der Gemeinde sind neben Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auch mehrere Industrie- und Handelsunternehmen ansässig. Zu den größten Arbeitgebern am Standort zählen die VAN HEES GmbH (Produktion von Gütezusätzen, Gewürzen und Aromen), die Importhaus Wilms / Impuls GmbH & Co. KG (Vertrieb und Import von Lebensmitteln) sowie die Venator Brockhues GmbH & Co. KG (Produktion chemischer Additive, Farbstoffe und Pigmente).

Walluf ist über die Bundesautobahn A 66 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die A 66 endet im Gemeindegebiet und geht in die Bundesstraße B 42 über, die entlang des Rheins in westlicher Richtung in den Rheingau und nach Rüdesheim am Rhein führt. In östlicher Richtung verbindet die A 66 Walluf mit Wiesbaden, dem Flughafen Frankfurt am Main und dem Rhein-Main-Gebiet.

Walluf ist über den Haltepunkt 'Bahnhof Niederwalluf' an die rechte Rheinstrecke (Koblenz–Frankfurt am Main) in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Der Bahnhof wird von Regionalzügen des Rhein-Main-Verkehrsverbundes bedient. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Wiesbaden, Mainz, Frankfurt am Main und Koblenz.

Der öffentliche Personennahverkehr ist an das Tarifsystem des Rhein-Main-Verkehrsverbundes angebunden. Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte im Rheingau-Taunus-Kreis sowie den Städten Wiesbaden bzw. Mainz.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Walluf im Zeitraum von 2023 bis 2035 -3,8 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Rheingau-Taunus-Kreis -3,2 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Wiesbaden	4 km	0:05 h
Mainz	10 km	0:12 h
Frankfurt am Main	38 km	0:35 h
Offenbach am Main	52 km	0:40 h
Darmstadt	52 km	0:45 h
Mannheim	96 km	1:00 h
Würzburg	155 km	1:30 h
München	430 km	4:15 h
Berlin	580 km	5:55 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Walluf im Ortsteil Oberwalluf in der Mühlstraße. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich im Ortsteil Oberwalluf innerhalb eines Mischgebiets südlich der B 42. Bei der Mühlstraße handelt es sich um eine innerörtliche Straße, die überwiegend der Erschließung des umliegenden Mischgebiets dient. Die umliegende Bebauung weist eine gemischte Struktur aus Wohn- und Gewerbenutzung auf. Die Mühlstraße geht nordöstlich von der Bahnhofstraße ab und mündet in die Marktstraße. Sie verbindet die beiden Ortsteile Nieder- und Oberwalluf. Die Mühlstraße verfügt mit dem Pflänzerweg, Steinritzweg und der Straße Schulberg über drei Seitenstraßen. Die B 42 führt im Südwesten in den Rheingau bzw. im Osten in Richtung Wiesbaden zur A 66 Anschlussstelle 'Wiesbaden-Frauenstein'. Die Wallufer Straße (K 638) verbindet Walluf im Westen mit der Stadt Eltville am Rhein und im Osten mit der Landeshauptstadt Wiesbaden. Der Eltviller Stadtteil Martinthal ist nordwestlich über die B 260 befahrbar. Der Anschluss zum historischen Ortskern in Niederwalluf mit teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz nahe dem Rhein besteht über die Hauptstraße.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Mischbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus in offener Bauweise. Es liegt nördlich innerhalb des Ortsteils Oberwalluf in ca. 2 km Entfernung zum historischen Ortskern von Walluf. Die Gemeindeverwaltung Walluf ist im Rathaus ebenfalls in der Mühlstraße in ca. 1 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhofpunkt Bahnhof Niederwalluf befindet sich südöstlich in ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Walluf verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Penny, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nordöstlich ein Rewe-Markt in der Straße Am Klingenberg in ca. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Walluf hat keinen direkten Autobahnanschluss. Die B 42 geht im Nordosten auf die A 66 über. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 66 'Wiesbaden-Frauenstein' in Richtung Wiesbaden und Frankfurt ist nach ca. 2 km befahrbar. Die Entfernung zum östlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt beträgt ca. 33 km. Die Bushaltestelle 'Walluf-Oberwalluf Schachtweg' befindet sich in ca. 100 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
Gemeindeverwaltung	1,0 km	2 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,5 km	3 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 42	0,5 km	1 Min.
Bundesstraße B 260	0,5 km	1 Min.
Kreisstraße K 638	1,5 km	3 Min.
Autobahn A 66	2,0 km	2 Min.
Autobahn A 643	6,0 km	5 Min.
Flughafen Frankfurt	33,0 km	23 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Straßenverkehr geringfügig wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Gemeinde Walluf von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist uneben und unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in Grenzbebauung und offener Bauweise bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Dachboden. Das Grundstück weist eine Hanglage auf. Von Norden nach Süden besteht ein Gefälle. Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang an der östlichen Gebäudeseite. Das Grundstück ist nördlich über die Mühlstraße zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Mischgebiets im nordwestlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks positioniert. An der Westseite grenzt eine gemischt genutzte Immobilie mit Wohnen und Gewerbe. Ein Wohnhaus in offener Bauweise und in Grenzbebauung liegt östlich. Im Norden sind Grünflächen bzw. im Süden der Wallufbach. Die Mühlstraße verläuft von Südosten nach Nordwesten.

Auf dem Bewertungsgrundstück bestehen Stellplatzmöglichkeiten im Freien. Die Zufahrt auf das Areal erfolgt nördlich direkt über die Mühlstraße.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind dem äußerlichen Eindruck nach vorhanden.

3. 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 m² 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 m² 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.

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

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen und einer Einschätzung insgesamt ca. 143,15 m².

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 m² 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 €/m². 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 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 143,15 m² mit rd. 2.124 €/m² 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 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Erdgeschoss in Massivbauweise, Obergeschoss in Fachwerkbauweise
Fassade:	helle Putzfassade mit farblicher Absetzung im Sockelbereich
Geschosse:	1 Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Dachboden
Dach/-Eindeckung:	Satteldach mit Holzkonstruktion und Tondachziegeldeckung
Treppen/Aufzüge:	unbekannt / Aufzug nicht vorhanden
Böden:	unbekannt
Wände:	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von ca. 35,0 bis 50,0 cm; Innenwände mit Wanddicke von ca. 14,0 cm Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von ca. 24,0 bis 50,0 cm; Innenwände mit Wanddicke von ca. 14,0 cm
Decken:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Türen/Tore:	Hauseingangstür: Metalltüranlage mit Verglasung Innentüren: unbekannt
Bäder/WC:	1 Bad im Erdgeschoss (Ausstattung unbekannt)
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	unbekannt natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	unbekannt
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert und betoniert, Einfriedung Außenbereich; befestigte Stellflächen im Eingangsbereich
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppe; Hauseingangsüberdachung

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Ein Mietvertrag ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht. Gemäß dem Gerichtsbeschluss vom 28.01.2025 ist der Eigentümer unter der Anschrift des Bewertungsobjekts wohnhaft. In der Bewertung wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	1,3 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,1 %	1,9 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,1 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase der Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt legte im ersten Quartal 2025 leicht zu. Im zweiten Quartal 2025 stagnierte die Wirtschaftsleistung aller Voraussicht nach. Für das dritte Quartal wird mit einem leichten Rückgang gerechnet. Die Produktionslücke hat sich dadurch weiter vergrößert. Die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten bleibt unterdurchschnittlich. Der Ausblick für 2025 ist verhalten. Die deutsche Wirtschaft wird maßgeblich durch die schwache Exportentwicklung und geopolitische Unsicherheiten belastet.

Die Exportmarktanteile Deutschlands sind seit 2017 rückläufig. Der Rückgang ist seit 2021 besonders stark. Der Maschinenbau, die Elektroindustrie und die chemische Industrie verzeichneten die größten Verluste. Der Anteil deutscher Produkte an der globalen Nachfrage schrumpft. Die Anbieter konnten preislich nicht gegensteuern. Der Wettbewerbsdruck durch chinesische Produzenten steigt. Hinzu kommen strukturelle Nachteile wie hohe Produktionskosten, ein zunehmender Fachkräftemangel und eine komplexe Regulierung.

Die Industrieproduktion stabilisierte sich zu Jahresbeginn. Im März 2025 wurde ein Rückgang verzeichnet. Die Auftragslage bleibt schwach. Der Auftragseingang stagniert in der Industrie. Die Nachfrage aus dem In- und Ausland liegt unter dem Vorjahresniveau. Der Fahrzeugbau ist besonders betroffen. Die globale Nachfrage nach Automobilen ist weiterhin verhalten. Die Konsumgüterproduktion entwickelte sich im Vergleich stabiler. Der Ausblick für die Industrie bleibt eingetrübt.

Die Bauwirtschaft zeigte in den ersten Monaten des Jahres eine gemischte Entwicklung. Die Bauproduktion nahm im Durchschnitt leicht zu. Der Hochbau blieb jedoch schwach. Der Tiefbau profitierte von geplanten Infrastrukturmaßnahmen. Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau verzeichneten zu Jahresbeginn einen leichten Zuwachs. Verglichen mit den Vorjahren liegt das Genehmigungslevel weiterhin erheblich zurück. Die Erholung am Bau verläuft schleppend. Hohe Finanzierungskosten und Preisunsicherheit wirken bremsend.

Die Beschäftigung ging im Winterhalbjahr leicht zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen sank leicht. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm im verarbeitenden Gewerbe spürbar ab. Die Arbeitslosigkeit stieg im März 2025 auf 6,3 %. Die Frühindikatoren deuten auf keine zügige Verbesserung hin. Die Industrie und der Handel sind besonders betroffen. Der Fachkräftemangel bleibt ein strukturelles Problem. Die Erwerbsbeteiligung steigt. Der demografische Wandel führt ab 2026 zu einem Rückgang des Arbeitskräfteangebots.

Die Löhne entwickeln sich moderat. Die Tarifverdienste steigen 2025 schwächer als in den Vorjahren. Die Effektivlöhne wachsen aufgrund geringerer Erfolgsprämien und gesunkener Überstunden nur leicht. Die Lohndrift ist negativ. Ab 2026 wird mit einer leichten Erholung gerechnet. Der gesetzliche Mindestlohn wird in zwei Schritten erhöht. Die Lohnstückkosten steigen moderat. Die Arbeitskosten werden durch höhere Sozialbeiträge zusätzlich belastet.

Die Inflation geht zurück. Im März 2025 lag die HVPI-Inflationsrate bei 2,3 %. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein Rückgang auf 2,2 % erwartet. 2026 wird die Rate temporär auf 1,5 % sinken. Die Entlastung kommt vor allem durch gesunkene Energiepreise, die Aufwertung des Euro und staatliche Maßnahmen zur Preisbegrenzung. Die Kerninflation bleibt erhöht, geht aber ebenfalls zurück. Für 2027 wird wieder ein leichter Anstieg auf 1,9 % prognostiziert.

Die Energiepreise entwickelten sich rückläufig. Rohöl der Sorte Brent lag Ende März bei 70 US-Dollar pro Barrel. Die europäischen Gaspreise sanken ebenfalls deutlich. Entlastung kommt auch durch die geplante Reduzierung von Stromabgaben und das Auslaufen der Gasspeicherumlage. Der Rückgang der Energiekosten dämpft die Verbraucherpreise.

Die Fiskalpolitik wird ab 2026 expansiver wirken. Zusätzliche Ausgaben für Verteidigung, Infrastruktur und Subventionen stützen Investitionen und Konsum. Die staatliche Investitionstätigkeit nimmt zu. Der private Konsum wird durch höhere verfügbare Realeinkommen belebt. Der Wohnungsbau profitiert ab 2026 von verbesserten Rahmenbedingungen. Der Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage dürfte die Wirtschaft ab 2026 schrittweise beleben.

Die gesamtwirtschaftliche Prognose rechnet für 2025 mit stagnierendem Wachstum. Für 2026 wird ein Anstieg um 0,7 % bzw. für 2027 um 1,2 % erwartet. Die Unsicherheit bleibt hoch. Belastungen ergeben sich durch geopolitische Konflikte, Handelsspannungen und strukturelle Schwächen im Inland. Eine nachhaltige Erholung setzt verbesserte Standortbedingungen voraus.

Laut dem Statistischen Bundesamt haben sich die Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2025 weiter erhöht. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise bundesweit um 1,4 %. Im Jahresvergleich betrug der Anstieg 3,8 %. Die Preisstabilisierung aus dem Vorjahr setzt weiter fort. Es ist der zweite Anstieg in Folge seit dem Tiefpunkt 2022. Regional zeigen sich Unterschiede. In den sieben größten Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 2,4 %. In kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen lag der Anstieg bei 2,9 %. Die ländlichen Regionen verzeichneten teilweise ebenfalls Preiszuwächse. Rückgänge wurden lediglich in dünn besiedelten Landkreisen festgestellt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen ebenfalls. Die Ursache der Erholung sind vor allem sinkende Bauzinsen, stabilisierte Einkommen und ein begrenztes Angebot. Der Markt bleibt von Unsicherheiten geprägt. Die Entwicklung wird weiterhin durch regionale Unterschiede, Finanzierungskosten und das knappe Neubauniveau bestimmt.

Im ersten Quartal 2025 wurden laut dem Statistischen Bundesamt insgesamt 55.400 neue Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Anstieg von 3,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Besonders stark war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern mit 10.600 genehmigten Einheiten (+15,3%). Bei neuen Gebäuden entfielen 46.100 Wohnungen auf Neubauvorhaben. Der Anstieg wird als erste Trendwende nach dem Rückgang der Bautätigkeit seit 2022 bewertet. Gestiegene Kaufkraft und gesunkene Zinsen dürften den Wohnungsbau stützen. Baukredite sind zuletzt wieder etwas günstiger geworden. Die Baukosten bleiben dagegen weiterhin hoch. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe sieht trotz des Anstiegs keinen nachhaltigen Aufschwung und fordert wegen des bestehenden Bedarfs eine höhere Genehmigungszahl von mindestens 90.000 Einheiten pro Quartal. Der Bauüberhang umfasst unverändert rund 800.000 genehmigte und bislang nicht realisierte Wohnungen.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien profitiert in Walluf von seiner Nähe zu den vier Großstädten Mainz und Wiesbaden im Westen sowie Frankfurt im Nordosten bzw. Darmstadt im Südosten innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in den Ballungszentren im Umland wohnhaft zu werden. Dennoch verzeichnete die Gemeinde Walluf in den vergangenen Jahren eine Minderung der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ. Die Entwicklung lässt sich primär auf die demografische Alterung zurückführen.

Der Wohnungsmarkt in Walluf gilt als angespannt. Die Gemeinde besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Walluf recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Walluf	Q3 2025	11,69 - 16,40 €/m ²	11,88 €/m ² Ø-Miete
Rheingau-Taunus-Kreis	Q3 2025	9,99 €/m ²	Ø-Miete
Walluf	Q3 2025	14,32 - 19,04 €/m ²	14,72 €/m ² Ø-Miete EFH
Rheingau-Taunus-Kreis	Q3 2025	11,73 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Walluf	2025	8,64 - 16,26 €/m ²	Bestand Ø 11,40 €/m ²
Walluf	2025	12,70 - 16,45 €/m ²	Neubau Ø 16,12 €/m ²
Homeday			
Walluf	Q2 2025	9,00 - 14,70 €/m ²	10,60 Ø-Miete
Walluf	Q4 2024	11,80 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Walluf	2025	10,33 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Walluf	2025	12,45 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Walluf	2025	14,77 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Walluf	2025	12,21 €/m ²	bis Baujahr 1969
Walluf	2025	12,11 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Walluf	2025	13,80 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Walluf	2025	14,95 €/m ²	Baujahre nach 2015
Walluf	2025	15,06 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Walluf	2025	12,86 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Walluf	2025	12,21 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Walluf	2025	12,35 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche
Capital Compass			
Walluf	2016	8,65 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Walluf	2016	12,20 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Walluf	2016	10,35 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Walluf	2016	9,36 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Rheingau-Taunus-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06439 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	18,20 €	13,70 €	11,90 €	9,20 €
	gut	16,40 €	12,40 €	10,70 €	8,50 €
	mittel	15,20 €	11,60 €	10,00 €	8,00 €
	einfach	14,50 €	11,10 €	9,50 €	7,50 €

Anmerkung:
Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
Objektzustand: gut
Stand: 11/2024
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 15.08.2025 folgende durchschnittlichen Angebotsmieten für Einfamilienhäuser in Walluf bzw. im Rheingau-Taunus-Kreis auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2021	Q1 2025	+/- %
Walluf	9,96 €	11,88 €	19,28%
Rheingau-Taunus-Kreis	8,40 €	9,99 €	18,93%

Die Gemeinde Walluf verfügt über keinen Mietspiegel.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Eltville am Rhein	Datum: 15.08.2025 Zimmer: 5 Wohnfläche: 110,00 m ² Angebotspreis: 1.690,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 15,36 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 150 m ² Baujahr: k.A. Modernisierung: 2024 inkl. 1 Außenstellplatz
freist. Einfamilienhaus Budenheim	Datum: 15.08.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 190,00 m ² Angebotspreis: 2.700,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,21 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 600 m ² Baujahr: k.A. Modernisierung: 2025 inkl. 2 Garagen
freist. Einfamilienhaus Wiesbaden-Schierstein	Datum: 15.08.2025 Zimmer: 8 Wohnfläche: 240,00 m ² Angebotspreis: 3.750,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 15,63 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 550 m ² Baujahr: 1600 Modernisierung: 2011 inkl. 2 Carports

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreis zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Rheingau-Taunus-Kreis im Jahr 2024 rd. 228 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 313 Mio. € eine Minderung von ca. 27 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 2021, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Anzahl KV
Walluf	593,00	522,00	k.A.	176,00	4.007,00	4

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Rheingau-Taunus-Kreis:

Gemeindegennziffer: 06439 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.335,00 €	4.800,00 €	4.460,00 €	3.775,00 €
	gut	4.815,00 €	4.320,00 €	4.035,00 €	3.410,00 €
	mittel	4.330,00 €	3.905,00 €	3.615,00 €	3.070,00 €
	einfach	3.990,00 €	3.605,00 €	3.350,00 €	2.840,00 €

Anmerkung:
Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Geschossflächenzahl: 0,6
Objektzustand: gut
Stand: 11/2024
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 15.08.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Walluf bzw. im Rheingau-Taunus-Kreis auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Walluf	4.475,00 €	4.439,00 €	-0,80%
Rheingau-Taunus-Kreis	3.456,00 €	3.410,00 €	-1,33%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Einfamilienhäuser in Walluf recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
Engel & Völkers			
Walluf	Q3 2025	4.591 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Homeday			
Walluf	2024	4.050 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Immoportal			
Walluf	2025	3.418 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Walluf	2025	3.354 €/m ²	Ø-Einfamilienhaus
Walluf	2025	4.385 €/m ²	Ø-Doppelhaushälfte
Walluf	2025	4.570 €/m ²	Ø-Reihenmittelhaus
Walluf	2025	4.933 €/m ²	Ø-Reiheneckhaus
Walluf	2025	4.429 €/m ²	Ø-Bungalow

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Walluf	Datum: 15.08.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 170,00 m ² Angebotspreis: 798.000 € Wohnflächenpreis: 4.694 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 478 m ² Baujahr: 1977 Modernisierung: k.A. inkl. 2 Garagen
freist. Einfamilienhaus Walluf	Datum: 15.08.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 110,00 m ² Angebotspreis: 550.000 € Wohnflächenpreis: 5.045 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 556 m ² Baujahr: 1975 Modernisierung: 1995 inkl. 1 Garage
Reihenmittelhaus Walluf	Datum: 15.08.2025 Zimmer: 5 Wohnfläche: 140,00 m ² Angebotspreis: 568.000 € Wohnflächenpreis: 4.057 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 247 m ² Baujahr: 1973 Modernisierung: 2002 zzgl. 1 Garage

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte Rheingau-Taunus-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	19.000,00 €	18.500,00 €	10.500,00 €
Wiederverkauf	14.000,00 €	14.500,00 €	7.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juni/Juli 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 14.07.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juni 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2025: +3,8 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 237 vom 01.07.2025; Zeit Online, Mehr neue Wohnungen genehmigt - Trendwende oder Strohfeuer? vom 16.05.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 15.08.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 15.08.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 15.08.2025; Homeday.de Datenabruf am 15.08.2025; Immoportal.de Datenabruf am 15.08.2025; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 15.08.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreis - Geschäftsstelle Limburg a.d. Lahn-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Rheingau-Taunus-Kreis 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 15.08.2025

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht, hat der Ertragswert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreis einen Bodenrichtwert in Höhe von 380 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Walluf
Gemarkung:	Oberwalluf
Zone:	6800001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	380 €/m ²
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m ²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

750 m ²	x	380 €/m ²	=	285.000 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	0 €
Bodenwert			rund	285.000 €

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd-, und einem voll ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 655 bis 1.260 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 1.01 gewählt:

freistehende Einfamilienhäuser; Keller- und Erdgeschoss; Dachgeschoss voll ausgebaut

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser
 Typ: 1.01 Keller- und Erdgeschoss
 Dachgeschoss voll ausgebaut
 Korrekturfaktor Zweifamilienhaus: 1,05

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00					23,00%
Dach		1,00				15,00%
Fenster und Außentüren		1,00				11,00%
Innenwände- und türen		1,00				11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11,00%
Fußböden		1,00				5,00%
Sanitäreinrichtungen		1,00				9,00%
Heizung		1,00				9,00%
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	655	725	835	1.005	1.260	100,00%

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	151	0	0	0	0	151 €/m²
Dach	0	109	0	0	0	109 €/m²
Fenster und Außentüren	0	80	0	0	0	80 €/m²
Innenwände- und türen	0	80	0	0	0	80 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	80	0	0	0	80 €/m²
Fußböden	0	36	0	0	0	36 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	65	0	0	0	65 €/m²
Heizung	0	65	0	0	0	65 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	0	44	0	0	0	44 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF						710 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Die Einstufung der Standardstufen erfolgte auf Grundlage unvollständiger Bewertungsunterlagen sowie der nicht ermöglichten Innenbesichtigung. Die getroffenen Angaben beruhen deshalb auf einer fachlichen Einschätzung und konservativer Annahmen.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 710 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q2 2025, Wohngebäude:	133,6
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:	70,8
 133,6 / 70,8 x 100 = 188,7	

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 2. Quartal 2025 beträgt somit 188,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	360 m ²	710 €/m ²	188,7	17,00%	482.317,20 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					482.317,20 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 482.317,20 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 360 m²) rd. 1.339 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds sowie typischer Baukonstruktionsmerkmale wird das tatsächliche Baujahr auf ca. 1930 bzw. das wirtschaftliche Baujahr auf ca. 1975 geschätzt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem verwendeten Sachwertfaktor ergibt sich daraus eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Baujahr ca.:	1930	Modernisierung:	1978
			EFH
Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen:			1975
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		20	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		50	Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		482.317,20 €
zzgl. Hauseingangstreppe		1.000,00 €
zzgl. Eingangsüberdachung		2.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>485.317,20 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u>485.000,00 €</u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 71,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		485.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	71,00 %	<u>-344.350,00 €</u>
		140.650,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		<u>140.650,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		140.650,00 €
Rundungsbetrag		<u>350,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u>141.000,00 €</u>

5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	7.050,00 €
Rundungsbetrag		<u>-50,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u>7.000,00 €</u>

5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		141.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>7.000,00 €</u>
		148.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u>148.000,00 €</u>

5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		285.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		<u>148.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd.	<u>433.000,00 €</u>

5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Rheingau-Taunus-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 450.000 € in einem Bodenrichtwertbereich von 300 bis 399 €/m² der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,17. Das Bestimmtheitsmaß beläuft sich auf 0,18.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Berücksichtigung negativer Sonderwerte mit rd. 2.124 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 3.320 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		433.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00		0,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Sonderwerte		433.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-129.000,00 €
Sachwert des Grundstücks		304.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Sachwert des Grundstücks	rd.	304.000,00 €
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		3.025 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		2.124 €/m ²

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus in unterdurchschnittlicher Wohnlage der Gemeinde Walluf nahe der Landeshauptstadt Wiesbaden im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Rheingau-Taunus-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) landesweit abgeleitet wurden. Demnach beträgt für diese Immobilienarten im Marktbereich 4 der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,20 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,90 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz der ZGGH wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 17,41 (rd. 2.089 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 28,8. Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 22,5 bis 35,1. Der Untersuchungszeitraum war das Jahr 2024.

5.4.4 Ertragswertberechnung**Jahresrohertrag**

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **17.178,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige BewirtschaftungskostenVerwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 359 €/WE = 359,00 €
359,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen 14,00 €/m² x 143,15 m² = 2.004,10 €
2.004,10 €

Mietausfallwagnis

Wohnen 2,00 % v. Rohertrag = 343,56 €
343,56 €

Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €
0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (15,76 % v. JRoE) **-2.706,66 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **14.471,34 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,00 % von 285.000,00 € = -5.700,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **8.771,34 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 20 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
Barwertfaktor: 16,35

Ertragswert der baulichen Anlagen

8.771,34 € x 16,35 = 143.411,41 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 143.411,41 €

Bodenwert des Volleigentums 285.000,00 €

428.411,41 €

Rundungsbetrag (-0,10 %) -411,41 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **428.000,00 €**

Sonderwerte **-129.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **299.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 24,92 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.990 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 17,41 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.089 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand sowie erforderlicher Teilmodernisierung

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 €

Barwert Sanierungsmaßnahme rd. **-25.000,00 €**

- Sonderwert wegen Baulast

Auf dem Bewertungsgrundstück ist östlich ein vermaßter Randstreifen von insgesamt rd. 35 m² zugunsten des Nachbargrundstücks für Abstandsflächen gesichert. In diesem Bereich sind eigene bauliche Anlagen unzulässig. Das Baufenster wird dadurch am östlichen Grundstücksrand eingeschränkt. Zur Abbildung dieser Nutzungsbeschränkung wird ein teilflächenbezogener Abschlag auf den Bodenwert angesetzt.

35 m² x 380 €/m² x 0,20 -2.660,00 €

Wertabschlag Baulast rd. **-2.700,00 €**

- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Sach- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 25 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 405.300,00 €

Sicherheitsabschlag rd. 25 % vom Verkehrswert -101.325,00 €

Sicherheitsabschlag rd. 25 % vom Verkehrswert rd. **-101.300,00 €**

Sonderwert gesamt rd. **-129.000,00 €**

7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage. Der Ertragswert stützt den ermittelten Sachwert.

Sachwert	304.000,00 €
Ertragswert	299.000,00 €

Verkehrswert per 15. Juli 2025

304.000,00 €

Verkehrswert in Worten: dreihundertviertausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,65 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	4,76 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	17,70 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.124 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	2.124 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 102
Ertragswert/Wohnfläche	2.089 €/m ²
Bodenwertanteil	93,75 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,01 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,38 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	25,21 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	3.025 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	3.025 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	2.990 €/m ²
Bodenwertanteil	66,59 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße bietet potentielle Nutzungsmöglichkeiten - Mischgebiet ermöglicht flexiblere Nutzungsoptionen - Lage im Umland von Wiesbaden innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Walluf - hohes Immobilienpreisniveau in Walluf - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit - überdurchschnittliche Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts - keine Angaben zur Heizungsart und energetische Ausstattung - kein Energieausweis vorhanden - sichtbare Fassadenschäden und freiliegende Konstruktionsteile - Maßnahmen erforderlich um einen bezugs- bzw. vermietungsfähigen Zustand herzustellen - Ursprungsbaujahr schätzungsweise um 1930 - eingeschränkte Attraktivität für Eigennutzer durch hohen Instandsetzungsbedarf - negative Bevölkerungsprognose - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - Wertsteigerung durch Modernisierungen - Mischgebiet eröffnet auch alternative Nutzungen (Wohnen + Gewerbe) - Käufer mit handwerklichem Hintergrund - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Wiesbaden (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten 	<ul style="list-style-type: none"> - eingeschränkter Käuferkreis durch altes Baujahr und Gebäudezustand - veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur) - geringe wirtschaftliche Dynamik in Deutschland - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	
Zinssatz Underrent	
Tage pro Jahr	
Leerstandsdauer (Jahre)	

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Egt.	Wohnen	UG-DG	143,15	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	17.178,00	bereinigt um das Mietausfallwagnis von 2,0 %					

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive Leerstand	143,15	100,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
Gesamt	143,15		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	17.178,00	

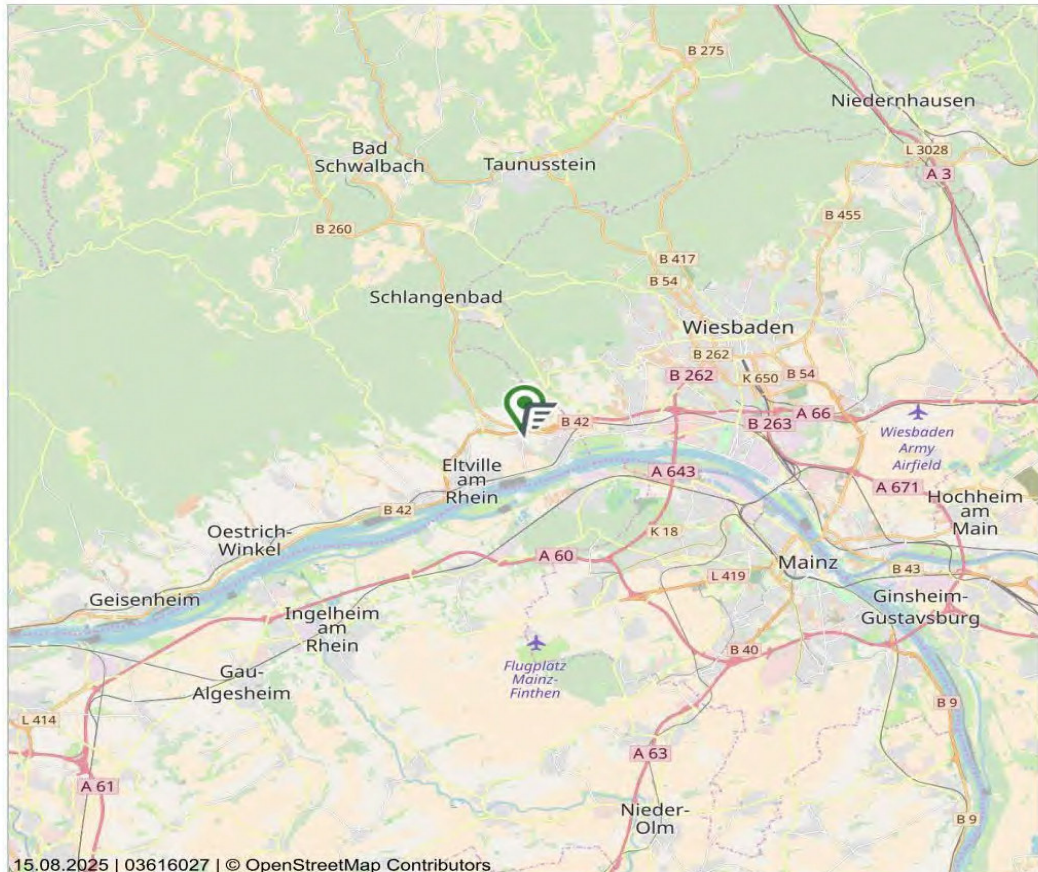
Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differenzerträge:	

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	17.178,00
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65396 Walluf, Mühlstr. 114



15.08.2025 | 03616027 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03616027 vom 15.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65396 Walluf, Mühlstr. 114



15.08.2025 | 03616027 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03616027 vom 15.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65396 Walluf, Mühlstr. 114



15.08.2025 | 03616027 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0 500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

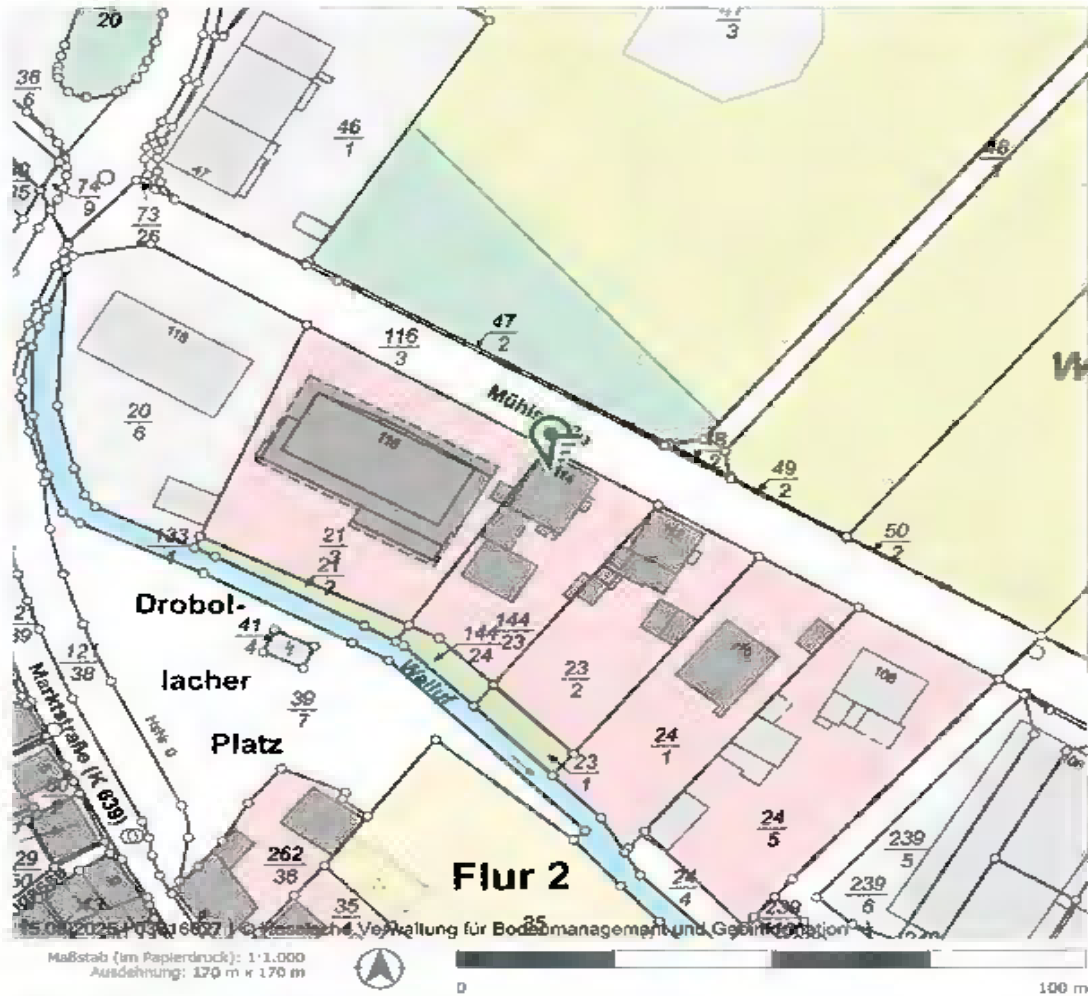


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03616027 vom 15.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

65396 Walluf, Mühlstr. 114



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
 Ausdehnung: 170 m x 170 m

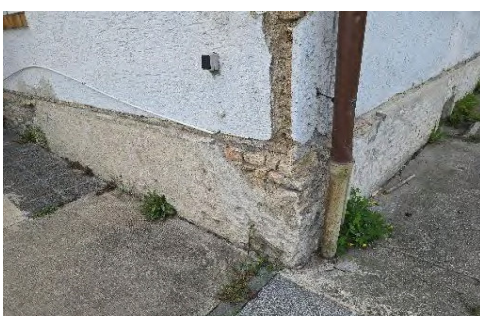
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
 Die Liegenschaftskarte (ALGSB) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle:
 ALGS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03616027 vom 15.08.2025 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.