



Werner Kretz

Diplom-Betriebswirt

Seit über 35 Jahren
von der IHK Koblenz öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



Von der DIA Consulting AG
an der Universität Freiburg
zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung nach
DIN EN ISO/IEC 17024

Ringstraße 20
56459 Pottum/Ww.

Tel.: 02664 991100
Mobil: 01515 9472073
E-Mail: info@werner-kretz.de
Web: www.werner-kretz.de

Geschäfts-Nr. 14 K 36/25

14. Juli 2026

Schätzungsgutachten Nr. 2/7/M/2026

über

**den Verkehrswert (lt. § 194 BauGB) eines bebauten und eines un-
bebauten Grundstückes in 56412 Gackebach, Eschenauer Weg 1**



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **24. Juni 2026** ermittelt mit

€ 435.800,00 + € 2.500,00

Dies ist die 4. Ausfertigung.



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
A. Beschreibung der Hof- und Gebäudefläche, sowie der Außenanlagen	7
Örtliche Lage	7
Erschließungszustand	7
Allgemeiner Zustand des Grundstückes	7
B. Beschreibung der Baulichkeiten	8
1. <u>Wohnhaus</u>	9
Baujahr	9
Bauausführung	9
Wohnfläche.....	10
Brutto-Grundfläche.....	11
Raumaufteilung	11
Bauzustand am Schätzungstag	11
2. <u>Garage</u>	11
Baujahr	11
Bauausführung	11
Brutto-Grundfläche.....	12
Bauzustand am Schätzungstag	12
C. Schätzung der Werte	13
Bodenwert	16
Gebäudewert Wohnhaus...	17
Gebäudewert Garage.....	18
Anlagen zum Zeitwert	19
Zusammenstellung -Sachwert-	19
Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren	19
Begriffsdefinitionen und Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sach- wertermittlung	21
Verkehrswert der unbebauten Grundstücke, abgeleitet nach dem Vergleichswertver- fahren.....	25
Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts	26
Fotoablichtungen	28
Grundriss/Schnitt.....	39
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	40
Sachwertfaktorentabelle.....	42
Anhang.....	43



Auftraggeber:

Amtsgericht Montabaur

Auftrag vom:

22. Oktober 2025

Eigentümer lt. Grundbuch:

Herr Alexander W e i n a n d
Eschenauer Weg 1
56412 G a c k e n b a c h

Amtliche Bezeichnung:

Amtsgericht Montabaur
Grundbuch von Gackebach

Blatt 793

Flur 5, Nr. 28 = 798 m²

Flur 5, Nr. 29/6 = 64 m²

(siehe beigelegte Bodenrichtwertkarte).

Bewertungsgrundlagen:

Abzeichnung der Bodenrichtwertkarte.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025.

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Bereich Westerwald-Taunus.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. 07. 2021.

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012.



Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR 2006).

Baugesetzbuch (BauGB vom 08.12.1986).

Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden.

Literatur: Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 7. und 8. Aufl..

Literatur: Kleiber, Simon „Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken -Kommentar- und Handbuch-“, 5. Aufl..

Literatur: Vogels, „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, 5. Aufl..

Literatur: Dr. Sprengnetter, „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Loseblattsammlung.

Einsicht in das Grundbuch.

Einsicht in Bauunterlagen

Stich-/Besichtigungstag:

24. Juni 2026

Anwesend waren:

Herr Alexander Weinand
Der Sachverständige

Wertbeeinflussende Eintragungen
in Abt. II des Grundbuches, lt.
Einsicht vom 14.07.2026:

Keine

Angaben zum Planungs-
und Baurecht:

Im Bebauungsplan „Hinter der Ölmühle“ liegt
das Grundstück im „Allgemeinen Wohngebiet“.

Die Bebaubarkeit ist mit zwei Vollgeschossen
angegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Es ist eine offene Bauweise erlaubt.

Vorbemerkung:

**Die Werte meines Gutachtens gelten für
den Zustand der Baulichkeiten am Stichtag.**

**Das Vorliegen einer Baugenehmigung und
ggbfs. die Übereinstimmung des ausgeführten
Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem
Bauordnungsrecht und der verbindlichen
Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht
überprüft.**

Bei dieser Wertermittlung wird daher die
formelle und materielle Legalität der vor-
handenen baulichen Anlagen und Nutzungen,
sowie ggbfs. nachträglich eingefügter Bauteile,
die eine Genehmigungsfähigkeit erfordern,
vorausgesetzt.

**Baugrund- und Bodenuntersuchungen wurden
im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung
nicht durchgeführt.**

Hinweise auf Gefährdung des Objektes durch Grundwasser-, Hochwasser- oder Bergsenkungs- und Bergdruckschäden liegen nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Untersuchungen über eine ggbf. vorhandene Bodenkontamination liegen nicht vor.

Eine evtl. festzustellende Bodenkontamination müsste durch spezielle Fachleute ermittelt werden. Ein gesondertes Gutachten wäre zu erstellen, wobei die Wertminderung aufgrund der Bodenkontamination entsprechend sein müsste.

Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert bleiben unberücksichtigt.

Der Sachverständige prüft nicht die Richtigkeit der Daten und Inhalte eines ggbf. vorgelegten Energieausweises.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, usw.) vorgenommen wurden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen vorgenommen.
Auch wurden keine Wärme- und Schallschutzeigenschaften und keine Standsicherheit überprüft.
Alle Feststellungen erfolgten nur durch die Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Stoffe in Baumaterialien (wie z. B. Asbest, Formaldehyd, Lindan, usw.), wurden nicht durchgeführt.

A. Beschreibung der Hof- und Gebäudefläche, sowie der Außenanlagen

Örtliche Lage:

Das bebaute Grundstück Nr. 28 liegt am Ortsrand von Gackenbach, Ortsteil Dies, an einer ruhigen Ortsnebenstraße (Wendehammer).

Das Grundstück Nr. 29/6 befindet sich zwischen der Anliegerstraße und dem Grundstück Nr. 28.

Erschließungszustand:

Flur 5, Nr. 28

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, wie Strom, Wasser und Abwasser, sind vorhanden.

Die Anliegerstraße ist ausgebaut.

Allgemeiner Zustand
der Grundstücke:

Das Grundstück Nr. 28 ist mit einem 1.-Familien-Wohnhaus und einer separaten Garage bebaut.

Die Fläche vor dem Wohnhauseingang ist mit Natursteinplatten befestigt.

Die Garagenzufahrt besteht aus Verbundsteinbelägen.

Das Grundstück ist tlw. mit einer lebenden Hecke eingefriedet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Zisterne mit, lt. Angaben von Herrn Weinand, 5.000 Ltr. Fassungsvermögen.

Die Oberfläche des Grundstückes Nr. 29/6 bildet mit der Oberfläche von Grundstück Nr. 28 eine Einheit.

Die Außenanlagen bieten teilweise einen etwas vernachlässigten Eindruck.

B. Beschreibung der Baulichkeiten

Vorbemerkung:

Die nachfolgende allgemeine Baubeschreibung bezieht sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Merkmale.

Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung erkennbar waren.

Die Kosten für deren Beseitigung können nur überschläglich geschätzt werden.

Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bei augenscheinlichen Feuchtigkeitschäden i. d. R. diese nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können, bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Für eine evtl. vermögensrechtliche Disposition wird daher empfohlen, vorher eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind daher in diesem Gutachten nicht erfasst und bedürfen der Untersuchung und Bewertung, ebenso wie bei pflanzlichen, tierischen und toxischen Schädigungen, durch Spezialunternehmen, bzw. -gutachtern. Dies gilt auch bei statischen Problemen oder sog. Rohrleitungs- und Rostfraß.

1. Wohnhaus

Baujahr:	1998 (Fertigstellung)
Belichtung und Belüftung:	Sehr gut
Bauausführung:	Fundamente und Bodenplatte sind betoniert.

Die Außenwände sind aus Bims-Thermostein, sowie aus Beton.

Die Außenfassade ist verputzt.

Nur eine geringe Fassaden-Fläche beim Wohnhauseingang ist mit einem Wärme-Dämmputz versehen.

Die Zwischendecken sind betoniert.

Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung.

Das Dach ist mit Pfannen eingedeckt.

Die Innentreppen sind aus Holz.

Die Fußbodenbeläge sind aus Keramikfliesen, Granit, Marmor und Holzdielen.

Die Beheizung der Räume wird über eine ölbefeuerte Fußbodenheizung, sowie mit einem offenen Kamin vorgenommen.

Die Wände sind verputzt und mit einem Anstrich versehen.

Die Decke im Erdgeschoss ist mit aufwändigen Holz-Kassetten verkleidet.

Im Dachgeschoss sind die Decken aus einer Holzverbretterung.

Die Hauseingangstür ist aus Holz mit Glasfüllung.

Die Innentüren sind aus Massivholz.

Die Badausstattung ist in gehobener Ausführung.

Wohnfläche:

EG: 166,71 m²

DG: 170,36 m²

alle Maße gemäß DIN 283

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Nutzfläche:

KG: 145,82 m² gemäß DIN 277

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die BGF ist die Summe der markt-
üblich nutzbaren Grundflächen aller
Grundrissebenen eines Bauwerks:

530,23 m² gemäß DIN 277

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Umbauter Raum:

1.605,79 m³ gemäß DIN 277

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Raumaufteilung:

Siehe Grundrisse im Anhang.

Derzeitige Nutzung:

Wohnwirtschaftlich genutzt von Herrn Weinand.

Bauzustand am Schätzungstag:

Das Wohnhaus bietet einen massiven und tlw.
großzügigen und repräsentativen Eindruck.

Im Kellergeschoss sind an den Wänden gering-
fügige Putzschäden erkennbar.

2. Garage

Baujahr: 2000

Bauausführung: Fundamente und Bodenplatte sind betoniert.

Die Außenwände sind aus Bimsstein.

Das Satteldach ist mit Bitumenschindeln eingedeckt.

Bei dem Einfahrtstor handelt es sich um ein Sektionaltor, welches elektrisch betrieben wird.

Außen- und Innenputz sind vorhanden.

Der Fußboden besteht aus Beton.

Nutzfläche: 40,87 m² gemäß DIN 277

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Brutto-Grundfläche (BGF): 48,61 m² gemäß DIN 277

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Umbauter Raum: 190,32 m³ gemäß DIN 277

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Bauzustand am Schätzungstag: Die Garage bietet einen massiven und einfachen Eindruck.

C. Schätzung der Werte

Vorbemerkung:

Nach der Definition wird „der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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“ (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakte ermittelbare Größe. Voneinander unabhängige erfahrene Gutachter gelangen selbst bei Anwendung gleicher Grundsätze für ein und das gleiche Wertermittlungsobjekt regelmäßig zu voneinander divergierenden Ergebnissen.

Lt. Urteil vom 31.10.1960 LG Hamburg (I 100/60) sind Abweichungen in der Bewertungshöhe um 10 % nach oben oder unten auch bei sorgfältigster Feststellung und Bemühung möglich.

In der Schätzungslehre unterscheidet man drei verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken, nämlich das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**.

Das Vergleichswertverfahren kann dort angewendet werden, wo zum einen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind und zum anderen die Grundstücke vergleichbar sein müssen. Zumindest müssen sich die Unterschiede in den wertbildenden Faktoren ermitteln und vergleichen lassen.

Das Vergleichswertverfahren ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke besonders geeignet. Inwieweit das Vergleichswertverfahren auch zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken herangezogen werden kann, ist dagegen umstritten.

Das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken kann nur dann angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt in allen wertrelevanten Merkmalen, wie Wohnlage, Baujahr, Größe und Ausstattung, große Übereinstimmung besteht (vergl. Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, 8. Aufl., S. 35/36).

Besteht diese Übereinstimmung nicht, so wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken entweder das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren angewendet.

Dabei dürfen die Wertermittlungsverfahren jedoch nicht miteinander verknüpft werden.

Eine schematische Bestimmung des Verkehrswertes aus dem arithmetischen Mittel der angewandten Verfahren darf also nicht stattfinden.

Bei dem Objekt handelt es sich nicht um ein klassisches Zinsobjekt, welches zur Ertragszielung durch Vermietung und Verpachtung bestimmt ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt daher das Sachwertverfahren in Frage (vergl. Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, 8. Aufl., S. 37/38).

1. Bodenwert

a) Flur 5, Nr. 28

Lt. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Katasteramtes Westerbürg, betrug der Preis für Baugrund, in der Lage des Schätzobjektes, per letzter Festschreibung 01.01.2026, einschließlich aller bis dahin fälligen Ausbaubeiträge, € 60,00/m².

Den Bodenwert zum Stichtag schätze ich ebenfalls auf € 60,00/m².

Größe des Grundstückes: 798 m²

Wert des Grund und Bodens: 798 m² x € 60,00/m² € 47.880,00

b) Flur 5, Nr. 29/6

Bodenrichtwert analog Grundstück Nr. 28 = € 60,00/m².

Bei dieser Kleinstparzelle handelt es sich um ein Grundstück, welches für sich allein nicht bebaubar ist. Die Fachliteratur spricht daher von einer „unselbständigen Teilfläche“.

Eine sinnvolle Nutzung ergibt sich nur bei einer Zusammenlegung mit benachbarten Grundstücken.

Da der Käuferkreis in diesem Falle stark eingeschränkt ist, wird ein Abschlag vom zugrunde gelegten Bodenrichtwert auf € 30,00/m² vorgenommen.

Wert des Grund und Bodens: 64 m² x € 30,00/m² € 1.920,00

zuzüglich anteilmäßiger Natursteinbelag, Sonstiges,
zur Rundung € 580,00

€ 2.500,00

2. Gebäudewert

a) Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in 1998 fertig gestellt. Somit war es zum Stichtag 28 Jahre alt.

Lt. der anzuwendenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer für freistehende 1.- und 2.-Familien-Wohnhäuser 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit noch 52 Jahre.

Die Ausstattung ist den Standardstufen 3, 4 und 5 zuzuordnen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 betrugen lt. der anzuwendenden Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 für die Gebäudeart 1.01 = € 835,00/m² Brutto-Grundfläche (BGF) in der Standardstufe 3 und € 1.005,00/m² in der Standardstufe 4, sowie € 1.260,00/m² in der Standardstufe 5 inkl. Baunebenkosten.

Des weiteren enthält die Tabelle 1 der SW-RL Wägungsanteile für neun Kostengruppen, die je nach Kostengruppen unterschiedlich hoch sind und in der Summe 100 % ergeben.

Da ein Gebäude selten nur einer Standardstufe zugeordnet werden kann, wird aus diesem Grund der gewogene Gebäudestandard berechnet. Hierzu wird die jeweilige Standardstufenbewertung einer Kostengruppe mit dem Wägungsanteil dieser gewichtet.

Die Summe der gewichteten Standards ergibt den durchschnittlichen bzw. gewogenen Gebäudestandard. Anschließend werden die gewogenen Normalherstellungskosten ermittelt. Dazu wird der jeweilige Anteil der Standardstufe mit dem entsprechenden Wägungsanteil und dem Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert.

Im vorliegenden Fall ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten von € 906,00/m² BGF inkl. Baunebenkosten wie nachfolgend dargestellt.

	Standard- stufe	Wägungsanteil in Prozent	NHK €/m ² BGF	€/m ² BGF
Außenwände	3	23	835	192
Dächer	3	15	835	125
Außentüren und Fenster	3	11	835	92
Innenwände und Innentüren	3	11	835	92
Deckenkonstruktion und Treppen	4-5	11	1.005/1.260	125
Fußböden	4	5	1.005	50
Sanitäreinrichtung	4	9	1.005	90
Heizung	4	9	1.005	90
Sonstige technische Ausstattung	3	6	835	50
				906

Als BGF wurden 530,23 m² ermittelt.

Der Baupreisindex betrug zum Stichtag 24. 06. 2026 = 193,1/100, bezogen auf 2010 (letzter vor dem Stichtag veröffentlichter Stand: I. Quartal 2026; Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

530 m ² BGF x € 906,00/m ² x 193,1/100	€	927.228,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 35 %	€	324.530,00
zuzüglich Balkone, als besondere Bauteile, zum Zeitwert	€	<u>6.000,00</u>
	€	<u>608.698,00</u>

b) Garage

Die Garage wurde in 2000 erbaut. Somit war sie zum Stichtag 26 Jahre alt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird auf 60 Jahre geschätzt.

Die Restnutzungsdauer beträgt somit 34 Jahre.

Die Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 betrugen lt. der anzuwendenden SW-RL für die Gebäudeart 14.1 = € 485,00/m² BGF./. € 100,00/m² = € 385,00/m² (unter Berücksichtigung der einfachen Ausstattung) in der Standardstufe 4 inkl. Bau-
nebenkosten.

Als BGF wurden 48,61m² ermittelt.

49 m ² BGF x € 385,00/m ² x 193,1/100	€	36.428,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 43,33 %	€	<u>15.784,00</u>
	€	<u>20.644,00</u>

3. Anlagen zum Zeitwert (Flur 5, Nr. 28)

Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen
(vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz),
befestigte Fläche vor dem Wohnhauseingang,
Garagenzufahrt, Grundstückseinfriedung,
Rasen, Aufwuchs, Sonstiges

€ **10.000,00**

Zusammenstellung des Sachwertes (Flur 5, Nr. 28)

Bodenwert	€	47.880,00
Bauwert Wohnhaus	€	608.698,00
Bauwert Garage	€	20.644,00
Anlagen zum Zeitwert	€	<u>10.000,00</u>
	€	687.222,00
gerundet	€	<u>687.200,00</u>

Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren

Nach der Legaldefinition in § 194 des Baugesetzbuches 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Aufgrund des äußeren Eindrucks, des Bauzustandes, des Standortes, der zum Stichtag vorherrschenden Immobilien-Marktlage und der Kreditzinsen, sowie der hohen Kubatur und des teilweise vernachlässigten Außenbereiches, halte ich, insgesamt gesehen, folgenden Marktanpassungsabschlag für angemessen:

36 % = € 247.400,00 (gerundet)

(vergl. Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, 8. Aufl., S. 465 ff und Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Tabelle 4.2-9, die im Anhang beigelegt ist).

Somit schätze ich folgenden Verkehrswert des Grundstückes Flur 5, Nr.

28, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren:

Sachwert, wie errechnet	€	687.200,00
./. 36 % Marktanpassungsabschlag	rd. €	<u>247.400,00</u>
	€	439.800,00
./. objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Mängel/Schäden, deren Beseitigung keine nennens- werte Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge hätte (inkl. Baunebenkosten)	€	<u>4.000,00</u>
	€	<u>435.800,00</u>

(i. W.: Vierhundertfünfunddreißigtausendachthundert Euro).

Anmerkung zum Marktanpassungsabschlag:

Die im Anhang beigefügte Sachwertfaktorentabelle lt. dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 nennt bei einem vorläufigen Sachwert von € 687.200,00 einen Sachwertfaktor von 0,69 in dem Marktsegment 1 nach der letzten Erhebung zum **01.01.2024**.

Somit ergibt sich rein rechnerisch ein Abschlag von 31 %.

**Wegen der hohen Kubatur und des tlw. vernachlässigten Außenbereichs ist die potentielle Nachfrage beeinträchtigt.
Ich halte daher einen erhöhten Abschlag von 36 % für sachlich angemessen.**

Begriffsdefinitionen und Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Übliche Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Lebensdauer) ergibt sich aus der für die Bestimmung der Normalherstellungskosten gewählten Gebäudeart, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zu Grunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h., das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus, sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Herstellungskosten

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

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll zur Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt werden.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex wird 1/4-jährlich ermittelt und veröffentlicht.

Baumängel/Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits bei der Altersabschreibung berücksichtigt wurden.

Unter Baumängel versteht man Fehler, die durch mangelhafte Planung, bzw. Ausführung dem Gebäude bereits von Anfang an anhaften.

Bauschäden entstehen durch nachträgliche äußere Einwirkungen oder durch unterlassene Unterhaltungsaufwendungen. Auch können Bauschäden auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen sein.

Behebbarer Mängel/Schäden werden auf der Basis der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Dabei kann der Sachverständige die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen nur überschläglich schätzen, da das Objekt nur augenscheinlich, d.h. zerstörungsfrei untersucht wird und keine grundsätzliche Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig. Angaben über die Höhe der Mängel/Schäden basieren ausschließlich auf einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem, bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Besonders zu veranschlagende Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen.

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen werden pauschal erfasst.

Hierzu gehören z. B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Weiterhin gehören zu den besonderen Einrichtungen auch innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind (z. B. Sauna im 1.-Familien-Wohnhaus).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten einschließlich der Herstellungskosten der Nebenbauteile, sowie der besonderen (Betriebs) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Sachwert

Der Sachwert wird durch die Addition des Bodenwerts, der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und der Baunebenkosten ermittelt.

Sachwertfaktor

Die Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert hat sich an der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zu orientieren. Anhand stichtagsnaher Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke wird auf die Auswertungen des zuständigen, bzw. benachbarter Gutachterausschüsse, sowie auf bundesweite Erfahrungswerte und eigener Erfahrungssätze zurückgegriffen.

Es bestehen gesicherte Erkenntnisse darüber, dass das Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert zu einem großen Teil von der Lage des Objekts abhängt. Das bedeutet, dass für Objekte mit gleichen Sachwerten in unterschiedlichen Lagen, bzw. für Objekte mit unterschiedlichen Sachwerten in gleichen Lagen durchaus verschieden hohe Marktangleichungszu- oder -abschläge gemacht werden müssen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der ImmoWertV sind nach der vorgenommenen Marktanpassung noch die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen.

Hierzu gehören hauptsächlich vorhandene Baumängel und Bauschäden.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, sowie besondere Ertragsverhältnisse objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

Den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes Flur 5, Nr. 29/6, abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren, schätze ich auf:

€ 2.500,00

(i. W.: Zweitausendfünfhundert Euro).

Somit ergibt sich ein Gesamt- Verkehrswert von:

€ 435.800,00

€ 2.500,00

€ 438.300,00

(i. W.: Vierhundertachtunddreißigtausenddreihundert Euro).

Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Schlechte Lage

b) Baulicher Zustand und notwendige Reparaturen

Teilweise großzügiger und repräsentativer Eindruck.

Geringfügige Putzschäden im Kellergeschoss erkennbar.

c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine bekannt.

d) Verdacht auf Hausschwamm

Konnte nicht festgestellt werden.

e) Verwalter nach dem WEG

Entfällt.

f) Mieter/Pächter

Entfällt.

g) Wohnungsbindung

Keine.

h) Gewerbebetrieb

Nicht vorhanden.

i) Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Nicht vorhanden.

j) Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB

Nicht vorhanden.

k) Liegt ein Energieausweis, bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor

Nicht vorhanden.

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, Vervielfältigen, Weitergeben, oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten umfasst einschließlich Bilder, Grundrisse, Schnitt, Bodenrichtwertkarte und Sachwertfaktorentabelle/Anhang 44 Blätter und ist in 5 schriftlichen Ausfertigungen, einschließlich einer Ausfertigung für meine Akten, erstellt.



Pottum, den 14. Juli 2026





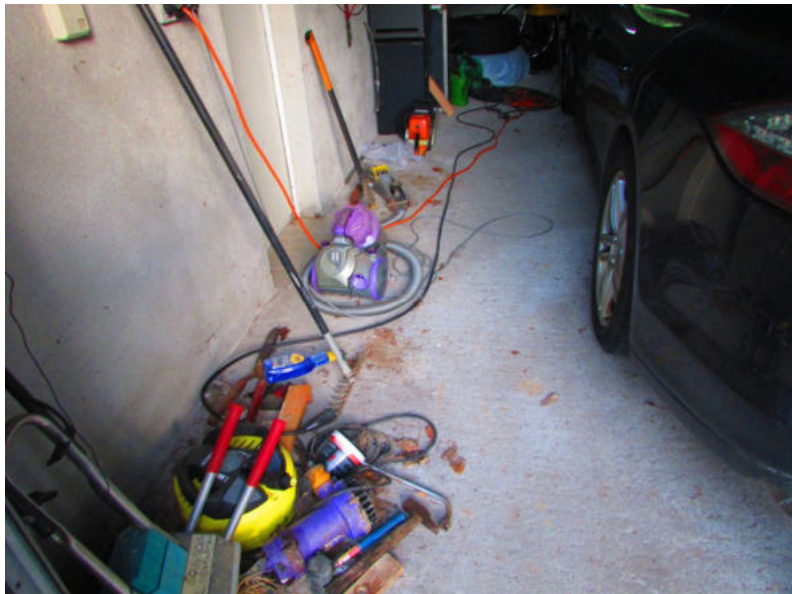








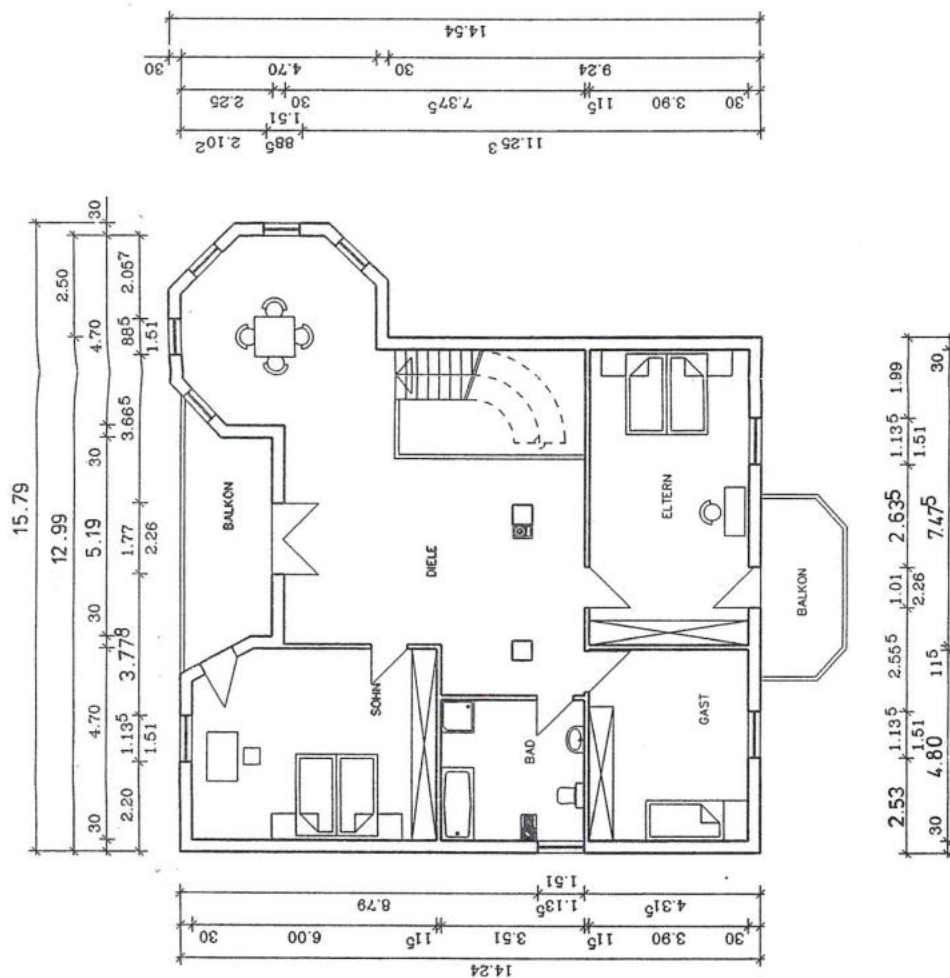






1559-97 Gackebach-3.pdf

file:///C:/Users/Werner%20Kretz/Downloads/1559-97%20Gackebach-3.pdf



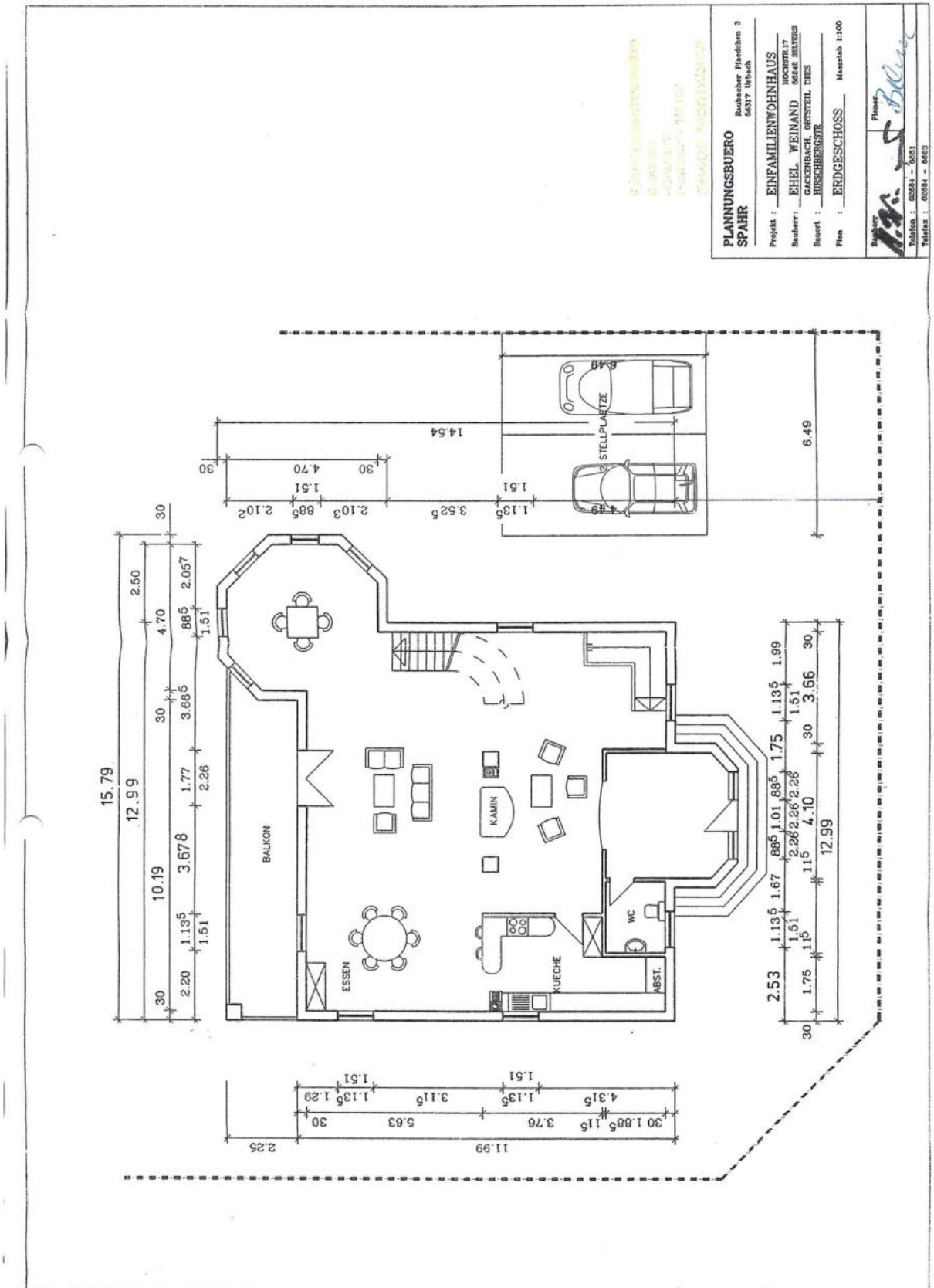
Verbands-gemeinschaftsverwaltung
Münster
Postfach 12 82
55402 Montabaur

PLANUNGSBUERO SPAHR	
Baubezirk: Fläddem 3 00111 Fläddem	
Projekt:	EINFAMILIENWOHNHAUS
Bauherr:	EHHEL WEINAND GACKENBACH, ORNSTEIL DIES HESCHENGERSTR.
Plan:	DACHGESCHOSS
Maßstab:	1:100
Planer: <i>[Signature]</i>	
Zeichner: <i>[Signature]</i>	
Tabelle: 00594 - 0061	
Tafel: 00594 - 0063	



1559-97 Gackebach-4.pdf

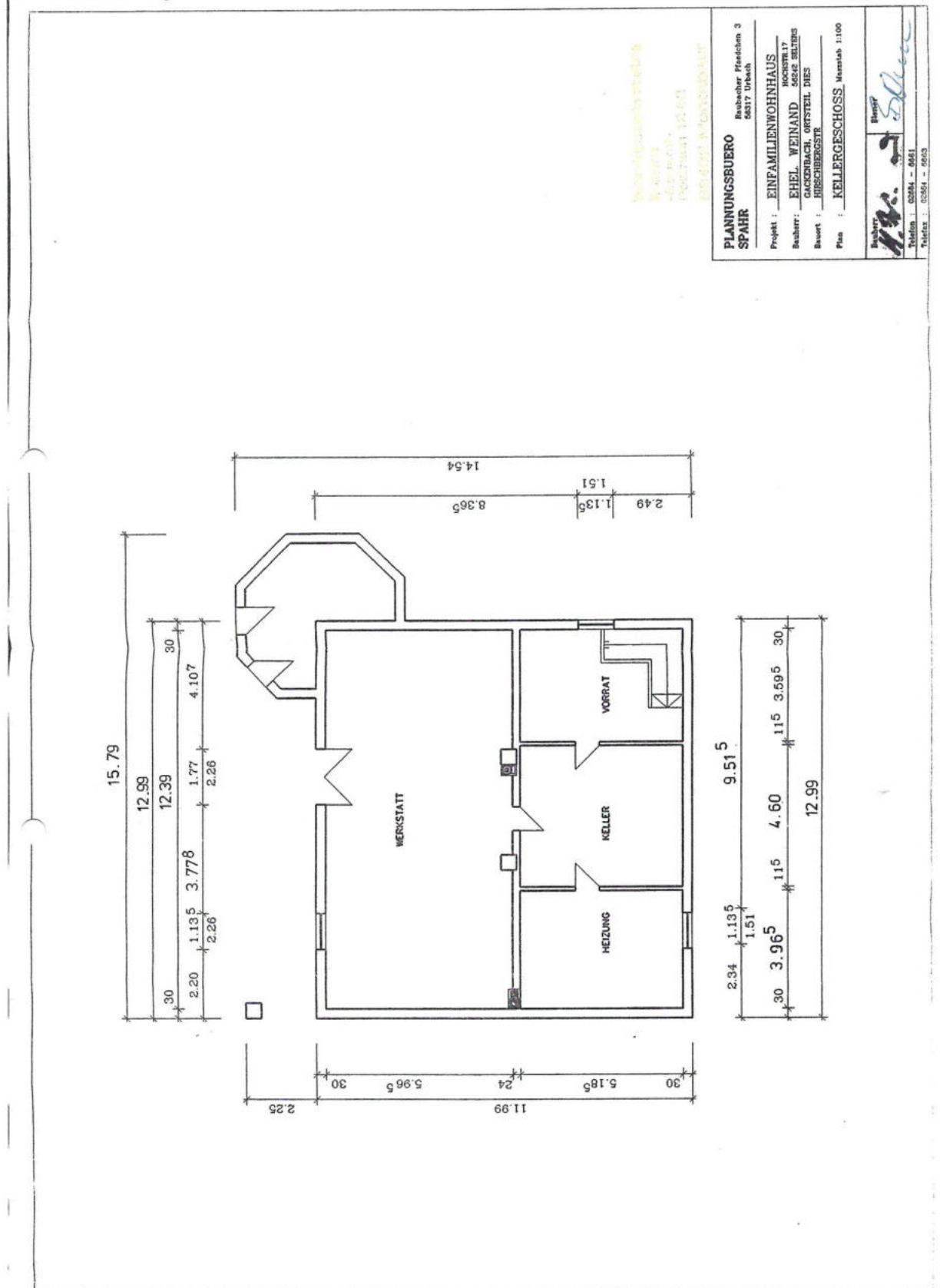
file:///C:/Users/Werner%20Kretz/Downloads/1559-97%20Gacke...





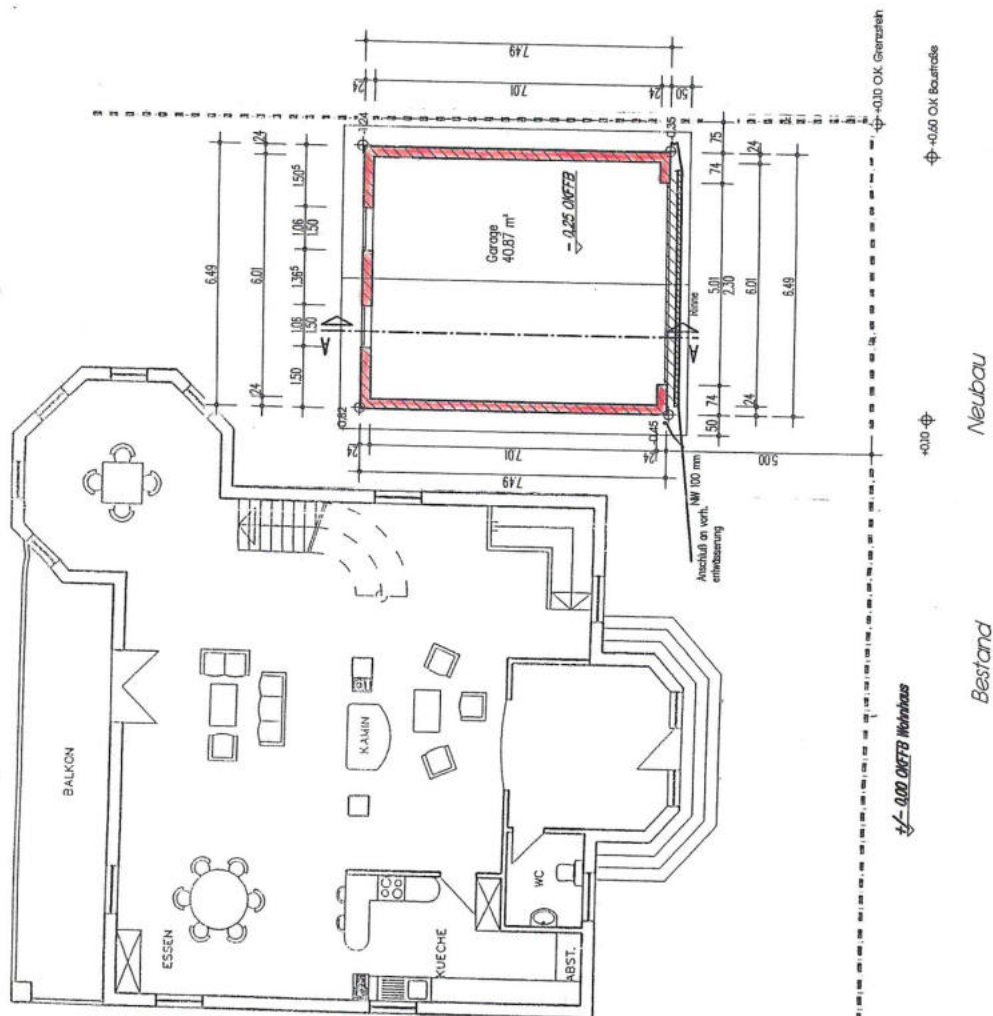
1559-97 Gackebach-4.pdf

file:///C:/Users/Werner%20Kretz/Downloads/1559-97%20Gacke...



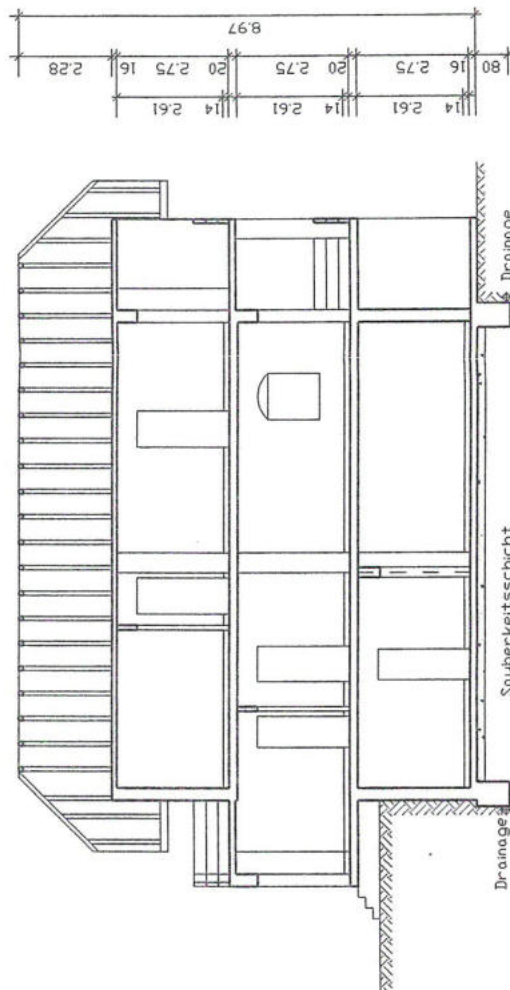
2188-99 Gackenbach-2.pdf

file:///C:/Users/Werner%20Kretz/Downloads/2188-99%20Gacke...



1559-97 Gackenbach-4.pdf

~~file:///C:/Users/Werner%20Kretz/Downloads/1559-97%20Gaeko...~~



PLANNINGSBUERO SPAHR	Baubereich 3 55317 Utrecht	
	Projekt : EINFAMILIENWOHNHAUS	HOCHSTELLT 17
Bauherr : EHEL WEINAND	55542 SALTUS	
Bauort : GACKENBACH, ORTSTELL DIES		
Bauart : HINSCHEBERGRIST		
Plan : SCHNITT	Maassstab 1:100	
Bauherr : H. J. J. J.	Planst. : <i>Bl. 100</i>	Telefon : 02581 - 6651 Telefax : 02584 - 6653



Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2026



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

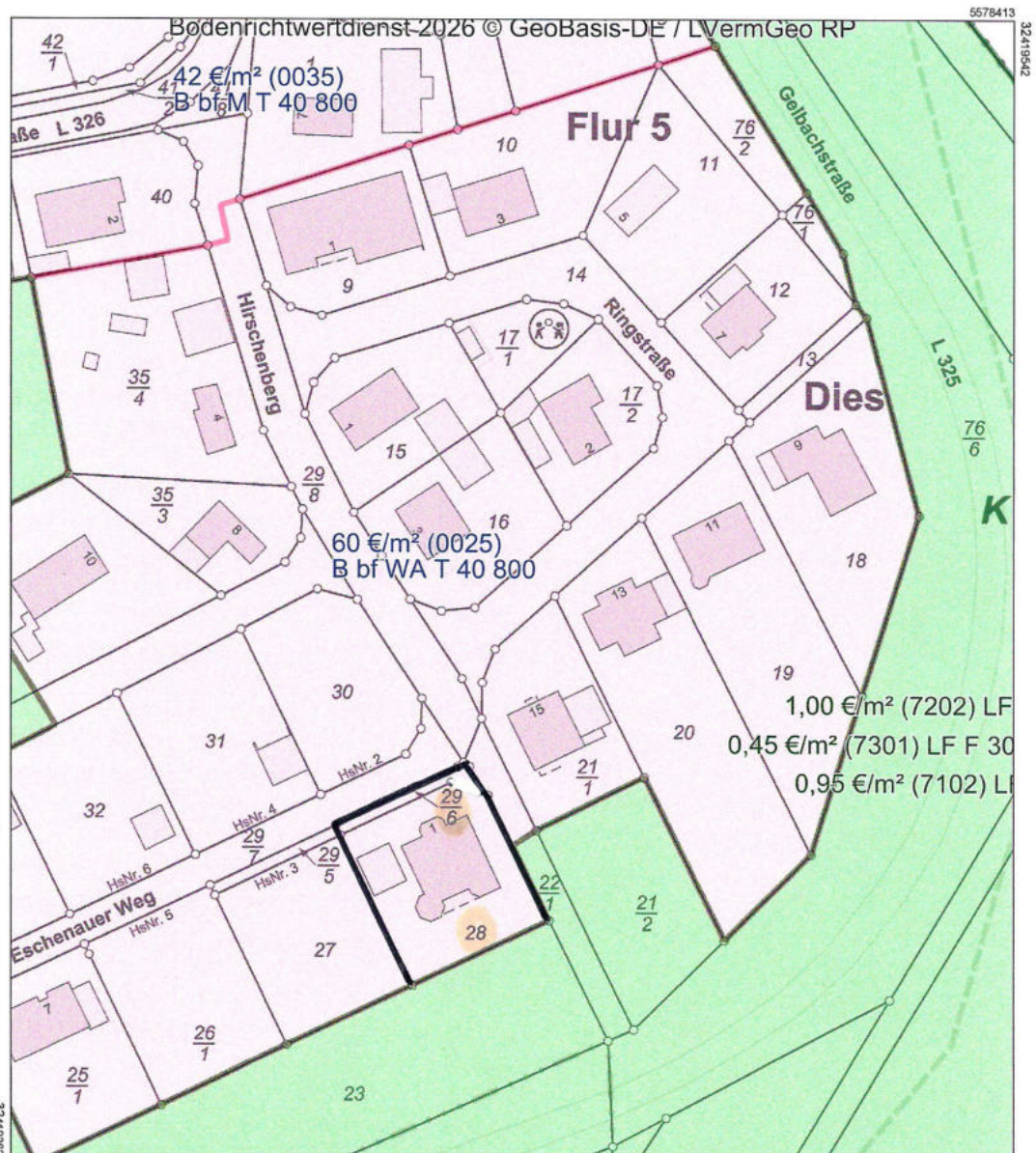
Hergestellt am 14.07.2026

Gemarkung: Gackebach

Gemeinde: Gackebach
Landkreis: Westerwaldkreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

4 Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Landesgrundstücksmarktbericht 2025

empfohlener Anwendungsbereich	Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m²]					
	1	2	3	4	5	6
	20-80	40-150	60-290	90-410	170-620	320-1060
vorläufiger Sachwert [€]	45	80	150	240	--	--
100.000	1,09	1,11				
125.000	1,05	1,07				
150.000	1,01	1,03		1,29		
175.000	0,97	0,99	1,08	1,24		1,61
200.000	0,94	0,96	1,05	1,20		1,54
225.000	0,91	0,93	1,02	1,16	1,23	1,48
250.000	0,89	0,91	0,99	1,13	1,20	1,43
275.000	0,86	0,89	0,97	1,11	1,17	1,38
300.000	0,85	0,87	0,95	1,08	1,15	1,34
325.000	0,83	0,86	0,94	1,06	1,13	1,31
350.000	0,81	0,84	0,92	1,04	1,11	1,28
375.000	0,80	0,83	0,91	1,02	1,09	1,25
400.000	0,78	0,82	0,89	1,01	1,08	1,22
425.000	0,77	0,81	0,88	0,99	1,06	1,20
450.000	0,76	0,80	0,87	0,98	1,05	1,17
475.000	0,75	0,79	0,86	0,96	1,03	1,15
500.000	0,74	0,78	0,85	0,95	1,02	1,13
525.000	0,73	0,77	0,84	0,94	1,01	1,11
550.000	0,72	0,76	0,83	0,93	1,00	1,10
575.000	0,71	0,75	0,82	0,92	0,99	1,08
600.000	0,70	0,75	0,81	0,91	0,98	1,07
625.000	0,70	0,74	0,81	0,90	0,97	1,05
650.000	0,69	0,73	0,80	0,89	0,96	1,04
675.000			0,79	0,88	0,95	1,02
700.000			0,79	0,87	0,95	1,01
725.000			0,78	0,87	0,94	1,00
750.000				0,86	0,93	0,99
775.000				0,85	0,93	0,98
800.000					0,92	0,97
825.000					0,91	0,96
850.000					0,91	0,95
875.000					0,90	0,94
900.000						0,93
925.000						0,92
950.000						0,91
975.000						0,91
1.000.000						0,90
1.025.000						0,89
1.050.000						0,88

Tab. 4.2-9: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau zum 01.01.2024

Bei den Marktsegmenten 5 und 6 besteht keine signifikante Abhängigkeit vom Bodenwertniveau.

Liste der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente

Stichtag 1.1.2024, wohnbauliche Nutzung, siehe Landesgrundstücksmarktbericht 2025, Kapitel 4.1, Tabelle 4.1-2

© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz

Hinweis: Sollte eine Gemarkung nicht nachgewiesen sein, kann für Wertermittlungen eine Gemarkung ähnlicher Marktverhältnisse herangezogen werden.

Gemarkung	Nr.	Gemeinde	Land- kreis/kreisfreie Stadt	Marktseg- ment LGMB 2021 (01.01.2020)	Marktseg- ment LGMB 2025 (01.01.2024), LGMB 2023 (01.01.2022)
Aach	2797	Aach	Trier-Saarburg	4	4
Abenheim	3904	Worms	Stadt Worms	3	3
Abentheuer	2334	Abentheuer	Birkenfeld	1	1
Abtweiler	2071	Abtweiler	Bad Kreuznach	1	1
Acht	1210	Acht	Mayen-Koblenz	1	1
Achtelsbach	2331	Achtelsbach	Birkenfeld	1	1
Adenau	1041	Adenau	Ahrweiler	2	2
Adenbach	4686	Adenbach	Kusel	1	1
Affler	3084	Affler	Eifelkreis Bit- burg-Prüm	1	1
Ahlbach	0172	Flammersfeld	Altenkirchen (Ww)	1	1
Ahrbrück	1054	Ahrbrück	Ahrweiler	1	1
Ahrweiler	1101	Bad Neuenahr-Ahrwei- ler	Ahrweiler	5	5
Ailertchen	0530	Ailertchen	Westerwald- kreis	1	1
Albersbach	4911	Reichenbach-Steegen	Kaiserslautern	2	2
Albersweiler	5426	Albersweiler	Südliche Wein- straße	3	3
Alberthofen	0206	Steimel	Neuwied	2	1
Albessen	4770	Albessen	Kusel	1	1
Albig	3807	Albig	Alzey-Worms	3	3
Albisheim/Pfrimm	4555	Albisheim (Pfrimm)	Donnersberg- kreis	2	2
Albsheim/Eis	4411	Obrigheim (Pfalz)	Bad Dürkheim	3	3
Alf	1599	Alf	Cochem-Zell	1	1
Alflen	1461	Alflen	Cochem-Zell	1	1
Alken	1375	Alken	Mayen-Koblenz	2	2
Allenbach	2179	Allenbach	Birkenfeld	1	1

Friedewald	0027	Friedewald	Altenkirchen (Ww)	1	1
Friesenhagen	0001	Friesenhagen	Altenkirchen (Ww)	2	2
Friesenheim	4157	Ludwigshafen am Rhein	Stadt Ludwigshafen a. Rh.	5	5
Friesenheim	3643	Friesenheim	Mainz-Bingen	3	3
Frohnhofen	4813	Frohnhofen	Kusel	1	1
Fronhofen	1730	Fronhofen	Rhein-Hunsrück-Kreis	1	1
Fronhofen	2415	Kleinich	Bernkastel-Wittlich	1	1
Frücht	0953	Frücht	Rhein-Lahn-Kreis	2	2
Frutzwiler	4801	Steinbach am Glan	Kusel	2	2
Fuchshofen	1009	Fuchshofen	Ahrweiler	1	1
Fürfeld	1963	Fürfeld	Bad Kreuznach	3	3
Fürthen	0079	Fürthen	Altenkirchen (Ww)	1	1
Fusenich	2792	Trierweiler	Trier-Saarburg	4	4
Fußgönheim	3978	Fußgönheim	Rhein-Pfalz-Kreis	5	5
Gabsheim	3756	Gabsheim	Alzey-Worms	3	3
Gackenbach	0694	Gackenbach	Westerwaldkreis	1	1
Galenberg	1186	Galenberg	Ahrweiler	1	1
Gamlen	1486	Gamlen	Cochem-Zell	1	1
Gangloff	2065	Becherbach	Bad Kreuznach	1	1
Gappenach	1282	Gappenach	Mayen-Koblenz	1	1
Gau-Algesheim	3568	Gau-Algesheim	Mainz-Bingen	5	5
Gau-Bickelheim	3776	Gau-Bickelheim	Alzey-Worms	3	3
Gau-Bischofsheim	3622	Gau-Bischofsheim	Mainz-Bingen	6	6
Gauersheim	4567	Gauersheim	Donnersbergkreis	2	2
Gaugrehweiler	4596	Gaugrehweiler	Donnersbergkreis	1	1
Gau-Heppenheim	3813	Gau-Heppenheim	Alzey-Worms	3	3
Gau-Köngernheim	3811	Gau-Odernheim	Alzey-Worms	3	3
Gaulsheim	3524	Bingen am Rhein	Mainz-Bingen	4	4
Gau-Odernheim	3810	Gau-Odernheim	Alzey-Worms	4	3
Gau-Weinheim	3766	Gau-Weinheim	Alzey-Worms	3	3
Gebhardshain	0057	Gebhardshain	Altenkirchen (Ww)	2	2
Gebroth	2021	Gebroth	Bad Kreuznach	1	1
Gees	3323	Gerolstein	Vulkaneifel	1	1
Gefell	3345	Gefell	Vulkaneifel	1	1