



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 3/26

10. April 2026

Schätzungsgutachten Nr. 1/4/M/2026

über

**den Verkehrswert (lt. § 194 BauGB) eines bebauten Grundstückes
in 56206 Hilgert, Im Borngarten 18**



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **31. März 2026** ermittelt mit

€ 282.000,00

Dies ist die 1. Ausfertigung.



Inhaltsverzeichnis

Seite

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
Baujahr	9
Bauausführung	9
Wohnfläche/Brutto-Rauminhalt/Brutto-Grundfläche.....	10
Bauzustand am Schätzungstag	10
C. Schätzung der Werte	11
Bodenwert	13
Gebäudewert	14
Anlagen zum Zeitwert	16
Zusammenstellung -Sachwert-	16
Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren	16
Begriffsdefinitionen und Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sach- wertermittlung	18
Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts.....	22
Fotoablichtungen	24
Grundrisse	32
Schnitt.....	34
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	35
Sachwertfaktorentabelle	36
Anhang	37



Auftraggeber:	Amtsgericht Montabaur
Auftrag vom:	13. Februar 2026
Eigentümer lt. Grundbuch:	Eheleute Igor und Stela C i k e s Schützenstraße 1 56218 Mülheim-Kärlich
Amtliche Bezeichnung:	Amtsgericht Montabaur Grundbuch von Hilgert (bei Höhr-Grenzhausen) Blatt 1803 Flur 7, Nr. 451/5 = 399 m ² (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 die Bauzeichnung.

Stich-/Besichtigungstag:

31. März 2026

Anwesend waren:

Eheleute Igor und Stela Cikes
Der Sachverständige

Wertbeeinflussende Eintragungen
in Abt. II des Grundbuches, lt.
Ausdruck vom 12.02.2026:

Keine

Angaben zum Planungs-
und Baurecht:

Im Bebauungsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

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 vorhandenen 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 ggbfs. 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 ggbfs. 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 liegt in etwa am Ortsrand von Hilgert an den ruhigen Anliegerstraßen „Südstraße“ „Im Borngarten“ und „Wiesenweg“.

Erschließungszustand:

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

Die Anliegerstraßen sind ausgebaut.

Allgemeiner Zustand
des Grundstückes:

Das Grundstück ist mit einem nicht unterkellerten 1.-Familien-Wohnhaus bebaut.

Es fehlen noch sämtliche Außenanlagen.

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 Feuchtigkeitsschäden 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.

Baujahr: 2023

Belichtung und Belüftung: Sehr gut

Bauausführung:

Fundamente und Bodenplatte sind betoniert.

Die Außenwände sind aus Holz-Ständerwerk mit dazwischen liegender Steinwolle-Isolierung.

Die Außenfassade ist mit 14 cm dicken Polystyrolplatten verkleidet und verputzt.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Dreifachverglasung.

Die Decke über dem Erdgeschoss ist aus einem Holzbalkenlager.

Das Dach ist mit Pfannen eingedeckt.

Vom Erd- zum Dachgeschoss führt eine freitragende Holztreppe.

Die Beheizung der Räume wird mit einer Gas-therme über eine Fußbodenheizung vorgenommen.

Es fehlen noch einige Innenausbauarbeiten,
wie:

Sämtliche Bodenbeläge

teilweise Wand- und Deckenverkleidungen

Maler- und Tapezierarbeiten

sämtliche Innentüren

Objekt-Einrichtungen von Bad und WC

Wohnfläche:

127,91 m² gemäß DIN 283

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Brutto-Rauminhalt:

574,47 m³ 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:

177,54 m² gemäß DIN 277

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Raumaufteilung:

Siehe Grundrisse im Anhang.

Derzeitige Nutzung:

Leer stehend.

Bauzustand am Schätzungstag:

Das Wohnhaus bietet einen massiven Eindruck.

Der Innenausbau ist noch nicht abgeschlossen.

Es fehlen verschiedene Innenausbauarbeiten
(siehe oben).

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

Lt. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Katasteramtes Westerbürg, betrug der Preis für Baugrund, in der Lage des Schätzobjektes, per letzter Festschreibung 01.01.2024, einschließlich aller bis dahin fälligen Ausbaubeiträge, € 105,00/m².

Die Bodenrichtwerte werden im Turnus von zwei Jahren aktualisiert.

Lt. Auskunft des Katasteramtes Westerbürg wurde mir mitgeteilt, dass sich der Bodenrichtwert auf € 115,00/m² ab 01.01.2026 erhöht hat.

Dieser Bodenrichtwert gilt für eine Vergleichs-Grundstücksfläche von 600 m².

Das Grundstück liegt mit 399 m² unter der Vergleichs-Grundstücksfläche von 600 m².

Je kleiner die Grundstücksfläche ist, umso größer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen.

Lt. der Anlage 36 des Bewertungsgesetzes beträgt der Umrechnungskoeffizient von 600 m² zu 399 m² = 1,11 (siehe Anhang).

Somit ermittelt sich folgender Bodenwert:

$$399 \text{ m}^2 \times € 115,00/\text{m}^2 \times 1,11 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad 50.932,00}}$$

2. Gebäudewert

Das Wohnhaus wurde in 2023 erbaut. Somit ist es drei 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 77 Jahre.

Die Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 betrugen lt. der anzuwendenden Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 für die Gebäudeart 1.21 = € 875,00/m² Brutto-Grundfläche (BGF) in der Standardstufe 2 und € 1.005,00/m² in der Standardstufe 3, sowie € 1.215,00/m² in der Standardstufe 4 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 € 1.010,00/m² BGF inkl. Baunebenkosten wie nachfolgend dargestellt.

	Standard- stufe	Wägungsanteil in Prozent	NHK €/m ² BGF	€/m ² BGF
Außenwände	3-4	23	1.005/1.215	255
Dächer	2-3	15	875/1.005	141
Außentüren und Fenster	3-4	11	1.005/1.215	122
Innenwände und Innentüren	2	11	875	96
Deckenkonstruktion und Treppen	2-3	11	875/1.005	103
Fußböden	3	5	1.005	50
Sanitäreinrichtung	3	9	1.005	90
Heizung	3-4	9	1.005/1.215	100
Sonstige technische Ausstattung	2	6	875	53
				1.010

Die o. g. Tabelle gilt für ein komplett ausgebautes Gebäude.

Der noch nicht vollendete Innenausbau wird nach dem zum Schluss vorgenommenen Marktanpassungsabschlag in Abzug gebracht.

Als BGF wurden 177,54 m² ermittelt.

Der Baupreisindex betrug zum Stichtag 31. 03. 2026 = 190,3/100, bezogen auf 2010 (letzter vor dem Stichtag veröffentlichter Stand: IV. Quartal 2025; Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

178 m ² BGF x € 1.010,00/m ² x 190,3/100	€	342.121,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 3,75 %	€	<u>12.830,00</u>
	€	<u>329.291,00</u>

3. Anlagen zum Zeitwert

Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen
(vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz),

€ 4.000,00

Zusammenstellung des Sachwertes

Bodenwert	€	50.932,00
Bauwert Wohnhaus	€	329.291,00
Anlagen zum Zeitwert	€	<u>4.000,00</u>
	€	384.223,00
gerundet	€	<u>384.200,00</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, halte ich, insgesamt gesehen, folgenden Marktanpassungsabschlag für angemessen:

17,5 % = € 67.200,00 (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, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren:

Sachwert, wie errechnet	€	384.200,00
./. 17,5 % Marktanpassungsabschlag	rd. €	<u>67.200,00</u>
Vorläufiger mangel- und schadensfreier Verkehrswert	€	317.000,00
./. noch auszuführende Innenausbauarbeiten	rd. €	<u>35.000,00</u>
	€	<u>282.000,00</u>

(i. W.: Zweihundertzweiundachtzigtausend Euro).

Anmerkung zum Marktanpassungsabschlag:

Die im Anhang beigelegte Sachwertfaktorentabelle lt. dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 nennt bei einem vorläufigen Sachwert von € 384.200,00 einen Sachwertfaktor von 0,825 in dem Marktsegment 2 nach der letzten Erhebung zum **01.01.2024**.

Somit ergibt sich rein rechnerisch ein Abschlag von 17,5 %.

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 Wertermittlungstichtag 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 Unterhaltungsstaus, 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.

Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Mäßige Lage

b) Baulicher Zustand und notwendige Reparaturen

Mängel/Schäden sind keine vorhanden.

Es fehlen noch einige Innenausbauarbeiten, wie:

Sämtliche Bodenbeläge
teilweise Wand- und Deckenverkleidungen
Maler- und Tapezierarbeiten
sämtliche Innentüren
Objekt-Einrichtungen von Bad und WC

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.

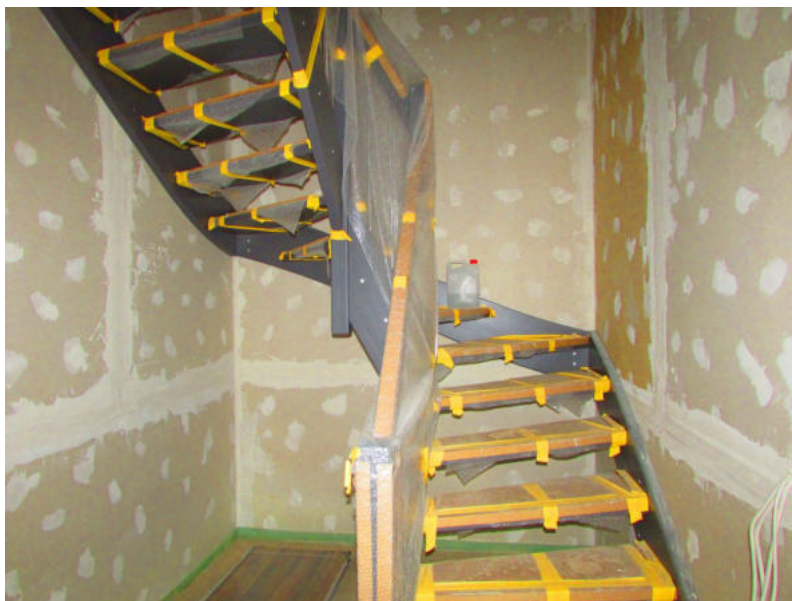
Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, Vervielfältigen, Weitergeben, oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten umfasst einschließlich Bilder, Grundrisse, Schnitt, Bodenrichtwertkarte und Sachwertfaktorentabelle/Anhang 37 Blätter und ist in 4 schriftlichen Ausfertigungen, einschließlich einer Ausfertigung für meine Akten, erstellt.



Pottum, den 10. April 2026









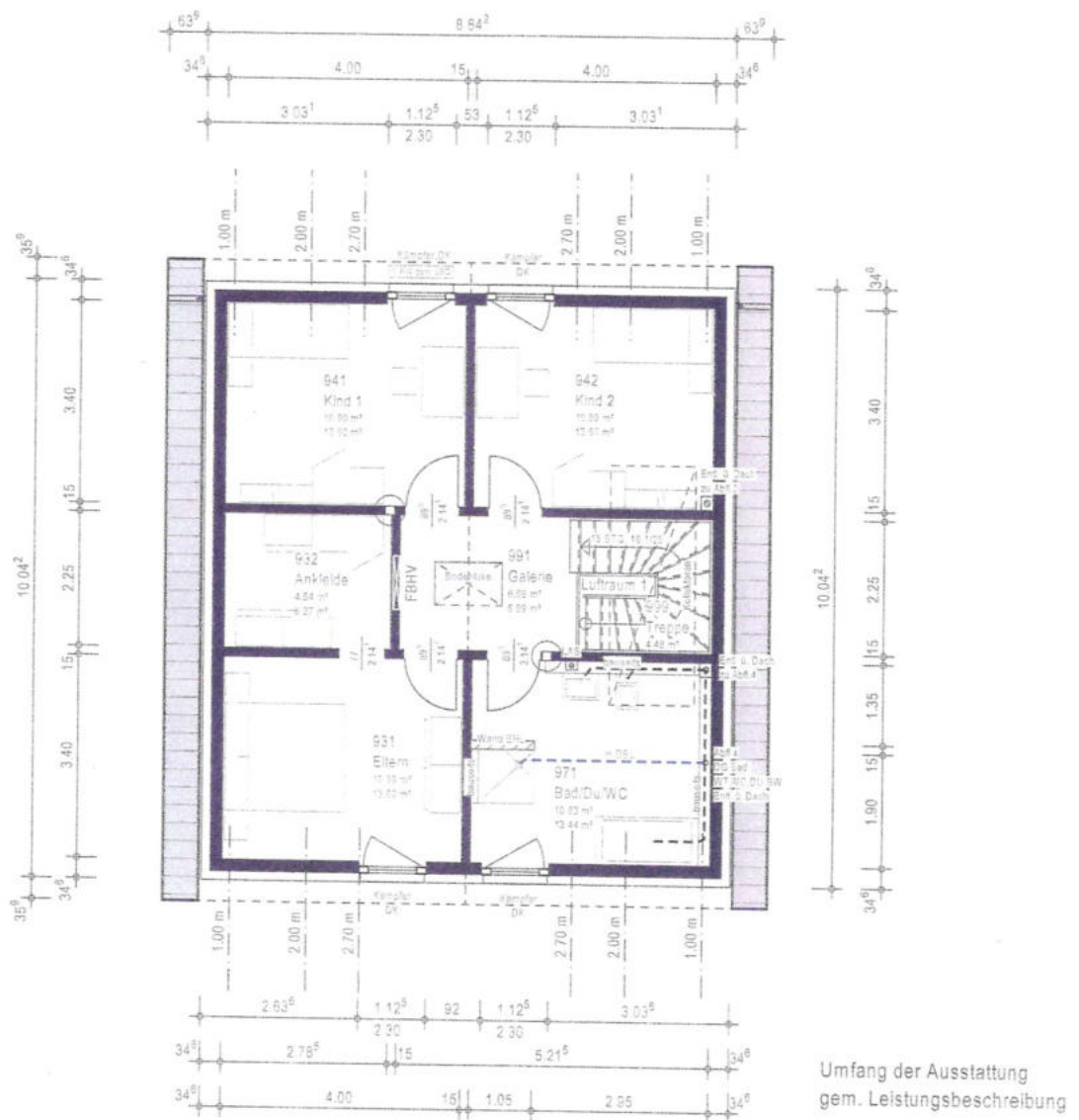




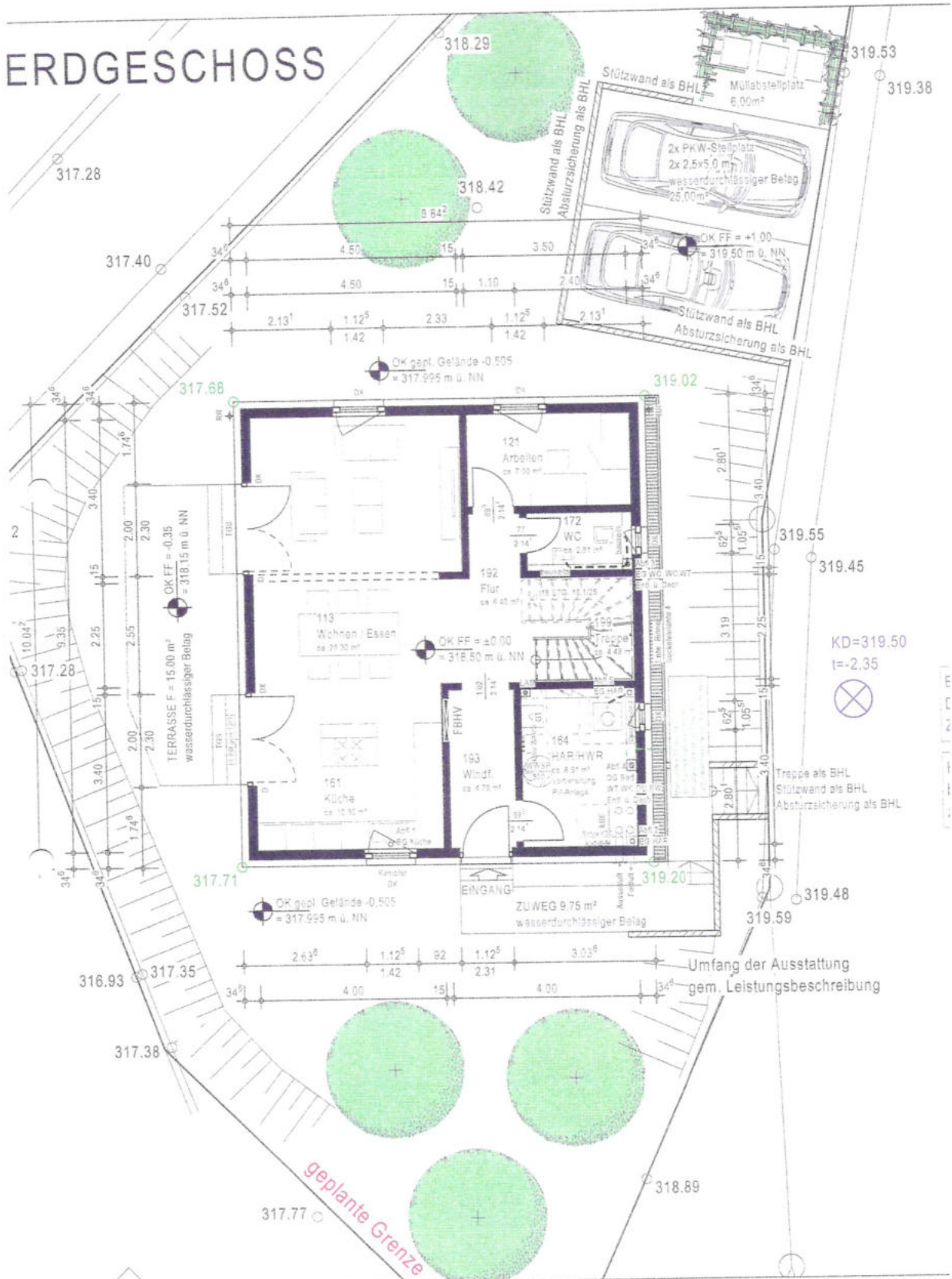


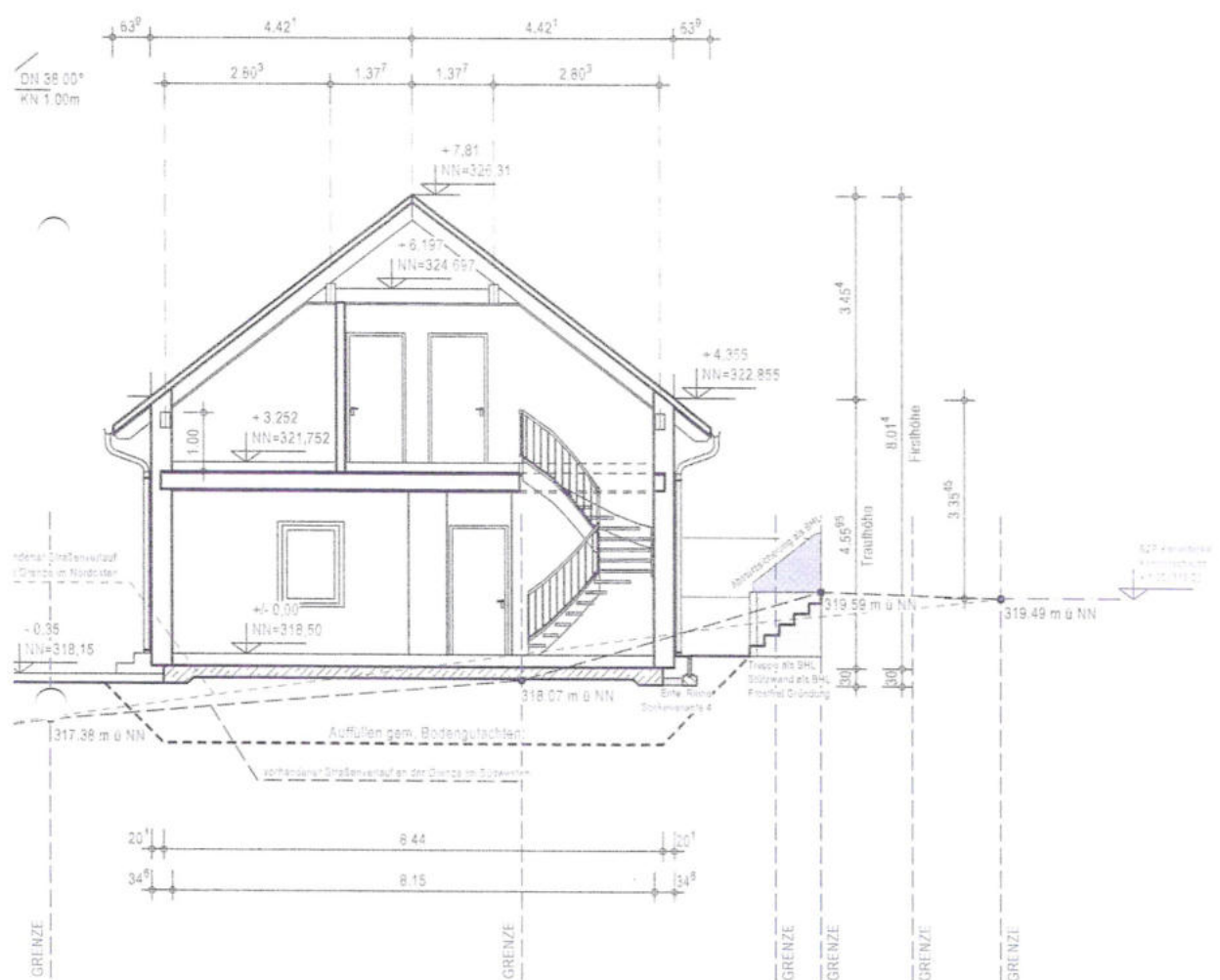


5 DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS







Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

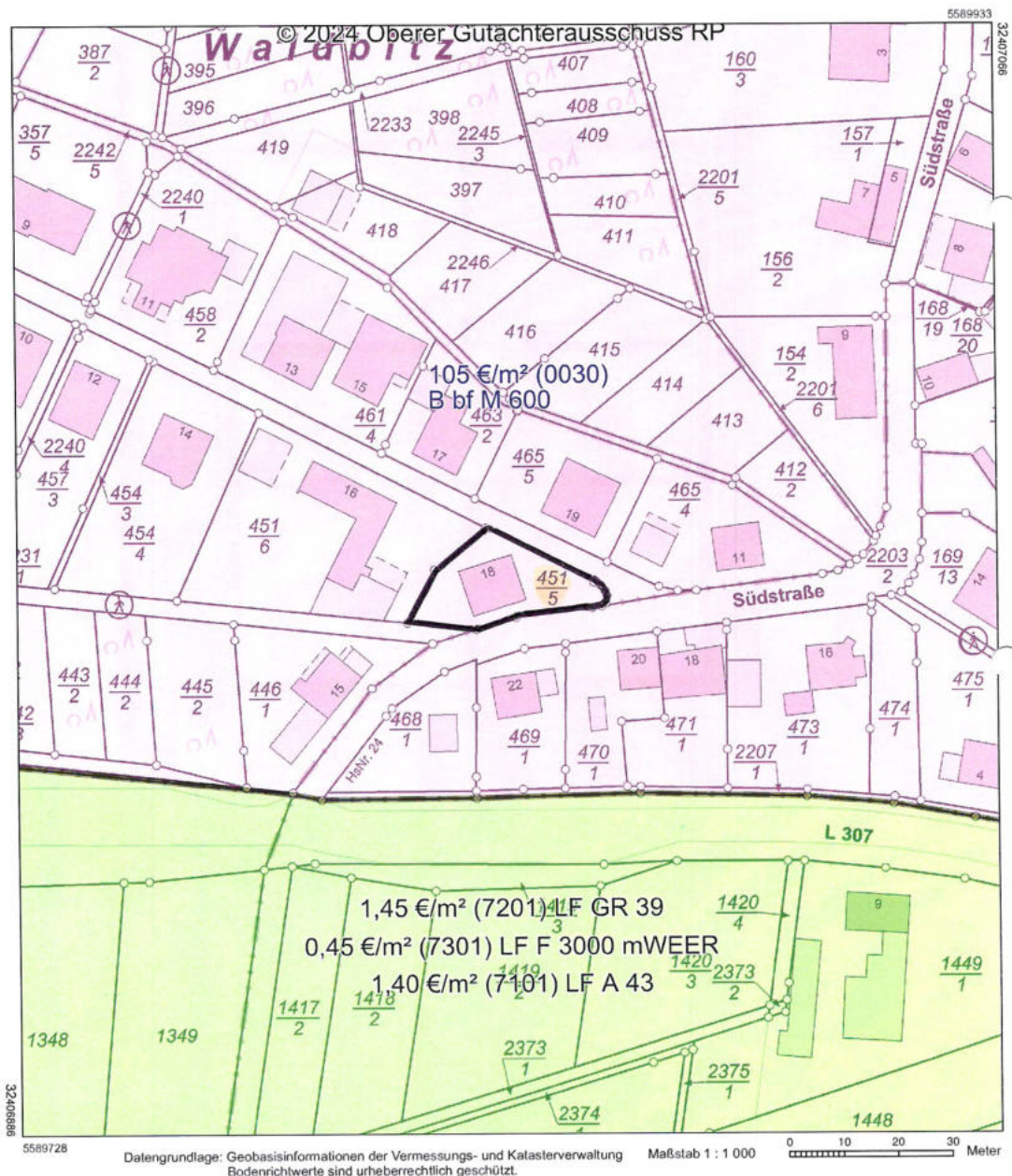
Hergestellt am 19.02.2026

Gemarkung: Hilgert

Gemeinde: Hilgert
Landkreis: Westerwaldkreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



4 Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

empfohlener Anwendungsbereich	Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m²]					
	1	2	3	4	5	6
	20-80	40-150	60-290	90-410	170-620	320-1060
voriüfliger Sachwert [€]	45	80	150	240	--	--
100.000						
125.000						
150.000	1,01			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.



← zurück

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

weiter →

Bewertungsgesetz (BewG)
Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender
Grundstücksgrößen
beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1827)

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	1,24
≥ 250 m ²	1,19
≥ 300 m ²	1,14
≥ 350 m ²	1,10
≥ 400 m ²	1,06 <i>1,11</i>
≥ 450 m ²	1,03
≥ 500 m ²	1,00
≥ 550 m ²	0,98
≥ 600 m ²	0,95 <i>1,00</i>
≥ 650 m ²	0,94
≥ 700 m ²	0,92
≥ 750 m ²	0,90
≥ 800 m ²	0,89
≥ 850 m ²	0,87
≥ 900 m ²	0,86
≥ 950 m ²	0,85
≥ 1 000 m ²	0,84
≥ 1 050 m ²	0,83
≥ 1 100 m ²	0,82
≥ 1 150 m ²	0,81
≥ 1 200 m ²	0,80
≥ 1 250 m ²	0,79
≥ 1 300 m ²	0,78
≥ 1 350 m ²	0,77
≥ 1 400 m ²	0,76
≥ 1 450 m ²	0,75
≥ 1 500 m ²	0,74
≥ 1 550 m ²	0,73
≥ 1 600 m ²	0,72