



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

07. Juli 2026

Geschäfts-Nr. 14 K 17/26

Schätzungsgutachten Nr. 1/7/M/2026

über

**den Verkehrswert (lt. § 194 BauGB) eines bebauten Grundstückes
und zweier Grünlandflächen in 56235 Ransbach-Baumbach,
In den Speidt 43, u. a.**



Der Verkehrswert (1/2 Anteil) wurde zum Stichtag **15. Juni 2026** ermittelt mit

€ 94.150,00

Dies ist die 1. Ausfertigung.

Bankverbindung: Sparkasse Westerwald-Sieg • IBAN: DE37 5735 1030 0002 1186 69 • BIC: MALADE51AKI

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
A. Beschreibung der Hof- und Gebäudefläche, sowie der Außenanlagen	8
Örtliche Lage	8
Erschließungszustand	8
Allgemeiner Zustand der Grundstücke..	8
B. Beschreibung der Baulichkeiten	9
1. <u>Wohnhaus</u>	10
Baujahr	10
Bauausführung	10
Wohnfläche/Brutto-Grundfläche.....	11
Raumaufteilung	11
Bauzustand am Schätzungstag	11
2. <u>Garage</u>	13
Baujahr	13
Bauausführung	13
Brutto-Grundfläche.....	13
Bauzustand am Schätzungstag	13
C. Schätzung der Werte	14
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:

28. Mai 2026

Eigentümer lt. Grundbuch:

Frau
Monika H o l l e r
Luxemburger Straße 12
56276 Großmaischeid

Frau
Gabriele H o l l e r
Hauptstraße 15 a
56235 Ransbach-Baumbach

Herr
Roger H o l l e r
Bornstraße 8
56470 Bad Marienberg

Amtliche Bezeichnung:

Amtsgericht Montabaur
Grundbuch von Ransbach

Blatt 1255

Flur 49, Nr. 37 = 546 m²

Flur 11, Nr. 2395 = 2.236 m²

Flur 11, Nr. 2396 = 1.265 m²

(siehe beigegefügte Bodenrichtwertkarten).

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 einen Teil der Bauakte.

Stich-/Besichtigungstag:

15. Juni 2026

Anwesend waren:

Frau Monika Holler
Herr Stefan Möllerberndt (Freund der Familie)
Der Sachverständige

Anmerkung hierzu:

Alle Eigentümer, sowie der Prozessbevollmächtigte von Frau Monika Holler, Herr Michael Weinschütz, wurden über den Besichtigungstermin informiert.

Das gerichtete Einschreiben an Herr Roger Holler wurde mit dem Vermerk „nicht genommen“ zurückgeschickt.

Wertbeeinflussende Eintragungen
in Abt. II des Grundbuches, lt.
Ausdruck vom 26.05.2026:

Keine

Angaben zum Planungs-
und Baurecht:

Im Bebauungsplan „Hölzeberg“ von 1971 liegt das Grundstück im „Allgemeinen Wohngebiet“.

Die Bebaubarkeit ist mit zwei Vollgeschossen angegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

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 ggbs. 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. 37 liegt an einer ruhigen Ortsnebenstraße.

Die unbebauten Grundstücke Nr. 2395 und 2396 liegen zusammenhängend 20 m bis 50 m vom westlichen Stadtrand von Ransbach entfernt.

Erschließungszustand:

Flur 49, Nr. 37

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

Die Anliegerstraße ist ausgebaut.

Allgemeiner Zustand
der Grundstücke:

Das Grundstück Nr. 37 ist mit einem 1.-Familien-Wohnhaus und einer separaten Garage bebaut.

Zum Wohnhauseingang führt ein mit Keramikfliesen plattierter Weg.

Seitlich befindet sich eine kleinere Stützmauer, die mit Fliesen verkleidet ist.

Der Terrassenbereich vor dem Wohnhaus ist mit Verbundsteinen befestigt.

Die sonstige Freifläche neben und hinter dem Wohnhaus ist mit Gras bewachsen und bietet einen stark ungepflegten und vernachlässigten Eindruck.

Die Oberfläche der unbebauten Grundstücke Nr. 2395 und 2396 besteht aus einer Wiesenfläche.

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.

1. Wohnhaus

Baujahr: 1972

Belichtung und Belüftung: Befriedigend

Bauausführung: Fundamente und Bodenplatte sind betoniert.

Die Außenwände sind aus Bimsstein.

Die Außenfassade ist verputzt, bzw. an der südwestlichen Seite, mit Kunstschiefer verkleidet.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Das Dach ist mit Pfannen eingedeckt.

Die Innentreppe ist aus Kunststein.

Zum Dachboden gelangt man über eine Holzeinschubtreppe.

Die Fußbodenbeläge sind aus Keramikfliesen, Laminat und PVC.

Die Beheizung der Räume wird über eine ölbefeuerte Wandradiatorenheizung vorgenommen.

Die Wände sind mit Tapeten und Raufaser tapeziert.

Die Decken sind mit Holz verkleidet.

Die Hauseingangstür ist aus Metall.

Die Innentüren sind aus einfachem Furnierholz.

Wohnfläche:

159,34 m² gemäß DIN 283

(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Brutto-Grundfläche (BGF):

Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks:

393,08 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, jedoch stark vernachlässigten und schadhaften Eindruck.

Heizung und Heizungsrohre sind veraltet und defekt.

Die Wasserzuleitung ist erneuerungsbedürftig.

Der Öltank hat ein Leck und keine TÜV-Abnahme.

Verschiedene Fenster sind „blind“.

Die Haustür ist schadhaft.

Der Kamin im Dachboden ist versottet.

Das Dachfenster ist schadhaft.

Im Obergeschoss zeigen sich an den Decken Feuchteschäden an der Holzverkleidung.

Der Heizungsraum ist stark verschimmelt.

Einige Fliesen auf dem Balkon sind gerissen.

An der verschieferten Außenwand sind einige Schieferplatten schadhaft.

Der Außenputz ist tlw. ausgebrochen.

Verschiedene Außenholzteile sind verwittert.

2. Garage

Baujahr 1972

Bauausführung: Fundamente und Bodenplatte sind betoniert.
Die Außenwände sind aus Bimsstein.
Die Außenfassade ist verputzt.

Nutzfläche: 16,34 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: 21,00 m² gemäß DIN 277
(die Maße wurden der Zeichnung entnommen).

Bauzustand am Schätzungstag: Die Garage bietet von außen einen vernach-
lässigten und schadhaften Eindruck.
Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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 49, Nr. 37

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, € 200,00/m².

Den heutigen Bodenrichtwert schätze ich ebenfalls auf € 200,00/m².

Dieser Bodenrichtwert gilt für eine Vergleichs-Grundstücksfläche von 700 m². Das Grundstück liegt mit 546 m² unter der Vergleichs-Grundstücksfläche von 700 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 700 m² zu 546 m² = 1,06 (siehe Anhang).

Somit ermittelt sich folgender Bodenwert:

$$546 \text{ m}^2 \times € 200,00/\text{m}^2 \times 1,06 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad 115.752,00}}$$

b) Flur 11, Nr. 2395

Lt. Anfrage bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach-Bauabteilung- liegt dieses Grundstück im sog. „Außenbereich“.

Trotz einer relativen Nähe zur bebauten Ortslage ist lt. Auskunft mit einer Bebaubarkeit auf absehbare Zeit nicht zu rechnen.

Die Fläche wird daher als Grünlandfläche mit € 1,80/m² bewertet.

Größe des Grundstückes: 2.236 m²

$$\text{Wert des Grund und Bodens: } 2.236 \text{ m}^2 \times € 1,80/\text{m}^2 \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad 4.025,00}}$$

c) Flur 11, Nr. 2396

Bodenrichtwert analog des Grundstückes Nr. 2395 = € 1,80/m².

Größe des Grundstückes: 1.265 m²

Wert des Grund und Bodens: 1.265 m² x € 1,80/m² € 2.277,00

2. Gebäudewert

a) Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in 1972 erbaut. Somit war es zum Stichtag 54 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 26 Jahre.

Die Ausstattung ist der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 betrugen lt. der anzuwendenden Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 für die Gebäudeart 1.02 = € 605,00/m² Brutto-Grundfläche (BGF) inkl. Baunebenkosten.

Als BGF wurden 393,08 m² ermittelt.

Der Baupreisindex betrug zum Stichtag 15. 06. 2026 = 193,1/100, bezogen auf 2010 (letzter vor dem Stichtag veröffentlichter Stand: I. Quartal 2026; Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

393 m ² BGF x € 605,00/m ² x 193,1/100	€ 459.124,00
zuzüglich Untergeschoss-Teilausbau rd. 60 m ² x € 500,00/m ²	€ 30.000,00
	€ 489.124,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 67,50 %	€ 330.159,00
	€ 158.965,00

b) Garage

Die Garage wurde ebenfalls in 1972 erbaut. Somit war sie zum Stichtag 54 Jahre alt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird auf 60 Jahre geschätzt.

Ich schätze die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag, gemessen am Bauzustand, noch auf 15 Jahre.

Das fiktive Alter beträgt somit 45 Jahre.

Die Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 betrugen lt. der anzuwendenden SW-RL für die Gebäudeart 14.1 = € 485,00/m² BGF ./ € 185,00/m² = € 300,00/m² (unter Berücksichtigung der einfachen Ausstattung) in der Standardstufe 4 inkl. Baunebenkosten.

Als BGF wurden 21 m² ermittelt.

21 m ² BGF x € 300,00/m ² x 193,1/100	€ 12.165,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 75 %	€ 9.124,00
	€ 3.041,00

3. Anlagen zum Zeitwert

Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen
(vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz),
Wohnhauseingangsbelag, Holz-Gerätehäuschen,
Grundstückseinfriedung, Rasen, Aufwuchs, Sonstiges

€	<u>6.000,00</u>
---	------------------------

Zusammenstellung des Sachwertes (Flur 49, Nr. 37)

Bodenwert	€	115.752,00
Bauwert Wohnhaus	€	158.965,00
Bauwert Garage	€	3.041,00
Anlagen zum Zeitwert	€	<u>6.000,00</u>
	€	283.758,00
gerundet	€	<u>283.800,00</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 des stark vernachlässigten und schadhaften Eindrucks, halte ich, insgesamt gesehen, folgenden Marktanpassungsabschlag für angemessen:

20 % = € 56.800,00 (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	€	283.800,00
./. 20 % Marktanpassungsabschlag	rd. €	<u>56.800,00</u>
	€	227.000,00
./. objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie Mängel/Schäden, deren Beseitigung keine nennenswerte Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge hätte (inkl. Baunebenkosten)	€	<u>45.000,00</u>
	€	<u>182.000,00</u>
hiervon 1/2 Anteil =	€	<u>91.000,00</u>

(i. W.: Einundneunzigtausend Euro).

Anmerkung zum Marktanpassungsabschlag:

Die im Anhang beigegefügte Sachwertfaktorentabelle lt. dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 nennt bei einem vorläufigen Sachwert von € 283.800,00 einen Sachwertfaktor von 0,875 in dem Marktsegment 2 nach der letzten Erhebung zum **01.01.2024**.

Somit ergibt sich rein rechnerisch ein Abschlag von 12,5 %.

Da das Wohnhaus und die Garage einen stark vernachlässigten und schadhaften Eindruck bieten, ist die Nachfrage beeinträchtigt.

Ich halte daher einen erhöhten Abschlag von 20 % 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 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 ordnungsgemäßem 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 der unbebauten Grundstücke, abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren, schätze ich auf:

Flur 11, Nr. 2.395 = € 4.000,00 (gerundet)

hiervon 1/2 Anteil = € 2.000,00

(i. W.: Zweitausend Euro)

Flur 11, Nr. 2.396 = € 2.300,00 (gerundet)

hiervon 1/2 Anteil = € 1.150,00

(i. W.: Eintausendeinhundertfünfzig Euro)

Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Mäßige Lage

b) Baulicher Zustand und notwendige Reparaturen

Siehe Aufzählung Blätter 11-13

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, Grundriss/Schnitt, Bodenrichtwertkarten und Sachwertfaktorentabelle/Anhang 45 Blätter und ist in 8 schriftlichen Ausfertigungen, einschließlich einer Ausfertigung für meine Akten, erstellt.



Pottum, den 07. Juli 2026





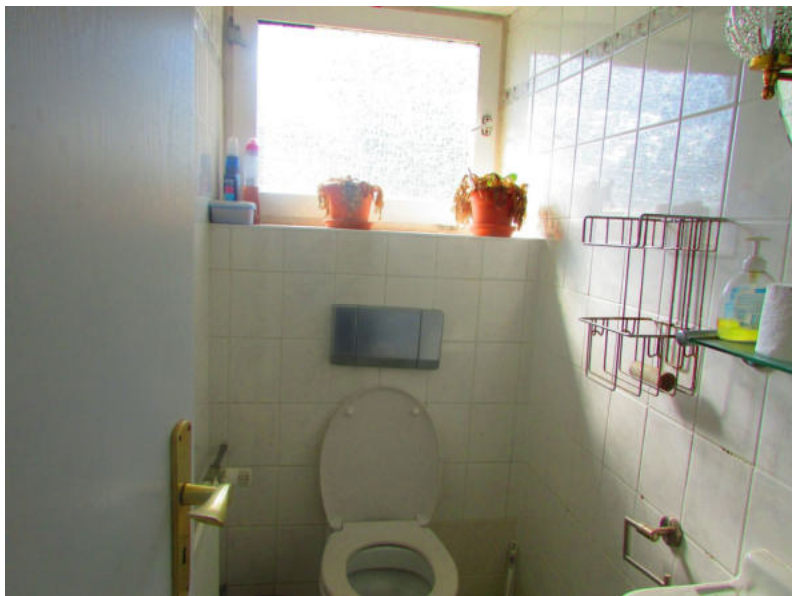




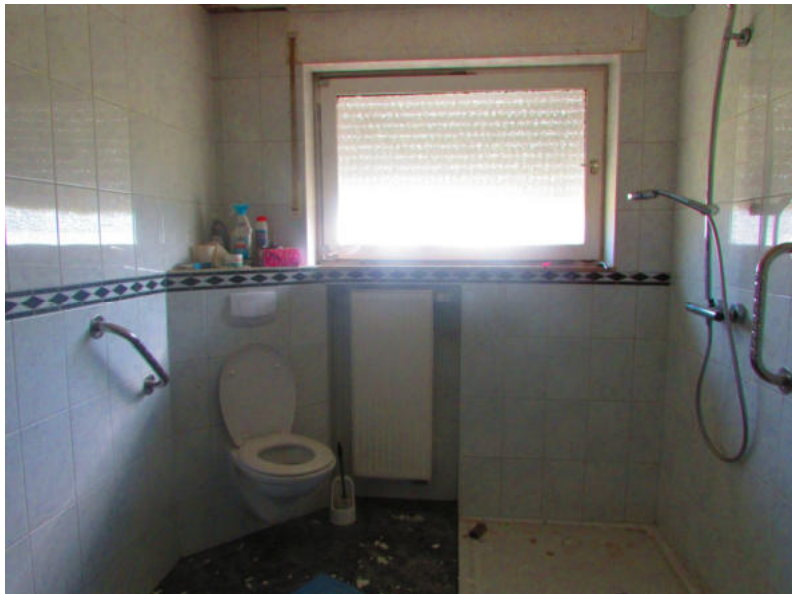














MASS TAB A: 100.

HAUSBACHBAUMKATZENMONTA BAUR, DEN ... OKT. 1969
DER SAUHER! *Heidi!* 7. FÄHRUNG-VF-BAULEITUNG

DEE SAUHER! *Medley* FERNUNG-AE SAULETT
...und den oben ist: *Blatt* *Meis*

[illegible]

Einladung zum
Frühstück

QUERSCHNITT.

**ALLE KONSTRUKTIVE BAUTEILE
NACH STAATSBEMESSUNG!**

Bauaufsichtlich geprüft
Herstellung am 5. JAN. 1979
Kreiselbaunt

Boile

•SCHNITT DURCH GARAGE•

• VON SÜDOSTEN •

• VON NORD=WESTEN •

• ERDICESCHIOSS •

VON NORD-OSTEN.

• VON SÜD-WESTEN •

UNTERGESCHLOSSEN

TURNING POINT

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2026



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

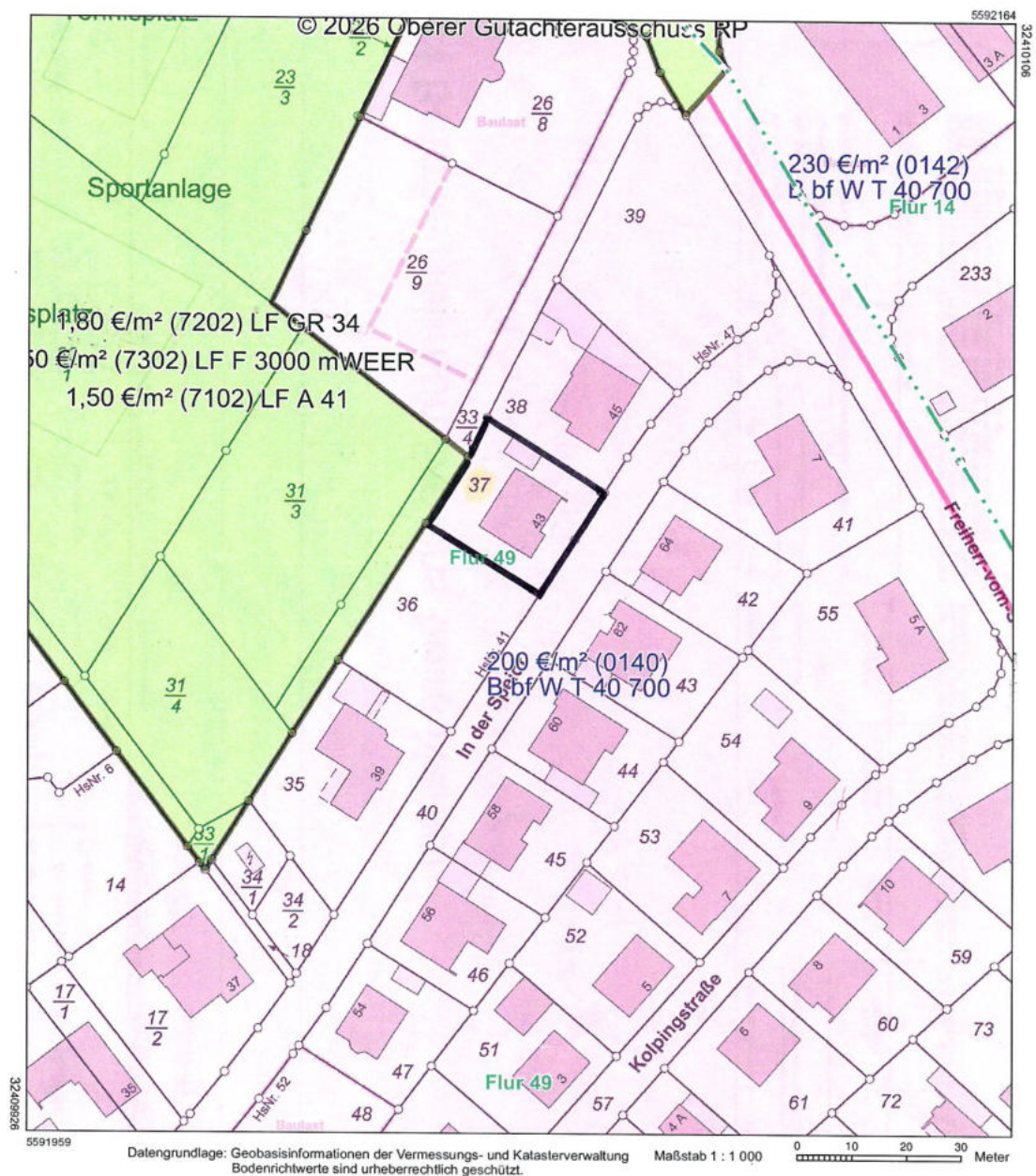
Hergestellt am 08.06.2026

Gemarkung: Ransbach

Gemeinde: Ransbach-Baumbach
Landkreis: Westerwaldkreis

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle**

Jahnstraße 5
56457 Westerburg





Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2026



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

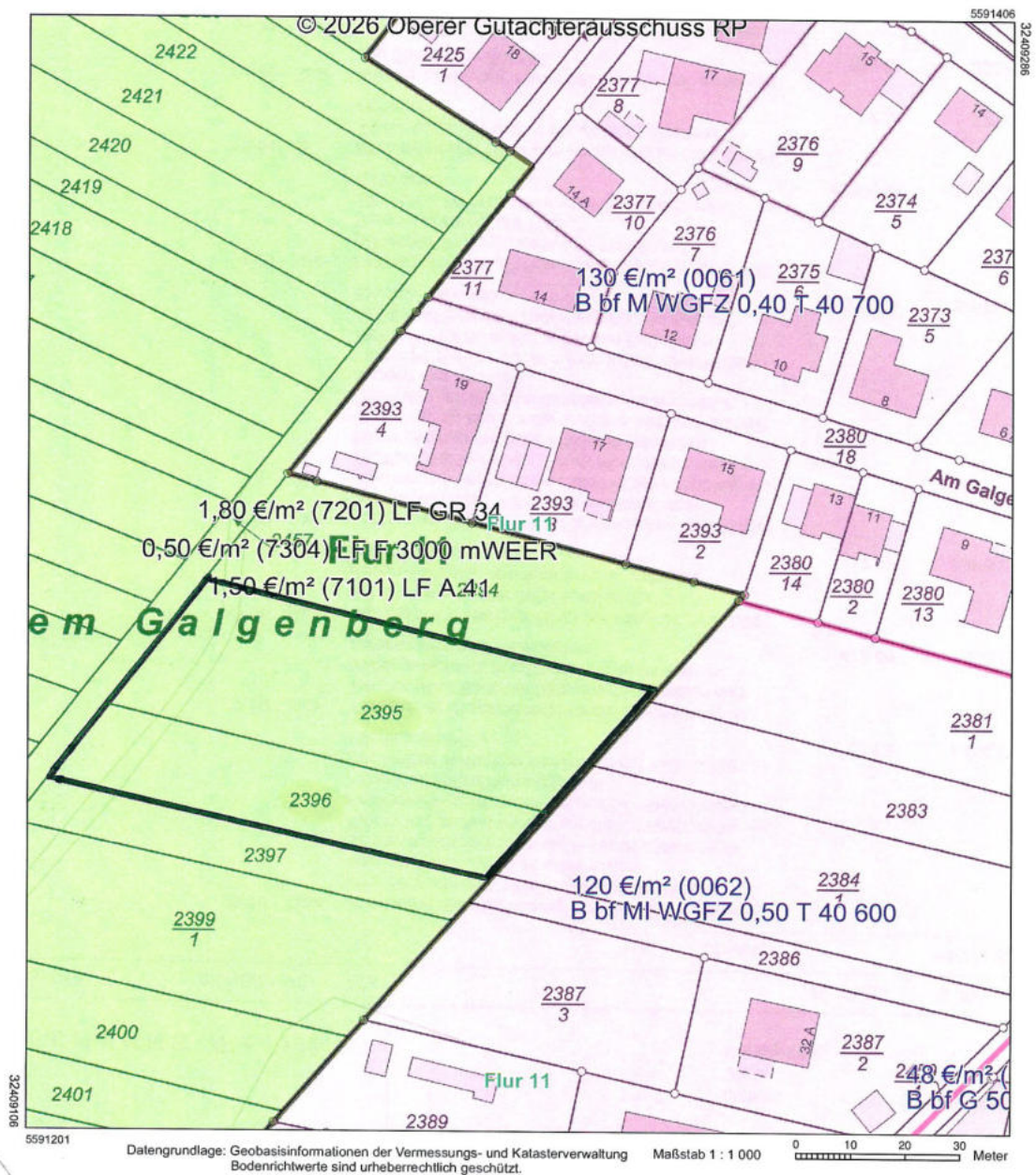
Hergestellt am 08.06.2026

Gemarkung: Ransbach

Gemeinde: Ransbach-Baumbach
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 20-80	2 40-150	3 60-290	4 90-410	5 170-620	6 320-1060
vorläufiger 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.



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

Prüm	3234	Prüm	Eifelkreis Bitburg-Prüm	3	3
Prümzurlay	3047	Prümzurlay	Eifelkreis Bitburg-Prüm	3	3
Pudersbach	0214	Pudersbach	Neuwied	2	2
Pünderich	1600	Pünderich	Cochem-Zell	1	1
Püschchen	0531	Stockum-Püschchen	Westerwaldkreis	1	1
Pütschbach	0575	Dreikirchen	Westerwaldkreis	2	2
Pützborn	3357	Daun	Vulkaneifel	2	2
Queichhambach	5421	Annweiler am Trifels	Südliche Weinstraße	4	3
Queichheim	5554	Landau in der Pfalz	Stadt Landau in der Pfalz	5	5
Queidersbach	4984	Queidersbach	Kaiserslautern	3	3
Quiddelbach	1035	Quiddelbach	Ahrweiler	1	1
Quirnbach	4787	Quirnbach/Pfalz	Kusel	1	2
Quirnbach	0621	Quirnbach	Westerwaldkreis	2	2
Quirnheim	4417	Quirnheim	Bad Dürkheim	3	3
Racksen	0098	Racksen	Altenkirchen (Ww)	1	1
Rahms	0272	Neustadt (Wied)	Neuwied	2	2
Ralingen	2802	Ralingen	Trier-Saarburg	3	3
Ramberg	5431	Ramberg	Südliche Weinstraße	3	2
Ramersbach	1107	Bad Neuenahr-Ahrweiler	Ahrweiler	3	3
Rammelsbach	4731	Rammelsbach	Kusel	2	2
Ramsen	4501	Ramsen	Donnersbergkreis	2	2
Ramstein	4892	Ramstein-Miesenbach	Kaiserslautern	4	4
Ransbach	0661	Ransbach-Baumbach	Westerwaldkreis	3	2
Ranschbach	5392	Ranschbach	Südliche Weinstraße	4	4
Ransweiler	4620	Ransweiler	Donnersbergkreis	1	1
Rapperath	2392	Morbach	Bernkastel-Wittlich	1	1
Rascheid	2637	Rascheid	Trier-Saarburg	1	1
Rathskirchen	4638	Rathskirchen	Donnersbergkreis	1	1
Rathsweiler	4737	Rathsweiler	Kusel	1	1
Ratzert	0204	Ratzert	Neuwied	1	1
Raubach	0212	Raubach	Neuwied	2	2
Raumbach	2070	Raumbach	Bad Kreuznach	1	1



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
≥ 450 m ²	1,03
≥ 500 m ²	1,00
≥ 550 m ²	0,98 <i>1.06</i>
≥ 600 m ²	0,95
≥ 650 m ²	0,94
≥ 700 m ²	0,92 <i>1.00</i>
≥ 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