

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

- Beratender Ingenieur und Architekt
- Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauten und unbebauten Grundstücken
- Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Amtsgericht Westerbürg

Wörthstraße 14
56457 Westerbürg

Datum: 06. Mai 2025

Az.: 11 K 33/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für die als

**landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke
in 56414 Bilkheim**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bilkheim	732	1-4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bilkheim	4	45
Bilkheim	9	14
Bilkheim	10	3/2, 22
Eigentümer:		

**Der Verkehrswert der Grundstücke
wurde zum Stichtag 14.04.2025 ermittelt mit rd.**

66.800 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 5 Seiten, davon 1 Anlage.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, landwirtschaftliche Flächen überwiegend Grünland (gem. Angabe beim Ortstermin)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bilkheim, Blatt 732, lfd. Nr. 1-4
Katasterangaben:	Gemarkung Bilkheim, Flur 4, Flurstück 45, Fläche 9.333 m ² ; Gemarkung Bilkheim, Flur 9, Flurstück 14, Fläche 551 m ² ; Gemarkung Bilkheim, Flur 10, Flurstück 3/2, Fläche 45.568 m ² ; Gemarkung Bilkheim, Flur 10, Flurstück 22, Fläche 627 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerbург vom 17.03.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	14.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin Hauptstraße 6, Salz:	Der Eigentümer Mitarbeiterin des Unterzeichners Der Unterzeichner

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Katasteramtliche Lagepläne, Flurkarten, Luftbilder usw. sind unter folgender Internetadresse einzusehen: www.geoportal.rlp.de Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. selbst erstellt: • Flächennutzungsplan, Lage, Ausschnitte; • Bodenwertkarte • Landesgrundstücksmarktbericht 2025;
---	---

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen auf das Schreiben vom 17.03.2025

- Welche Pächter vorhanden sind, Name und Anschrift
Auf Befragen teilte der Eigentümer mit, dass die Ländereien eigen genutzt werden.
 - b und ggf. in welcher Höhe Mieterleistungen gem. § 57 ZG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547 i.V.m. § 566 BGB erbracht werden.
 - ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
 - ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
 - ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.
- b)-e) es handelt sich nur um landwirtschaftliche Flächen**

1.4 Lage

Ort/Kreis: 56414 Bilkheim, Westerwaldkreis,



1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 20.08.2024 vor. Auftragsgemäß werden Angaben in Abt. II nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.6 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt (s. Anlage 1).

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die als landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke in 56414 Bilkheim zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bilkheim	732	1-4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bilkheim	4	45	9.333 m ²
Bilkheim	9	14	551 m ²
Bilkheim	10	3/2	45.568 m ²
Bilkheim	10	22	627 m ²
Fläche insgesamt:			56.079 m²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Gem. den Untersuchungen des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus konnte festgestellt werden, dass die Bonität auf den Kaufpreis bei Grünland nur geringe Auswirkung hat und empfiehlt keine Anpassungen für Grünland anzubringen.

Für die Flurstücke erfolgte die Größenanpassung (Umrechnungskoeffizient) gem. Landesgrundstücksmarktbericht Pkt. 4.5.1.2, Tabelle 4.5-10.

2.3 Bodenwertermittlung

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
1	4	45	Landwirtschaftsfläche, Beutelbitz			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
9.333 m ²	x	1,25 €/m ²	1,0 =	11.666,25 €	rd. 11.700 €	E2



Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
2	9	14	Landwirtschaftsfläche, Boden			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
551 m ² x		1,25 €/m ²	1,09 =	750,74 €	rd. 750 €	E1

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
3	10	3/2	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche Kolbertswiese			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
45.568 m ² x		1,25 €/m ²	0,94 =	53.542,40 €	rd. 53.500 €	E1

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
4	10	22	Landwirtschaftsfläche, Hub			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
627 m ² x		1,25 €/m ²	1,09 =	854,29 €	rd. 850 €	E1

Summe Vergleichswert **66.800 €**

E1

Die landwirtschaftlichen Flächen für Bilkheim sind für 2024 wie folgt ausgewiesen.
Grünland 1,15 €/m²- 1,25 €/m² Der Sachverständige hält den Wert von 1,25 €/m² für angemessen.

E2

Die landwirtschaftlichen Flächen für Bilkheim sind für 2024 wie folgt ausgewiesen
Grünland 1,25 €/m²
Im Flächennutzungsplan die ist die Fläche als Biotop ausgewiesen (gem. § 30 BNatSchG).

2.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **66.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 56414 Bilkheim

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bilkheim	732	1-4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bilkheim	4	45
Bilkheim	9	14
Bilkheim	10	3/2, 22

wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 mit rd.

66.800 €

in Worten: sechshundertsechzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 06. Mai 2025

.....
ö.b.u.v. Sachverständiger

