

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: 09. Mai 2025

Az.: 11 K 45/24



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für die als

**landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke
in 56414 Salz**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Salz	1417	1, 2, 13, 16, 20, 21
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Salz	5	105
Salz	5	106
Salz	5	103
Salz	5	116
Salz	5	55
Salz	5	119

Eigentümer:

Herr _____
Frau _____

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

40.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 6 Seiten, davon 1 Anlage.

Das Gutachten wurde in 6 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 Salz, Blatt 1417, lfd. Nr. 1, 2, 13, 16, 20, 21

Katasterangaben:

Gemarkung Salz, Flur 5, Flurstück 105, Fl. 8.281 m²;
Gemarkung Salz, Flur 5, Flurstück 106, Fl. 1.729 m²;
Gemarkung Salz, Flur 5, Flurstück 103, Fl. 5.476 m²;
Gemarkung Salz, Flur 5, Flurstück 116, Fl. 4.285 m²;
Gemarkung Salz, Flur 5, Flurstück 55, Fl. 2.684 m²;
Gemarkung Salz, Flur 5, Flurstück 119, Fl. 5.420 m²;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerbürg vom 17.03.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag:

14.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr _____
Herr _____
Frau Wedel (Büro Heidrich)
Der Unterzeichner

Eigentümer:

Frau _____
Herr _____

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

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

Beantwortung der Fragen auf das Schreiben vom 18.03.2025

- Welche Pächter vorhanden sind, Namen und Anschrift
Auf Befragen teilte der Eigentümer mit, dass die Ländereien eigen genutzt werden.
- ob und ggf. in welcher Höhe Mieterleistungen gem. § 57 ZG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547i.V.m. § 566 BG erbracht werden.
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.



- e) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.
 b)-e) es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen

1.4 Lage

Ort/Kreis: 56414 Salz, 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. Anlagen 1-2).

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

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

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Salz	1417	1, 2, 13, 16, 20, 21	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Salz	5	105	8.281 m ²
Salz	5	106	1.729 m ²
Salz	5	103	5.476 m ²
Salz	5	116	4.285 m ²
Salz	5	55	2.684 m ²
Salz	5	119	5.420 m ²

Fläche insgesamt:

27.875 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	5	105	Landwirtschaftsfläche, Hinter der Staring				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
8.281 m ²	x	1,40 €/m ²	1,00 =	11.593,40 €	rd. 11.600 €	E1	
2	5	106	Landwirtschaftsfläche, Hinter der Staring				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
1.729 m ²	x	1,40 €/m ²	1,06 =	2.565,84 €	rd. 2.600 €	E1	
13	5	103	Landwirtschaftsfläche, Hinter der Staring				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
5.476 m ²	x	1,40 €/m ²	1,03 =	7.896,39 €	rd. 7.900 €	E1	
16	5	116	Landwirtschaftsfläche, Jungstruth				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
4.285 m ²	x	1,40 €/m ²	1,04 =	6.238,96 €	rd. 6.200 €	E1	
20	5	55	Landwirtschaftsfläche, Unterste Steinwiese				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
2.684 m ²	x	1,40 €/m ²	1,05 =	3.945,48 €	rd. 3.900 €	E1	
21	5	119	Landwirtschaftsfläche, Jungstruth				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
5.420 m ²	x	1,40 €/m ²	1,03 =	7.815,64 €	rd. 7.800 €	E1	
Summe Vergleichswert					<u>40.000 €</u>		

E1

Die landwirtschaftlichen Flächen für 56414 Salz sind für 2024 wie folgt ausgewiesen.
Grünland 1,35 €/m²- 1,45 €/m² Der Sachverständige hält 1,40 €/m² für angemessen.



2.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **40.000 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 56414 Salz/Oberw.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Salz	1417	1, 2, 13, 16, 20, 21
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Salz	5	105
Salz	5	106
Salz	5	103
Salz	5	116
Salz	5	55
Salz	5	119

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 mit rd.

40.000 €

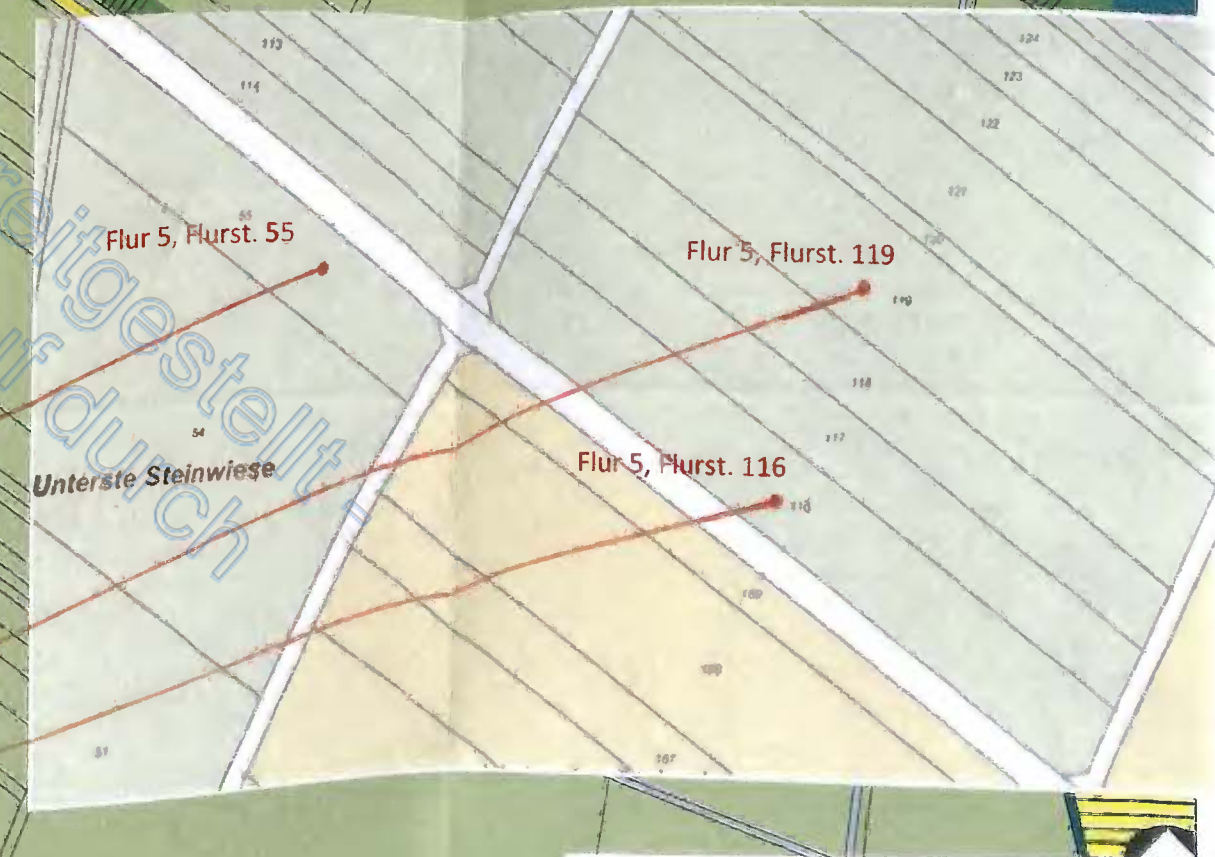
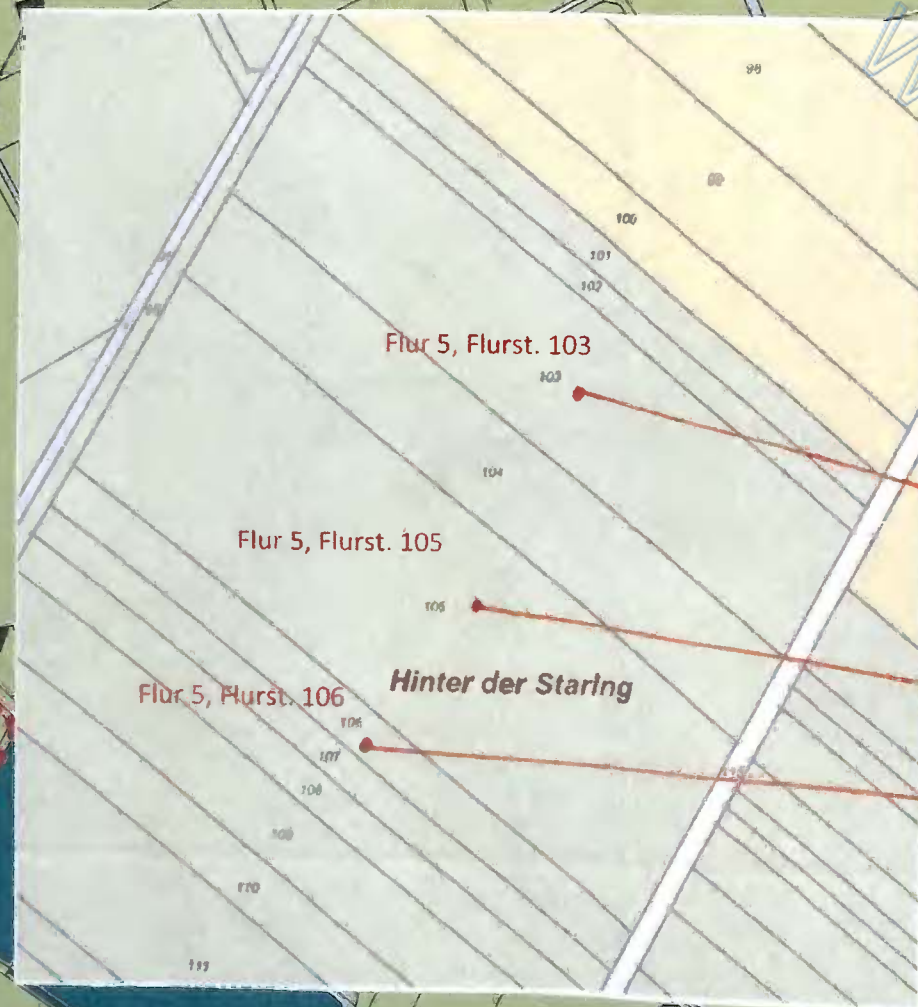
in Worten: vierzigtausendvier Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 09. Mai 2025

ö.b.u.v. Sachverständiger





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
LAGE (nicht maßstabgerecht)