

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!**

Amtsgericht Westerbürg

Wörthstraße 14
56457 Westerbürg

Datum: 16. Mai 2025



Az.: 12 K 36/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die als

**landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke
in 56459 Girkenroth**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Girkenroth	730	2, 3, 5-8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Girkenroth	4	56
Girkenroth	4	87
Girkenroth	4	33
Girkenroth	4	20
Girkenroth	4	45
Girkenroth	4	49

Eigentümer:

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

183.800 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 8 Seiten, davon 2 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:

Katasterangaben:

Grundbuch von Girkenroth, Blatt 730, lfd. Nr. 2,3, 5-8
Gemarkung Girkenroth, Flur 4, Flurstück 56, Fl. 39.971 m²;
Gemarkung Girkenroth, Flur 4 Flurstück 87, Fläche 33.602 m²;
Gemarkung Girkenroth, Flur 4, Flurstück 33, Fläche 7.385 m²;
Gemarkung Girkenroth, Flur 4, Flurstück 20, Fl. 100 m²;
Gemarkung Girkenroth, Flur 4 Flurstück 45, Fläche 33.861 m²;
Gemarkung Girkenroth, Flur 4, Flurstück 49, Fläche 27.761 m²;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerbург vom 18.03.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag:

14.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Unterzeichner
(Büro Heidrich)

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 19.03.2025

a) Welche Pächter vorhanden sind, Name und Anschrift

Auf Befragen teilte der Eigentümer mit, dass die Ländereien eigen genutzt werden.

Ungeachtet dessen wurde nach telefonischer Auskunft des Eigentümers kurz nach dem Bewertungstichtag ein Pachtvertrag über die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einem der Bewertungsgrundstücke abgeschlossen.

b) ob und ggf. in welcher Höhe Mieterleistungen gem. § 57 ZG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547i.V.m. § 566 BGB erbracht werden.

c) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)

d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

e) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.

b)-e) es handelt sich nur um landwirtschaftliche Flächen



1.4 Lage

Ort/Kreis: 56459 Girkenroth, Westerwaldkreis,

1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 19.03.2025 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 56459 Girkenroth zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Girkenroth	730	2, 3, 5-8	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	
Girkenroth	4	56	39.971 m ²
Girkenroth	4	87	33.602 m ²
Girkenroth	4	33	7.385 m ²
Girkenroth	4	20	100 m ²
Girkenroth	4	45	33.861 m ²
Girkenroth	4	149	27.761 m ²
Fläche insgesamt:			142.680 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			
2	4	56	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Auf der Langheid			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
39.971 x	x	0,90 €/m ²	0,94 =	33.815,47 €		
Potentialfläche 2-fache des Bodenwert			=	67.630,93 €	rd. 67.600 €	E1

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
3	4	87	Landwirtschaftsfläche, Auf der Langheid			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
33.602 m ² x	x	0,90 €/m ²	0,94 =	28.427,29 €		
Potentialfläche 2-fache des Bodenwertes			=	56.854,58 €	rd. 56.900 €	E1

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
5	4	33	Landwirtschaftsfläche, Vor der Altwies			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
7.385 m ² x	x	0,90 €/m ²	1,00 =	6.646,50 €	rd. 6.600 €	E3

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
6	4	20	Betriebsfläche (Nutzung landw. Fläche) Im Suder			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
100 m ² x		0,90 €/m ²	1,09 =	98,10 €	rd. 100 €	E2

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
7	4	45	Landwirtschaftsfläche, Bei der Hohlbusch			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
33.861 m ² x	x	0,90 €/m ²	0,94 =	28.646,41 €	rd. 28.600 €	E3

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
8	4	49	Landwirtschaftsfläche Georgienwies			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
27.761 x		0,90 €/m ²	0,97 =	24.235,35 €	rd. 24.000 €	E3

Summe Vergleichswert**183.800 €****E1**

In unmittelbarer Nähe der Bewertungsgrundstücke befinden sich mehrere Windenergieanlagen, die in den Jahren 2008 sowie 2015 genehmigt und errichtet wurden. Bis zur jüngsten Änderung war im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerbürg eine Windenergieplanung mit festgelegten Konzentrationszonen verankert.



Mit Beschluss des Verbandsgemeinderats vom 07.05.2024, der Genehmigung durch die Kreisverwaltung vom 21.01.2025 sowie der öffentlichen Bekanntmachung im Wäller Wochenspiegel Nr. 8/2025 wurde der „Teilflächennutzungsplan Standortbereiche für die Windenergie“ aufgehoben.

Die planungsrechtlichen Wirkungen der Konzentrationszonen entfallen damit. Nach § 35 BauGB richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Außenbereich fortan nach den allgemeinen Regelungen über das Bauen im Außenbereich, ohne die bisherige Ausschlusswirkung.

Das Land RLP hat in einem „Flächenportal Erneuerbare Energien RLP – Windenergienutzung“ potenzielle Flächen zur Windkraft für die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Windkraftflächen, die ab 2027 herangezogen werden sollen, ausgewiesen.

Die Flurstücke 56 und 87 befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Flurstücken, die mit bestehenden Windkraftanlagen bebaut sind. Ebenfalls grenzen sie direkt an Potentialflächen für Windkraftanlagen (siehe Anlage). Aus diesem Grund hält der Sachverständige das 2-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen für angemessen

Girkenroth

15-7-1 Rücknahme einer Sonderbaufläche für Windenergienutzung und Ausweisung von Flächen für Wald und Flächen für die Landwirtschaft im Osten von Girkenroth



E2

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Eigentümer wurde erklärt, dass eine Tiefenbohrung und anschließend eine Stilllegung des Wasserwerkes erfolgte. Ein Pachtvertrag besteht nicht. Die Fläche wird jetzt als Grünland genutzt. Der Sachverständige hält den Bodenwert für landw. Flächen für angemessen (E3).

E3

Die landwirtschaftlichen Flächen für Girkenroth sind für 2024 wie folgt ausgewiesen.

Grünland 0,85 €/m² bis 0,90 €/m². Der Sachverständige hält den Wert von 0,90 €/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. **121.500,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 56459 Girkenroth

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Girkenroth	730	2, 3, 5-8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Girkenroth	4	56
Girkenroth	4	87
Girkenroth	4	33
Girkenroth	4	20
Girkenroth	4	45
Girkenroth	4	49

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 mit rd.

183.800 €

in Worten: einhundertdreißigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 16. Mai 2025



