



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!**

Dipl.-Ing. Willibald Heidrich

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

Tel.:
Fax:
E-Mail:

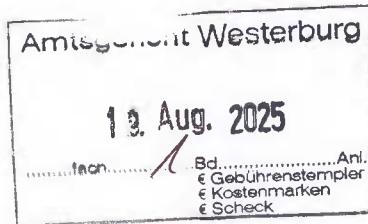
+49(0)2747 / 93 02 06
+49(0)2747 / 93 02 07

w.heidrich@heidrich-ingenieure.de

Hedrich Ingenieure PartG mbB • Marienberger Str. 23a • 57578 Elkenroth

Amtsgericht Westerburg

Wörthstraße 14
56457 Westerburg



Datum: 14. August 2025

Az.: 13 K 33/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die als

**landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke
in 57627 Astert**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Astert	451	1,2,5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Astert	2	77
Astert	3	24
Astert	11	1
Eigentümer	Frau [redacted]	
	Herr [redacted]	
	Herr [redacted]	
	Frau [redacted]	

**Der Verkehrswert der Grundstücke
wurde zum Stichtag 11.08.2025 ermittelt mit rd.**

1.620 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 6 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, unbebaut, genutzt als Wiese

Grundbuchangaben: Grundbuch von Astart, Blatt 451, lfd. Nr. 1,2,5

Katasterangaben: Gemarkung Astart, Flur 2, Flurstück 77, Fläche 589 m²; Gemarkung Astart, Flur 3, Flurstück 24, Fläche 903 m²; Gemarkung Astart, Flur 11, Flurstück 1, Fläche 250 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 11.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Wedel (Büro Heidrich)
Der Unterzeichner

Antragstellerin:

Frau _____

Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin:

Antragsgegner:

Herr _____

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen auf das Schreiben vom 21.07.2025

a) Welche Pächter vorhanden sind, Name und Anschrift

Da beim Ortstermin niemand anwesend war und keine Angaben zu den Pachtverhältnissen erfolgten, kann keine Auskunft erteilt werden.

- 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 um landwirtschaftliche Flächen



1.4 Lage

Ort/Kreis: 57627 Astert, Westerwaldkreis

1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 11.06.2025 vor. In Abt. II sind keine Eintragungen vorhanden.

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

Grundstücksdaten Nachfolgend wird der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke in 57627 Astert, zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Astert	451	1,2,5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Astert	2	77
Astert	3	24
Astert	11	1
		Fläche
		589 m ²
		903 m ²
		250 m ²

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			Erläuterung
1	2	77	Landwirtschaftsfläche			
			Die Hinterwiese			
Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert		
589 m ²	x 0,85 €/m ²	1,09 =	545.71 €	rd. 550,00 €	E1	



Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			Verkehrswert rd. 840,00 €	Erläuterung E1
2	3	24	Landwirtschaftsfläche, Im Hinterfeld				
Grundstücksgröße 903 m ²	x	Bodenrichtwert 0,85 €/m ²	Koeffizient 1,09 =	Summe 836,63 €			

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			Verkehrswert rd. 230,00 €	Erläuterung E1
3	11	1	Landwirtschaftsfläche Im Ackergarten				
Grundstücksgröße 250 m ²	x	Bodenrichtwert 0,85 €/m ²	Koeffizient 1,09 =	Summe 231,63 €			

Summe Vergleichswert

E1

Die landwirtschaftlichen Flächen für Astart sind für 2024 wie folgt ausgewiesen.
Grünland 0,85 €/m².

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. **1.620,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die unbebauten Grundstücke in 57627 Astart,

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Astart	2	77
Astart	3	24
Astart	11	1

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 mit rd.

1.620,00 €

in Worten: eintausendsechshundertzwanzig Euro

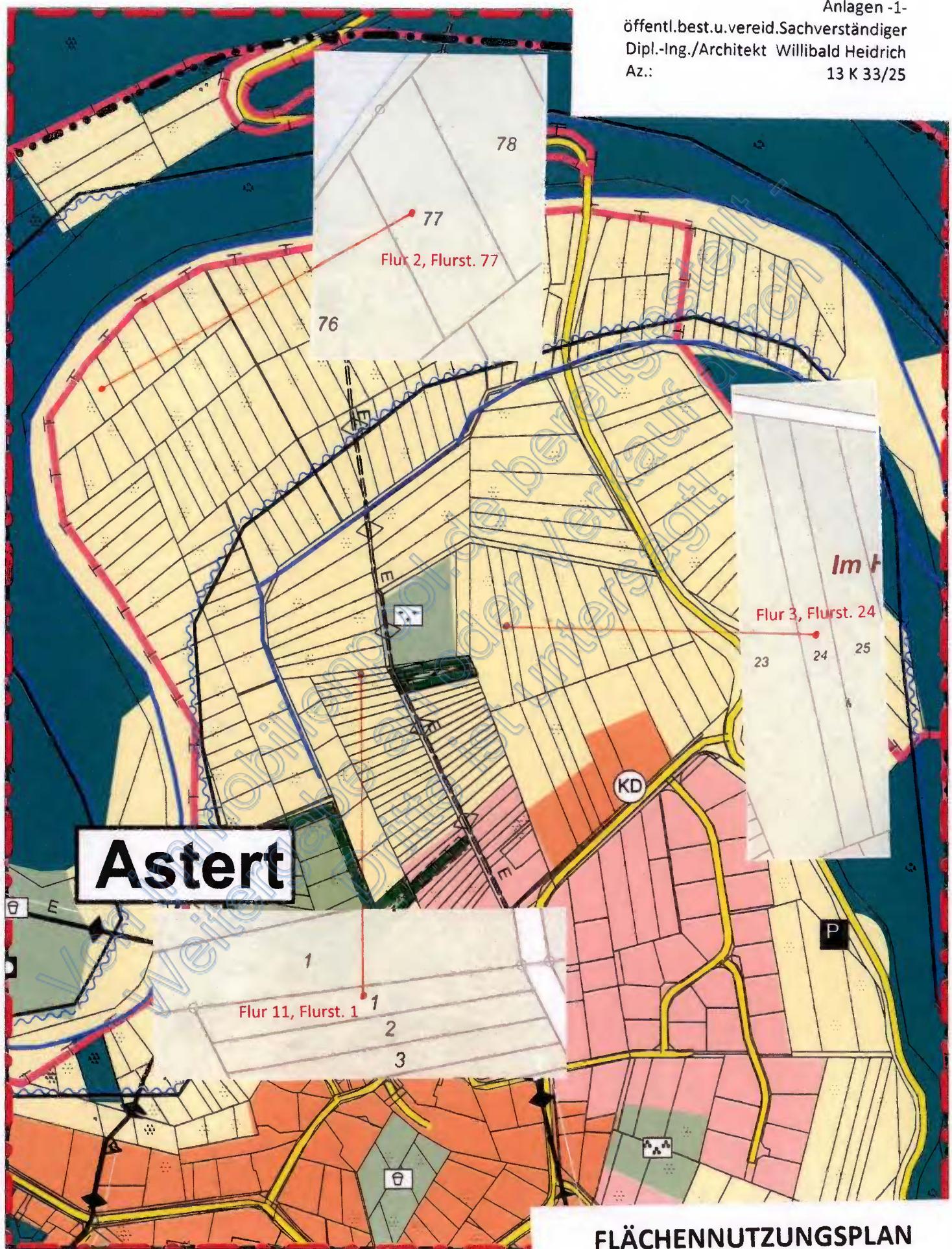
geschätzt.

Elkenroth, den 14. August 2025

..... ö.b.u.v. Sachverständiger



Anlagen -1-
öffentl.best.u.vereid.Sachverständiger
Dipl.-Ing./Architekt Willibald Heidrich
Az.:
13 K 33/25



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
LAGE (nicht maßstäblich)

Auszug aus den Geobasisinformationen



RheinlandPfalz

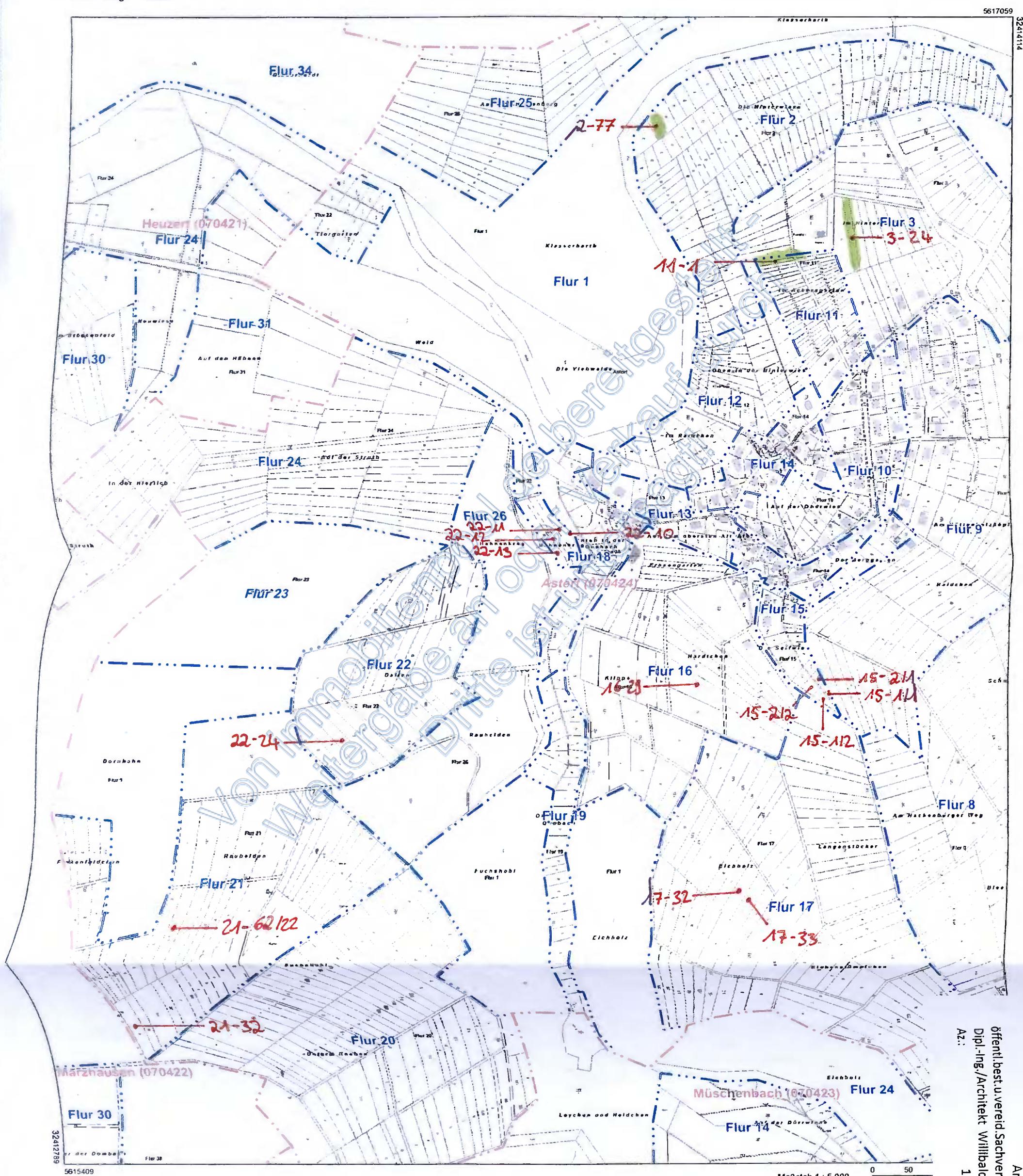
**VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS**

Hergestellt am 29.07.2025

Flurstück: 1/5
Flur: 26
Gemarkung: Astert

Gemeinde: Astert
Landkreis: Westerwaldkreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

Anlagen -2-
öffentl.best.u.vereid.Sachverständiger
Dipl.-Ing./Architekt Willibald Heidrich
Az.: 13 K 33/25

Anlagen -2-