

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

Tel.:

+49(0)2747 / 93 02 06

Fax:

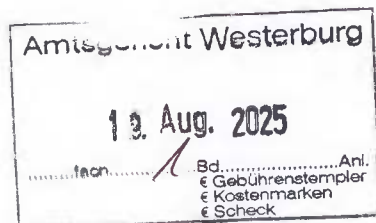
+49(0)2747 / 93 02 07

E-Mail:

w.heidrich@heidrich-ingenieure.de

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

Amtsgericht Westerbürg

 Wörthstraße 14
 56457 Westerbürg


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 | lfd. Nr. |
|------------|---------------------------|------------|
| Astert | 451 | 1,2,5 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Astert | 2 | 77 |
| Astert | 3 | 24 |
| Astert | 11 | 1 |
| Eigentümer | Frau <input type="text"/> | |
| | Herr <input type="text"/> | |
| | Herr <input type="text"/> | |
| | Frau <input type="text"/> | |

**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 Astert, Blatt 451, lfd. Nr. 1,2,5

Katasterangaben: Gemarkung Astert, Flur 2, Flurstück 77, Fläche 589 m²;
Gemarkung Astert, Flur 3, Flurstück 24, Fläche 903 m²;
Gemarkung Astert, 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 _____

Herr _____

Frau _____

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 Wertermittlungstichtag 11.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|-----------|-------|------------|--------------------|
| Astert | 451 | 1,2,5 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche |
| Astert | 2 | 77 | 589 m ² |
| Astert | 3 | 24 | 903 m ² |
| Astert | 11 | 1 | 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 | | | |
|------------------|------|----------------|-----------------------|----------|--------------|-------------|
| 1 | 2 | 77 | Landwirtschaftsfläche | | | |
| Die Hinterwiese | | | | | | |
| Grundstücksgröße | | Bodenrichtwert | Koeffizient | Summe | Verkehrswert | Erläuterung |
| 589 | m² x | 0.85 €/m² | 1.09 = | 545.71 € | rd. 550.00 € | E1 |



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

| Lfd.-Nr. | Flur | Flurstück | Art und Lage | | | |
|----------------------|------|-----------------------|--|----------|--------------|-------------|
| 3 | 11 | 1 | Landwirtschaftsfläche Im Ackersgarten | | | |
| Grundstücksgröße | | Bodenrichtwert | Koeffizient | Summe | Verkehrswert | Erläuterung |
| 250 m ² x | | 0,85 €/m ² | 1,09 = | 231.63 € | rd. 230,00 € | E1 |

Summe Vergleichswert

1.620,00 €

E1

Die landwirtschaftlichen Flächen für Astert 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 Wertermittlungstichtag mit rd. **1.620,00 €** ermittelt.

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

| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
|-----------|------|------------|
| Astert | 2 | 77 |
| Astert | 3 | 24 |
| Astert | 11 | 1 |

wird zum Wertermittlungstichtag 11.08.2025 mit rd.

1.620,00 €

in Worten: eintausendsechshundertzwanzig Euro

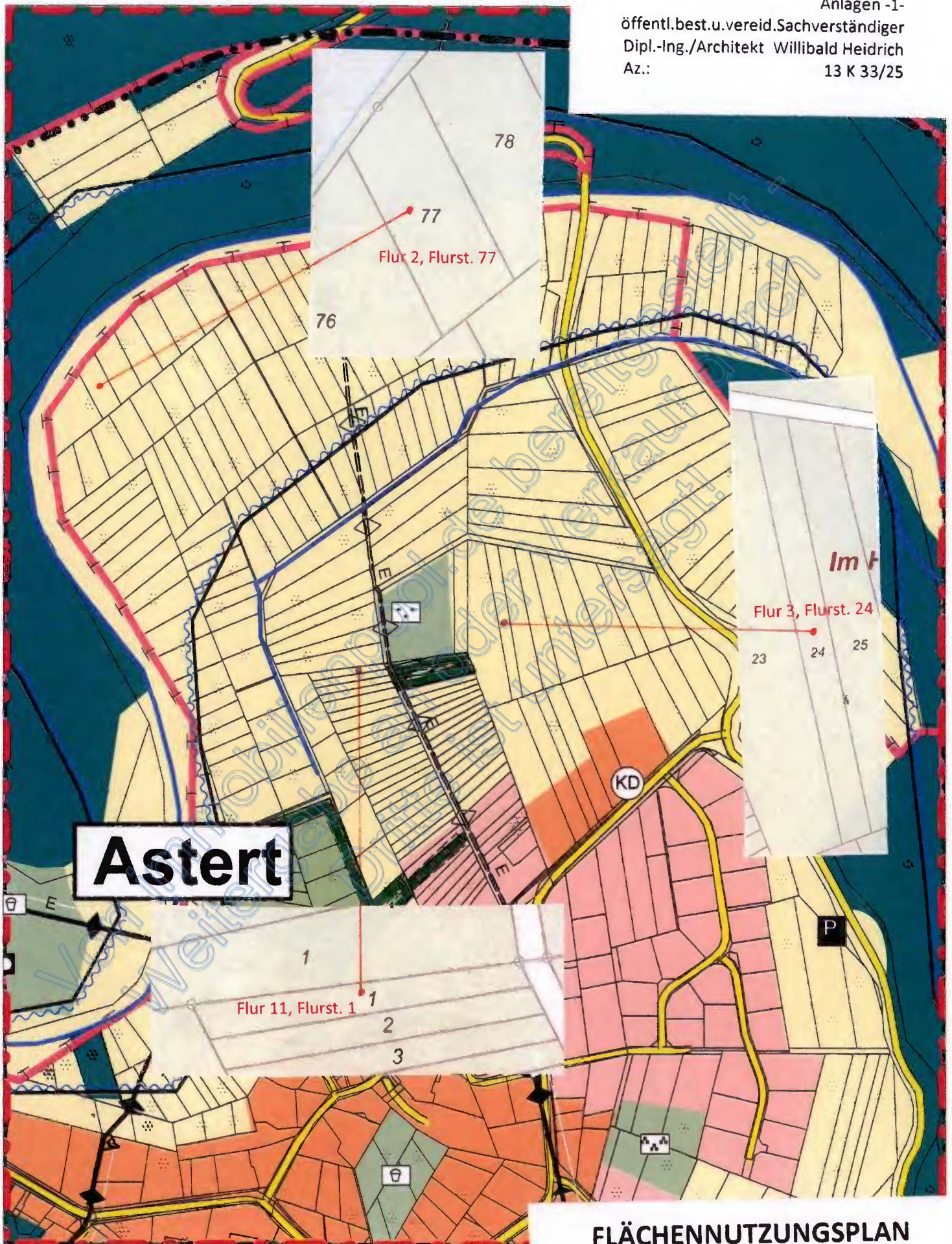
geschätzt.

Elkenroth, den 14. August 2025

.....
ö.b.u.v. Sachverständiger

Elkenroth





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
LAGE (nicht maßstäblich)



Hergestellt am 29.07.2025

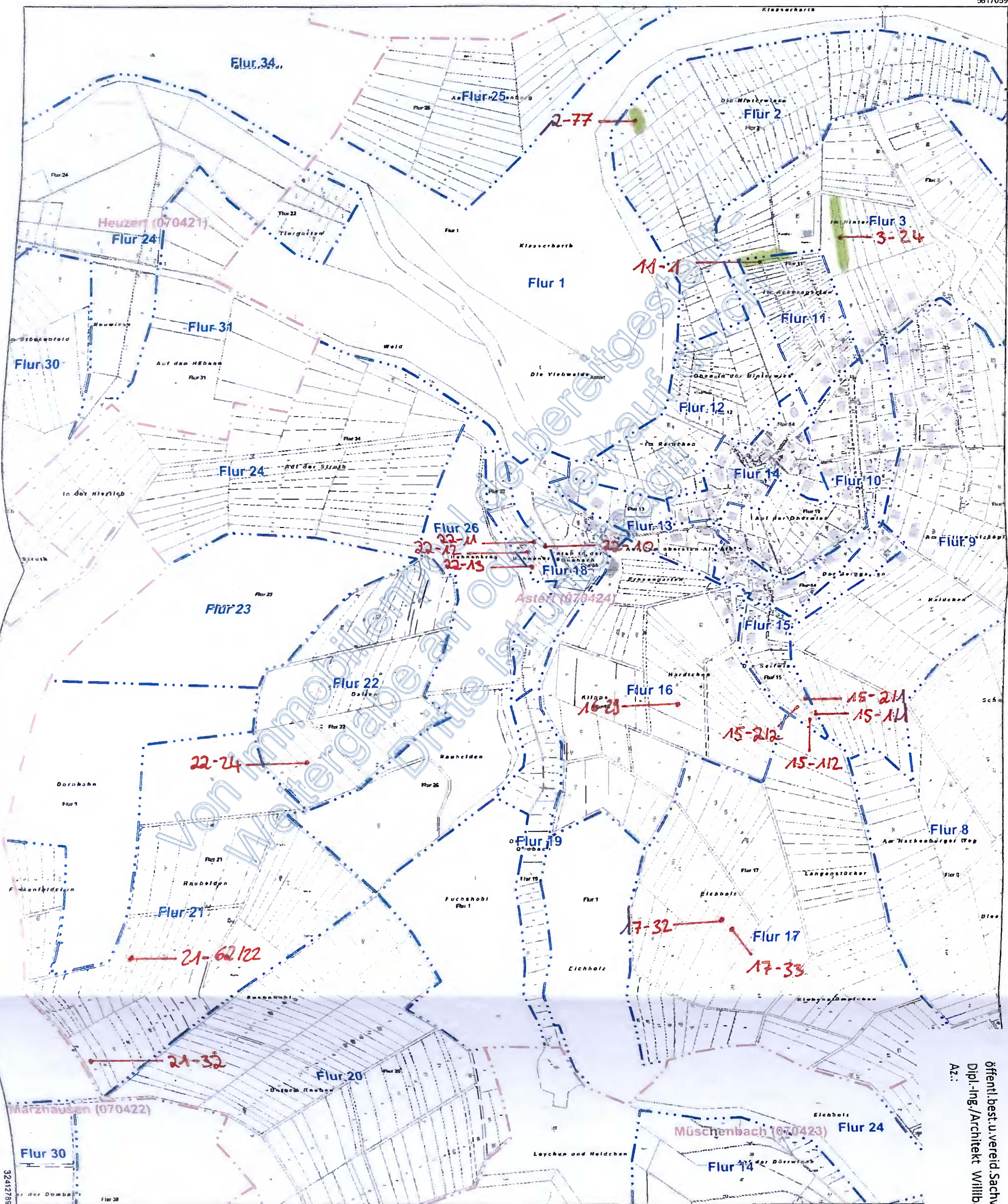
Flurstück: 1/5
Flur: 26
Gemarkung: Astert

Gemeinde: Astert
Landkreis: Westerwaldkreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

5617059

3241214



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

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.

Maßstab 1 : 5 000

0 50