

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:

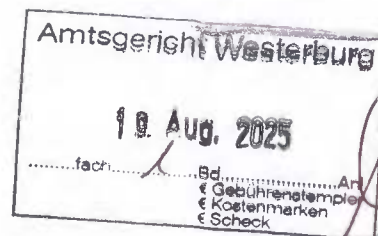
+49(0)2747 / 93 02 07

E-Mail:

w.heidrich@heidrich-ingenieure.de

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

Amtsgericht Westerbürg

 Wörthstraße 14
 56457 Westerbürg


Datum: 14. August 2025

Az.: 13 K 36/25

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	15, 16, 17, 18, 19
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Astert	22	10
Astert	22	12
Astert	22	13
Astert	22	24
Astert	22	11
Eigentümer	Frau	
	Herr	
	Herr	
	Frau	

Der Verkehrswert der Grundstücke
wurde zum Stichtag 11.08.2025 ermittelt mit rd.
5.620 €
Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 7 Seiten, davon 2 Anlagen.

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. 15,16,17,18,19

Katasterangaben: Gemarkung Astert, Flur 22, Flurstück 10, Fläche 1.125 m²;
Gemarkung Astert, Flur 22, Flurstück 12, Fläche 666 m²;
Gemarkung Astert, Flur 22, Flurstück 13, Fläche 1.369 m²
Gemarkung Astert, Flur 22, Flurstück 24, Fläche 1.894 m²
Gemarkung Astert, Flur 22, Flurstück 11 Fläche 1.075 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: Rechtsanwälte _____

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	15, 16, 17, 18, 19	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Astert	22	10	1.125 m ²
Astert	22	12	666 m ²
Astert	22	13	1.369 m ²
Astert	22	24	1.894 m ²
Astert	22	11	1.075 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				
15	22	10	Waldfläche				
			Hahnenkrag				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
1.125 m ²	x	0,85 €/m ²	1,08 =	1.032,75 €	rd. 1.030,00 €	E1	

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage				
16	22	12	Landwirtschaftsfläche,				
			Hahnenkrag				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
666 m ²	x	0,85 €/m ²	1,09 =	617,05 €	rd. 620,00 €	E1	

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage				
17	22	13	Landwirtschaftsfläche				
			Hahnenkrag				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
1.369 m ²	x	0,85 €/m ²	1,08 =	1.256,74 €	rd. 1.260,00 €	E1	

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage				
18	22	24	Landwirtschaftsfläche				
			Dallen				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
1.894 m ²	x	0,85 €/m ²	1,06 =	1.706,49 €	rd. 1.710,00 €	E1	

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage				
19	22	11	Landwirtschaftsfläche				
			Hahnenkrag				
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
1.075 m ²	x	0,85 €/m ²	1,09 =	995,99 €	rd. 1.000,00 €	E1	

Summe Vergleichswert **5.620,00 €**

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. **5.620,00 €** ermittelt.

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

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Astert	22	10
Astert	22	12
Astert	22	13
Astert	22	24
Astert	22	11

wird zum Wertermittlungstichtag 11.08.2025 mit rd.

5.620,00 €

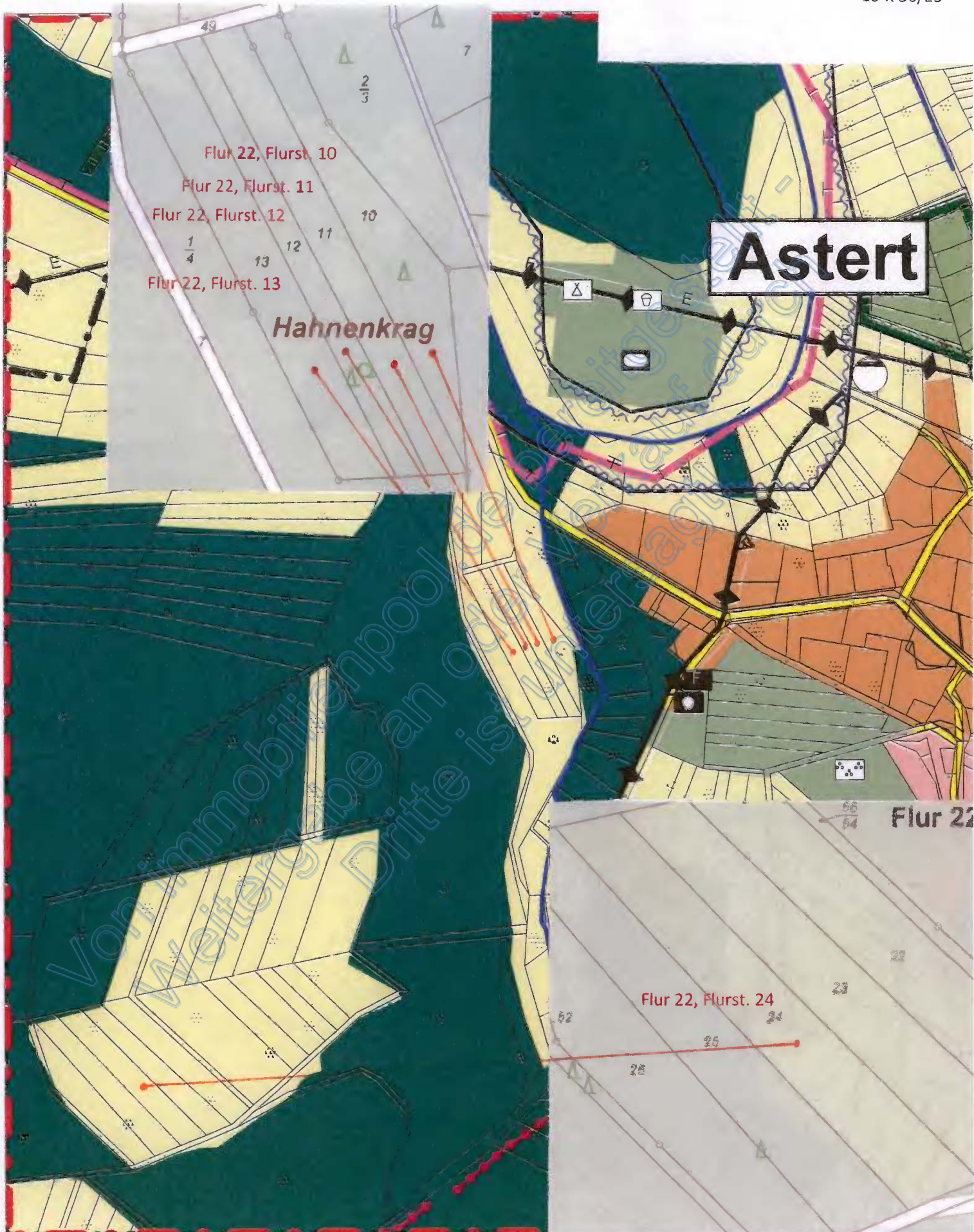
in Worten: fünftausendsechshundertzwanzig Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 14. August 2025

.....
ö.b.u.v. Sachverständiger





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
LAGE (nicht maßstäblich)



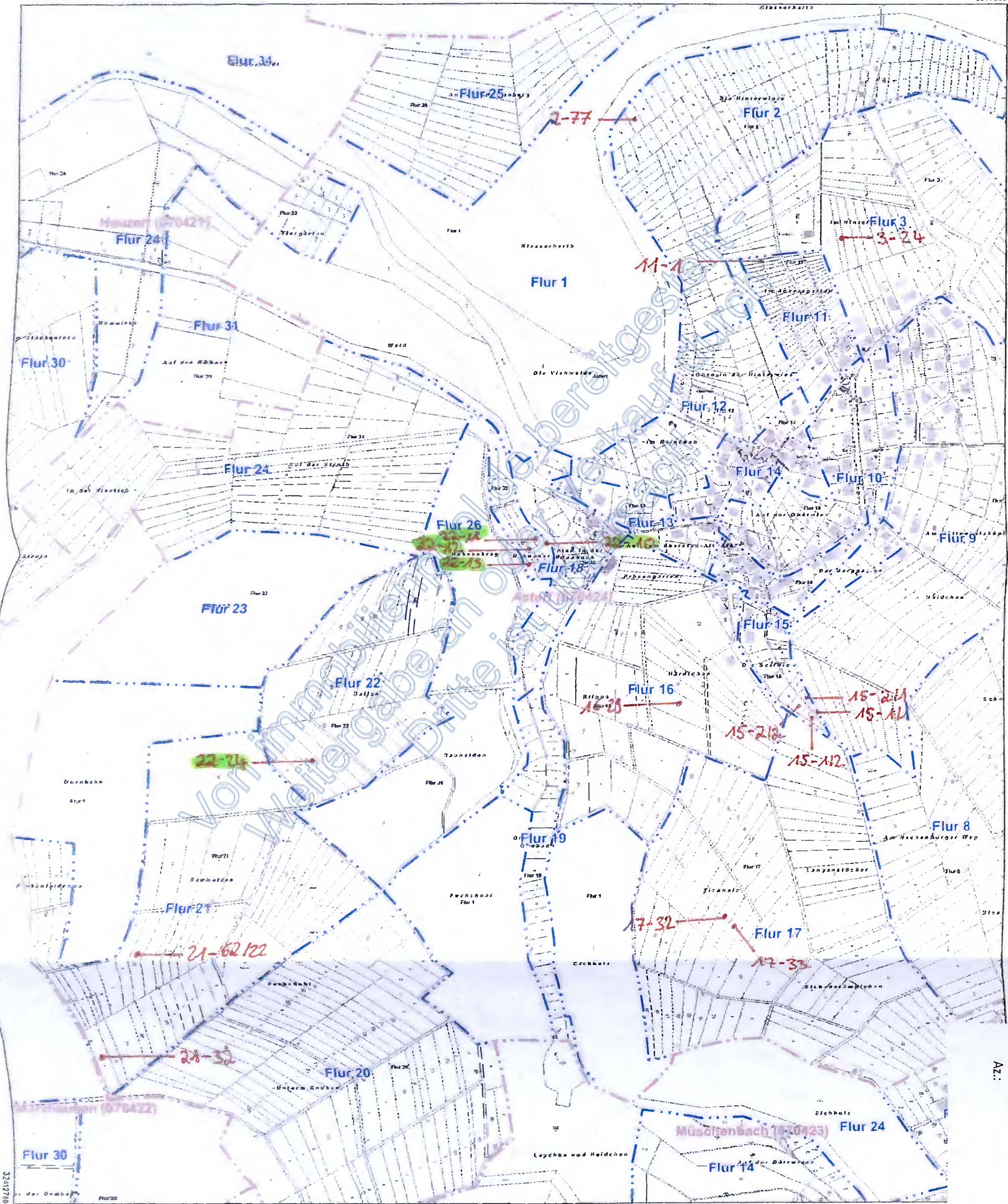
Hergestellt am 29.07.2025

Flurstück: 1/5
Flur: 26
Gemarkung: Astart
Gemeinde: Astart
Landkreis: Westerwaldkreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

5617059

3241414



5615409

Maßstab 1 : 5 000

0 50 100

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.