

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 38/25

Amtsgericht Westerbürg	
19. Aug. 2025	
.....fach.....	Bd. Anl.
	€ Gebührenstempel
	€ Kostenmarken
	€ Scheck

GUTACHTEN

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

**forstwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke
 in 57627 Heuzert**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heuzert	332	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Heuzert	27	39
Eigentümer	Frau	
	Herr	
	Herr	
	Frau	

**Der Verkehrswert der Grundstücke
 wurde zum Stichtag 11.08.2025 ermittelt mit rd.**
500 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 7 Seiten, davon 3 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, unbebaut, genutzt als Waldfläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heuzert, Blatt 332, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Heuzert, Flur 27, Flurstück 39, Fläche 1.296 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 eine forstwirtschaftliche Fläche**



1.4 Lage

Ort/Kreis:

57627 Heuzert, Westerwaldkreis

1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 11.06.2025 vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Gemeinde Heuzert im Zusammenlegungsverfahren Heuzert OrdNr.: 138.02 eingetragen am 12.3.1998.

Die Beeinträchtigung ist gering und kann bei diesem Grundstücksniveau vernachlässigt werden (s. Anlage 3).

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 Heuzert, zum Wertermittlungstichtag 11.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heuzert	332	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Heuzert	27	39	1.296 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).

2.3 Bodenwertermittlung

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
1	27	39	Waldfläche			
			Im Welchenstein			
Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
1.296 m ² x	0,35 €/m ²	1,10 =	499,96 €	rd. 500,00 €	E1	



E1

Vgl. Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 Tabelle 4.5-15 Bodenrichtwert bei einem Grünlandniveau von 0,61 – 0,90 €/m² beträgt die forstwirtschaftliche Fläche 0,35 €/m².

Es handelt sich um gemischte Waldfläche, überwiegend um Stockausschlag. Der Wert des Aufwuchses ist gering und wird mit einem Aufschlag von 10 % (Koeffizient) berücksichtigt.

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. **500,00 €** ermittelt.

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

Gemarkung
Heuzert

Flur
27

Flurstücke
39

wird zum Wertermittlungstichtag 11.08.2025 mit rd.

500,00 €

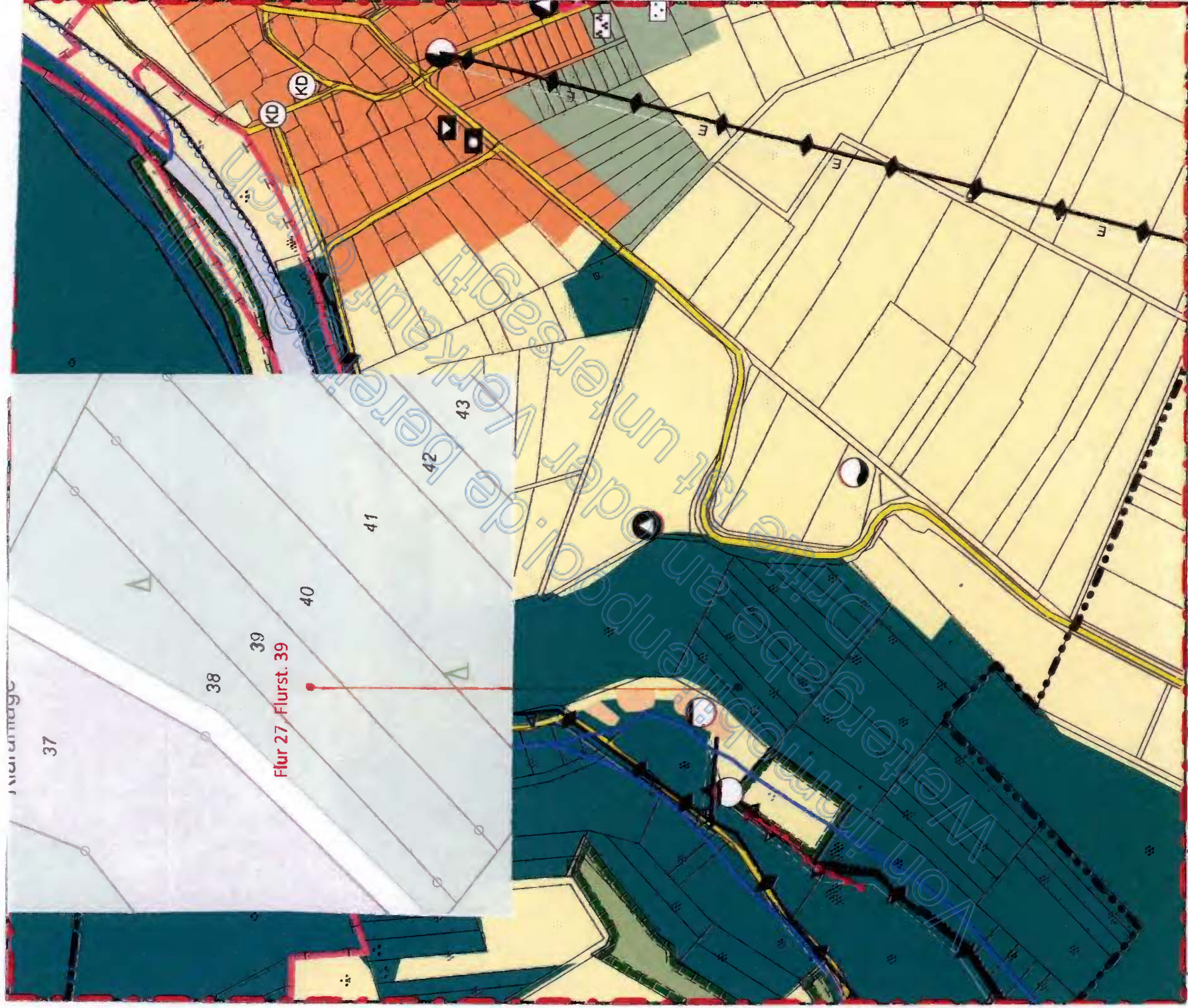
in Worten: fünfhundert Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 14. August 2025

.....
o.b.u.v. Sachverständiger Elkenroth





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
LAGE (nicht maßstäblich)

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

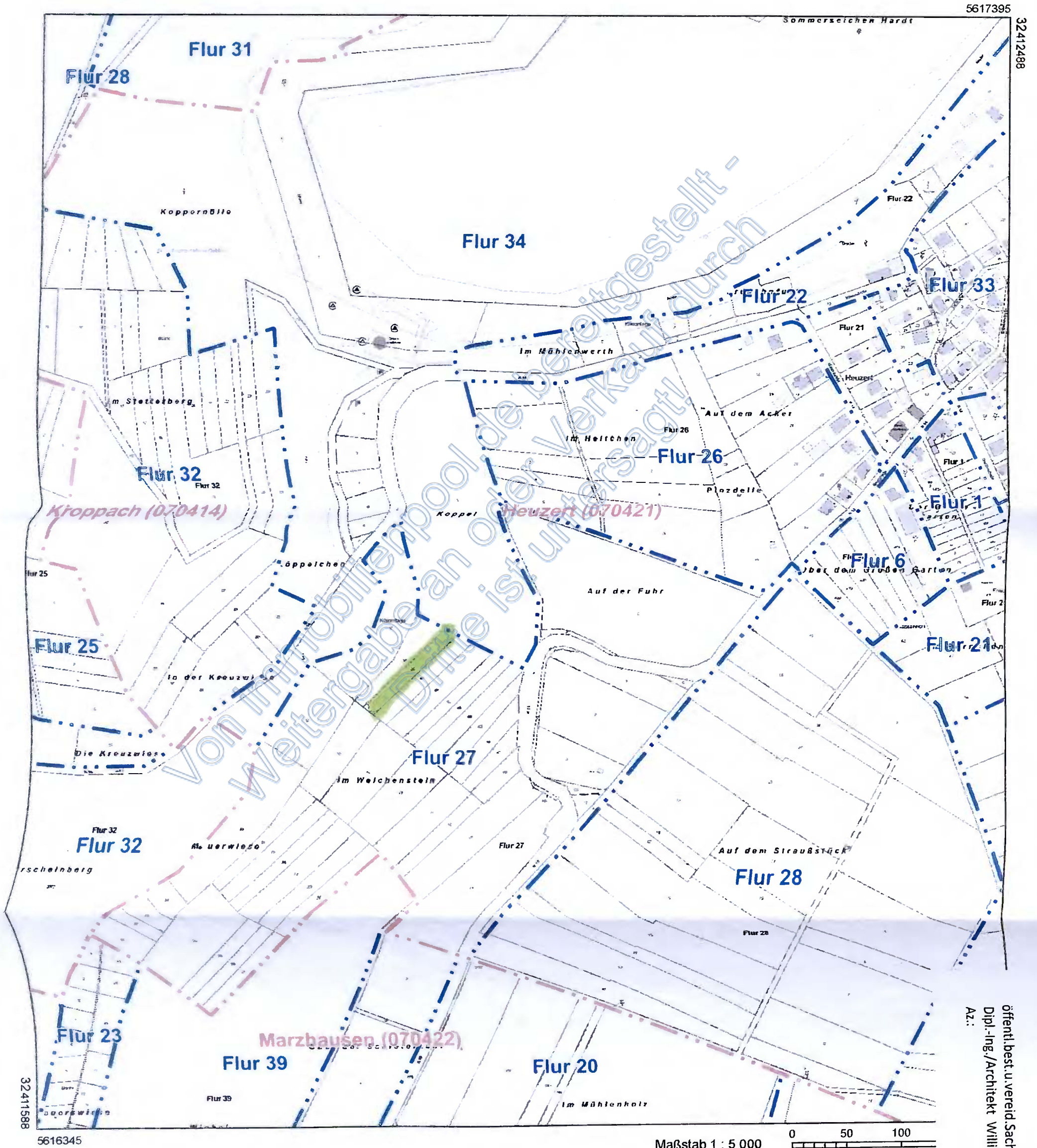
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 29.07.2025

Flurstück: 39
Flur: 27
Gemarkung: Heuzert

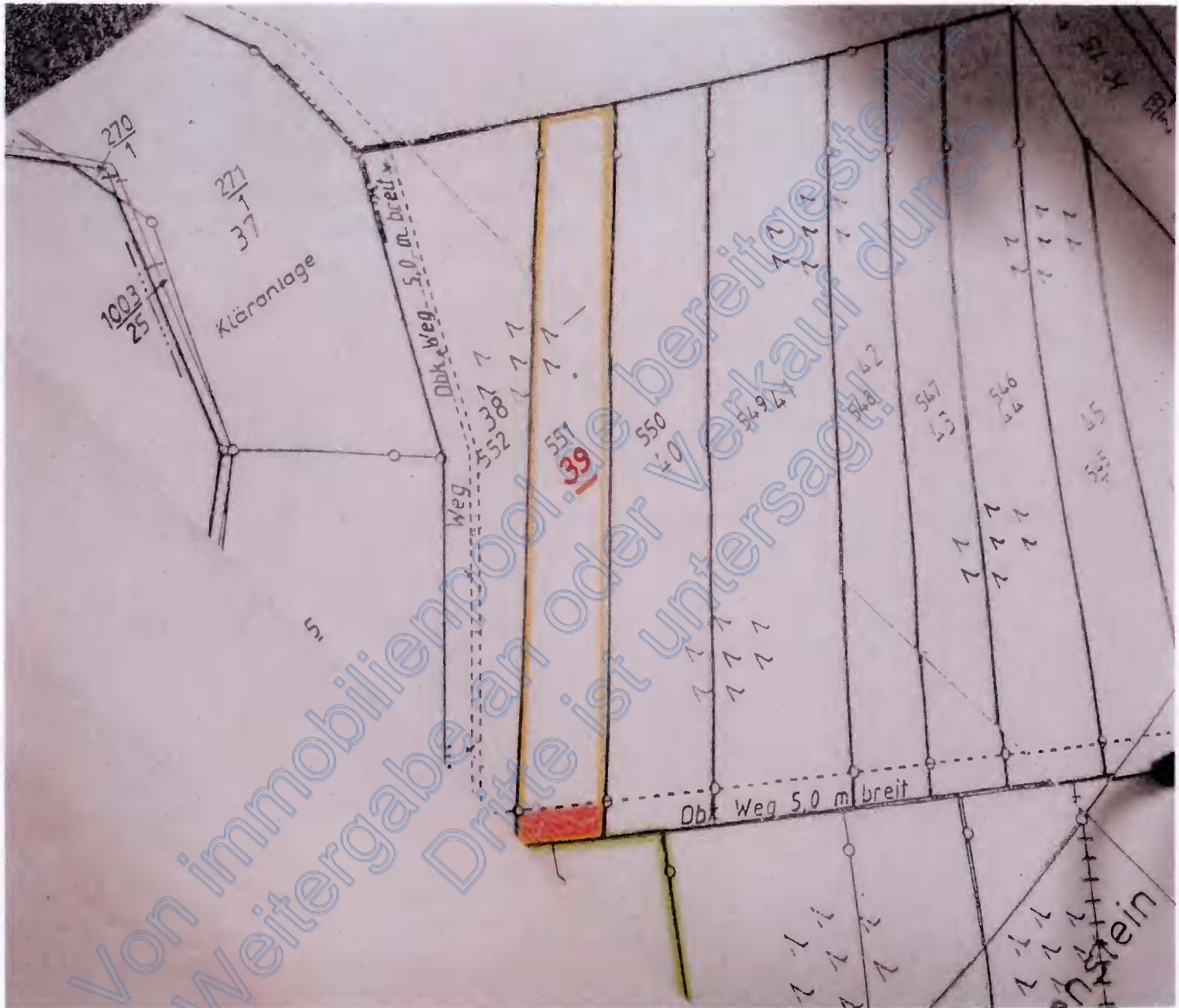
Gemeinde: Heuzert
Landkreis: Westerwaldkreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformation 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. veränd. Sachverständiger
Dipl.-Ing./Architekt Willibald Heideich
Az.: 13 K 38/25



LAGEPLAN

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht)