

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: 09. September 2025

Az.: 13 K 42/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das

landwirtschaftliche Grundstück

in 56479 Liebelscheid-Löhnfeld, Ober dem Holzborn

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Löhnfeld	434	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Löhnfeld	2	128
Eigentümer	Herr	
(lt. Grundbuch):	Frank	

**Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 26.08.2025 ermittelt mit rd.**

5.800,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 6 Seiten, davon 2 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, landw. Fläche
Objektadresse:	Ober dem Holzborn 56479 Liebenscheid-Löhnfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Löhnfeld, Blatt 434, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Löhnfeld, Flur 2, Flurstück 128, Fläche 5.158 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag
Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerburg vom 04.08.2025
soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt
werden.

Wertermittlungsstichtag: 26.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eigentümer:
Herr _____

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:

- Bodenwertkarte;
- Flächennutzungsplan;
- Landesgrundstücksmarktbericht 2025;

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen auf das Schreiben vom 13.08.2025

a) Welche Pächter vorhanden sind, Name und Anschrift

Gem. Angabe beim Ortstermin ist das Grundstück verpachtet an _____

- 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 landwirtschaftliche Fläche

1.4 Lage

Ort / Kreis: 56479 Liebenscheid-Löhnfeld, Westerwaldkreis



Dipl.-Ing. / Architekt Willibald Heidrich
öffentliche bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 22.07.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs Löhnfeld, Blatt 434, keine Eintragung:

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachten sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnte nichts in Erfahrung gebracht werden, es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.

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 2).

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 56479- Liebenscheid-Löhnfeld, Ober dem Holzborn zum Wertermittlungstichtag 26.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Lautzenbrücken	434	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lautzenbrücken	2	128

Fläche 5.158 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.

2.3 Bodenwertermittlung

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
1	2	128	Landwirtschaftsfläche			
			Ober dem Holzborn			
Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung	
5.158 m ² x	1,10 €/m ² x	1,03 x	5.844,01 €	rd. 5.800,00 €	E1	



E1

Die landwirtschaftlichen Flächen für Löhnfeld sind für 2024 wie folgt ausgewiesen:

1,10 €/m² (Grünland).

Für das Flurstück erfolgte die Größenanpassung (Umrechnungskoeffizient) gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Pkt. 4.5.1.2, Tabelle 4.5-10.

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. **5.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 56479 Liebenscheid-Löhnfeld, Ober dem Holzborn

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Löhnfeld	434	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Löhnfeld	2	128

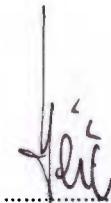
wird zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 mit rd.

5.800 €

in Worten: **fünftausendachthundert Euro**

geschätzt.

Elkenroth, den 09. September 2025


 Architekt Dipl.-Ing. Willibald HEIDRICH
 Von der
 Architektenkammer
 Rheinland-Pfalz, öffentl.
 best. u. vereid. Sachver-
 ständiger für Bewertung
 von bebauten und unbe-
 bauten Grundstücken
 ö.b.u.v. Sachverständiger
 Elkenroth



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

Anlagen -1-

öffentl.best.u.vereid.Sachverständiger

Dipl.-Ing./Architekt Willibald Heidrich

Az.:

13 K 42/25

Hergestellt am 12.08.2025

Flurstück: 128
Flur: 2
Gemarkung: Löhfeld

Gemeinde: Liebenscheid
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.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
LAGE (nicht maßstäblich)