

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 Westerbург

Wörthstraße 14
56457 Westerbург

Datum: 09. September 2025

Az.: 13 K 43/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das

**landwirtschaftliche Grundstück
in 56479 Willingen, Brodmorgen**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lohnfeld	452	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lohnfeld	2	10
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Herr	

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

10.400,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 6 Seiten, davon 2 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, landw. Fläche

Objektadresse: Brodmorgen
56479 Willingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Willingen, Blatt 452, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Willingen, Flur 2, Flurstück 10,
Fläche 12.228 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerbürg vom 04.08.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag: 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 06.08.2025

a) Welche Pächter vorhanden sind, Name und Anschrift

Gem. Angabe beim Ortstermin ist das Grundstück verpachtet an _____

Der Eigentümer teilte mit, dass zuvor auf dem Grundstück 2 kleinere Windräder mit je 250 KW standen, die im Jahr 2015 abgebaut wurden. Die Fundamente wurden bis zu einer Tiefe von 0,60 m entfernt.

- 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 Willingen, Westerwaldkreis

1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 22.07.2025 vor. Evtl. vorhandene Eintragungen bleiben hier auftragsgemäß unberücksichtigt.

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- Willingen, Brodmorgen zum Wertermittlungstichtag 26.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Willingen	452	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lautzenbrücken	2	10	12.228 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.

2.3 Bodenwertermittlung

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage			
1	2	10	Landwirtschaftsfläche			
			Brodmorgan			
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient	Summe	Verkehrswert	Erläuterung
12.228 m ²	x	0,85 €/m ²	1,00 x	10.393,80 €	rd. 10.400,00 €	E1



E1

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

0,85 €/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. **10.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 56479 Willingen, Brodmorgen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Willingen	452	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Willingen	2	10

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 mit rd.

10.400 €

in Worten: zehntausendvierhundert Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 09. September 2025



.....
ö.b.u.v. Sachverständiger



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



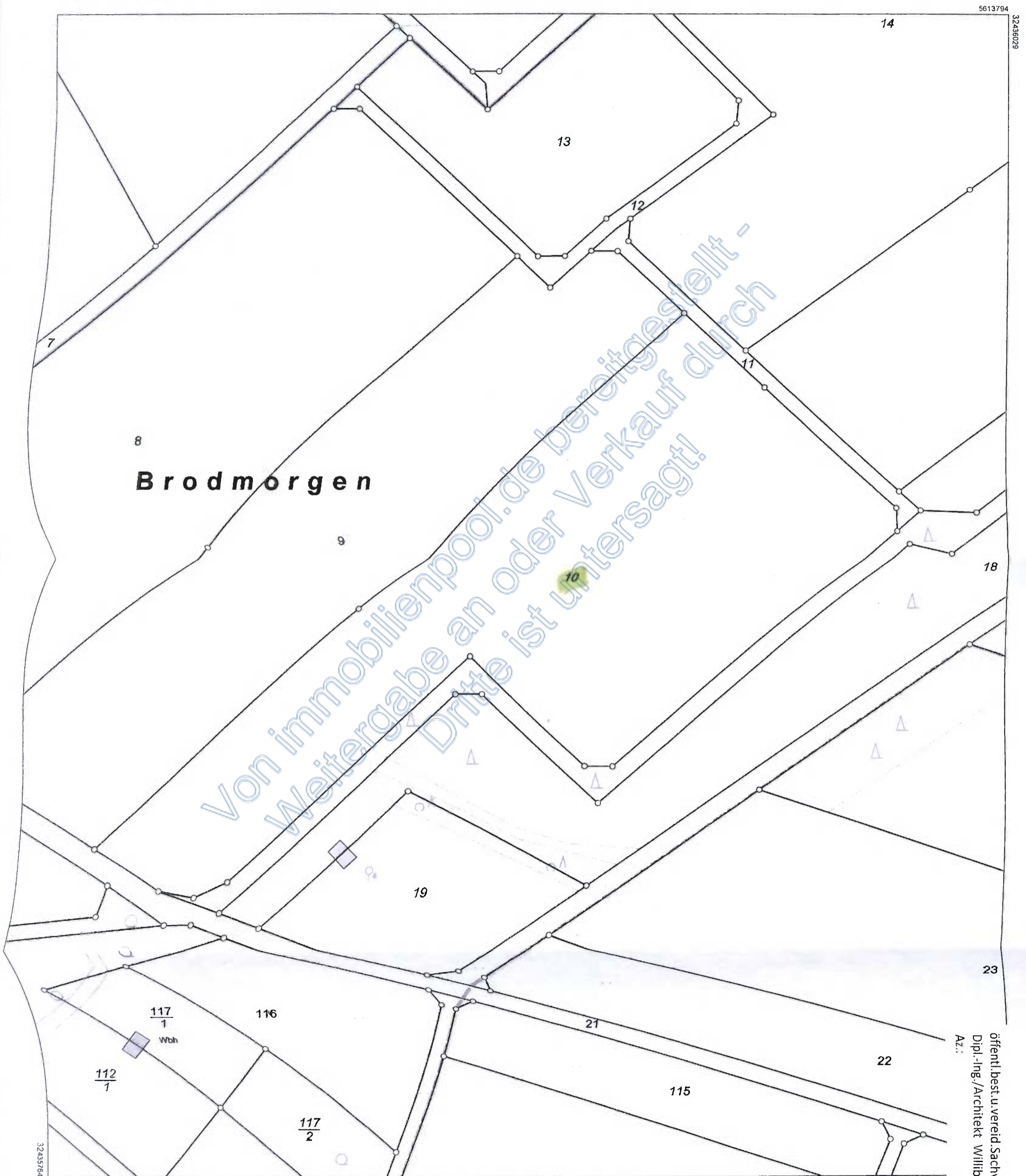
Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 12.08.2025

Flurstück: 10
Flur: 2
Gemarkung: Willingen
Gemeinde: Willingen
Landkreis: Westerwaldkreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Maßstab 1 : 1 000

0 10 20

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 -1-
öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger
Dipl.-Ing./Architekt Willibald Heinrich
13 K 43/25

Löhnfeld

Willingen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
LAGE (nicht maßstäblich)