

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!**

Amtsgericht Westerbург

Wörthstraße 14
56457 Westerbург

Datum: 17. Februar 2025

Az.: 13 K 59/24

GUTACHTEN

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

**landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke
in 57627 Hachenburg, Hintere Struth + Im Altenhof**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altstadt	1662	1-3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Altstadt	9	772, 773
Altstadt	19	1709
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hachenburg	4947	4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hachenburg	9	899

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.02.2025 ermittelt mit rd.

7.760 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 13 Seiten, davon 5 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 20 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	landwirtschaftliche Flächen (gem. Flächennutzungsplan)
Grundbuch-/Katasterangaben:	Grundbuch von Altstadt, Blatt 1662 Gemarkung Altstadt, Flur 9, Flurstück 772, Fläche 636 m ² ; Gemarkung Altstadt, Flur 9, Flurstück 773, Fläche 704 m ² ; Gemarkung Altstadt, Flur 19, Flurstück 1709, Fläche 661 m ² ; Grundbuch von Hachenburg, Blatt 4947 Gemarkung Hachenburg, Flur 9, Flurstück 899, Fläche 1.119 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerburg vom 28.10.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	11.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung	Es wurde zu einem Ortstermin geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr (Ehemann der Antragstellerin) Herr (Ehemann der Frau) Frau Wedel (Büro Heidrich) Der Unterzeichner
Eigentümer/Antragstellerin:	
Eigentümer/Antragsgegner:	

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:

- Lageplan;
- Bodenwertkarte
- Landesgrundstücksmarktbericht 2023;
- Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024
- Fotos

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen auf das Schreiben vom 27.01.2025

- a) Bei Eigentumswohnungen genaue Lage usw.
Es handelt sich um unbebaute Grundstücke (landw. Fläche)
- b) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
Für die Gemarkung Altstadt, Flurst. 772, 773 u. 1709
Pächter für 40 €/jährlich
Für die Gemarkung Hachenburg, Flurst. 899 kein Pächter
- c) Ob und ggf. in welcher Höhe Mieterleistungen gem. § 57 ZG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547 i.V.m. § 566 BGB erbracht werden.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 besteht
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
- f) ob Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden ist.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
- H ob ein Energiepass vorliegt
- c) – h) **nichts bekannt, es handelt sich um unbebaute Grundstücke (Land- u. Frostwirtschaft)**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Ort/Kreis: Hachenburg, Westerwald Kreis

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 27.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altstadt, Blatt 1662 sowie des Grundbuchs von Hachenburg, Blatt 4947, keine Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie 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.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Flächen genutzte Grundstück in 57627 Hachenburg, Hintere Struth + Im Altenhof zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altstadt	1662	1-3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altstadt	9	772	636 m ²
Altstadt	9	773	704 m ²
Altstadt	19	1709	661 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hachenburg	4947	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hachenburg	9	899	1.119 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 772	unbebaut (Grünland)	636 m ²
Flurstück 773	unbebaut (Grünland)	704 m ²
Flurstück 1709	unbebaut (Grünland)	661 m ²
Flurstück 899	unbebaut (landwirtschaftliche Fläche - Stockausschlag)	1.119 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		3.120 m ²

4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 772

4.1 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).

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenrichtwert	= 1,15 €/m ²	
Fläche	× 636 m ²	
Bodenwert	= 731,40 € <u>rd. 730,00 €</u>	

4.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 772

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 772 wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

730,00 €

geschätzt.

5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 773

I. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenrichtwert	= 1,15 €/m ²	
Fläche	× 704 m ²	
Bodenwert	= 809,60 € <u>rd. 810,00 €</u>	

5.3 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 773

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 773 wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

810,00 €

geschätzt.



6 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1709

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungstichtag	=	1,15 €/m ²		
Lage	×	2,00		E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	2,30 €/m²		

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
Bodenrichtwert	=	2,30 €/m²	
Fläche	×	661 m ²	
Bodenwert	=	1.520,30 €	
	rd.	1.520,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ausgehend von der Grundstücksbeschreibung und der beabsichtigten Zweckbestimmung stuft der Sachverständige die zu bewertenden Grundstücke insgesamt als **"Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft"** (vgl. § 3 ImmoWertV) ein.

Hierzu zählen Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht."

Üblicherweise werden für landwirtschaftliche Flächen, die in der Nähe der Ortsbebauung liegen, das 2 – 3fache des Bodenrichtwertes angesetzt.

Im vorliegenden Fall grenzt das Bewertungsgrundstück südlich an das Gewerbegebiet. Die Nähe zur Hochspannung ist gering und kann vernachlässigt werden.

Der Sachverständige hält einen 2-fachen Ansatz des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen für angemessen.

7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1709

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1709 wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

1.520,00 €

geschätzt.

8 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 899

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die landwirtschaftliche Fläche ist wie auf Foto 1+2 zu erkennen, mit Stockausschlag bewachsen.

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,40 €/m ²	
Lage		×	3,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	4,20 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	4,20 €/m²	
Fläche	×	1.119 m ²	
Bodenwert	=	4.699,80 €	
	rd.	4.700,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E2

Ausgehend von der Grundstücksbeschreibung und der beabsichtigten Zweckbestimmung stuft der Sachverständige die zu bewertenden Grundstücke insgesamt als **"Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft"** (vgl. § 3 ImmoWertV) ein.

Hierzu zählen Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht."

Üblicherweise werden für landwirtschaftliche Flächen, die in der Nähe der Ortsbebauung liegen, das 2 – 3fache des Bodenrichtwertes angesetzt.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsgrundstück direkt südlich des Parkplatzes sowie dem Hopfengarten der Hachenburger Brauerei. Die Rundsporthalle/zukünftige Stadthalle befindet sich in der Nähe.

Das Bewertungsgrundstück wird nur durch das Flurstück 5968 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) vom Gehlinger Weg getrennt.

Der Sachverständige hält einen 3-fachen Ansatz des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen für angemessen.

9 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 899

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 899 wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd.

4.700,00 €

geschätzt.

9.1 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Gemark. Altstadt, Flurstück 772	unbebaut (Grünland)	636,00 m ²	730,00 €
Gemark. Altstadt, Flurstück 773	unbebaut (Grünland)	704,00 m ²	810,00 €
Gemark. Altstadt, Flurstück 1709	unbebaut (Grünland)	661,00 m ²	1.520,00 €
Gemarkung Hachenburg Flurstück 899	unbebaut (landwirtschaftliche Fläche - Stockaus-schlag)	1.119,00 m ²	4.700,00 €
Summe			7.760,00 €

Der Verkehrswert für die landwirtschaftlichen in 57627 Hachenburg

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

7.760,00 €

in Worten: siebentausendsiebenhundertsechzig Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 17. Februar 2025

.....
ö.b.u.v. Sachverständiger



Foto 1 – Flurstück 899 – Blick vom Parkplatz



Foto 2 – Flurstück 899 – Blick von der Bleichstraße