

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

Amtsgericht Westerbург

21. Mai 2026

..... fach Bd. Anl.
€ Gebührenstempel
€ in Kostenmarken
€ Scheck

Datum: 15. Mai 2026

Az.: 13 K 6/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für die

unbebauten Grundstücke (landwirtschaftlichen Flächen)

in 57642 Alpenrod,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Alpenrod	3019	3-6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Alpenrod	6	129, 143
Alpenrod	7	4, 128
Eigentümer		

Der Verkehrswert der Grundstücke

wurde zum Stichtag 05.05.2026 ermittelt mit rd.

39.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 8 Seiten, davon 3 Anlagen.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstücke, unbebaut, genutzt als Wiese

Objektadresse: Im Höfchen, Hinter der Bitz, Theisgarten
57642 Alpenrod

Grundbuchangaben: Grundbuch von Alpenrod, Blatt 3019, lfd. Nr. 3-6

Katasterangaben: Gemarkung Alpenrod, Flur 6, Flurstück 129, Fläche 7.494 m²;
Gemarkung Alpenrod, Flur 6, Flurstück 143, Fläche 7.861 m²;
Gemarkung Alpenrod, Flur 7, Flurstück 4, Fläche 656 m²;
Gemarkung Alpenrod, Flur 7, Flurstück 128, Fläche 5.321 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerburg vom 13.03.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert zwecks Aufhebung der Gemeinschaft ermittelt werden

Wertermittlungstichtag: 05.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Unterzeichner

Antragsteller u. Eigentümer

Antragsgegner u. Eigentümer

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;
- Flächennutzungsplan;
- Landesgrundstücksmarktbericht 2025;



1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen auf das Schreiben vom 16.04.2026

a) Bei Eigentumswohnungen: Name u. Anschrift usw.

Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen (Grünland)

b) welche Pächter vorhanden sind, Name und Anschrift

Beim Ortstermin wurden mir Kopien überreicht.

Pächter Herr [] für die Fläche Flur 6, Flurst. 129 für 78 €/jährlich

Der Vertrag wurde abgeschlossen am 23.3.1999 und verlängert sich jeweils um 1 Jahr.

Pächter Herr [] für die Flächen Flur 6, Flurstück 143 sowie Flur 7, Flurstücke 4 + 128

für 145,63 €/jährlich. Gem. mündlicher Vereinbarung durch den Vater des Antragstellers

c) 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.

d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)

f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

g) ob ein Energiepass vorliegt

h) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht;

c) – h) **es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort/Lage:

57642 Alpenrod, Westerwaldkreis südlich der Ortsgemeinde;

Die Flurstücke 4 + 128 liegen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung.

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.04.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Alpenrod, Blatt 3019, keine wertrelevante 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.

2.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Anlage 3)

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für der unbebauten Grundstücke in 57642 Alpenrod, zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2026 ermittelt.



Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Alpenrod	3019	3-6	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Alpenrod	6	129	7.494 m ²
Alpenrod	6	143	7.861 m ²
Alpenrod	7	4	656 m ²
Alpenrod	7	128	5.321 m ²
Fläche insgesamt:			21.332 m²

3.2 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.

3.3 Bodenwertermittlung

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage					
3	6	129	Landwirtschaftsfläche					
			Im Höfchen					
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient		Summe		Verkehrswert	
			E1	E2				
7.494 m ²	x	1,60 €/m ²	x 1,00	x 1fache	= 11.990,40 €		rd. 12.000,00 €	

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage					
4	6	143	Landwirtschaftsfläche					
			Hinter der Bitz					
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient		Summe		Verkehrswert	
			E1	E2				
7.861 m ²	x	1,60 €/m ²	x 1,00	x 1fache	= 12.577,60 €		rd. 12.600,00 €	

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage					
5	7	4	Landwirtschaftsfläche					
			Theisgarten					
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient		Summe		Verkehrswert	
			E1	E2				
656 m ²	x	1,60 €/m ²	x 1,03	x 1,5fache	= 1.621,63 €		rd. 1.600,00 €	

Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Art und Lage					
6	7	128	Landwirtschaftsfläche					
			Theisgarten					
Grundstücksgröße		Bodenrichtwert	Koeffizient		Summe		Verkehrswert	
			E1	E2				
5.321 m ²	x	1,60 €/m ²	x 1,00	x 1,5fache	= 12.770,40 €		rd. 12.800,00 €	



E1

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

E2

Die Bodenrichtwerte haben sich von 2024 bis heute von 1,00 €/m² auf 1,60 €/m² erhöht. Es handelt sich hier um eine Erhöhung von ca. 60 %.

Für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden gemäß Angaben in der Wertermittlungsliteratur Kaufpreise gezahlt, die dem 2-3fachen Bodenrichtwert des angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes entsprechen. Eine Bauerwartung ist hier nicht vorgesehen. Der Sachverständige hält jedoch aufgrund der starken Erhöhung der Bodenrichtwerte den Ansatz des 1,5fachen für ausreichend.

3.4 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. **39.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die unbebauten Grundstücke in 57642 Alpenrod,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Alpenrod	3019	3-6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Alpenrod	6	129, 143
Alpenrod	7	4, 128

wird zum Wertermittlungstichtag 05.05.2026 mit rd.

39.000 €

in Worten: neununddreißigtausend Euro

geschätzt.

Elkenroth, den 15. Mai 2026

.....
o.b.u.v. Sachverständiger



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftsübersichtskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 27.04.2026

Flurstück:	129,143 & 4,128	Gemeinde:	Alpenrod
Flur:	6 & 7	Landkreis:	Westerwaldkreis
Gemarkung:	Alpenrod		

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5606543

Maßstab 1 : 5 000

0

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

BODENRICHTWERTKARTE

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (nicht maßstabgerecht)