

Kein Original  
Gutachten!

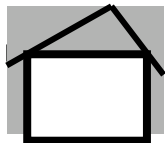
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

# Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Telefon: 02642 901921-2  
Telefax: 02642 901923  
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de



für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten  
Immobilienbewerterin geprüft durch  
das Wertermittlungsforum Sinzig

Postbank Köln  
BLZ 37010050  
Konto Nr. : 498712508  
IBAN DE44370100500498712508  
BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Steuer-Nr.: 01/222/2510/9

## Wertgutachten

Aktenzeichen 6 K 22/ 25

Ausfertigungen:  
über: Mein Justizpostfach versandt  
3- fach in Papierform  
Datum: 08.12.2025  
Mein Zeichen: VJ-6 K 22 25

Bewertungsobjekt: Flurstück 549 (190 m<sup>2</sup>)  
Gemarkung Rheinbrohl,  
Flur 34, Flurstück 549

Adresse: Römerweg  
56598 Rheinbrohl  
(Flurstück 549)

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 04.12.2025

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2025

Qualitätsstichtag: 04.12.2025

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wert von rd.

**27 200 €**

ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen.....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Plausibilisierung .....	16
4.5	Verkehrswert .....	18
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>20</b>
5.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung .....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	20
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>21</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
	Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Limes, Teil 1“, vgl. Kapitel 1.3 und 2.6.
Objektadresse:	Römerring 56598 Rheinbrohl (Flurstück 549)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheinbrohl, Blatt 6508, lfd. Nr. 107
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinbrohl, Flur 34, Flurstück 549, Fläche 190 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Linz vom 26.09.2025, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	04.12.2025
Qualitätsstichtag:	04.12.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben/ Einwurf fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Begehung des unbebauten Grundstücks durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.
Eigentümer:	Der Eigentümer wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 6508 vom 07.10.2025;</li> <li>▪ Eintragungsbewilligung für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom 1.März 2004 (Abteilung II lfd. Nr.10);</li> <li>▪ Urkundenrolle Nummer 257 für 2004;</li> <li>▪ Zustimmungserklärung, vom 6. Januar 2006;</li> <li>▪ Urkundenrolle Nummer 22 für 2006;</li> <li>▪ Eintragungsbewilligung für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom 31.März 2004 (Abteilung II, lfd. Nr.11);</li> <li>▪ Urkundenrolle Nummer 392 für 2004;</li> <li>▪ Urkundenrolle Nummer 181 für 2004;</li> </ul>

- Eintragungsbewilligung für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom 29. November 2005 (Abteilung II lfd. Nr. 12)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 29.10.2025;
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Neuwied;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über Altlasten;
- Auskünfte der Verbandsgemeinde Bad Hönningen
- Vermessungsrisse (VMR) des Katasteramts Westerwald- Taunus, u.a.:
  - VMR lfd. Nr. 02949/2004;
  - VMR lfd. Nr. 00988/2006/001/327;
  - VMR lfd. Nr. 00988/2006/002/327
- mündliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Westerwald- Taunus,
- Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

#### Bewertungsobjekt:

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 190 qm.

#### Bauplanungsrecht:

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Bewertungsobjekt das „Planzeichen für eine Fläche für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. §9, Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Anlage von Garagen dokumentiert, vgl. Anlage 4a.

#### Beitragsrechtliche Situation:

Das o. a. Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Limes, Teil 1“. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wurde nach Angaben der Verbandsgemeinde Bad Hönningen vertraglich einem Erschließungsträger übertragen. Die Abnahme der Erschließungsanlagen ist nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung allerdings noch nicht vollständig erfolgt. Demzufolge kann die Verbandsgemeinde Bad Hönningen zur Frage der Erschließungsbeiträge noch keine konkreten Aussagen treffen. Dies kann zu nachträglichen Erschließungsabgaben führen, vgl. Kapitel 2.6.

Eine Beurteilung der rechtlichen Situation ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

#### Bauordnungsrecht:

Aktuell liegt bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Hönningen kein Genehmigungsverfahren z.B. für ein Garagengebäude vor, vgl. Kapitel 2.5.3.

Grenzsteine:

Am Ortstermin waren keine Grenzpunkte des Grundstücks zu erkennen.

Eine genaue Verifizierung der Grundstücksgröße ist Aufgabe eines Vermessungsingenieurs und nicht Bestandteil des Gutachtens.

Rechte und Beschränkungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Rheinbrohl, Blatt 6508 steht folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

Nr.10 zu 107 (...)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche jeglicher Art, die sich durch die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen ergeben können) für (...). Gemäß Bewilligungen vom 01.03.2004 und 06.01.2006 (UR Nrn. 257/2004 und 22/06, Notar Günter Seume in Linz am Rhein) eingetragen am 10.01.2006.

Nr.11 zu 107 (...)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche jeglicher Art, die sich durch die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen ergeben können) für (...). Gemäß Bewilligungen vom 31.03.2004 und 06.01.2006 (UR Nrn. 392/2004 und 22/06, Notar Günter Seume in Linz am Rhein) eingetragen am 10.01.2006.

Nr.12 zu 107 (...)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche jeglicher Art, die sich durch die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen ergeben können) für die (...) Rang vor Abt. III Nr.7 Gemäß Bewilligung vom 29.11.2005 (UR-Nrn. 1645/05, Notar Günter Seume in Linz am Rhein) sowie Eigenurkunde des Notars Günter Seume vom 06.02.2006 eingetragen am 07.02.2006.

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Der Wert in welcher Höhe der Verkehrswert durch die Rechte lfd. Nr.10, 11, 12 gemindert wird, wird gesondert ermittelt. Die Namen der Berechtigten werden gesondert genannt.

Pächter:

Ein Pachtvertrag konnte nicht recherchiert werden. Im Gutachten wird dementsprechend unterstellt, dass keiner besteht, auch wenn das Bestehen eines solchen nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Bad Hönningen am 31.Dez.2025 (ca. 12.800 Einwohner); Ortsteil Rheinbrohl (ca. 4.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Neuwied, Bonn, Koblenz, Köln  Bundesstraßen: B42 Richtung Königswinter und Neuwied, mit Rheinfähre auf die B9 in Richtung Bonn und Andernach  Autobahnzufahrt: nicht in unmittelbarer Nähe <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autobahnzufahrt: A 59 über die B 42 in Richtung Norden;</li> <li>▪ Autobahnzufahrt: A 48 Bendorf (Trier oder Dernbacher Dreieck), über B 42 in Richtung Süden;</li> <li>▪ A 48 über B 42 in Richtung Koblenz;</li> <li>▪ A 61 über B 42 / A48 Neuwied/Bendorf;</li> <li>▪ A 59 über B 42 in Richtung Bonn/Köln</li> </ul>
demografische Struktur	Bahnhof: Bahnhof Bad Hönningen Flughafen: Flughafen Köln/Bonn (über B42 und A59)  Durchschnittsalter ca. 53 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %</li> <li>▪ 18 bis 30 Jahre: ca. 16 %</li> <li>▪ 30 bis 45 Jahre: ca. 11 %</li> <li>▪ 45 bis 65 Jahre: ca. 31 %</li> <li>▪ 65 Jahre oder älter: ca. 25 %</li> </ul>
	Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in den letzten 5 Jahren: ca. 5,4 %</li> </ul>
	Haushaltsnettoeinkommen pro Monat: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bis 1.500 €: ca. 2,5 %</li> <li>▪ 1.500 € – 2.500 €: ca. 15,1 %</li> <li>▪ 2.500 € – 3.500 €: ca. 53,3 %</li> <li>▪ 3.500 € – 5.000 €: ca. 11,6 %</li> <li>▪ mehr als 5.000 €: ca. 17,5 %</li> </ul>
	Haushaltsgröße: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 Person im Haushalt: ca. 35 %</li> </ul>

- 2 Personen im Haushalt: ca. 32 %
- 3 Personen im Haushalt: ca. 33 %

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand zwischen dem südlichen Ortsrand von Bad Hönningen und dem nördlichen Ortsrand von Rheinbrohl gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum Bad Hönningen beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bad Hönningen und Rheinbrohl; Schulen und Ärzte;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage, zwischen zwei Gewerbegebiete gelegen
Beeinträchtigungen:	Bahn, B 42, Immissionen durch Industriebetrieb in der Nähe; vgl. Kapitel 2.6 beitragsrechtliche Situation; vgl. Kapitel 2.4 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten
Topografie:	eben, in unmittelbarer Nähe der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Lärmschutzwall

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 11,50 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 190,00 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
-------------	---

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanal im Bereich der Straße: Römerring vorhanden. Gemäß mündlichen Auskünften der Verbandsgemeindewerke gibt es derzeit keine Bestandsmitteilung für Hausanschlüsse des privaten Erschließungsträgers.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	an der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze eingefriedet durch Zäune und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Anmerkung: In der Nähe befindet sich der Bahlsbach.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz für die Gemarkung Rheinbrohl nicht kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/ Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde, liegt für den Bereich bisher nicht vor.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rheinbrohl, Blatt 6508, folgende wertbeeinflussende Eintragungen.
	Nr.10 zu 107 (...) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche jeglicher Art, die sich durch die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen ergeben können) für (...). Gemäß Bewilligungen vom 01.03.2004 und 06.01.2006 (UR Nrn. 257/2004 und 22/06, Notar Günter Seume in Linz am Rhein) eingetragen am 10.01.2006.
	Nr.11 zu 107 (...) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche jeglicher Art, die sich durch die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen ergeben können) für (...). Gemäß Bewilligungen vom 31.03.2004 und 06.01.2006 (UR Nrn. 392/2004 und 22/06, Notar Günter Seume in Linz am Rhein) eingetragen am 10.01.2006.
	Nr.12 zu 107 (...) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche jeglicher Art, die sich durch die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen ergeben können) für die (...).

Rang vor Abt. III Nr.7  
 Gemäß Bewilligung vom 29.11.2005 (UR-Nrn. 1645/05, Notar Günter Seume in Linz am Rhein) sowie Eigenurkunde des Notars Günter Seume vom 06.02.2006 eingetragen am 07.02.2006.

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Der Wert in welcher Höhe der Verkehrswert durch die Rechte lfd. Nr.10, 11, 12 gemindert wird, wird gesondert ermittelt. Die Namen der Berechtigten werden gesondert genannt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Veräußerungspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2025 vor.  
 Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan (vgl. Anlage 4):

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. Anlage 4a):

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Bewertungsobjekt das „Planzeichen für eine Fläche für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. §9, Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB9 hier: Anlage von Garagen dokumentiert, vgl. Anlage 4a.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Aktuell liegt bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Hönningen kein Genehmigungsverfahren z.B. für ein Gargengebäude vor, vgl. Kapitel 2.5.3.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Die Erschließungsanlagen für das Baugebiet „Am Limes, 1. Teilbereich“ sind nach Angaben der Verbandsgemeinde Bad Hönningen teilweise noch nicht abgenommen. Insbesondere wurde der Lärmschutzwall in der festgelegten und genehmigten Form (mit Bepflanzung bei vorheriger Herrichtung des Geländes) noch nicht fertiggestellt sowie die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festlegung im Bebauungsplan nicht durchgeführt.

Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass mit der noch vorliegenden Bürgschaftssumme des Erschließungsträgers die Kosten für die Erschließungsanlagen für den ersten Bauabschnitt abgedeckt sind. Sollte die Bürgschaftssumme nicht ausreichen, könnte bzw. müsste die Ortsgemeinde für die ungedeckten Kosten Erschließungsbeiträge von dem Eigentümer erheben.

Eine Beurteilung der rechtlichen Situation ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und ist derzeit eine Wiese mit Wildwuchs. Es besteht gemäß Planzeichen im Bebauungsplan die Möglichkeit ein Garagengebäude oder Stellplätze auf dem Bewertungsobjekt zu errichten.

Gemäß mündlichen Auskünften der Verbandsgemeindewerke gibt es derzeit keine Bestandsmitteilung für Hausanschlüsse des privaten Erschließungsträgers. Für ein Garagengebäude ist nach mündlichen Angaben der Verbandsgemeindewerke eine Versickerung mit einem Überlauf zu erstellen. Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Kanalanschluss auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden ist.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Ein Pachtvertrag konnte nicht recherchiert werden.

### 3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

#### 3.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, Aktenstudium, Recherchen bei Behörden und ggf. Angaben am Ortstermin.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und /oder Bauschäden und/ oder Kontaminierungen i.A. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten. Mängel und Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswerts.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden diese augenscheinlichen, d.h. offensichtlich erkennbaren Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Für Bereiche, wo keine offensichtlichen Bauschäden und / oder Mängel, Kontaminierungen ersichtlich sind, wird aufgrund der o.g. Ausführungen für die Mängelfreiheit des Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern diesbezüglich keine abweichenden Angaben vorliegen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück Flurstück 549 ist unbebaut, es ist derzeit eine Wiese mit Wildwuchs. In unmittelbarer Nähe der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Lärmschutzwall.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 56598 Rheinbrohl, Römerring zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheinbrohl	6508	107	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheinbrohl	34	549	190 m <sup>2</sup>

#### Wirtschaftliche Folgenutzung:

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Bewertungsobjekt das „Planzeichen für eine Fläche für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. §9, abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Anlage von Garagen, dokumentiert, vgl. Anlage 4a. Alternativ können Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

#### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, vgl. BGH Urteil 23.11.1962 zu bestimmen).

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln.

Die **Anwendung des Vergleichsverfahrens auf Basis von Vergleichskaufpreisen** ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Westerwald- Taunus zur Verfügung stehen.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt u.a. aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Hinweis: In den folgenden Tabellen, wie auch in den Tabellen der Anlagen wurden die Zahlen zu Darstellungszwecken gerundet, in den Berechnungen wurden weitere Nachkommastellen berücksichtigt.

**4.3 Bodenwertermittlung**

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = Wohnbaufläche
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Grundstücksfläche (f) = 500 m²

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

- Wertermittlungsstichtag = 04.12.2025
- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Grundstücksfläche (f) = 190 m²

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>190,00 €/m²</b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.12.2025	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 209,00 €/m²	
Zuschnitt	üblich	unüblich	× 0,80	E2
Größe	500	190	× 1,00	
Nutzungswert	Wohngebäude	Garagengebäude	× 0,95	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 158,84 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 158,84 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 190 m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 30.179,60 €</b>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	- 3.000,00 €	E4
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 27.179,60 €</b> <b>rd. 27.200,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **27.200,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich, da die Bodenpreise deutlich am Markt steigen. Es wurde ein Anpassungsfaktor unter Einbeziehung der Angaben des Gutachterausschuss Westerwald-Taunus ermittelt.

##### E2

Das Bewertungsgrundstück besitzt im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück einen unüblichen Zuschnitt. Dies wird mit einem Abschlag in der Bewertung berücksichtigt.

##### E3

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land, auf dem gemäß Bebauungsplan das „Planzeichen für eine Fläche für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (gem. §9, Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Anlage von Garagen dokumentiert ist. Der Unterschied im Nutzungswert zu baureifem Land, das mit einem Wohngebäude bebaut werden kann, wird mit einem Abschlag in der Bewertung berücksichtigt.

##### E4

Die Erschließungsanlagen für das Baugebiet „Am Limes, 1. Teilbereich“ sind teilweise noch nicht abgenommen. Insbesondere wurde der Lärmschutzwall in der festgelegten und genehmigten Form (mit Bepflanzung bei vorheriger Herrichtung des Geländes) noch nicht fertiggestellt sowie die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festlegung im Bebauungsplan nicht durchgeführt.

Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass mit der noch vorliegenden Bürgerschaftssumme des Erschließungsträgers die Kosten für die Erschließungsanlagen für den ersten Bauabschnitt abgedeckt sind. Sollte die Bürgerschaftssumme nicht ausreichen, könnte bzw. müsste die Ortsgemeinde für die ungedeckten Kosten, Erschließungsbeiträge von dem Eigentümer erheben.

Eine Beurteilung der rechtlichen Situation ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

#### Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Werteinfluss, Erschließung	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

Erläuterungen:

##### Werteinfluss Erschließung:

Der Werteinfluss für das Risiko noch ausstehender Erschließungskosten wird marktangepasst in der Berechnung berücksichtigt.

#### 4.4 Plausibilisierung

Das Flurstück 549 kann auch als eine Arrondierungsfläche betrachtet werden.

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Grundstücke, die i. d. R. (nur) für die Eigentümer benachbarter Grundstücke einen besonderen wirtschaftlichen Wert besitzen, z.B. weil sie die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit deren Grundstücke erhöhen, vgl. Sprengnetter Lehrbuch 3/16/6/6.

Der Verkehrswert der Arrondierungsfläche bestimmt sich (modellbedingt):

- nach dem „inneren Wert“ der Flächen und der Wahrscheinlichkeit diesen zu realisieren **und**
- dem **allgemeinen Nutzungswert** dieser Flächen

In der weiteren Beurteilung ist folgendes zu berücksichtigen:

- Das Risiko, dass keiner der Nachbareigentümer derzeit oder in absehbarer Zeit zum Erwerb dieser Fläche bereit oder in der Lage ist;
- Der **allgemeine Nutzungswert** der Arrondierungsfläche liegt als baureifes Land für ein Geragengebäude unterhalb des Werts vom baureifen Land für ein Wohngebäude, vgl. Sprengnetter Lehrbuch 3/16/6/3.

Wert der Arrondierungsfläche			
relativer Bodenwert (€/qm)		190	
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	x	1,1	E01
%Abschlag geringer Käuferkreis mit 2 % abgezinst über 3 Jahre	x x	0,94	E02
vorläufiger Bodenwert (€/qm)		196,46	(2)
allgemeiner Wert (geordnetes) Rohbauland (€/qm)		102,52	(1)
Mittelwert (1) +(2)/2		149,49 €	E03
Grundstücksgröße (qm)		190	
vorläufiger Bodenwert (€)		28.403 €	
Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert		-3.000 €	E04
Bodenwert (€)		25.403 €	
Bodenwert rd. (€)		25.400 €	

#### Erläuterungen

##### E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da die Bodenpreise deutlich am Markt steigen. Es wurde ein Anpassungsfaktor unter Einbeziehung der Angaben des Gutachterausschuss Westerwald-Taunus ermittelt.

##### E2

Es ist die Wartezeit zu berücksichtigen, dass kein Marktteilnehmer derzeit oder in absehbarer Zeit zum Erwerb dieser Fläche bereit oder in der Lage ist.

##### E3

Die Berechnung erfolgt als Mittelwertbildung gemäß [2] Sprengnetter 3/16/6/10.

**E4****Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert**

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Werteinfluss noch ausstehender Erschließungsbeiträge	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

**Erläuterungen:**

Der Werteinfluss für das Risiko noch ausstehender Erschließungskosten wird marktangepasst in der Berechnung berücksichtigt.

**Fazit**

Der in Kapitel 4.3 ermittelte Bodenwert des Bewertungsgrundstück wird durch das Verfahrensergebnis der Wertermittlung für eine Arrondierungsfläche validiert.

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

### 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 56598 Rheinbrohl, Römerring

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheinbrohl	6508	107	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheinbrohl	34	549	190 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rd.

**27.200 €**

**in Worten: siebenundzwanzigtausendzweihundert Euro**

geschätzt.



Dokument unterschrieben  
 von: Anne-Kristin von Jasienicki  
 am: 08.12.2025 09:41  
 Ort: Remagen  
 Gutachten



Remagen, d. 8. Dezember 2025

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) erstellt.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**ImmoWert A:** Anwendungshinweise zur ImmoWertV

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**BewG:**

Bewertungsgesetz

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2025
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4a: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Abkürzungen

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)**

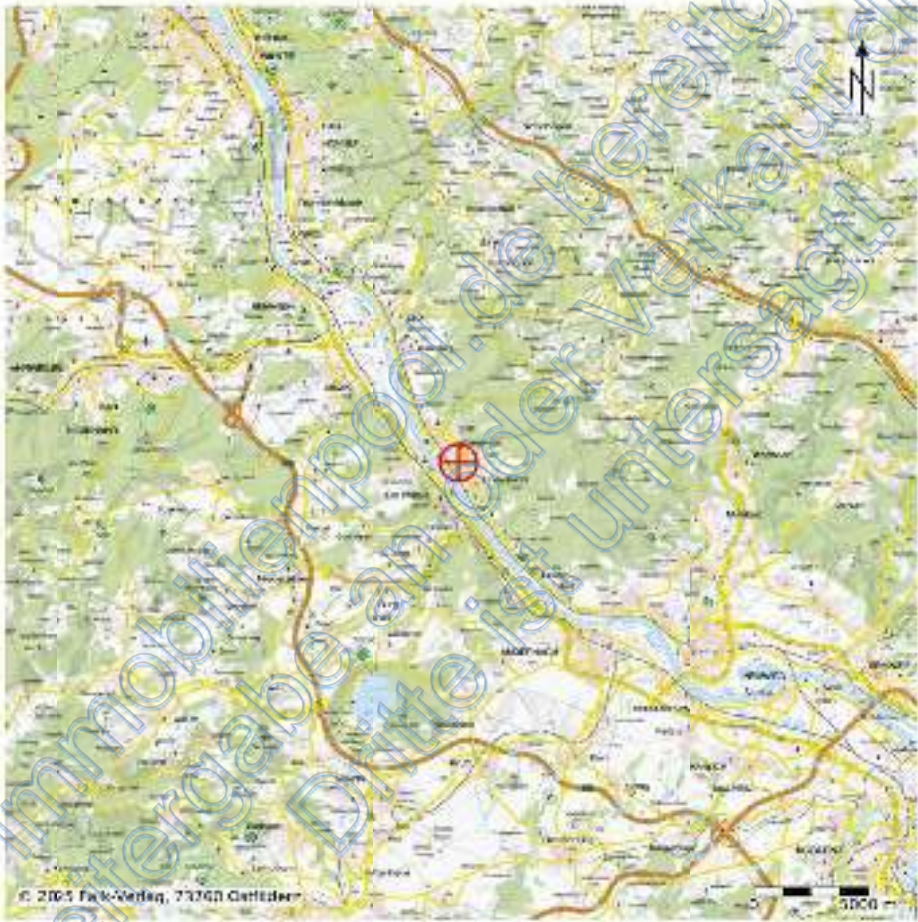
Seite 1 von 1



**Falk-Übersichtskarte**

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 16598  
Ort: Theinbrohl  
Straße: Samerring  
Hausnummer:



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

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)**

Seite 1 von 1

**Falk-Stadtplan** **SPRENGNETTER**

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**  
Postleitzahl: 66598  
Ort: Rheinbrohl  
Straße: Römerring  
Hausnummer:



Quelle: lizenziert über Sprengnetter

### Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

#### Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERBEHÖRDE  
WESTERWALD-TALHAUS

Hergestellt am 23.10.2025

Flurstück: 549  
Flur: 24  
Gemarkung: Rheinstadt (0827)

Gemeinde: Landstuhl  
Klosterort: Rheinstadt

Umfeld: 1:2  
GK 577 Westertal



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine amtliche oder nichtamtliche Vervielfältigung, Verbreitung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz) oder des örtlichen Vermessungswesens. Hergestellt durch die Vermessungs- und Katasteramt Westertal-Talhaus.

Quelle: Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401“ [www.vermkn.rlp.de](http://www.vermkn.rlp.de)

**Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Seite 1 von 1

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

**Quelle:** Verbandsgemeinde Bad Hönningen

**Anlage 4a: Auszug aus dem Bebauungsplan (nicht maßstabsgerecht)**

Seite 1 von 1

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

**Quelle:** Verbandsgemeinde Bad Hönningen

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2

Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundobjekts, Blick aus südlicher Richtung, Markierung: ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, vgl. Kapitel 1.3



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsgrundobjekts, Blick aus südlicher Richtung, Markierung: ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, vgl. Kapitel 1.3



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsgrundobjekts, Blick aus westlicher Richtung, Markierung: ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, vgl. Kapitel 1.3

Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsgrundobjekts, Blick aus westlicher Richtung, Markierung: ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, vgl. Kapitel 1.3

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 2



Bild 5: Nordwestliche Grundstücksgrenze

6: Bewertungsobjekt, Blick aus westlicher Richtung



Bild 7: Straßenansicht des Bewertungsgrundobjekts, Blick aus südlicher Richtung, Markierung: ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, vgl. Kapitel 1.3

Bild 8: Straßenansicht des Bewertungsgrundobjekts, Blick aus westlicher Richtung, Markierung: ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, vgl. Kapitel 1.3

## Anlage 6: Abkürzungen

ANM.	Anmerkung	LBO	Landesbauordnung
Anpas.	Anpassung	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
AS	Ausstattungsstufe	LSZ	Liegenschaftszinssatz
ausgeb.	Ausgebaut	m	Meter
BGF	Brutto-Grundfläche	M	gemischte Baufläche
BRI	Brutto Rauminhalt	MFH	Mehrfamilienhaus
BNK	Baunebenkosten	KFZ	Kraftfahrzeug
BRW	Bodenrichtwert	KG	Kellergeschoss
BPI	Baupreisindex	LBO	Landesbauordnung
BV-Nr.	Bestandsverzeichnisnummer	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
BWK	Bewirtschaftungskosten	LSZ	Liegenschaftszinssatz
Bzgl.	bezüglich	m	Meter
ber.	bereinigt	M	gemischte Baufläche
bzw.	beziehungsweise	MFH	Mehrfamilienhaus
ca.	ungefähr	MPA	Marktanpassungsfaktor
cbm	Kubikmeter	NHK	Normalherstellungskosten
d.h.	das heißt	NF	Nutzflächen
DG	Dachgeschoss	Nr.	Nummer
EFG	Einfamilienhaus	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	qm	Quadratmeter
Erl.	Erläuterung	rd.	gerundet
exp	Exponent	RND	Restnutzungsdauer
GA	Gebäudealter	S.	Seite
GD	Gesamtnutzungsdauer	s.	siehe
GFZ	Geschossflächenzahl	s.a.	siehe auch
GMB	Grundstücksmarktbericht	SD	Satteldach
gew.	gewählt	tlw.	teilweise
ggf.	gegebenenfalls	u.a.	unter anderem
GT	Gebäudeteil	VG	Vollgeschoss
gr.	Großer	z.T.	zum Teil
HG	Hanggeschoss	z.Z.	zurzeit
i.d.H.v.	in der Höhe von		
i.d.R.	in der Regel		
i.S.	im Sinne		
inkl.	inklusive		
insb.	insbesondere		
KFZ	Kraftfahrzeug		
KG	Kellergeschoss		

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

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

