

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!**



Immobilienbewertung

**Bianca Löw**

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Lahnstein  
Rechtspflegerin  
Bahnhofstraße 25  
56112 Lahnstein

- von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
- zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung  
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz  
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04

info@immowert-koblenz.de

www.löw.de

Datum 19.11.2025

AZ: 25-08-01

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das

**unbebaute Grundstück in  
56337 Arzbach, Hauptstraße 34**



Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks wurde zum Stichtag  
19.11.2025 ermittelt mit

**rd. 35.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten.

Es wurde insgesamt in fünf Ausfertigungen in Papierform und einer als PDF erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.  | Abschnitt                                                         | Seite |
|------|-------------------------------------------------------------------|-------|
| 1    | ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN .....                          | 3     |
| 2    | VORBEMERKUNGEN .....                                              | 4     |
| 3    | GRUNDBUCH .....                                                   | 6     |
| 4    | LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....                            | 8     |
| 4.1  | Makrolage .....                                                   | 8     |
| 4.2  | Mikrolage .....                                                   | 14    |
| 4.3  | Grundstücksgegebenheiten .....                                    | 19    |
| 4.4  | Erschließung .....                                                | 20    |
| 5    | RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....                                    | 21    |
| 5.1  | Privatrechtliche Situation .....                                  | 21    |
| 5.2  | Öffentlich-rechtliche Situation .....                             | 21    |
| 6    | FOTOS DER ÖRTLICHKEIT .....                                       | 24    |
| 7    | VERFAHRENSWAHL .....                                              | 25    |
| 7.1  | Grundstücksdaten .....                                            | 25    |
| 7.2  | Verfahrenswahl mit Begründung .....                               | 25    |
| 8    | BODENWERTERMITTLUNG .....                                         | 26    |
| 8.1  | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks ..... | 26    |
| 8.2  | Bodenwertermittlung .....                                         | 38    |
| 9    | VERKEHRSWERT .....                                                | 30    |
| 10   | RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR .....                      | 31    |
| 10.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                 | 31    |
| 10.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten .....              | 31    |
| 10.3 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....                  | 32    |

## 1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsobjekt:  | Hauptstraße 34<br>56337 Arzbach                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bewertungszweck:   | Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Lahnstein – AZ 6 K 5/24 – benötigt.                                                                                                                                                                 |
| Kataster:          | Gemarkung: Arzbach<br>Flur: 13<br>Flurstück: 30/1                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundstücksfläche: | Insgesamt 375 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sachverhalt:       | Das in der Flurkarte angegebene Gebäude im Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde laut Angaben der Miteigentümerin nach einer Explosion und einem daraus resultierenden Brandschaden abgerissen.<br>Das Grundstück ist aktuell unbebaut und bis auf das ausgeübte Wegerecht des Nachbargrundstücks auch ungenutzt. |

## 2 VORBEMERKUNGEN

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:                  | Amtsgericht Lahnstein<br>Rechtspflegerin<br>Bahnhofstraße 25<br>56112 Lahnstein                                                                                                                                                                                                            |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Lahnstein – AZ 6 K 5/24 - benötigt.                                                                                                                                        |
| Eigentümer (laut Grundbuch):   | Name wird aus Datenschutzgründen nicht genannt                                                                                                                                                                                                                                             |
| Art des Bewertungsobjekts:     | Das Grundstück ist unbebaut.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wertermittlungstichtag:        | Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.<br>Es wird der Tag der Fertigstellung des Gutachtens und damit der 19.11.2025 zugrunde gelegt.                                                                                                      |
| Qualitätstichtag:              | Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht den Wertermittlungstichtagen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. |
| Tag der Ortsbesichtigung:      | 16.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Teilnehmer Ortstermin:         | Name wird aus Datenschutzgründen nicht genannt                                                                                                                                                                                                                                             |
| Mieter/Pächter:                | Keine.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informa-  
tionen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Arzbach
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans;
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Arzbach, Blatt 1167;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz und 2025
- Wikipedia

## Übersichtskarten

Datenquelle

OpenStreetMap, Stand: 2025

**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### **Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Hochwassergefährdung

| GK1                                                                                                                                                                                          | GK2                                                                                                                                                                                                                                        | GK3                                                                                                                                                                                                                       | GK4                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung). | GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). | GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich). | GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequenz-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.) |

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Geomapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

### Starkregengefährdung

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

#### **Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 4.2 Mikrolage

### Stadtlage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortslage von Arzbach. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind im Ort. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen sind in Bad Ems. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Neuhäusel zu finden, ansonsten in Bad Ems. Eine Arztpraxis ist im Ort ansässig. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Montabaur. Eine Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen ist fußläufig erreichbar.

### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)

Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land

Typische Bebauung (Quartier)

1-2 Familienhäuser in homogen bebaute Straßenschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)

Anschlussstelle Hohn-Grenzhausen (9,4 km)

nächster Bahnhof (km)

Bahnhof Bad Ems (5,9 km)

nächster ICE-Bahnhof (km)

Bahnhof Montabaur (9,1 km)

nächster Flughafen (km)

Siegerland (43,2 km)

nächster ÖPNV (km)

Bushaltestelle Gasthaus Wiesengrund (0,2 km)

---

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

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

## Stadtplan

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

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

|                                               |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Überwiegend Wohnbebauungen in der Umgebung,                                                                                                          |
| Immissionen:                                  | Erhöht durch die Lage an der Durchgangsstraße                                                                                                        |
| Wohn- und Geschäftslage:                      | Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet;                                                                                                 |
| Visibilität:                                  | Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße aus gut ersichtlich.                                                                                     |
| Drittverwendungsmöglichkeit:                  | Mäßig.                                                                                                                                               |
| Zusammenfassende Beurteilung:                 | Das Bewertungsgrundstück befindet sich in mäßiger Lage und ist eingeschränkt bebaubar.<br>Die Vermarktung solcher Flächen wird als mäßig eingestuft. |

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

## Luftbild

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

### 4.3 Grundstücksgegebenheiten

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Straßenfront      | ca. 14,00 m                          |
| Grundstücksgröße: | 375 m <sup>2</sup>                   |
| Topografie:       | Von der Straße aus ansteigend        |
| Grundstücksform:  | Unregelmäßig, teilweise unzweckmäßig |

#### Flurkarte

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

**Hinweis: Das angegebene Gebäude ist nicht mehr vorhanden!**

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Flurstücksgrenzen, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksausmaßen.

**Datenquelle**

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2025

**4.4 Erschließung**

Straßenart:

Die „Hauptstraße“ ist eine Straße mit im Verhältnis zum Ort regem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau:

Vollständig ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert, gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Öffentliche Parkplätze sind in geringer Anzahl vorhanden.

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Sind keine vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. An die nördliche Grundstücksgrenze grenzt das Nachbargebäude.

## 5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

- Flur 13 Parzelle 29 belastet mit einem Wanderrecht zu Gunsten Flur 13 Parzelle 31 und 32 eingetragen bei Anlegung des Grundbuchs am 5. Dezember 1905 und über Blatt 525 hierher umgeschrieben am 18. Mai 1978.

Es wird unterstellt, dass es sich hierbei um ein historisches heute nicht mehr relevantes Recht handelt und deshalb keine Wertbeeinflussung gegeben ist. Parzelle 29 besteht nicht mehr.

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Arzbach Blatt 1810 Bestandsverzeichnis-Nummer 1 (von Amts wegen berichtet) Flur 13 Flurstück 32/2

Es wird im südlichen Grundstücksbereich eine Teilfläche als Zufahrt zu den Garagen im hinteren Bereich des begünstigten Nachbargrundstücks genutzt.

Bodenordnungsverfahren: Sind keine eingeleitet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sind keine bekannt.

### 5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

**Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises ist das Flurstück 30/1 nicht belastet.

Altlasten:

Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt. Verdachtsmomente sind nicht gegeben. In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen!

**Schadstoffbelastung:** Verdachtsmomente waren für die Sachverständige weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen. In der Bewertung wird von einem schadstofffreien Zustand ausgegangen.

**Denkmalschutz:** Das Flurstück ist nicht bebaut, Denkmalschutz besteht somit nicht.

### Bauplanungsrecht

**Darstellung im Flächennutzungsplan:** Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan von Arzbach als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

**Festsetzungen im Bebauungsplan:** Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Auf der Horrei“ der Ortsgemeinde Arzbach aus dem Jahr 1996. Dieser ist planungsrechtlich maßgeblich! Laut Nutzungsschablone befindet sich das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschößflächenzahl 1,0, Dachneigung 30-45 Grad. Es ist im Bereich der Hauptstraße bergseits eine Firsthöhe von 11,0 m angegeben. Die Bezugspunkte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Es sind Baugrenzen festgesetzt. Es sind Festsetzungen zur Dachform und -neigung, der Dacheindeckung und -farbe, der Dachgauben und der Baukörpergestaltung vorgegeben. Weitere Festsetzungen sind zu berücksichtigen!

### Bauordnungsrecht

**Anmerkung:** Das Grundstück ist unbebaut.

### Entwicklungszustand; Abgabensituation

**Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):** Das Bewertungsgrundstück wird als baureifes Land eingestuft. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)).

**Abgabensituation:**

Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschliessung“, für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind. Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabepflicht entstehen.

**Derzeitige und künftige Nutzung****Erläuterung:**

Das in der Flurkarte angegebene Gebäude im Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde laut Angaben der Miteigentümerin nach einer Explosion und einem daraus resultierenden Brandschaden abgerissen. Das Grundstück ist aktuell unbebaut und bis auf das ausgeübte Wegerecht des Nachbargrundstücks auch ungenutzt.

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

## 6 FOTOS DER ÖRTLICHKEIT

**Bild 1**

Blick in die „Hauptstraße“ mit Teilen der Umgebungsbebauung.



**Bild 2**

Das Bewertungsgrundstück.



**Bild 3**

Das Bewertungsgrundstück.



## 7 VERFAHRENSWAHL

### 7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 56337 Arzbach, Hauptstraße 34, zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                      |               |                    |                              |
|----------------------|---------------|--------------------|------------------------------|
| Grundbuch<br>Arzbach | Blatt<br>1167 | lfd. Nr.<br>5      |                              |
| Gemarkung<br>Arzbach | Flur<br>13    | Flurstücke<br>30/1 | Fläche<br>375 m <sup>2</sup> |

### 7.2 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).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 8 BODENWERTERMITTLUNG

### 8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 115,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                            |   |                    |
|----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung  | = | Mischgebiet (M)    |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | Frei               |
| Grundstückstiefe           | = | 40 m               |
| Grundstücksgröße           | = | 500 m <sup>2</sup> |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                            |   |                    |
|----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungstichtag     | = | 19.11.2025         |
| Entwicklungszustand        | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung  | = | Mischgebiet (M)    |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | Frei               |
| Grundstückstiefe           | = | unregelmäßig       |
| Grundstücksgröße           | = | 375 m <sup>2</sup> |

## Bodenrichtwertkarte

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2025

## 8.2 Bodenwertermittlung

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |   |                         | Erläuterung |
|----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|-------------|
| beitragsfreier Bodenrichtwert                                        | = | 115,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| Werteinfluss durch im BRW nicht enthaltene Beiträge                  | + | 0,00 €/m <sup>2</sup>   |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 115,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 19.11.2025           | × 1,00           | 1           |

| III.                                                              |                    |                    |                           |   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|---|
| Lage                                                              | mittlere Lage      | einfache Lage      | × 0,90                    | 2 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag      |                    |                    | = 103,50 €/m <sup>2</sup> | 3 |
| Entwicklungsstufe                                                 | baureifes Land     | baureifes Land     | × 1,00                    |   |
| Art der baulichen Nutzung                                         | Mischgebiet (M)    | Mischgebiet (M)    | × 1,00                    |   |
| Grundstückstiefe                                                  | 40 m               | unregelmäßig       | × 0,90                    | 4 |
| Grundstücksgröße                                                  | 500 m <sup>2</sup> | 375 m <sup>2</sup> | × 1,06                    | 5 |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                |                    |                    | = 98,74 €/m <sup>2</sup>  |   |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben |                    |                    | - 0,00 €/m <sup>2</sup>   |   |
| abgabenfreier relativer Bodenwert                                 |                    |                    | = 98,74 €/m <sup>2</sup>  |   |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                |   |                                | Erläuterung |
|----------------------------------------------------|---|--------------------------------|-------------|
| Angepasster beitragsfreier Bodenwert               | = | 98,74 €/m <sup>2</sup>         |             |
| Beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge    | - | 0,00 €/m <sup>2</sup>          |             |
| Bodenwert                                          | = | 98,74 €/m <sup>2</sup>         |             |
| Fläche                                             | × | 375,00 m <sup>2</sup>          |             |
| abgabenfreier Bodenwert                            | = | 37.027,13 €                    |             |
| Abzüglich Wegerecht pauschal                       | - | 2.000,00 €                     |             |
| Grundstückswert unter Berücksichtigung des Rechtes |   | 35.027,13 €<br>rd. 35.000,00 € |             |

Der abgabenfreie Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 insgesamt 35.000,00 €.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

In diesem Gutachten wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 verwendet. Bis zum Wertermittlungsstichtag ist keine signifikante Bodenwertänderung feststellbar. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

2

Die Richtwertzone ist relativ groß. Das Bewertungsgrundstück hat befindet sich an der im Verhältnis stark befahrenen „Hauptstraße“. In diesem Bereich ist auch mit mehreren Starkregenereignissen zu rechnen. Hierfür wird ein Lageabschlag von 10 % berücksichtigt.

3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4

Das Bewertungsgrundstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform. Hierfür erfolgt ein Abschlag von 10 %.

5

Das Richtwertgrundstück wurde mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup> angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 375 m<sup>2</sup> wesentlich kleiner. Für kleinere Grundstücke werden im Verhältnis höhere Quadratmeterpreise bezahlt. Deshalb erfolgt auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

|                  | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 365,00 | 1,01        |
| Vergleichsobjekt | 500,00 | 0,95        |

**Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,06**

6

Im nördlichen Grundstücksbereich wird eine Fläche von etwa 14 m x 3 m = 42 m<sup>2</sup> als Zufahrt für das Nachbargrundstück genutzt. Es besteht ein entsprechendes Wegerecht. Es wird unterstellt, dass bei einer künftigen Bebauung des Grundstücks diese Zufahrt auch für eigene Zwecke genutzt wird. Deshalb erfolgt hier ein Abschlag von 50 % auf den anteiligen Grundstückswert.

Es erfolgt ein pauschaler Abschlag von 2.000,00 € für das Wegerecht.

## 9 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert des Flurstücks ergibt sich aus dem angepassten Bodenwert.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks in

**56637 Arzbach, Hauptstraße 34**

|           |       |          |
|-----------|-------|----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Arzbach   | 1167  | 5        |

  

|           |      |           |
|-----------|------|-----------|
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Arzbach   | 13   | 30/1      |

wird zum Wertermittlungstichtag 19.11.2025 mit rd.

**35.000,00 €**

**in Worten: fünfunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, den 19. November 2025

.....  
Bianca Löw

## 10 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

### 10.1 Rechtsgrundlagen 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)

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### 10.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### 10.3 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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.

Urheberschutz, 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. 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 1.000.000,00 EUR 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.