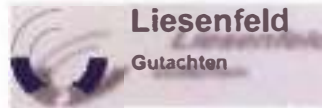


Kein Original!
Gutachten!

**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. Hermann-Josef
Liesenfeld**



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Amtsgericht Bad Kreuznach
- Versteigerungsgericht -
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-gutachten.de

Datum: 17.11.2025
Az.: 25620

Az. des Gerichts: 36 K 11/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 55606 Kirn, Jahnstraße 74**



Der Gesamtwert wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 mit rd.

270.000 €

in Worten: zweihundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweis: Nach gutachterlicher Einschätzung sollten die Grundstücke nur gemeinsam ausgeteilt werden. Im vorliegenden Fall käme dabei das **Gesamtausgebot** (§ 63 Abs. 2 Satz 1 ZVG) zum Tragen, weil alle Grundstücke betroffen sind.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
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	9
2.4.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	9
2.4.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.5.2	Wohnungen und Büros	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Ertragswertermittlung	19

4.4.1	Ertragswertberechnung	19
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Sachwertberechnung	22
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
5	Verkehrswert	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software	29
7	Verzeichnis der Anlagen	30

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstücke, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Jahnstraße 74 55606 Kirn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirn, Blatt 3482, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Kirn, Blatt 3482, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Kirn, Flur 18, Flurstück 32/19, Fläche 31 m²; Gemarkung Kirn, Flur 18, Flurstücke 32/25 u. 32/26, Gesamtfläche 637 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss 36 K 11/25 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 02.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	03.11.2025 Tag der Ortsbesichtigung (Normalfall) 03.11.2025 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.11.2025 wurden die Parteien durch telefonische Bekanntmachung fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude konnte in dem notwendigen Umfange außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige und Mitarbeiter

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.02.2025
 - Beschluss 36 K 11/25
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
 - Auszug aus dem Kanalbestandsplan der Verbandsgemeindewerke
 - Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
 - Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
 - Mietverträge
 - Bodenrichtwertauskunft

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

- **einerseits** einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegengewirkt,
- **andererseits** den Biet-Interessenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung anhand gegeben werden

Der Gutachter ist verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen.

Hinweis: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den als zur Bewertungsgrundlage notwendigen (bau)rechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Kirn ist ein Mittelzentrum im Westen des Landkreises Bad Kreuznach mit ca. 8.400 Einwohnern. Im Bereich der oberen Nahe übernimmt Kirn die Nah-Versorgung.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Kreuznach, Idar-Oberstein, Kaiserslautern

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Bereich "Alter Oberhausener Weg"
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Eckgrundstück mit fast rechteckiger Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinschaften:

Bauwischgarage;
eingefriedet durch Zaun, Hecken;
Die Grenzen des Grundstückes gegen die angrenzenden Flurstücke wurden im Jahre 1967 im Zuge einer Liegenschaftsvermessung wiederhergestellt und z.T. abgemarkt. Die Erhaltung der Abmarkung erscheint gewährleistet. Der **Hundstallbach** wurde in den 60er Jahren in seiner Lage verändert, verrohrt und unterirdisch weitergeleitet. Die Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass sich der genaue Grenzverlauf im Regelfall aus dem Nachweis des Liegenschaftskatasters ergibt. Die in dem anliegenden Verfahren durchgeführte Grenzbesichtigung hat lediglich den Zweck, sich einen Überblick über den Umfang des Grundstückes zu verschaffen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund für das Hauptgrundstück 32/26.
Hinweis: Die Flurstücke 32/19 und 32/25 sind wegen der Lageveränderung und Verrohrung des **Hundstallbachs** nach gutachterlicher Einschätzung nicht überbaubar.

Altlasten:

Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis auf eine entsprechende Eintragung erhalten. Aufgrund dessen und der Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Hinweis auf Verdachtsflächen gefunden werden.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

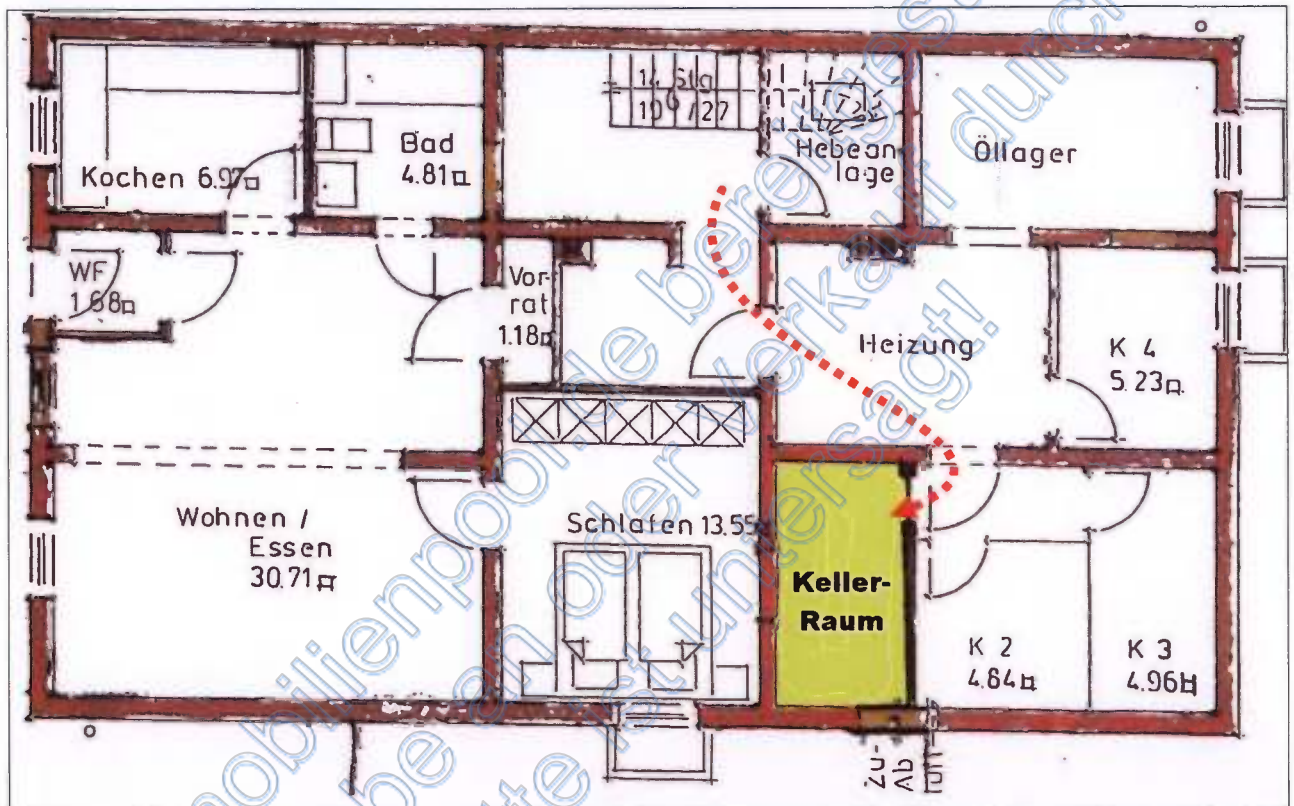
2.4.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung: Nutzungsrecht an Kellerräumen in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

Hinweis: Es handelt sich um einen Abstellraum in einer Größe von ca. 4 m² gemäß Bauzeichnung. Der Zugang erfolgt durch andere Räumlichkeiten.



2.4.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Der **Hundstallbach** verläuft in Form einer unterirdischen Verrohrung auf dem zu bewertenden Privatgrundstück (Flurstücke 32/19 und 32/25). Auch wenn eine dingliche Sicherung im Grundbuch seinerzeit versäumt wurde, liegt nach gutachterlicher Einschätzung die Zuständigkeit und Unterhaltungspflicht aufgrund einer allgemeinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung bei den Verbandsgemeindewerken Kirn-Land.

Hinweis: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den als zur Bewertungsgrundlage notwendigen (bau)rechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen, da im Liegenschaftskataster kein Hinweis auf eine Eintragung enthalten ist.

Denkmalschutz: Die Denkmalliste Rheinland-Pfalz (Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler) wurde nicht eingesehen, da im Liegenschaftskataster kein Hinweis auf eine Eintragung enthalten ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie Baubeschreibung durchgeführt. Die Baugenehmigungen liegen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichprobenhaft geprüft. Es wurden geringfügige Änderungen gegenüber den Bauzeichnungen festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) 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.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Zum 30. November 2025 läuft der letzte Mietvertrag aus.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (außen und innen) sowie die Bauakten und sonstige Beschreibungen, sofern sie denn vorgelegt wurden bzw. vorhanden waren.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilöffnungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Schäden und/oder Mängel an verdeckt liegenden Bauteilen, oder an Bauteilen, die in Folge von Besichtigungsstörungen (Mietwohnung, vermietete Kellerräume) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Eine energetische Einordnung des Gebäudes wird in erster Näherung durch die entsprechende Auswahl des Gebäudestandards vorgenommen. Im vorliegenden Falle ist eine zusätzliche Korrektur in Form eines Zu- oder Abschlages nicht erforderlich.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, gewerblicher Anteil rd. 35 %; freistehend; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1964 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1992 (gemäß Bauzeichnungen)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizraum, Tankraum und ein mit Nutzungsrecht belegter Kellerraum

Wohnung A: Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche, Abstellraum, Windfang

Erdgeschoss:

Empfang, Büroraume, WC,

Obergeschoss:

Wohnung B: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,

Wohnung C: Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche

Dachgeschoss:

Wohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochen, Bad, Abstellraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Schwemmsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich <u>Geschosstreppe EG/OG:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer <u>Treppe OG/DG:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abwasserhebeanlage im KG
Elektroinstallation:	Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss Zählerschrank 1992 erneuert
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1964; Brenner 35 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1986; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 4*1800 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnungen und Bürobereich

3.2.5.2 Wohnungen und Büros

Bodenbeläge:	Estrich mit Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten (Raufasertapeten), Wandplatten
Deckenbekleidungen:	verputzt, Anstrich Raufasertapeten, Holzvertäfelungen, Hart-schaumplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Erneuerung der Fenster 1982 OG, 1992 EG Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> PVC mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holz; Ganzglastüren tlw. mit Glasfüllungen; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen Türen im KG: Stahltüren mit Stahlrahmen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad KG:</u> Wanne, Waschbecken, WC <u>EG:</u> WC mit Waschbecken <u>Bad OG 1:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken <u>Bad OG 2:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken <u>Bad DG:</u> Dusche, Waschbecken, WC
besondere Einrichtungen mit Bestand- teils- und Zubelehreigenschaft:	Einbauschränke im Büro und allen Wohnungen.
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattungen haben keine Bestandteils- und Zube- höreigenschaft und sind nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon Lichtschacht
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Baujahr: 1964;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach, Terrassendach mit Geländer;
Dach aus: Beton mit Plattenbelag;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Besonderheiten: keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Geräteraum, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 55606 Kirn, Jahnstraße 74 zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis	
Kirn	3482	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirn	18	32/19	31 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis	
Kirn	3482	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Kirn	18	32/25	48 m ²
		32/26	589 m ²
		Gesamtfläche	668 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

In diesem Fall liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so dass diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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. Wesentliche 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 – wurden nicht festgestellt. Diesbezügliche Anpassungen sind nicht erforderlich.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2.1 Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen

Der Makro-Standort wird durch die Marktsegmente abgebildet

Die Bedeutung des Makrostandortes für die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie wird häufig unterschätzt. Dabei geht es um Fragen wie

- Anbindung an das Schienen- und Fernstraßennetz
- Speziell PKW-Erreichbarkeit der Oberzentren
- Bahnstrecken und Flughäfen
- Kaufkraft
- nachhaltige Wirtschaftsstärke der Region
- aber auch Freizeitwert und Umgebung

Der Obere Gutachterausschuss sah sich bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohn- baulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Es wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden. Eine Aktualisierung hat mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 stattgefunden.

Dem Ort Kirn wird das **Marktsegment 2** zugeordnet.

Der Mikro-Standort wird durch die zugehörige Bodenrichtwertzone abgebildet

Die Mikrolage bezeichnet die nähere Umgebung einer Immobilie.

Faktoren, die zur Beurteilung der Mikrolage herangezogen werden können sind:

- Einwohnerstruktur
- Vorhandensein von bzw. Entfernungen zu
 - Schulen / Kindergärten
 - Einkaufsmöglichkeiten bzw. Innenstadt
 - Restaurants und Bars
 - Parks
 - Nahverkehr

- Hotels
- Struktur der Bebauung in der Nachbarschaft
- Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage)
- qualifizierter Mietspiegel und Leerstandsquote
- Umweltfaktoren: Wind, Hochwasser, Sonneneinfall, Lärm, Luftverschmutzung
- Image des Quartiers

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Gemarkung ABC

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

4.3 Bodenwertermittlung

In diesem Fall liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so dass diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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. Wesentliche 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 – wurden nicht festgestellt. Diesbezügliche Anpassungen sind nicht erforderlich.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 wurden erstmalig Datenableitungen für die Teilmärkte der wohnbaulichen Nutzung auf der Basis von sogenannten Marktsegmenten veröffentlicht. Hierfür wurden die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Marktsegmente eingeteilt. Der Bereich Kirn wurde dem Marktsegment 2 zugeordnet, also der zweit-niedrigsten Stufe. In solch niedrigpreisigen Gebieten sind i.d.R. keine weiteren Anpassungen vorzunehmen (GAA Westeifel-Mosel). Der zum 01.01.2024 mit 70 €/m² veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für weitere Berechnungen genommen.

Ermittlung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert (€/m ²)	70,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 70,00 €/m²
Gesamt-Fläche (m ²)	× 668,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 46.760,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 46.760,00 € rd. 46.800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 insgesamt **46.800,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Wohnung A KG	56,97		6,00	341,82	4.101,84
		Wohnung B OG	59,50		6,00	357,00	4.284,00
		Wohnung C OG	45,77		6,50	297,51	3.570,12
		Wohnung DG	48,23		6,50	313,50	3.762,00
		Büro EG	101,98		8,00	815,84	9.790,08
Garage		Garage KG	18,00	1	-	30,00	360,00
Summe			330,45	-		2.155,67	25.868,04

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

25.868,04 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

- (23,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

- 6.078,99 €

jährlicher Reinertrag

= 19.789,05 €

Reinertragsanteil des Bodens

4,02 % von 46.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

- 1.881,36 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 17.907,69 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 4,02 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer

× 13,566

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 242.935,72 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 46.800,00 €

vorläufiger Ertragswert	=	289.735,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	289.735,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Ertragswert	=	269.735,72 €
	rd.	270.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus den Unterlagen des Auftraggebers bzw. aus der Bauakte übernommen, überprüft und korrigiert. Die Berechnungen können geringfügig von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Da die vertraglich vereinbarte Miete (tatsächliche Miete) der marktüblichen entspricht, d.h. nicht wesentlich von ihr abweicht, wird als marktüblich erzielbare Miete die tatsächliche Miete angesetzt.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) in Form von Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis werden zukünftig nach Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Diese sind als prozentuale Werte bezogen auf die Nettokaltmiete und in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer, dem Bodenwertniveau und der Wohnfläche (bei Wohnungseigentum) angegeben. In einer Übergangsphase sind ggf. weitere Anpassungen erforderlich.

Liegenschaftszinssatz

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes i.S. von § 33 ImmoWertV ermittelt. Der für das Bewertungsobjekt **"Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung"** bzw. **"Geschäftshaus mit Wohnnutzung"** angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Werte ermittelt unter Berücksichtigung der relativen Restnutzungsdauer und des gewerblichen Anteils.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Aus LGMB ermittelt = 4,02 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Ableitungsmodelle sowohl für den Sachwertfaktor, als auch für den Liegenschaftszins, stammen aus 2023/2024. Aufgrund der aktuell nachlassenden Nachfrage in Verbindung mit steigenden Zinsen und Baukosten sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Zuschläge anzubringen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Modellfestlegungen für die Gesamtnutzungsdauer (GND) sind in Anlage 1 der ImmoWertV 2021 als standardunabhängige Werte fest vorgegeben, nunmehr mit 80 Jahren. Diese Modellumstellung ist – trotz der Übergangsregelungen in § 53 ImmoWertV 2021 – bereits im aktuell vorliegenden Landesgrundstücksmarktbericht bei der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) realisiert worden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) 1964 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Zeit modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1964 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baurechtswidrige Zustände, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen, Besonderheiten bei der Erschließung, Einschränkung der Bodennutzung

Über die Kostenkennwerte in Verbindung mit der Alterswertminderung (Restnutzungsdauer) und der Marktanpassung wird ein (baujahrs-/alters) typischer Zustand berücksichtigt, der im Regelfalle nicht schadensfrei ist. Ein Abschlag ist also nur bei untypischem Unterhaltungszustand und nur bei überdurchschnittlichen Baumängeln und Bauschäden sachgerecht. Folgerichtig ist bei überdurchschnittlichem Zustand ein Zuschlag erforderlich. Daher reicht in vielen Fällen und insbesondere bei älteren Gebäuden eine prozentuale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand des ermittelten Unterhaltungszustaus und der ermittelten Bauschäden aus, um den unbedingt nötigen Renovierungsbedarf zu ermitteln:

Unterhaltungszustand	Renovierungsbedarf	In Prozent	angesetzt	Unterhaltungszustand
keiner	keiner	0%		Sehr gut
geringer	geringer	1 - 5%		gut
geringer bis mittlerer	geringer bis mittlerer	5 - 15%	9 %	befriedigend

Im vorliegenden Falle wurde ein prozentualer Abschlag von 9% in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-20.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäfts- haus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	743,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	560,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	431.080,00 €	
Baupreisindex (BPI) 03.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	817.327,68 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	817.327,68 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 20 Jahre 75,00 % 0,25	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	204.331,92 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.331,92 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		224.331,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	234.331,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	281.131,92 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	289.565,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	269.565,88 €
	rd.	270.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt durch eigene Berechnungen bzw. durch Übernahme der Flächenwerte aus der digitalen Liegenschaftskarte. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist (bezogen auf die

jeweilige Gebäudeart) die Summe der Grundflächen aller marktüblich wirtschaftlich nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks. Bei der Anwendung der NHK sind nur die "überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" sowie die "überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

Die Ermittlung erfolgt im NHK-Modell 2010.

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der wirtschaftlich nutzbaren Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt gemäß ImmoWertV (Anlage 4) Hier werden die gewöhnlichen Herstellungskosten (Regelherstellungskosten) für die zutreffende Gebäudeart unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards je Flächeneinheit (siehe Erläuterungen unter Berechnungsbasis) abgebildet, und zwar für alle Gebäudeteile.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	39,5 %	60,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	39,5	278,48
3	860,00	60,5	520,30
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			798,78
gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

798,78 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 0,930

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 742,87 €/m² BGF

rd. 743,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Lichtschacht mit Geländer	2.000,00 €
Balkon	13.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauschränke	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Baupreisindices liegen vor als Einzelwerte für den konventionellen Neubau, den Fertighausbau, den Neubau im Tiefbaubereich und die Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Regionalfaktor

In der Erhebungsmethodik der Landesgrundstücksmarktberichte der Bundesländer bleibt der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV auf 1,00 gesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

siehe Hauptverfahren.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren dienen im Sachwertverfahren – wie die Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren – der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 11 ImmoWertV [11]). Die Sachwertfaktoren stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht markt-angepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Der für das Bewertungsobjekt **"Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung"** bzw. **"Geschäftshaus mit Wohnnutzung"** angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGMB 2025** veröffentlichten Anwendungsfunktion ermittelt unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveaus).

Ermittlung des Sachwertfaktors

Aus Anwendungsfunktion im LGMB ermittelt = 1,03

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise zuweilen nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob ergänzend zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden keine angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baurechtswidrige Zustände, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen, Besonderheiten bei der Erschließung, Einschränkung der Bodennutzung

Über die Kostenkennwerte in Verbindung mit der Alterswertminderung (Restnutzungsdauer) und der Marktanpassung wird ein (baujahrs-/alters) typischer Zustand berücksichtigt, der im Regelfalle nicht schadensfrei ist. Ein Abschlag ist also nur bei untypischem Unterhaltungszustand und nur bei überdurchschnittlichen Baumängeln und Bauschäden sachgerecht. Folgerichtig ist bei überdurchschnittlichem Zustand ein Zuschlag erforderlich. Daher reicht in vielen Fällen und insbesondere bei älteren Gebäuden eine prozentuale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand des ermittelten Unterhaltungszustand und der ermittelten Bauschäden aus, um den unbedingt nötigen Renovierungsbedarf zu ermitteln:

Unterhaltungszustand	Renovierungsbedarf	In Prozent	angesetzt	Unterhaltungszustand
keiner	keiner	0%		Sehr gut
geringer	geringer	1 - 5%	5 %	gut
geringer bis mittlerer	geringer bis mittlerer	5 - 15%		befriedigend

Im vorliegenden Falle wurde ein prozentualer Abschlag von 5% in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-20.000,00 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Gesamt-Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **270.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Gesamt-Sachwert** beträgt rd. **270.000,00 €**.

Die **Einzelwerte** für die mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke in 55606 Kirn, Jahnstraße 74 wurden wie folgt ermittelt:

Beschlussbezeichnung	Flurstücke	Nutzung/Bebauung	Flächen	Grundstückswert
Nr. 1 im Beschluss	32/19	Gartengrundstück mit Bachlaufverrohrung	31,00 m ²	2.170,00 €
Nr. 2 im Beschluss	32/25 u. 32/26	Wohn- und Geschäftshaus	637,00 m ²	267.390,00 €
Summe			668,00 m ²	269.560,00 €

Der Gesamtwert wird zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2025 mit rd.

270.000 €

in Worten: zweihundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweis: Nach gutachterlicher Einschätzung sollten die Grundstücke nur gemeinsam ausgeteilt werden. Im vorliegenden Fall käme dabei das **Gesamtausgebot** (§ 63 Abs. 2 Satz 1 ZVG) zum Tragen, weil alle Grundstücke betroffen sind.

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

Simmern, den 05. November 2025



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt:

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. Nov 2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

GEG:

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Okt 2023, in Kraft getreten am 01.01.2024.

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Wassergesetz:

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 i.d. Fassung vom 08.04.2022

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2025 (Stand ab 01.01.2025)
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 120143/ 2025
- [4] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [5] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023

- [6] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.
- [7] Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Schriftenreihe Band 22, IfS Institut für Sachverständigenwesen, 1. Aufl. 2011
- [8] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [9] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.09.2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 3: Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 4: Fotodokumentation

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

Anlage 1

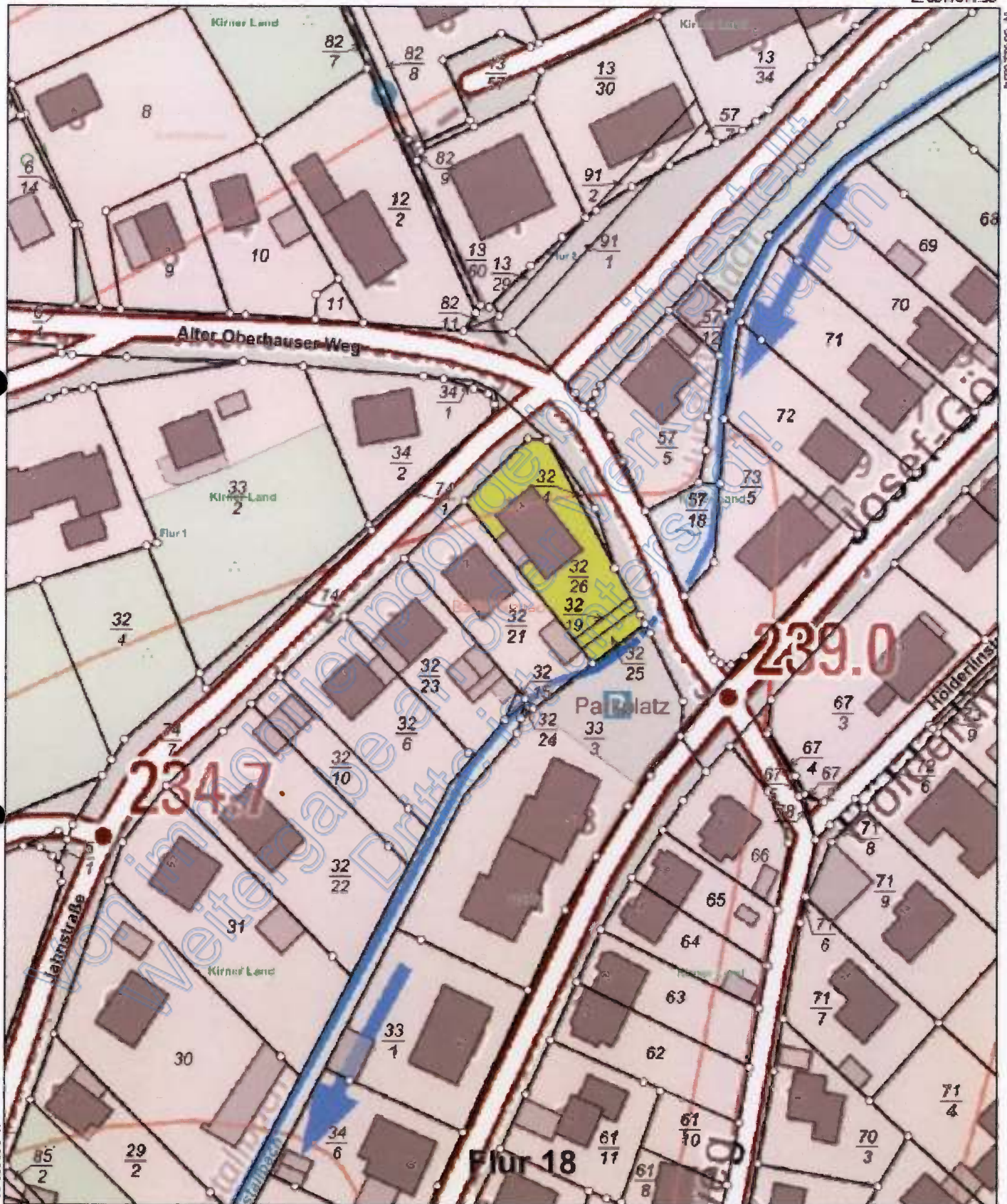
maps.rlp.de

Kartenauszug

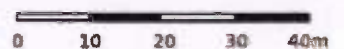


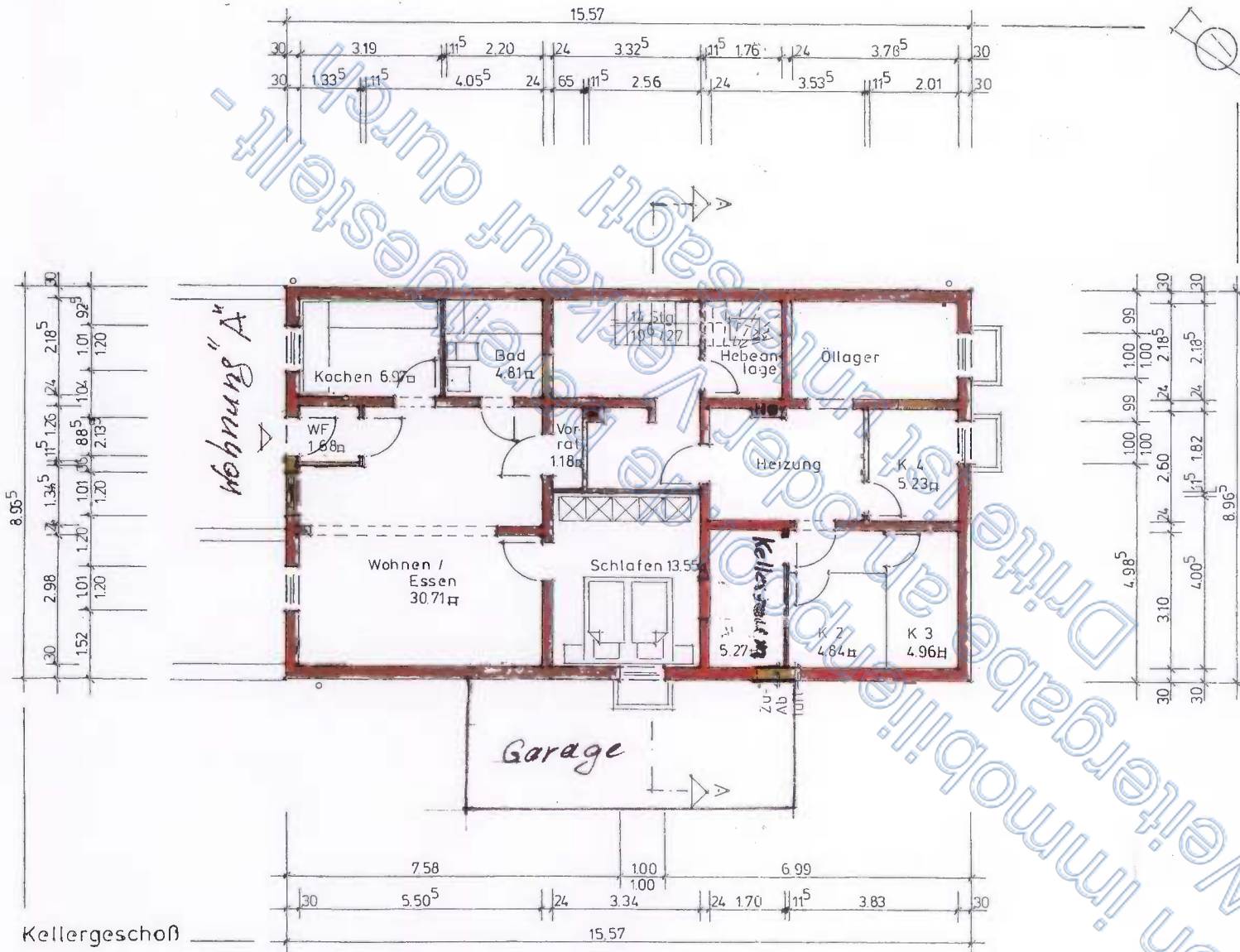
Ausdruck von 10.09.2025

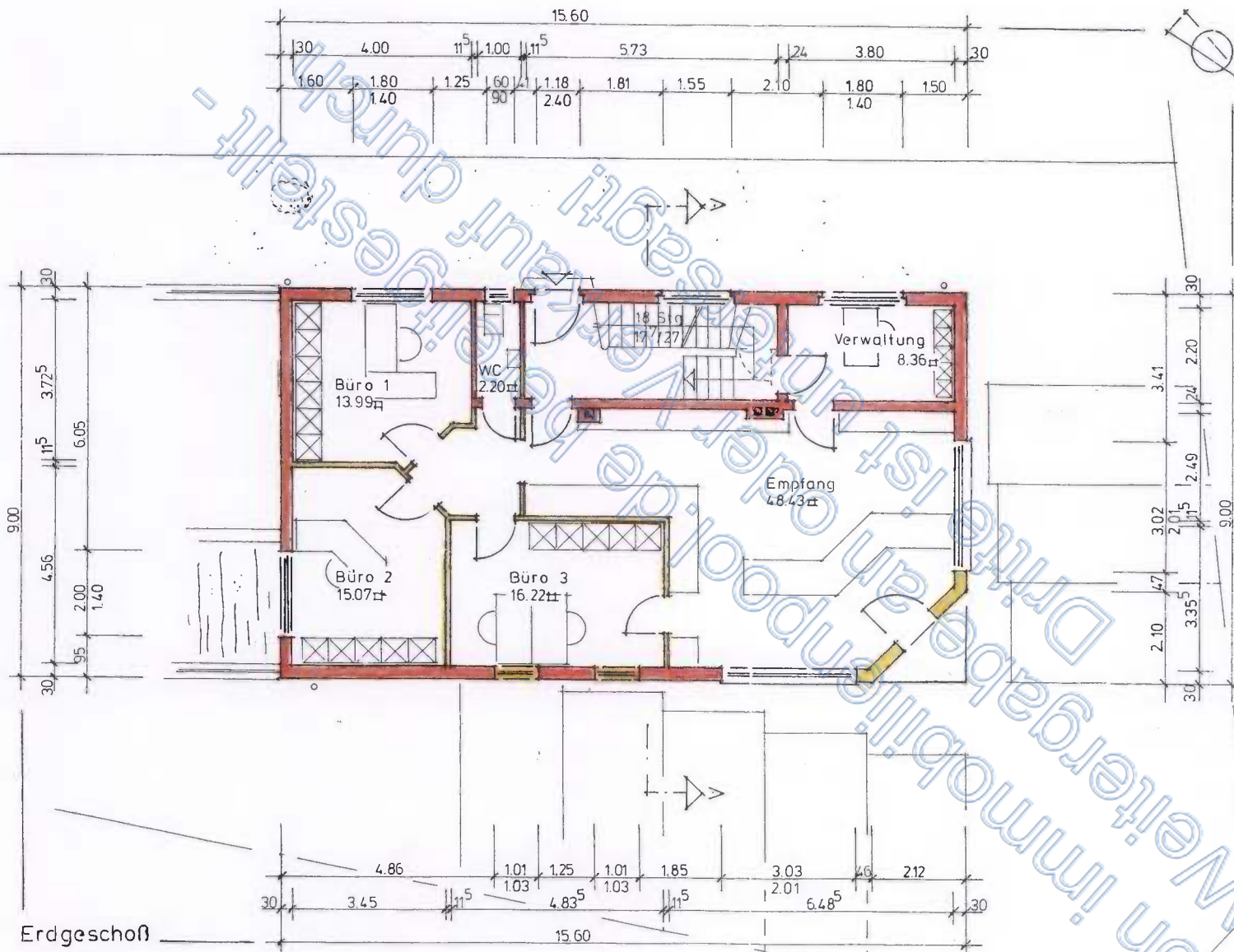
E: 5517311.95

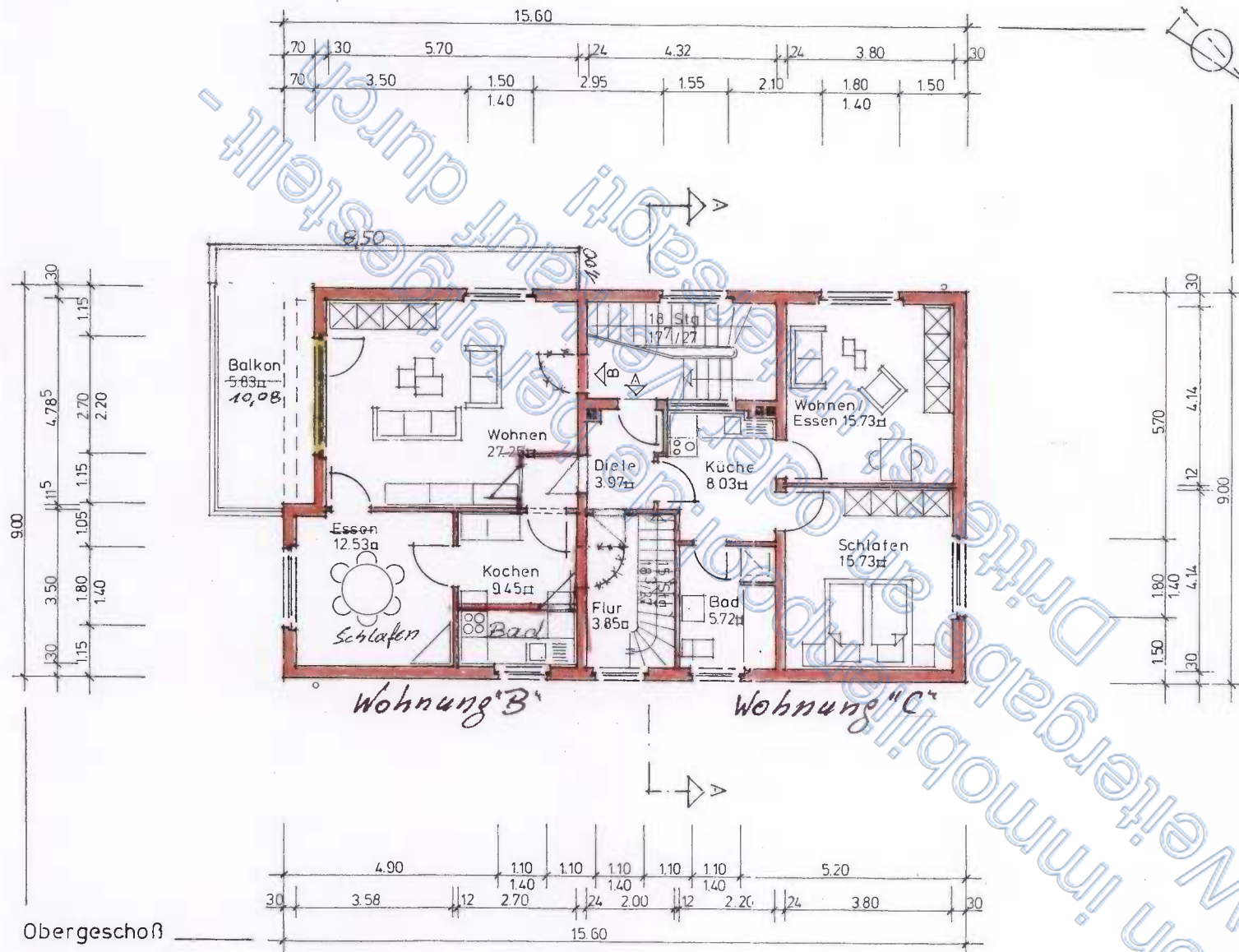


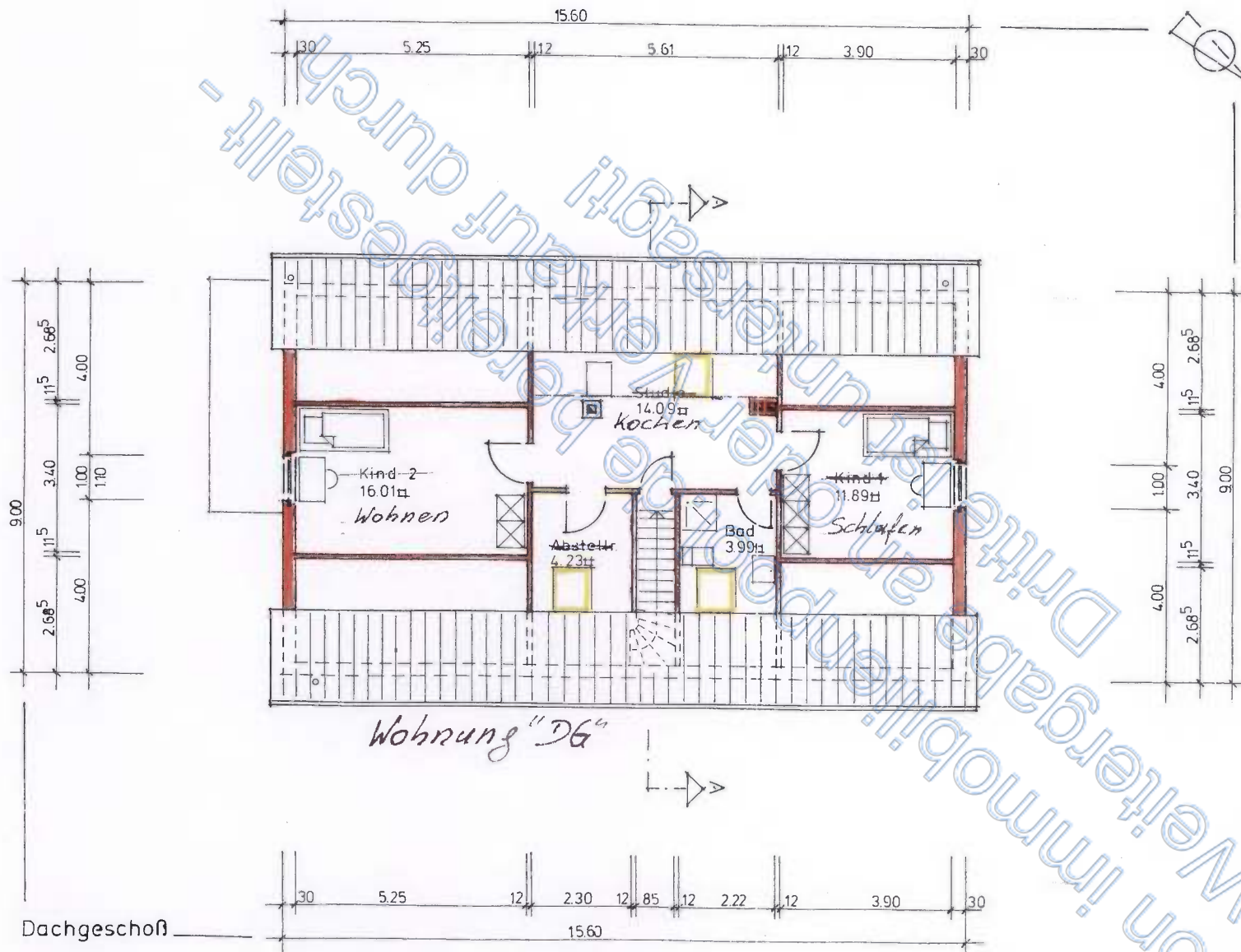
Maßstab 1:1000

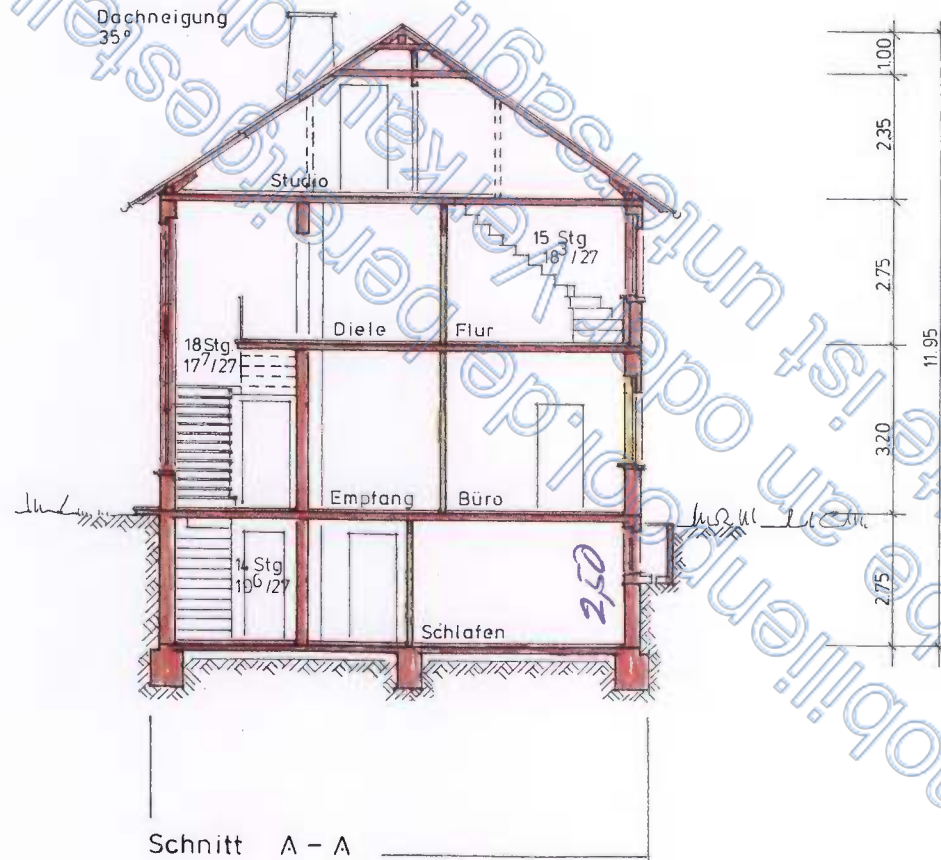


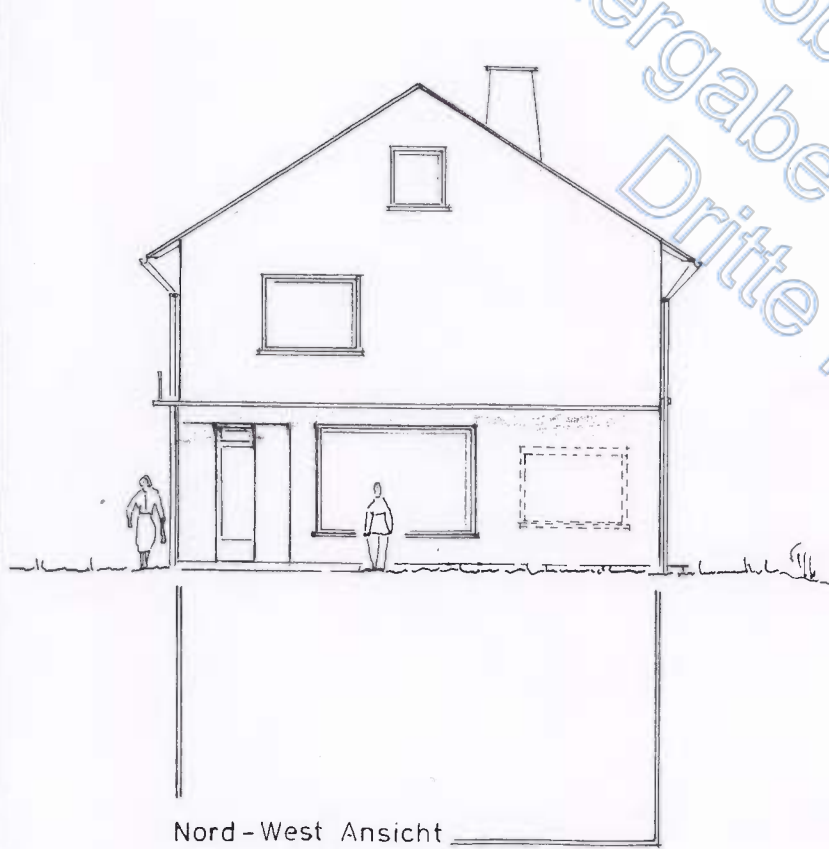




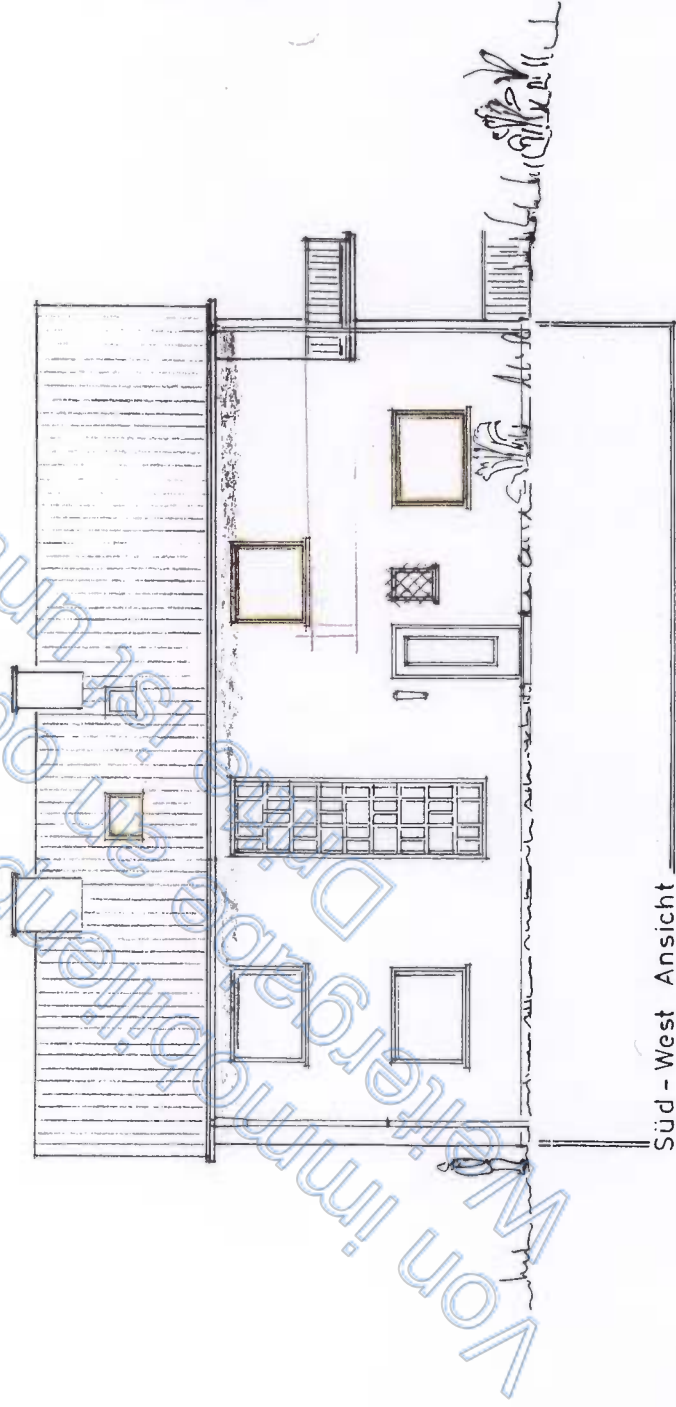
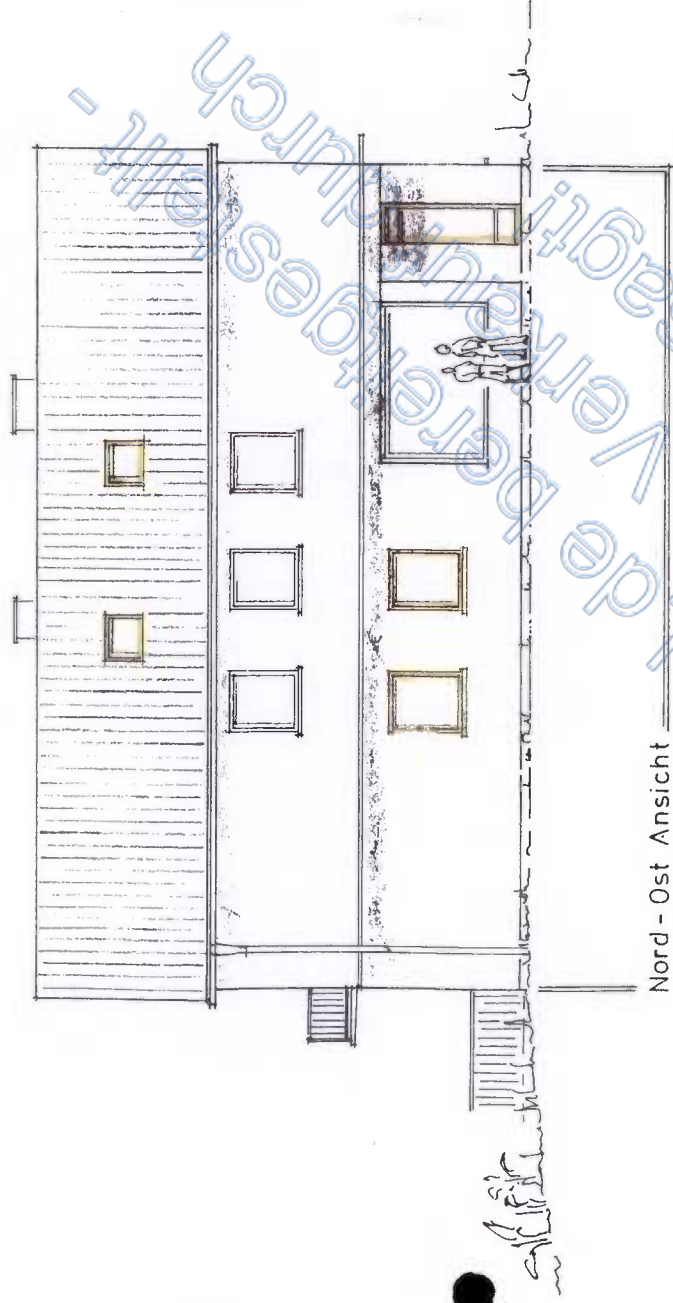








Anlage: 29



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Jahnstraße 74, 55606 Kirn

Mieteinheit: Wohnung A KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnung A KG	1	+							56,97	1,00	56,97	56,97	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit **56,97 m²**
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **312,45 m²**

Anlage: 3

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Jahnstraße 74, 55606 Kirn

Mieteinheit: Büro EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Büroräume	1	+/- +							101,98	1,00	101,98	101,98	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit **101,98** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **312,45** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Jahnstraße 74, 55606 Kirn

Mieteinheit: Wohnung B OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnung B, OG	1	+							59,50	1,00	59,50	59,50	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit **59,50** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **312,45** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Jahnstraße 74, 55606 Kirm

Mieteinheit: Wohnung C OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnung C	1	+							45,77	1,00	45,77	45,77	W01
Summe Wohnfläche Mieteinheit													45,77	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													312,45	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Jahnstraße 74, 55606 Kirn

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnung <u>DG</u>	1	+							48,23	1,00	48,23	48,23	W01

Summe Wohnfläche Mieteinheit **48,23 m²**
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **312,45 m²**

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Garage, Jahnstraße 74, 55606 Kirn

Mieteinheit: Garage KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß (03.11.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Garage	1	+							18,00	1,00	18,00	18,00	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit	18,00	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	18,00	m²

Fotodokumentation

Objekt: GU-25620

Jahnstraße 74
55606 Kirn

Fotoseite 1 / 5



Foto 1 NO-Ansicht



Foto 2 NW-Ansicht

Fotodokumentation

Objekt: GU-25620

Jahnstraße 74
55606 Kirn

Fotoseite 2 / 5



Foto 3 SO-Ansicht



Foto 4 SO-Ansicht

Fotodokumentation

Objekt: GU-25620

Jahnstraße 74
55606 Kirn

Fotoseite 3 / 5



Foto 5 Garage



Foto 6 Lichtschacht KG

Fotodokumentation

Objekt: GU-25620

Jahnstraße 74
55606 Kirn

Fotoseite 4 / 5



Foto 7 Teilansicht Spitzboden



Foto 8 Unterseite Balkon

Fotodokumentation

Objekt: GU-25620

Jahnstraße 74
55606 Kirn

Fotoseite 5 / 5



Foto 9 Terrassendach Garage



Foto 10 Balkon