

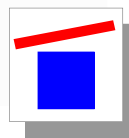
Kein Original!  
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24  
66424 Homburg



Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger  
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den  
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den  
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32  
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 29.11.2024

Gutachten-Nr.: 2024-13-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

**Geprüfte Fachkompetenz**

Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das  
**unbebaute Grundstück**  
**in 66424 Homburg, Entenmühlstraße**

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Homburg  
Blatt: 11772

Gemarkung: Homburg  
Flur: 8  
Flurstücke: 1800/94  
Grundstücksgröße: 4.161 m<sup>2</sup>

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 20/24**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücke** zum  
Stichtag 19.11.2024 ermittelt mit rd.

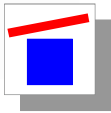
**153.000 €.**

**Objekt:** unbebautes Hinterliegergrundstück

Lage: Gewerbegebiet in Homburg-Mitte

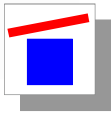
Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten incl. 3 Anlagen mit insgesamt 4  
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
unsere Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Außenanlagen .....	8
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>9</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Bodenwertermittlung .....	10
4.4	Vergleichswertermittlung.....	11
4.5	Verkehrswert .....	12
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>13</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	13
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	13
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>13</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Grundstück

Objektadresse: Entenmühlstraße  
66424 Homburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Homburg, Blatt 11772, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Homburg, Flur 8, Flurstück 1800/94 (4.161 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Homburg  
-Versteigerungsgericht-  
Zweibrücker Straße 24  
66424 Homburg

Auftrag vom 01.07.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 19.11.2024

Qualitätstichtag: 13.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 13.08.2024 Bestandsaufnahme

Umfang der Besichtigung etc.: Das Grundstück konnte vollständig besichtigt werden.

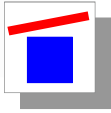
Teilnehmer am Ortstermin: Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024
- Beschluss vom 01.07.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.11.2024
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Fotodokumentation



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Grundstücksqualität:

Das Bewertungsobjekt liegt „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 Abs. (1) BauGB (Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „Hinterliegergrundstück“. Das Grundstück ist auf Grundlage eines Geh- und Fahrrechts, von der Entenmühlstraße aus, über das Grundstück Entenmühlstraße 57 befahrbar. Die Abwasserbeseitigung ist über ein Kanalmitbenutzungsrecht dinglich gesichert. Vereinbarungen bezüglich der Verlegung von Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, etc.) wurden gemäß Angaben der Antragstellerin nicht getroffen.

**Es besteht keine Erschließungsbaulast zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrt sowie der Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen zu dem Grundstück. Es ist nicht bekannt ob der Kanal, an den die Abwasserbeseitigung des Bewertungsobjekts angeschlossen werden darf, für zusätzliche Kapazitäten ausreichend dimensioniert ist.**

Das Bewertungsgrundstück hat somit die Entwicklungsstufe „geordnetes Rohbauland“.

### Sicherung der Erschließung:

Das Bewertungsgrundstück ist nicht öffentlich-rechtlich erschlossen. Maßnahmen für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, sind somit in der Regel nicht möglich. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist durch Erschließungsbaulasten über eines der an die Entenmühlstraße angrenzenden Nachbargrundstücke oder über eine eventuelle Anbindung an das, an die Rückseite des Bewertungsgrundstücks angrenzende, in Planung befindliche Neubaugebiet.

**Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bei der für Stadtplanung zuständigen Behörde, Erkundigungen bezüglich einer möglichen Anbindung an eine öffentliche Straße des Neubaugebiets einzuholen.**

### Geh- und Fahrrecht:

In Abteilung II lfd. Nr. 13 des Grundbuchs von Homburg, Blatt 6109 ist ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8, Flurstück 1800/94 (Bewertungsgrundstück) eingetragen. Belastet ist das Grundstück Entenmühlstraße 57 (Flur 8, Flurstück 1800/95).

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Kaufvertrag vom 06.01.1989, Urk.R.Nr. 22/1989 D hat der jeweilige Eigentümer des Kaufgegenstands (Bewertungsobjekt) das dauernde und unentgeltliche Recht, die auf dem Restgrundstück vorhandene und befestigte Werkszufahrt mitzubedenutzen, um von der Entenmühlstraße auf den Kaufgrundbesitz zu gelangen und zurück, wobei die Werkszufahrt bis zu der Stelle benutzt werden kann, die ein Befahren des Kaufgrundbesitzes ermöglicht.

### Kanalanschluss- und Kanalmitbenutzungsrecht:

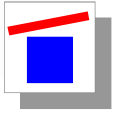
In Abteilung II lfd. Nr. 14 des Grundbuchs von Homburg, Blatt 6109 ist ein Kanalanschluss- und Kanalmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8, Flurstück 1800/94 (Bewertungsgrundstück) eingetragen. Belastet ist das Grundstück Entenmühlstraße 57 (Flur 8, Flurstück 1800/95).

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Kaufvertrag vom 06.01.1989, Urk.R.Nr. 22/1989 D hat der jeweilige Eigentümer des Kaufgegenstands (Bewertungsobjekt) das dauernde und unentgeltliche Recht, sich an den in der vorgenannten Werkszufahrt verlegten Kanal unentgeltlich anzuschließen und den Kanal ab der Anschlussstelle mitzubedenutzen, wobei die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung des Kanals ab Anschluss anteilig zu Lasten des berechtigten Eigentümers sind. Der Kanalanschluss hat im Bereich des vorbestellten Geh- und Fahrrechts zu erfolgen.

### Versorgungs- und Entwässerungsleitungen:

Für das Bewertungsobjekt besteht ein dinglich gesichertes Kanalanschluss- und Kanalmitbenutzungsrecht. Es wurde, gemäß Angaben der Antragstellerin jedoch keine Vereinbarung bezüglich der Verlegung von Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Wasser, etc.) getroffen.





#### **Altlast HOM 22147:**

Das Bewertungsgrundstück wird beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) unter der Kennziffer HOM\_21939 geführt.

Gemäß Schreiben des LUA vom 08.10.2024 waren in der Vergangenheit auf dem Bewertungsgrundstück Ablagerungen sowie Anlagen, die nicht immer dem Stand der Technik vorhanden. Es ist nicht bekannt, ob es hierdurch zu Ölaustritten bzw. Kontaminationen des Bodens gekommen ist.

Nach Auffassung des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz ist es erforderlich, um den Gefahrenverdacht auszuschließen, einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz mit entsprechenden technischen Untersuchungen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beauftragen.

**Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurden keine Kosten für den Sachverständigen und eine eventuell erforderliche Sanierung einer Altlast in Abzug gebracht.**

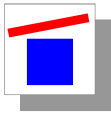
#### **Ablagerungen auf dem Grundstück:**

Auf dem Bewertungsgrundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Schuttablagerungen sowie mehrere Container mit unbekanntem Inhalt.

Gemäß Angabe der Antragstellerin werden die Schuttablagerungen und die Container vor einer Veräußerung des Bewertungsobjekts entfernt.

Bei der Verkehrswertermittlung wurden somit kein Wertabzug für die Beseitigung vorgenommen.

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



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarpfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Homburg (ca. 43.000 Einwohner);  
Stadtteil Kirrberg (ca. 2.600 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Kreisstadt Neunkirchen (ca. 16 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Saarbrücken (ca. 30 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 423 (ca. 1,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A6, Mannheim-Saarbrücken (ca. 4,5 km entfernt);  
A8, Pirmasens-Luxemburg (ca. 5,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Homburg (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:  
Saarbrücken-Ensheim (ca. 26 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 1) Stadtmittel;  
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;  
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;  
Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;  
Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend gewerbliche Nutzungen;  
aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: fast eben

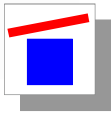
### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2) mittlere Breite  
ca. 38 m

mittlere Tiefe:  
ca. 110 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 4161 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
rechteckige Grundstücksform, Hinterliegergrundstück



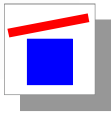
## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit durchschnittlichem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine vorhanden (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 08.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als <u>altlastverdächtige</u> Fläche aufgeführt (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens).</p> <p>In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als <b><u>altlastenfrei</u></b> unterstellt. <b><u>Kosten für die Sanierung eventuell vorhandener Altlasten sind zusätzlich vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.</u></b></p>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2024 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirrberg, Blatt 11772, folgende Eintragung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Werteeinfluss)</li></ul>
Anmerkung:	<p><b>Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.</b></p>
Herschvermerke:	keine Eintragung vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Pachtbindungen sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht vorhanden.</p> <p>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p> <p>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>





## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): geordnetes Rohbauland (vgl. § 3 Abs. 3 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.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erfragt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

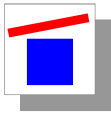
## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird tlw. als Lagerfläche genutzt.

## 3 Beschreibung der Außenanlagen

### 3.1 Außenanlagen

tlw. Einfriedung (Zaun), tlw. geschotterter Weg



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66424 Homburg, Entenmühlstraße zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Homburg	11772	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Homburg	8	1800/94	4.161 m <sup>2</sup>

### 4.2 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

**Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Die Verkehrswertermittlung wird auf Grundlage einer deduktiven Bodenwertermittlung durchgeführt.**



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **60,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.2024
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	4.161 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>60,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	4.161	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 60,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (60,00 €/m <sup>2</sup> × 0,30)			– 18,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge			+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land</b>			<b>= 42,00 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)	– 4,20 €/m <sup>2</sup>	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	= 37,80 €/m <sup>2</sup>	
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 1,50 %	× 0,971	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 36,70 €/m <sup>2</sup>	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 0 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 1,50 %	× 1,000	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 0 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 1,50 %	× 1,000	
<b>relativer Bodenwert für das geordnete Rohbauland</b>	<b>= 36,70 €/m<sup>2</sup></b>	

V. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
<b>relativer Bodenwert für das geordnete Rohbauland</b>	<b>36,70 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 4.161,00 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das geordnete Rohbauland</b>	<b>= 152.708,70 €</b> <b><u>rd. 153.000,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert für das geordnete Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt **153.000,00 €**.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

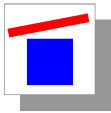
Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>153.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 153.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 153.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 153.000,00 €</b> <b><u>rd. 153.000,00 €</u></b>

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.





## 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 66424 Homburg, Entenmühlstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Homburg	11772	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Homburg	8	1800/94

wird zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 mit rd.

**153.000 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Neunkirchen, den 29. November 2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

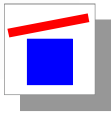
### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.





## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

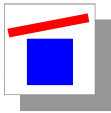
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

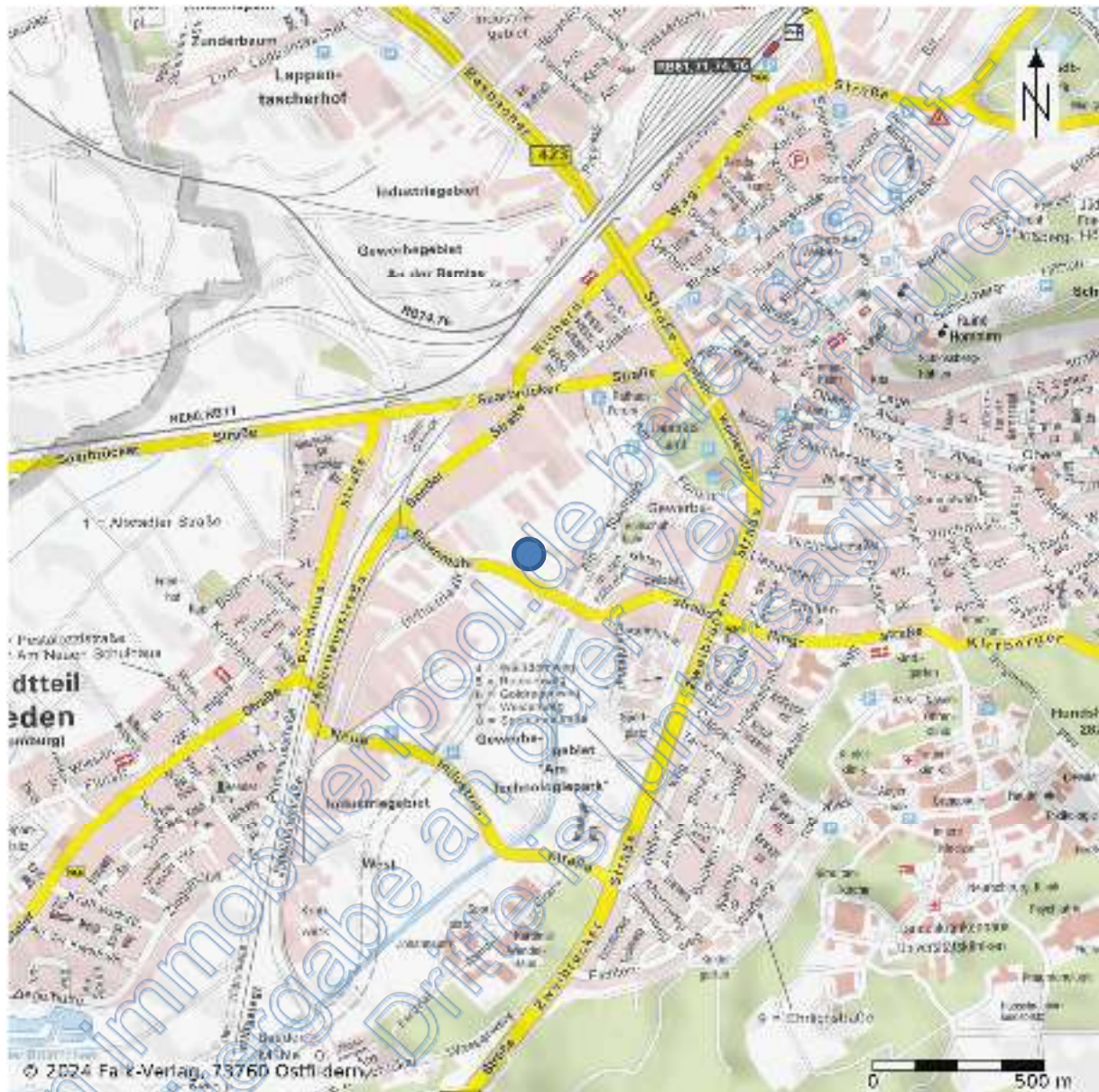
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.08.2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

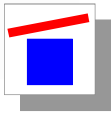
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Fotos



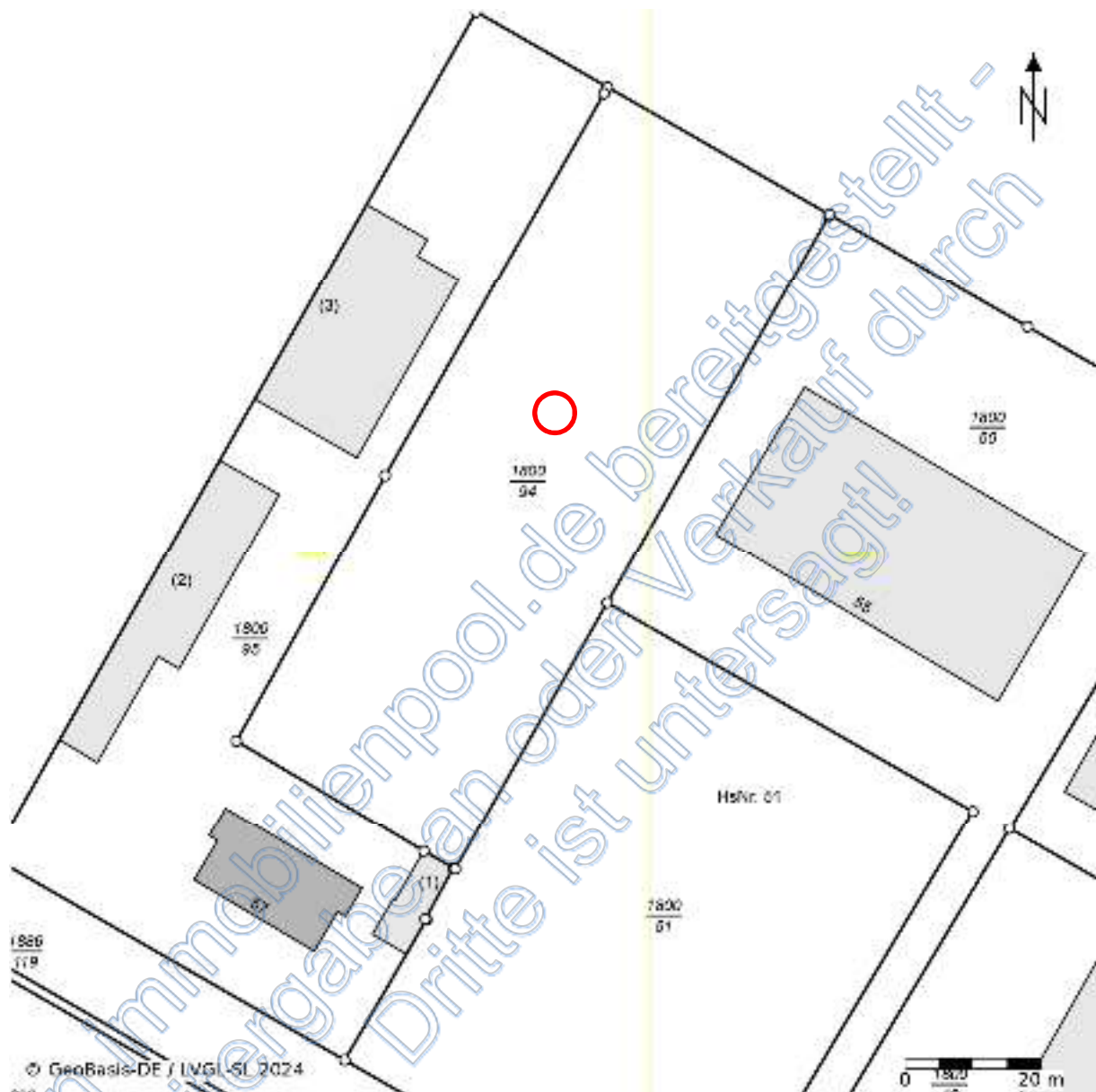
**Anlage 1:** Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1:20.000



Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT, 73760 Ostfildern  
Aktualität: online



**Anlage 2:** Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000



© GeoBasis-DE / LGL - SL 2024

**Quelle:** ALK - Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland  
**Aktualität:** online





**Anlage 3:** Fotos



Blick Richtung Nordosten



Blick Richtung Südwesten



Blick Richtung Osten, mit Bebauung der benachbarten Grundstücke