



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler
Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN-EXPOSÉ

2-K-38/25 – stark verkürzte online-Version

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

**Ein/Zweifamilienhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück
in 66450 Bexbach, Am Junkersberg 72**



Ebenes Eckgrundstück 319m², Massivbau Bj. 1958, einseitig angebaut, eigengenutzt
als Einfamilienhaus, voll unterkellert, **EG mit 1 Z/K/B/Diele ca. 58m², OG mit 2
Z/K/B/Diele ca. 58m², DG als Ausbaureserve, Partyraum KG, Innenausbau,
Heizung, Fenster, Bäder, Installation modernisiert ab 2005/15,
Fertigstellungstau Treppenhaus/KG/Fassade, Fertiggarage, Carport**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.03.2026 ermittelt mit rd.

239.000 €.

Wertermittlungsergebnisse

134

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück**

in **Bexbach, Am Junkersberg 72**

Flur **4**

Flurstücksnummer **884/36**

Wertermittlungstichtag: **24.03.2026**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	126,65	319,00	40.400,00
Summe:			126,65	319,00	40.400,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Ein/Zweifamilienhaus			116,00	1958	80	37	
Gesamtfläche	Garage		18,00		2004	60	38	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.092,00	2.978,24 € (22,75 %)	2,73	0,98	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	348,28 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-167,24 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.060,34 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,26
Verkehrswert/Reinertrag:	23,63

Ergebnisse	
Ertragswert:	229.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	249.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	239.000,00 €
Wertermittlungstichtag	24.03.2026

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heiztechnik, Waschküche, Abstellräume, 1 Partyraum mit Ausbau

Erdgeschoss:

Wohnung 1 bestehend aus 1 Zi/K/Diele/Bad, Wohnfläche ca. 58m² nach Plan (abweichende innere Aufteilung nach Umbau/Modernisierung 2015)

Obergeschoss:

Wohnung 2 bestehend aus 2 Zi/K/Diele/Bad, Wohnfläche ca. 58m² nach Plan (abweichende innere Aufteilung nach Umbau/Modernisierung 2015)

Dachgeschoss:

voll erschlossen über Treppenhaus, Ausbaureserve wegen ausreichender Firsthöhe ca. 2,50m

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, nicht abgeschlossene Auflistung	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden - kleinere Schäden, z.B. Schimmelbefall Bad OG, fehlender Holzschutz Fenster außen, Stufen Gartentreppe -2.500,00 € - Fassadenrisse/Putzschäden Garage -1.000,00 € Unterhaltungsbesonderheiten - Fertigstellungsstau Treppenhaus Oberflächen und Elektroinstallation, auch an Installation Hauptverteilung KG -5.000,00 € - Fertigstellungsstau Fassade Nord und Restarbeiten Leibungen -5.000,00 € - unterstellte Verbesserung der Dämmung über oberster Decke gegen Dachraum und Dampfsperre gem. GEG, ca. 72m² x 75€/m² -5.400,00 € Weitere Besonderheiten - nachträgliche Genehmigung/Katastereintrag Carport Nord -2.000,00 € - Regewasserzisterne mit Anschluß an Waschküche und WC Erdgeschoss, nach Angabe der Eigentümerin, nicht einsehbar 1.500,00 €	-3.500,00 € -15.400,00 € -500,00 €
Summe	-19.400,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **249.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **229.000,00 €**

ermittelt.