Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LS) für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung

rev™ Recognised European Valuer
Martin Zägel
REV-DE/IVD/2021/10
TEGoVA

St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
Dipl.-Ing. (FH) Martin Zägel
Zert.-Nr. DIA-IB-235 - Gültig bis: 11.05.2026

G U T A C H T E N – E X P O S É

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**, Fertigstellungsstau Treppenhaus/KG/Fassade, Fertiggarage, Carport

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

239.000 €.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Grundstück** in **Bexbach, Am Junkersberg 72**

Flur **4** Flurstücksnummer **884/36** Wertermittlungsstichtag: **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	Gebäude-bezeichnung / 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 €**
Wertermittlungsstichtag	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		-3.500,00 €
• kleinere Schäden, z.B. Schimmelbefall Bad OG, fehlender Holzschutz Fenster außen, Stufen Gartentreppe	-2.500,00 €	
• Fassadenrisse/Putzschäden Garage	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.400,00 €
• 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		-500,00 €
• 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 €	
Summe		-19.400,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

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

ermittelt.