



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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für das mit einem Verbrauchermarkt bebaute Grundstück in der:

Bliessstraße 2, 66453 Gersheim

Gemarkung: Gersheim | Flur: 01, 02 | Flurstücke: 188/2; 188/3; 256/35



Foto 1: Straßenansicht, Bliessstraße 2, 66453 Gersheim

Auftraggeber/in:
Amtsgericht Homburg
Zweibrücker Str. 24 | 66424 Homburg

Aktenzeichen: **3K 28/23**

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2024

Verkehrswert: 347.000 EUR

Ausfertigungsnummer: 1

Dieses Gutachten umfasst 31 Seiten zuzüglich 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde digital und in 4 Ausfertigungen erstellt, eine davon für den Sachverständigen..

Inhaltsverzeichnis

<u>1. ZUSAMMENFASSUNG</u>	3
<u>2. ALLGEMEINE ANGABEN</u>	4
<u>3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u>	6
3.1 LAGE	6
3.2 GESTALT UND FORM	7
3.3 ERSCHLIEßUNG	7
3.4 PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
3.5 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	9
<u>4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</u>	11
4.1 ART DES GEBÄUDES, BAUJAHR UND MODERNISIERUNGEN	11
4.2 AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG	11
4.3 DACH	12
4.4 ZUSTAND	13
4.5 AÜßENANLAGEN / NEBENGEBAUDE	13
<u>5. VERKEHRSWERTERMITTUNG</u>	14
5.1 GRUNDSTÜCKSDATEN	14
5.2 DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	14
5.3 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	15
5.4 BODENWERTERMITTLUNG	17
5.5 LASTEN UND RECHTE DES EIGENTUMS	19
5.6 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
5.6.1 ERTRAGSWERT	26
<u>6. VERKEHRSWERT</u>	27
<u>7. VERWENDETE UNTERLAGEN</u>	28
7.1 RECHTSGRUNDLAGEN	28
7.2 WERTERMITTLUNGSLITERATUR	29
<u>8. ANLAGENVERZEICHNIS</u>	31

1. Zusammenfassung

Art des Bewertungsobjektes:	Eingeschossiger Verbrauchermarkt mit Parkplätzen				
Objektadresse:	Bliesstraße 2 66453 Gersheim				
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gersheim Blatt: 871 Lfd. Nr. 5, 6, 7 Gemarkung: Gersheim Flur: 01, 02 Flurstücke Nr.: 188/2; 188/3; 256/35				
	Grundstücksgröße nach Grundbuch:				
	Flur 1, Flurstück 188/2	Größe 3.387 m ²			
	Flur 1, Flurstück 188/3	Größe 95 m ²			
	Flur 2, Flurstück 256/35	Größe 95 m ²			
Baujahr:	1980				
Flächenangaben:	Bruttogrundfläche:	ca. 1.096 m ²			
	Verkaufsfläche:	ca. 650 m ²			
Ortsbesichtigung:	20.02.2024 und 08.03.2024				
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2024				
Qualitätsstichtag:	20.02.2024				
Auftraggeber/in:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Str. 24 66424 Homburg				
Eigentümer/in:					
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung	3K	28/23	im	Rahmen einer Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Leerstand seit 2019				
Baulicher Zustand:	ausreichend				
Wertbeeinflussende Aspekte:	Werterhöhend:	---			
	Wertmindernd:	Rechte/Lasten			
Verkehrswert, rd.:	347.000 EUR				

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Str. 24 66424 Homburg			
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung			
Bewertungsobjekt/ Bewertungsumfang:	Zu bewerten sind die bebauten Grundstücke Bliesstraße 2 66453 Gersheim			
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gersheim Amtsgericht Saarbrücken Band: 5 Blatt: 871 Ausdruck vom 14.08.2023 Gemarkung: Gersheim Grundbuchrechtliche Bezeichnung (Abt. I): Lfd Nr: 5, 6, 7 Flur 01, 02 Flurstücke: 188/2; 188/3; 256/35 Grundstücksgröße nach Grundbuch: Flur 1, Flurstück 188/2 Größe 3.387 m ² Flur 1, Flurstück 188/3 Größe 95 m ² Flur 2, Flurstück 256/35 Größe 95 m ²			
Eigentümer:				
Anmerkungen:	---			
Ortsbesichtigung:	20.02.2024 und 08.03.2024			
Anwesende:	Dipl.-Ing. Bernd Munschauer Sachverständiger sowie der/die Miteigentümer/in			
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2024			
Qualitätsstichtag:	20.02.2024			
Dokumente, Unterlagen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:	Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 14.08.2023			
Von dem Sachverständigen wurden folgende Angaben/Unterlagen eingeholt:				
• Bodenrichtwertauskunft vom 30.01.2024 • Liegenschaftskarte mit Luftbild vom 31.01.2024 • Auszug aus dem Altkartenkataster vom 06.02.2024				

- Auskunft zum Bauplanungsrecht sowie zum Sanierungsvermerk der zuständigen Baubehörde
- Auskunft der Stadtwerke Bliestal zum Leitungsverlauf
- Auszug aus der Grundakte zur Lage des Abwasserkanalrechts zugunsten des Nachbargrundstücks

Von den Sachverständigen wurden folgende Berechnungen erstellt:

- Grundflächenberechnung

Hinweis: Es liegen z. T. unvollständige Planunterlagen zum Objekt vor.

Hinweise zum Auftragsgegenstand:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten ist. Es wurden augenscheinliche und stichprobenhafte Feststellungen getroffen, ohne zerstörerische Maßnahmen vorzunehmen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden zum Ortstermin nicht entfernt.

Es wurden keine Prüfungen zu tierischem und pflanzlichem Befall (Hausschwamm, Hausbock), Baugrund, Statik, Schall- und Wärmeschutz, eingebaute umwelt- und/oder gesundheitsschädigende Stoffe, Baustoffe, Altlasten, etc. vorgenommen. Technische Einrichtungen wie z.B. Heizung, Elektroinstallation sowie einzelne Bauteile wie z.B. Fenster, Türen, Rohrleitungssystem wurden auf ihre Funktionsfähigkeit hin nicht geprüft. Für detaillierte Aussagen in den zuvor genannten Themenbereichen sind weitere Sachverständige hinzuzuziehen.

Sonstige Hinweise:

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

Gemeinde/Einwohnerzahl:	Gersheim	ca. 6.329 Einw. (Stand: 31.12.22)
Kreis:	Saarpfalz-Kreis	ca. 142.419 Einw. (Stand: 31.12.22)
Bundesland:	Saarland	ca. 992.666 Einw. (Stand: 31.12.22)
Ortslage:	Ortskernlage	
Verkehrslage:	einfache Verkehrslage an L 105 anliegend BAB A6 – Saarbrücken – Mannheim in ca. 22 km Entfernung BAB A8 – Pirmasens – Saarlouis in ca. 17 km Entfernung an B 423 – Saargemünd – Homburg in 10 km Entfernung	
Nahe gelegene Zentren:	Zweibrücken, Stadtmitte in ca. 19 km Entfernung Homburg, Stadtmitte in ca. 27 km Entfernung St. Ingbert, Stadtmitte in ca. 30 km Entfernung Saarbrücken, Stadtmitte in ca. 30 km Entfernung	
Entfernungen im Ort:	Objekt befindet sich in Ortskernlage Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 500 m Entfernung Kindertagesstätte in ca. 200 m Entfernung Grundschule in ca. 2,5 km Entfernung, im Ortsteil Reinheim Gemeinschaftsschule Gersheim in 900 m Entfernung	
Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung Busbahnhof in 350 m Entfernung Bahnhof Rilchingen-Hanweiler in ca. 15 km Entfernung Hauptbahnhof Homburg und Saarbrücken in ca. 25 km Entfernung Flughafen Saarbrücken in ca. 16 km Entfernung	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Mittlere Geschäftslage, mittlere Wohnlage	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Industrie, Gewerbe, Wohnen, Bliesaue	
Immissionen:	Immissionen (Geruch/Lärm) aus dem Betrieb der gegenüberliegenden Kunststoffrecyclingfirma Gem. Auskunft des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) vom 07.05.2024 führt das nördlich des Verbrauchermarktes befindliche Unternehmen geruchsbehaftete Produktionsprozesse durch. In einer im Jahr 2016 erstellten Geruchsprognose seien eine relative	

Geruchsstundenhäufigkeit zwischen 2% und 4% der Jahresstunden prognostiziert worden.
 Bezuglich der Lärmimmissionen teilt das LUA am 07.05.2024 mit, dass im Jahr 2012 für das voran stehende Unternehmen eine schalltechnische Untersuchung erfolgt sei. Für den Immissionsort „Bliesstraße 2“ sei derzeit davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte (Tag- und Nachtwerte) für ein Mischgebiet (gem. Einstufung im Flächennutzungsplan) eingehalten werden.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 30 m		
Mittlere Tiefe:	Zwischen 65 und 80 m		
Grundstücksgröße:	Flurstück 188/2 Flurstück 188/3 Flurstück 256/35		
	Größe:	3.387 m ²	
	Größe:	95 m ²	
	Größe:	95 m ²	
	Gesamt:	<u>3.577 m²</u>	
Topografie:	Das Grundstück ist eben, zur Blies fällt es ab.		
Grundstücksform:	Die Grundstücksform der wirtschaftlichen Einheit ist ein unregelmäßiges Vieleck.		
Anmerkungen:	---		

3.3 Erschließung

Straßenart:	Landstraße L105, mit überörtlichem, regem Verkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, asphaltiert, bds. Gehwege mit Asphalt/Verbundsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung durch das Bewertungsobjekt an Flurstück 188/4.
Baugrund/Grundwasser: (soweit augenscheinlich bekannt)	Es sind keine Besonderheiten bekannt, es wird daher von tragfähigem Untergrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines HQ100-Gebietes (100-jähriges Hochwasser).

Anmerkungen: Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs von Gersheim bestehen für die wirtschaftliche Einheit (Flurstücke 188/2; 188/3; 256/35) folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

Lfd. Nr. 2 betreffend die Flurstück 188/2 (lfd. Nr. 5):

- Grunddienstbarkeit – Abwasserkanalrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von 234/1, gem. Bewilligung vom 20.03.1981 und 15.09.1982
Hinweis: Im Kaufvertrag vom 20.03.1981 wird das Flurstück 234/1 als Flurstück 234/7 beschrieben.
Die Lage des Kanals verläuft ca. 25 m diagonal vom benachbarten Flurstück 234/1 zur Hauptabwasserleitung in der Bliessstraße.

Lfd. Nr. 3 betreffend die Flurstück 188/2 und 256/35 (lfd. Nr. 5 und 7):

- Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht, unentgeltliches und während der Tageszeit ausübar, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Plan Nr. 187, gem. Bewilligung vom 17.09.1984
Dies betrifft einen ca. 3 m breiten Streifen parallel zur Blies im Abstand von 5 m zur Grenze zur Blies.

Lfd. Nr. 5 betreffend die Flurstücke 188/2 und 256/35 (lfd. Nr. 5 und 7):

- Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit, Nieder-Mitteldruckgasleistungsrecht, verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht für die Pfalzwerke AG, gem. Bewilligung vom 03.05.1993 und 29.07.1993.

Lfd. Nr. 6 betreffend die Flurstücke 188/2 und 256/35 (lfd. Nr. 5 und 7):

- Sanierungsvermerk, eingetragen am 19.11.2003
Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme abgeschlossen.
Eine Löschung im Grundbuch wurde noch nicht vorgenommen.

Anmerkungen: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des

Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der zum Ortstermin Anwesenden allgemein nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach fernmündlicher Mitteilung am 22.04.2024 der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Saarpfalz-Kreises sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenumlegungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des LUA vom 06.02.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst.

Sanierungsvermerk:

In Abteilung 2 des Grundbuchs von Gersheim ist für das Bewertungsobjekt ein Sanierungsvermerk am 19.11.2003 eingetragen worden. Eine Löschung des Vermerks ist beauftragt, jedoch bis zum Wertermittlungstichtag noch nicht erfolgt.

Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung Gersheim, wurde die städtebauliche Sanierungssatzung zwischenzeitlich aufgehoben. Nach Stand vom 08. März 2024 habe der Fördermittelgeber eine Erhebung von Ausgleichsbeiträgen noch nicht abschließend geprüft. Aktuell geht die Gemeindeverwaltung davon aus, dass keine Ausgleichsbeiträge erhoben werden, da sich der Bodenwert aufgrund der Sanierungsmaßnahme nur geringfügig (ca. 5 EUR) erhöht habe.

Insofern wird in der Verkehrswertermittlung der vom Gutachterausschuss übermittelte Bodenwert übernommen. Eventuelle Zahlungen von Ausgleichsbeträgen wurden in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Ggf. sind diesbezüglich vor Disposition gesonderte vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Hochwasser:	Das Bewertungsobjekt grenzt an den Fluss „Blies“. In der Hochwasserkarte des Saarlandes liegt das Bewertungsobjekt in der Flächenkulisse eines HQ100-Gebietes. Demnach ist ein hundertjähriges Hochwasser auf dem Grundstück zu erwarten.
Bauplanungsrecht / Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet (M), gem. fernmündlicher Auskunft der Gemeinde Gersheim vom 22.04.2024
Bauplanungsrecht / Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. Onlineauskunft im Geoportal des Saarlandes (Stand 02.04.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es gilt daher das Eingefügegebot nach § 34 BauGB.
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung sowie die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude wurden nicht im Detail geprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV, Entwicklungszustand; sonstige Flächen)
Abgabenzustand:	Abgabenfrei -siehe Anmerkungen zu Sanierungsvermerk.
Hinweise:	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Vor einer vermögensrechtlichen Disposition wird die schriftliche Einholung empfohlen.

4. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse zur Ortsbesichtigung sowie die Erkenntnisse aus den ggf. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile sind den vorliegenden Unterlagen entnommen, beruhen auf Hinweisen zum Ortstermin bzw. auf Annahmen zur üblichen Ausführung im Baujahr.

4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierungen

Art des Gebäudes:	Verbrauchermarkt
Nutzungen:	Einzelhandel, Gastronomie
Baujahr:	1980 – Hauptgebäude
Erweiterungen:	1985 – Getränkelaager 1985 – Bistro 1990 – Erweiterung des Getränkelaagers 1992 – Einhausung Anlieferung
Modernisierung:	---
Weitere Gebäude:	Fertigteilgarage, Standardausführung
Mieter:	Leerstand seit 2019

4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau, Stahlbetonskelett
Fundamente:	Streifen-/Einzelfundamente
Kellerwände:	---
Umfassungswände:	Betonelementplatten mit verbundener Isolierung, Einhausung der Anlieferung mit Trapezblechen
Treppen:	Innentreppen: Verbindungstreppen aus Beton Außentreppen: ---
Geschossdecken:	---

Fußböden:	Anlieferung: Verbundsteinpflaster Markthalle und Nebenräume: Fliesen
Innenansichten:	Anstrich
Deckenflächen:	Markthalle: abgehängte Decke Z. T. Unterseite der Trapezblechprofile (Dacheindeckung)
Fenster:	Bistro: Kunststofffenster Verbrauchermarkt: Schiebetüranlage (Metall) mit feststehenden Fensterelementen
Türen:	Eingangstüren: Schiebetüranlage Innentüren: Metalltüren
Elektroinstallation:	Aufputz/Unterputzinstallation Der Nutzungs entsprechend Notstromversorgung
Sanitärinstallation:	Einfach, Stand-WC, Handwaschbecken
Heizung:	Zentralheizung, Gas
Warmwasserversorgung:	zentral
Außenverkleidung:	Anstrich, Trapezblechprofile
Sockel:	Beton-Fertigteil
Besondere Einrichtungen:	Lüftungsanlage
Besondere Bauteile:	Vordach: Stahlskelettkonstruktion, Trapezblecheindeckung
Besondere Ausstattung:	Kühlräume

4.3 Dach

Dachkonstruktion:	Stahlbetonträger und Trapezblecheindeckung
Dachform:	Flachdach, Flachdachabdichtung
Dacheindeckung:	Im Detail nicht bekannt, Flachdachabdichtung
Dachrinnen aus:	Innenliegende Dachentwässerung

Besondere Bauteile: ---

Besondere Einbauten: ---

Schornsteine: Vorhanden, massiv, im Detail nicht zugänglich

4.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig, der Nutzung entsprechend

Belichtung / Besonnung: gering, der Nutzung aus Verkaufsstätte entsprechend

Allgemeinbeurteilung: Ausreichend, einfache Ausführung

Bauschäden / Baumängel: Zum Wertermittlungsstichtag wurden folgende Bauschäden/Baumängel eingesehen:
- Der Zustand ist dem Baujahr entsprechend.

Wirtschaftliche Wertminderung: In Abteilung 2 des Grundbuchs sind Lasten/Rechte, die sich wertmindernd auswirken, eingetragen. Siehe 5.5 zur weiteren Berechnung.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften: Es liegt kein Energiebedarfsschein nach GEG vor.

4.5 Außenanlagen / Nebengebäude

Nebengebäude: Fertigteilgarage, Stahlbeton, Metallschwinger

Außenanlage: An der Grundstücksgrenze vereinzelte Baum- und Strauchbepflanzung

Einfriedung: Teils Maschendrahtzaun, Teils offen z.B. parallel zur Blies

Zuwegung/Parkflächen: Verbundsteinpflaster

Besondere Bauteile: ---

Hinweis: ---

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Grundstücksdaten

Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück in
Gemarkung: Gersheim, Bliesstraße 2, 66453 Gersheim:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück-Nr.	Größe
5	01	188/2	3.387 m ²
6	01	188/3	95 m ²
7	02	256/35	95 m ²
Gesamtgröße:			3.577 m ²

Zum Wertermittlungsstichtag: 20.02.2024
Zum Qualitätsstichtag: 20.02.2024

5.2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch die Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und ggf. sofern in der ImmoWertV nicht erfasst den Wertermittlungsrichtlinien (u.a. SW-RL) abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt für „Jedermann“ erzielbar erscheint.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die einzelnen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes beschrieben. Es sind das Vergleichswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 1 §§ 24 bis 26 ImmoWertV, das Ertragswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 2 §§ 27 bis 34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 3 §§ 35 bis 39 ImmoWertV oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung, Zustand). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Nach § 26 ImmowertV ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung hin zu überprüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Dieses Verfahren wird vorrangig bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder als Renditeobjekte gehandelt werden. Dies trifft bei vermieteten Mehrfamilienwohnhäusern, Geschäfts- und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Die Marktanpassung erfolgt im Ertragswertverfahren aus den am Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmowertV). Zusätzlich ist nach § 33 ImmowertV der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszins auf seine Eignung hin zu überprüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn das Wertermittlungsobjekt nicht der Erzielung von Erträgen dient, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt ist. Dies ist bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Fall.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale (Substanzwert). Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmowertV). Zusätzlich ist der nach § 21 Abs. 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung hin zu überprüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In allen Verfahren sind objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmowertV zu berücksichtigen, die je nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- Besonderen Ertragsverhältnissen (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, wie Abweichungen von der marktüblichen Miete, Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken)
- Baumängeln und Bauschäden, auch Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des vorliegenden Wertermittlungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermittelt. Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Bewertungsfall aus. Es liegen keine ausreichend geeigneten Vergleichswerte vor.

Nach § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei dieser Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Derzeit sind die von den Gutachterausschüssen aus den Verkaufspreisen abgeleiteten Marktdaten auf Grundlage der ImmoWertV 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (z. B. WertR, SW-, EW-, VW-Richtlinien) herausgegeben worden. Modellkonformität mit der ImmoWertV 2021 ist damit derzeit noch nicht gegeben. Insoweit finden die mit der ImmoWertV 2021 neu eingeführten Datenableitungen (z. B. Regionalfaktor) noch keine Anwendung.

5.4 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (nach §§ 24 – 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenwert ist so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde beim zuständigen Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises eingeholt. Er beträgt zum Stichtag 01.01.2022 65 EUR/m².

Der Bodenrichtwert (EUR/m²) gültig zum:
01.01.2022
beträgt in: Bliesstr. 2, 66453 Gersheim 65,00 EUR/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bauweise	= offen
Art der baulichen Nutzung	= Mischgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße in m ²	= 700,00
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundstückstiefe in m	= ohne Angabe

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

Bauweise	= Mischgebiet
Art der baulichen Nutzung	= offen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße in m ²	= 3.577,00
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundstückstiefe in m	= ---

Im gewerblichen Grundstücksmarkt wurden in den vergangenen Jahren wie im Wohngebäudemarkt Preissteigerungen wahrgenommen. Im gegenüberliegenden Industriegebiet sowie im Gewerbegebiet rechts der Blies sind die Bodenwerte zwischen 2010 und 2020 von ca. 15 EUR/m² (bzw. 18 EUR/m²) auf 25 EUR/m² gestiegen. Seit 2020 zeigt sich am Gersheimer Gewerbegebiet eine Stagnation der Preise.

In südlicher Ortsrandlage befindet sich im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel/Bebauungsplan „Neben den Beeten“ ein weiterer Verbrauchermarkt. Der Bodenrichtwert im Sondergebiet beträgt 55 EUR/m². Seit 2014 konnten hier Preissteigerungen von 45 EUR/m² auf 55 EUR/m² festgestellt werden.

In der nachfolgenden Bodenwertberechnung wird aufgrund von vorgenannten eine geringe zeitliche Anpassung von 5% vorgenommen.

Die Bodenrichtwertzone wird weiterhin über die Grundstücksgröße definiert. Die Richtwertgröße beträgt 700m². Das Bewertungsgrundstück ist mit ca. 3.600 m² über groß. Insofern wird ein Wertabschlag von 10% geschätzt.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabenfreien Zustand

Werteneinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltende Abgaben abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	+ 0,00 EUR/m ²
	= 65,00 EUR/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 65,00 EUR/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Stichtag	Richtwertgrundstück 01.01.2022	Bewertungsgrundstück 20.02.2024	Anpassungsfaktor x 1,050
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 68,25 EUR/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster, abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag			= 68,25 EUR/m ²
Fläche	700,00	3.577,00	x 0,90
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Mischgebiet	x 1,00
Vollgeschosse	II	I	x 1,00
Bauweise	offen	offen	x 1,00
Grundstückstiefe	ohne Angabe	---	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			= 61,43 EUR/m²
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt hoch ausstehende Abgaben		-	0,00 EUR/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 61,43 EUR/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Bauland: abgabenfreier relativer Bodenwert	= 61,43 EUR/m ²
Grundstücksfläche	x 3.577,00 m ²
	= 219.717,23 EUR
Ackerland: abgabenfreier relativer Bodenwert	= 0,00 EUR/m ²
Grundstücksfläche	x 0,00 m ²
	= 0,00 EUR
abgabenfreier Bodenwert, unbelastet	= 219.717,23 EUR

Der unbelastete Bodenwert wird auf 220.000 EUR geschätzt.

5.5 Lasten und Rechte des Eigentums

Nach § 46 ImmoWertV können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen und Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.

Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht:

- Grundstücksgleiche Rechte
- Weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulisten
- Grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

Der Wert des begünstigten oder belasteten Grundstücks kann nach § 47 ImmoWertV aus Vergleichspreisen, durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten, durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

In Abteilung 2 des Grundbuchs von Gersheim sind unter den lfd. Nr. 2, 3, 5 und 6 wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen eingetragen. Im nachfolgenden werden die Lasten entsprechend bewertet.

Hinweis: Im Kaufvertrag vom 20.03.1981 (gem. vorliegendem Auszug aus der Grundakte) wird das Flurstück 234/1 als Flurstück 234/7 beschrieben.

Lfd. Nr. 2 betreffend das Flurstück 188/2 (lfd. Nr. 5):

- Grunddienstbarkeit – Abwasserkanalrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von 234/1, gem. Bewilligung vom 20.03.1981 und 15.09.1982

Die Lage des Abwasserkanals wurde über einen Auszug aus der Grundakte recherchiert. Gem. Anlage zum Kaufvertrag von 1981 verläuft die Abwasserleitung ca. 25 m diagonal vom Flurstück 234/1 über das Bewertungsobjekt in Richtung Hauptabwasserkanal in der Bliesstraße.

Die Bebaubarkeit und Nutzung eines solchen mit Leitungsrecht belegten Grundstücksstreifens ist eingeschränkt. Vergleichspreise liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Die Wertminderung wird anhand der Wertermittlungsliteratur geschätzt. Eine Beeinträchtigung von 50% wird sachverständlich in der Verkehrswertermittlung angesetzt.

Bodenwertminderung **7.371,00 EUR**

Ifd. Nr. 2

Belastete Grundstücksfläche am Flurstück 188/2

Länge/Breite	25 m x 3 m	3 m Streifen diagonal zum Grundstück
Bodenwert	61,43 EUR	von 234/1 zur Bliesstr. verlaufend
	4.606,88 EUR	

Bodenwertminderung: 50 %

Bodenwertminderung **2.303,44 EUR**

Lfd. Nr. 3 betreffend die Flurstücke 188/2 und 256/35 (Ifd. Nr. 5 und 7):

- Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht, unentgeltliches und während der Tageszeit ausübar, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Plan Nr. 187, gem. Bewilligung vom 17.09.1984

Dies betrifft einen ca. 3 m breiten und ca. 80 m langen Streifen parallel zur Blies im Abstand von 5 m zur Grenze zur Blies.

Die Bebaubarkeit und Nutzung eines solchen mit Recht belegten Grundstücksstreifens ist eingeschränkt. Vergleichspreise liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Die Wertminderung wird anhand der Wertermittlungsliteratur geschätzt. Eine Beeinträchtigung von 50% wird sachverständlich in der Verkehrswertermittlung angesetzt.

Das o.g. Geh- und Fahrtrecht betrifft ebenfalls das Flurstück 256/35. Bei einer Größe von 95 m² wird sachverständlich über die gesamte Grundstücksfläche eine Bodenwertminderung von 50% aufgrund der o.g. Beeinträchtigung angesetzt.

Hinweis: Nach Aktenlage verläuft der städtische Abwasserkanal im Bereich des bestehenden Leitungsrechts auf Flurstück 256/35. Vertraglich bzw. grundbuchlich ist diesbezüglich kein Leitungsrecht gesichert. Aufgrund der überschneidenden Lage mit zuvor genannten Geh- und Fahrrecht, besteht kein weiterer Werteinfluss.

Ifd. Nr. 3

Belastete Grundstücksfläche am Flurstück 188/2

Länge/Breite	80 m x 3 m	3 m Streifen im Abstand von
Bodenwert	61,43 EUR	5 m zur östl. Grundstücksgrenze
	14.742,00 EUR	
Bodenwertminderung: 50 %		
Bodenwertminderung 7.371,00 EUR		

Ifd. Nr. 3 und 5

Belastete Grundstücksfläche Flurstück 256/35

Länge/Breite/Fläche:	95 m ²	gesamte Grundstücksfläche
Bodenwert	61,43 EUR/m ²	
	5.835,38 EUR	
Bodenwertminderung: 50 %		
Bodenwertminderung 2.917,69 EUR		

Ifd. Nr. 5 betreffend die Flurstücke 188/2 und 256/35 (Ifd. Nr. 5 und 7):

- Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit, Nieder-Mitteldruckgasleistungsrecht, verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht für die , gem. Bewilligung vom 03.05.1993 und 29.07.1993.

Dies betrifft einen 1,5 m breiten Streifen, der an das bestehende Geh- und Fahrtrecht der Ifd. Nr. 3 angrenzt. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 3,5 m.

Das Leitungsrecht mit verbundenen Geh- und Fahrrecht betrifft ebenfalls das Flurstück 256/35. Der Bodenwert wurde für das gesamte Grundstück unter der Ifd. Nr. 3 bereits zu 50% gemindert. Die Wertminderungen akkumulieren nicht. Um eine Doppelberücksichtigung der Wertminderung zu vermeiden, wird keine erneute Minderung in Ansatz gebracht.

Ifd. Nr. 5

Belastete Grundstücksfläche am Flurstück 188/2

Länge/Breite	80 m x 1,5 m	1,5 m angrenzend an Geh- und Fahrrecht der Ifd. Nr. 3
Bodenwert	61,43 EUR/m ²	
	7.371,00 EUR	ca. 3,5 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
Bodenwertminderung: 50 %		
Bodenwertminderung 3.685,50 EUR		

Lfd. Nr. 6 betreffend die Flurstücke 188/2 und 256/35 (lfd. Nr. 5 und 7):

- Sanierungsvermerk, eingetragen am 19.11.2003. Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme abgeschlossen. In Abteilung 2 des Grundbuchs von Gersheim ist für das Bewertungsobjekt ein Sanierungsvermerk am 19.11.2003 eingetragen worden. Eine Löschung des Vermerks ist beauftragt, jedoch bis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht erfolgt. Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung Gersheim, wurde die städtebauliche Sanierungssatzung zwischenzeitlich aufgehoben. Nach Stand vom 08. März 2024 habe der Fördermittelgeber eine Erhebung von Ausgleichsbeiträgen noch nicht abschließend geprüft. Aktuell geht die Gemeindeverwaltung davon aus, dass keine Ausgleichsbeiträge erhoben werden, da sich der Bodenwert aufgrund der Sanierungsmaßnahme nur geringfügig (ca. 5 EUR) erhöht habe. Insofern wird in der Verkehrswertermittlung der vom Gutachterausschuss übermittelte Bodenwert übernommen. Eventuelle Zahlungen von Ausgleichsbeträgen wurden in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Ggf. sind diesbezüglich vor Disposition gesonderte vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Die Wertminderung aufgrund von Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten wird auf ca. - 16.000 EUR geschätzt.

Bodenwertminderung, gesamt, durch Rechte/Belastungen: = -16.277,63 EUR

Die Geh- und Fahrtrechte verteilen sich wie folgt:

Flur 188/2				
Größe:	3.387 m ²	unbelasteter Wert =	208.046,48 EUR	
		belasteter Wert =	194.686,54 EUR	
Flur 188/3				
Größe:	95 m ²	unbelasteter Wert =	5.835,38 EUR	
		Keine Belastungen vorhanden, jedoch lt. Kataster geringfügig vom Verbrauchermarkt überbaut		
Flur 256/35				
Größe:	95 m ²	unbelasteter Wert =	5.835,38 EUR	
		belasteter Wert =	2.917,69 EUR	
unbelasteter Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit		=	219.717,23 EUR	
belasteter Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit		=	203.439,60 EUR	
Summe der Belastungen der wirtschaftlichen Einheit		=	16.277,63 EUR	

5.6 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem kapitalisiertem Reinertragsanteil der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Nach § 31 ImmoWertV ergibt sich der jährliche Reinertrag aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Mieten, sofern sie marktüblich erzielbar sind, zugrunde zu legen.

Das Bewertungsobjekt steht seit 2019 leer. Zum Wertermittlungsstichtag ist keine weitere Nutzung der Immobilie in Aussicht. Am Ortsrand von Gersheim haben sich zwischenzeitlich neue großflächige Einzelhandelsflächen etabliert. Auswertungen von Industrial Port für die Gemeinde Gersheim weisen Mieten für Lager-, Logistik-, Produktions- und Büroflächen von 2,60 EUR – 7,20 EUR/m² aus. Verbrauchermärkte erzielen höhere Mieten zwischen 10 EUR – 15 EUR/m².

Grundsätzlich wird trotz des jahrelangen Leerstandes sachverständig eine Vermarkt- und Vermietbarkeit der Immobilie gesehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass bei einer neuen Vermietung der 44 Jahren alten Immobilie die Mietpreise, die für Einzelhandelsflächen für den periodischen Bedarf (Lebensmitteleinzelhandel) erzielt werden, nicht mehr erreicht werden.

In der Verkehrswertermittlung wird als nachhaltig erzielbare Miete ein Mietansatz für das Bistro und die ehemaligen Verbrauchermarktfächen von 4,50 EUR/m² angesetzt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) regelmäßig aufgewendet werden müssen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Bei dem Gewerbeobjekt werden entsprechende der ImmoWertV Verwaltungskosten von 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt. Als Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte wird nach ImmoWertV sachverständlich 4 % in Ansatz gebracht.

Bei den Instandhaltungskosten für gewerbliche Objekte wie Verbrauchermarkte und ähnliche Nutzungen werden gem. ImmoWertV Instandhaltungskosten von 50% der Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen zugrunde gelegt. Für das Jahr 2024 werden Instandhaltungskosten von 13,80 EUR/m² Wohnfläche, 104 EUR pro Garagenstellplatz und 15,83 EUR je Außenstellplatz angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. 20,50% des Jahres Rohertrags.

ALTER, GESAMTNUTZUNGSDAUER, RESTNUTZUNGSDAUER

Nach § 4 ImmoWertV ist das Alter der baulichen Anlage die Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen. Diese Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden ist im Fall von Modernisierungen das in Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde zu legen. Durch Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades ist die Modernisierungspunktzahl zu ermitteln. Berücksichtigung finden Modernisierungsmaßnahmen, die kurz vor dem Stichtag oder zum Stichtag durchgeführt wurden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob der Punkteansatz eventuell zu reduzieren ist. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäß sind, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Das zum Wertermittlungsstichtag ca. 44 Jahre alte Gebäude besitzt eine rechnerische Restnutzungsdauer von 6 Jahren. In der Vergangenheit wurden im Rahmen der Instandhaltungen Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Aufgrund der soliden Ausführung des Gebäudes wird die Gesamtnutzungsdauer auf 50 Jahre geschätzt.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach Tabellen

Gesamtnutzungsdauer:	50	Jahre	Baujahr: fiktives Baujahr:	1980
Gebäudealter:	44	Jahre	Wertermittlungsjahr:	2024
rechnerische Restnutzungsdauer:	6	Jahre		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	6	Jahre		
gewählter Ansatz der Restnutzungsdauer:	6	Jahre		

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Nach § 21 ImmoWertV dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise Berücksichtigung finden. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der nach § 21 Abs. ermittelte Liegenschaftszinssatz ist auf seine Eignung hin zu überprüfen und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Grundstücksmarktbericht des Saarlandes werden keine Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer abgeleitet. Im Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz von 2023 werden für Wirtschaftsimmobilien Liegenschaftszinssätze ausgewertet. Bei Verbrauchermärkten wird bei einem Bodenwertniveau von 150 EUR/m² ein Liegenschaftszins von 4,9% ausgewertet. Der Liegenschaftszins ist aus sachverständiger Sicht nicht übertragbar.

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Lage, des jahrelangen Leerstandes wird sachverständlich ein Liegenschaftszins von 5 % gewählt.

SONSTIGE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Grundstücksmerkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach § 8 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird grundsätzlich empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung aufzustellen zu lassen.

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale wird die Wertminderung wegen der Geh- und Fahrrechte/Nutzungsrechte in Höhe von ca. -16.000 EUR in Ansatz gebracht.

Der Wert der mit zu versteigernden Ladeneinrichtungen/Maschinen wird auf ca. 8.000 EUR geschätzt und in der Verkehrswertermittlung in Ansatz gebracht.

5.6.1 Ertragswert

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresrohertrag
Verkaufsfläche/Nutzungsfläche	800,00 m ²	4,50 EUR / m ²	43.200,00 EUR
Bistro	80,00 m ²	4,50 EUR / m ²	4.320,00 EUR

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	Miete je Stellplatz	EUR	0,00 EUR
Anzahl der Garagen	Miete je Garage	EUR	0,00 EUR

Sonstige Erträge

keine		EUR	
jährlicher Rohertrag			47.520,00 EUR

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags)	3,00%	1.425,60 EUR
Betriebskosten (in EUR, in tatsächlicher Höhe)	0,00 EUR	0,00 EUR
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrags)	13,50%	6.415,20 EUR
Mitausfallwagnis (in % vom Rohertrag)	4,00%	1.900,80 EUR
jährliche Bewirtschaftungskosten		9.741,60 EUR
jährlicher Reinertrag		37.778,40 EUR

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	5,00%	
Bodenwert	219.717,23 EUR	
jährliche Bodenwertverzinsung		10.985,86 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		26.792,54 EUR

Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz	5,00%	
Restnutzungsdauer	6,00	Jahre
Vervielfältiger		5,076
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage		135.990,68 EUR
Bodenwert		219.717,23 EUR
vorläufiger Ertragswert		355.707,90 EUR
Marktanpassungsfaktor		1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		355.707,90 EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wirtschaftliche Wertminderung	0,00 EUR
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	0,00 EUR
Sonstige Wertminderung/Wertsteigerung: Ladeneinrichtung/Maschinen	8.000,00 EUR
Wohnrecht (entgeldlich)	0,00 EUR
Wohnrecht (unentgeldlich)	0,00 EUR
Überbaurente	0,00 EUR
Leitungsrecht mit Geh- und Fahrrecht	-16.277,63 EUR
Ertragswert des Grundstücks	347.430,28 EUR

6. Verkehrswert

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

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks in Bliesstraße 2,
66453 Gersheim wurde mit: 347.430,28 EUR ermittelt.

Bei dem hier ermittelten Verkehrswert handelt es sich i. S. d. § 194 BauGB um den „wahrscheinlichsten, unabhängigen“ Marktpreis mit tendenziell vorsichtigen Ansätzen und nicht um einen üblicherweise mit Abschlägen zu versehenden „Angebotspreis“.

Der ermittelte Sachwert wird sachverständlich als Verkehrswert angesetzt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück Bliesstraße 2, 66453 Gersheim:

Gemarkung: Gersheim
Flur: 01, 02
Flurstück: 188/2; 188/3; 256/35

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 mit:

347.000 EUR

in Worten: - dreihundertsiebenundvierzigtausend EURO –

geschätzt.

Homburg, 03.06.2024

DIPL.-ING. BERND MUNSCHAUER

Archiv-Nr. 23-20

Sachverständiger für die Bewertung von
bebaute und unbebaute Grundstücken

7. Verwendete Unterlagen

7.1 Rechtsgrundlagen

In den zum Bewertungstichtag jeweils gültigen Fassungen.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I, S. 42, 2909, 2003 I S. 738)

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2805)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie), in der Bekanntmachung vom 05.12.2012

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie), in der Bekanntmachung vom 12. November 2015

VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts, in der Bekanntmachung vom 20. März 2014

Sofern von ImmoWertV und VW-/EW- und SW-Richtlinien nicht ersetzt:

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006 - Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01. März 2006

Die Richtlinien treten an die Stelle der Richtlinien vom 19. Juli 2002. Sie erhalten in Ergänzung der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl I S. 2081), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechen an Grundstücken.

NHK 2000:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) vom 01.12.2001

7.2 Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang (Reguvis Fachmedien) (2022): Marktwertermittlung nach ImmoWertV. Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, Köln
- [2] Kleiber, Wolfgang (Bundesanzeiger Verlag) (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Köln
- [3] Sprengnetter (Hrsg) (2024): Immobilienbewertung. Marktdaten und Praxishilfen (Band 1 – 4), aktuelle lose Blattsammlung, Neuenahr-Ahrweiler
- [4] Sprengnetter (Hrsg) (2024): Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar (Band 5 bis 16), aktuelle lose Blattsammlung, Neuenahr-Ahrweiler
- [5] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg) (2023): Landesgrundstücksmarktbericht Reinland-Pfalz 2023
- [6] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg) (2021): Landesgrundstücksmarktbericht Reinland-Pfalz 2021
- [7] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg) (2019): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019
- [8] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg) (2017): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2017
- [9] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg) (2013): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013
- [10] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg) (2022): Grundstücksmarktbericht Saarland 2022, Saarlouis
- [11] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg) (2020): Grundstücksmarktbericht Saarland 2020, Saarlouis
- [12] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg) (2018): Grundstücksmarktbericht Saarland 2018, Saarlouis
- [13] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg) (2016): Grundstücksmarktbericht Saarland 2016, Saarlouis
- [14] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes beim Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (Hrsg) (2014): Grundstücksmarktbericht Saarland 2014, Saarlouis
- [15] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis (Hrsg) (2020): Der Grundstücksmarktbericht 2020, Saarlouis

- [16] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis (Hrsg) (2018): Der Grundstücksmarktbericht 2018, Saarlouis
- [17] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis (Hrsg) (2016): Der Grundstücksmarktbericht 2016, Saarlouis
- [18] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis (Hrsg) (2019): Qualifizierter Mietpreisspiegel des Saarpfalz-Kreises 2018, Homburg
- [19] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis (Hrsg) (2016): Grundstücksmarktbericht für den Saarpfalz-Kreis 2016, Homburg
- [20] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis (Hrsg) (2014): Grundstücksmarktbericht für den Saarpfalz-Kreis 2014, Homburg

8. Anlagenverzeichnis

1. Fotodokumentation
2. Übersichtskarte
3. Stadtplan
4. Berechnung der Bruttogrundfläche
5. Auszug aus dem Altlastenkataster

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

ANLAGE ZUM GUTACHTEN

für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in:

Bliesstraße 2 | 66453 Gersheim

Gemarkung: Gersheim | Flur: 01, 02 | Flurstücke 188/2; 188/3; 256/35

Bewertungsstichtag: 20.02.2024

Aktenzeichen: 3K 28/23

ANLAGE 1 – FOTODOKUMENTATION, GEWERBE	2
ANLAGE 2 – ÜBERSICHTSKARTE.....	7
ANLAGE 3 – STADTPLAN.....	8
ANLAGE 4 – BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE	9
ANLAGE 5 – ALTLASTENAUSZUG	10

ANLAGE 1 – FOTODOKUMENTATION, GEWERBE



Foto 1 Straßenansicht



Foto 2 Straßenansicht



Foto 3 Eingangsbereich



Foto 4 Gebäudebereich links



Foto 5 rückwärtiger Gebäudebereich



Foto 6 Umgebung



Foto 7 Garage



Foto 8 rückwärtiger Grundstücksbereich



Foto 9 Umgebung



Foto 10 Technikinstallation (Lüftung, etc.)



Foto 11 Heizraum



Foto 12 Heizraum, Anschlüsse



Foto 13 Eingangsbereich, Markt



Foto 14 Kassenbereich

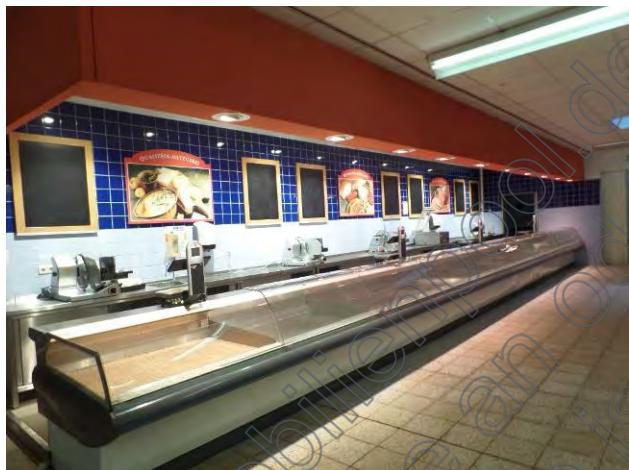


Foto 15 Thekenbereich



Foto 16 Marktbereich



Foto 17 Verkaufsbereich



Foto 18 Getränkeverkauf



Foto 19 Kühlraum



Foto 20 Lagerung/Kühlen



Foto 21 Nacht-Anlieferung



Foto 22 Personalräume



Foto 23 wie vor



Foto 24 Personal-WC



Foto 25 Technik/Lagerzugang



Foto 26 Anlieferung von Außen



Foto 27 Elektro/Untererteilung z. Lager



Foto 28 Anschlüsse z. Fleischerei

ANLAGE 2 – ÜBERSICHTSKARTE

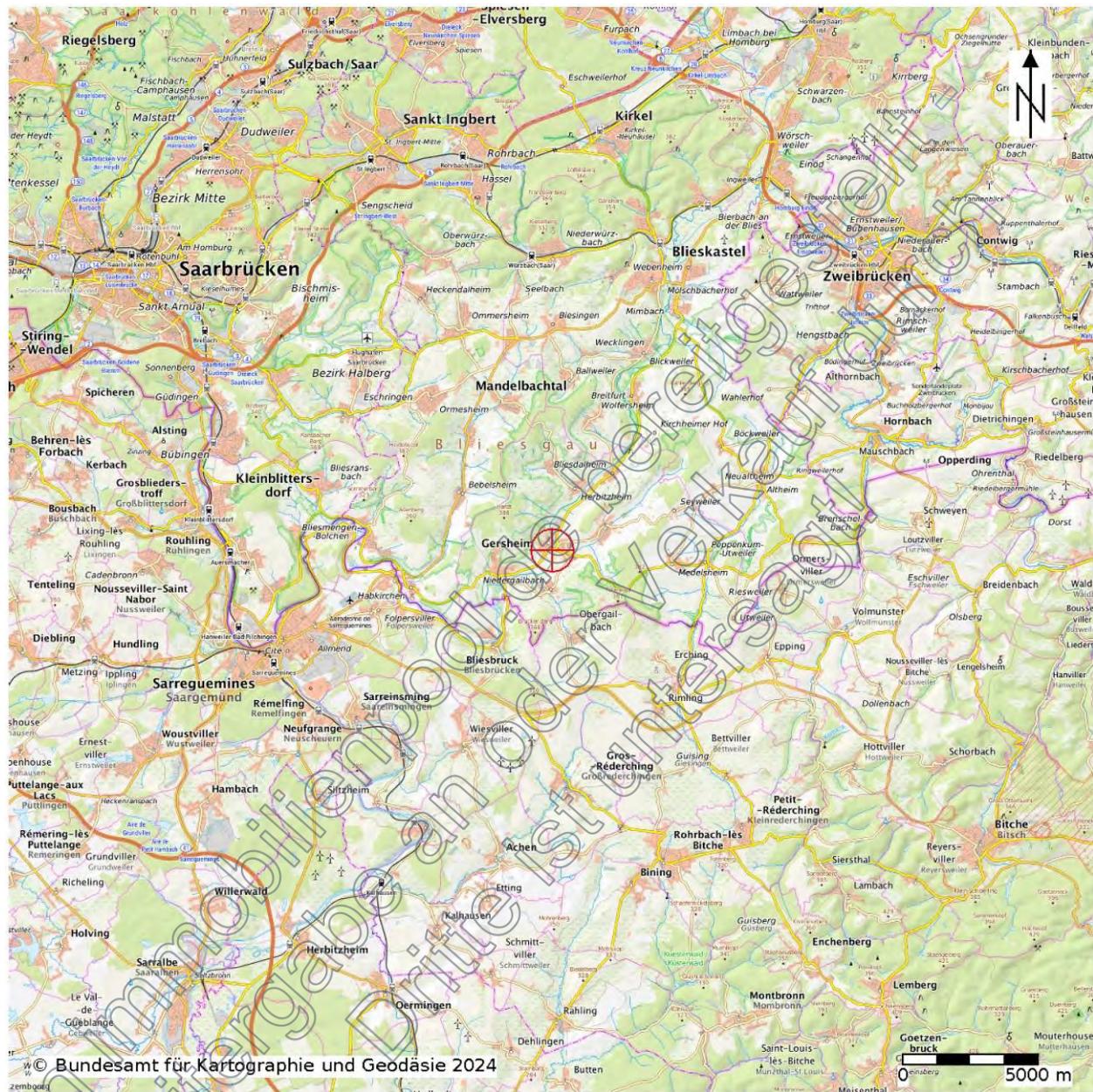


Abb. 1

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 08.04.2024

ANLAGE 3 – STADTPLAN

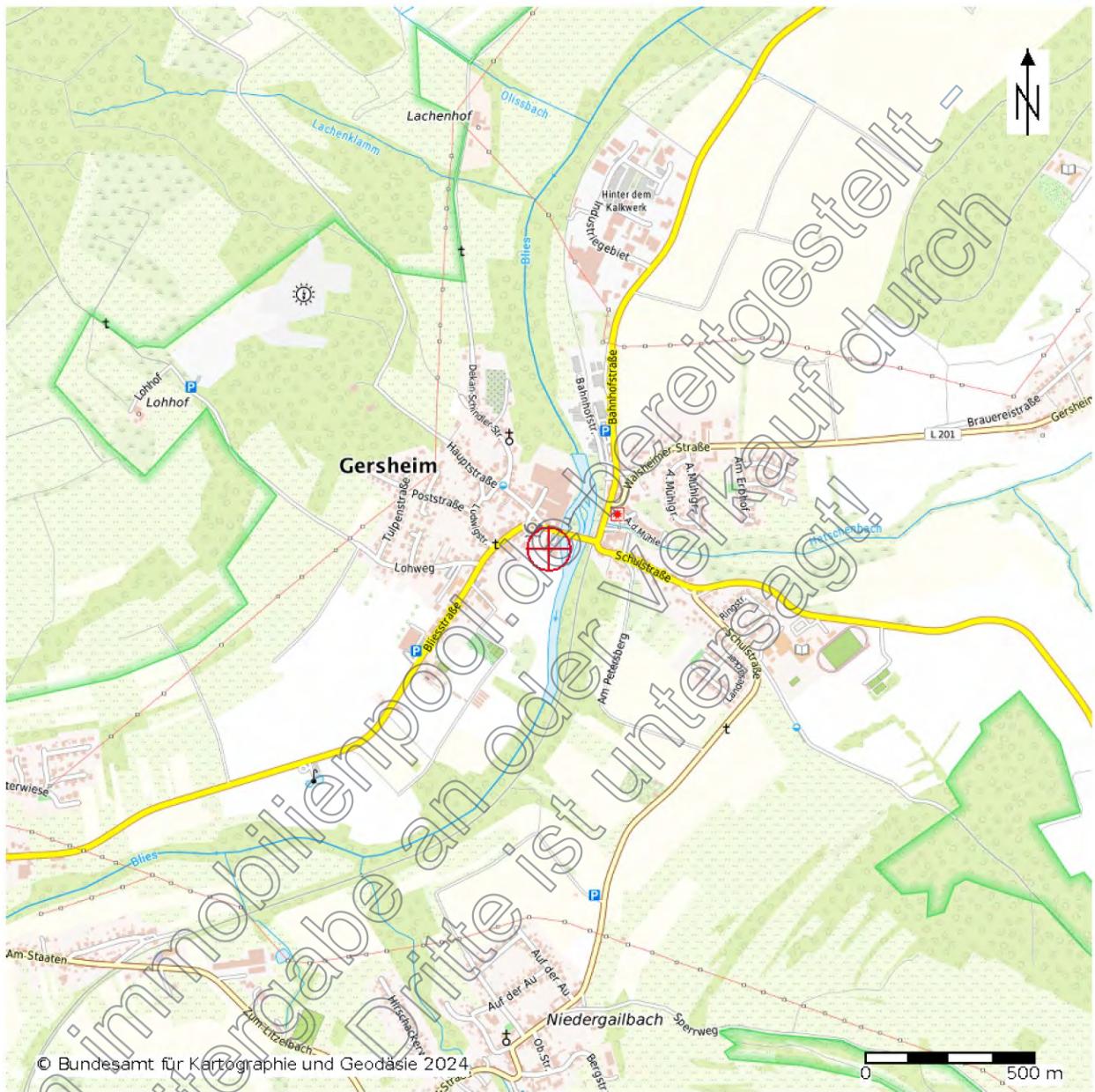


Abb. 2

Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 08.04.2024

ANLAGE 4 – BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Ebene	Länge m	Breite m	Zusätzliche Fläche m ²	Zusätzliche Flächenabzüge m ²	Faktor	Bruttogrundfläche m ²
Bereich A - Verbrauchermarkt						
Hauptgebäude	21,60	31,45			1,0	679,32
Hauptgebäude	8,90	18,75			1,0	166,88
Getränkelaager	4,25	21,30			1,0	90,53
Getränkelaagererweiterung	2,50	10,00			1,0	25,00
Anlieferung	4,20	10,25			1,0	43,05
Bistro	9,45	9,65			1,0	91,19
						0,00
						1095,96
Bereich A - Verbrauchermarkt						
Bereich B						
						0,00
						0,00
Bereich B						
Bereich C						
						0,00
						0,00
Bereich C						
Bruttogrundfläche						
						1095,96

Anmerkungen

Bereich A
Bereich B
Bereich C

von Bauteilen allseitig umschlossen und überdeckt
Volumen von Bauteilen nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, jedoch überdeckt
Volumen von Bauteilen die allseitig umschlossen, jedoch nicht überdeckt sind

Zur Gufachterstellung liegen unvollständige Planunterlagen vor. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Planunterlagen und der Berechnungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren und ist nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung erstellt worden und nur für diese Zwecke zu nutzen. Die Berechnung bildet keine Grundlage für eine anderweitige Verwendung.

ANLAGE 5 – ALTLASTENAUSZUG

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz

SAARLAND

Geschäftsbereich 2: Wasser

Herrn Bernd Munschauer
Sachverständiger für Bewertungen von
Immobilien
Geranienweg 10
66424 Homburg

Zeichen: FB 2.2/A/49/GuF
Bearbeitung
Tel.:
Fax:
E-Mail: lwa@lwa.saarland.de
Datum: 06. Feb. 2024
Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
dienstzeiten: Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

Ihr Antrag auf Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes per Email vom 31.1.24, Geschäftsnr. 3 K 28/23

Sehr geehrter Herr Munschauer,
für die Liegenschaften
Gersheim, Bliesstr., Flur 01, Plan-Nr. 188/2 und 188/3 sowie Flur 02, Plan-Nr. 256/35
ergab die Überprüfung mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes, dass diese derzeit nicht im Kataster erfasst sind.
Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität und wird ständig fortgeschrieben.
Sollten dem Eigentümer/Nutzer dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Don-Bosco-Straße 1 · 66119 Saarbrücken
www.saarland.de

Öffentlicher Personennahverkehr hilft unsere Umwelt zu schützen:
Sie erreichen uns mit den Saartal-Linien 128 sowie 108, 126 und 136




**Amtsgericht Homburg
z. Hd. Frau Reiter
Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg**

Betr.: Zwangsversteigerungssache gegen Herrn und Frau
Am Kaninchenberg 3, 66453 Gersheim ,
hier: Ergänzung des Verkehrswertgutachtens bezügl. des Verbrauchermarktes in der Bliesstraße 2; 66453 Gersheim - Gesch. Nr. 3 K 28/23 -

Sehr geehrte Frau Reiter,

anbei die Erläuterungen zu den im Verkehrswertgutachten bereits benanntem und im Wert enthaltene Zubehör.

Drei Kassenanlagen: Hier sind noch die erforderlichen Umbaumöbel und Lauf-Bänder vorhanden. Die Kassen selbst waren gem. Miteigentümerangaben geleast und wurden anlässlich der Geschäftsaufgabe 2019 zurückgegeben.

Wert geschätzt ca. 1.000.- €.

Regale/Verkaufstische: Die Regale/Verkaufstische in dem ca. 650 m² großen Verkaufsraum sind größtenteils etwa 18 Jahre alt, wobei ein Ausbau zur Wiederverwendung sehr zeitaufwendig ist.

Wert geschätzt ca. 2.000.- €.

Metzgerei: Die Maschinen zur Fleisch-/Wurstbearbeitung und Portionierung benötigen überwiegend Starkstrom und sind seit ca. fünf Jahren außer Betrieb. Vor einer Verwertung/Inbetriebnahme müssten u.a. insbesondere aus hygienischen Gründen Funktionsprüfungen der Gesamtanlage hierzu erfolgen.

Wert geschätzt ca. 5.000.- €.

Homburg, den 08.07.2024

