



OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)
HypZert (Reg.-Nr. 0002272)
Zertifizierter Geo-Baubiologe
Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)

Pestalozzistraße 6
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 – 8 06 06 32

☎ 0 68 51 – 8 06 06 33

☎ 01 73 – 7 20 79 56

@ grundwert@omib.de

🌐 www.omib.de

Steuer-Nr. 060/248/05792

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERT-GUTACHTEN [GA 75123 AG MZG-WA (DP)]

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 75123 AG MZG-WA (DP)
Kd-Nr. AG WND-2018

vom 18. Januar 2023

Über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

Objektdaten:

Für das als Gartenflächen mit Schuppen genutzte Grundstück
In der Au ~ in D-66687 Wadern-Büschfeld

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Büschfeld; Band: -----; Blatt: 1113
Gemarkung: Büschfeld; Flur: 07; Flurstück (e): 299/8 (208,00 m²)
Gesamtgröße: 208,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht –
Rechtspflegerin Frau Geiler
Gerichtsstraße 7
D-66687 Wadern

Die vorliegende Kurzform / das vorliegende Exposé des o. a. Verkehrswert-Gutachtens
enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung.
Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendiger Anlagen kann
nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.



Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungstichtag 17. Januar 2023

ca. **700,00 €**

(i. W.: siebenhundert € 00/100)

Ausfertigung: ____/6

Dieses Exposé zum Verkehrswert-Gutachten GA 75123 AG MZG-Wa (DP) besteht aus 5 Seiten; erstellt in 3 Ausfertigungen, eine davon für meine Unterlagen.



AZ:	10 K 4/22
Zum Gutachten:	GA 75123 AG MZG-Wa (DP) vom 17. Januar 2023
Bewertungsstichtag:	17. Januar 2023
Lage des Objektes:	Grundbuch: Büschfeld Blatt: 1113 Gemarkung: Büschfeld Flur: 07 Flurstücke: 299/8 (208 m ²) Gesamtgröße: 208 m ² Straße: In der Au ~
Wertrelevante Lasten und Beschränkungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.10.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Wadern-Büschfeld, Blatt 1113 folgende wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk; sonstiges Nutzungsrecht, welches nicht weiter lesbar ist, die hier geführten Grundstücke konnten nicht ermittelt werden.
Baulasten:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastfrei unterstellt.
Altlasten:	Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt.
Besonderheiten:	Die im Gutachten angeführten Beschreibungen beruhen auf den vor Ort vorgefundenen Ausführungen und Feststellungen.
Objekt-Daten:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein als Gartenflächen mit Schuppen genutztes Grundstück.
Lage:	Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage (je nach Gewerk) <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wadern (ca. 7 km entfernt); Losheim (ca. 10 km entfernt); St. Wendel (ca. 33 km entfernt); Merzig (ca. 15 km entfernt); Lebach (ca. 15 km entfernt); Hermeskeil (ca. 35 km entfernt); Saarlouis (ca. 25 km entfernt); Trier (ca. 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 268 (ca. 4 km entfernt); B 269 (ca. 11 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 12 km entfernt); BAB 8 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Losheim (ca. 7 km entfernt); Schmelz (ca. 7 km entfernt); Lebach (ca. 15 km entfernt); Merzig (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt), Hahn (ca. 60 km entfernt), Luxemburg (ca. 90 km entfernt)
Baurecht:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB, bzw. nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.
Geplantes Objekt:	Diesbezüglich liegen keine Angaben vor; nur das Bewertungsobjekt;
Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none">• Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein als Gartenfläche mit Schuppen genutztes Grundstück.• Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.• Die Gesamtanlage scheint zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Auf Grund der Lage des Bewertungsobjektes als gefangenes Grundstück war ein direkter Zugang nicht möglich.• Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2023, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit. <p>• Allgemeiner Hinweis: Der Ausbruch des sogenannten, neuartigen Coronavirus, welches die Covid-19-</p>



Erkrankung hervorrufen kann, und von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur „Globalen Pandemie“ erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden in einer zunehmenden Anzahl von Staaten eingeführt, die Wirtschaft ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die Covid-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der Covid-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Beschränkungen und Maßnahmen auf die Covid-19-Pandemie getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den die Covid-19-Pandemie auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Wertangaben:

Gesamtverkehrswert

ca. **700,00 €**

(i. W.: siebenhundert € 00/100)

Flurkarte:



Fotodokumentation:

