



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 72622 AG MZG-WA (DP)]

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 72622 AG MZG-WA (DP)
Kd-Nr. AG WND-2018

vom 20. Dezember 2022

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude (als Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück
Weierstadt 27 in D-66687 Wadern-Büschfeld

Grundbuch – Katasterangaben:

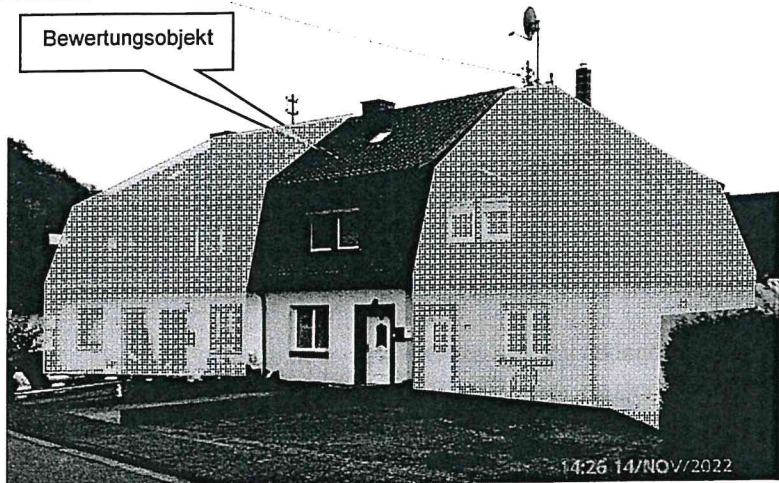
Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Büschfeld; Band: -----; Blatt: 1113
Gemarkung: Büschfeld; Flur: 07; Flurstück (e): 299/12 (106,00 m²)
Gesamtgröße: 106,00 m²

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 notwendigen Anlagen kann
nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Bewertungsobjekt



Ergebnis der Wertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2022

ca. **74.400,00 €**
(i. W.: vierundsiebzigtausendvierhundert € 00/100)
(ohne Abzug eines Sicherheitsabschlags)

ca. **70.700,00 €**
(i. W.: siebzigtausendsiebenhundert € 00/100)
(inkl. Abzug eines 5 %-igen Sicherheitsabschlags)



AZ:	10 K 4/22
Zum Gutachten:	GA 72622 AG MZG-Wa (DP) vom 20. Dezember 2022
Bewertungstichtag:	14. November 2022
Lage des Objektes:	Grundbuch: Büschfeld Blatt: 1113 Gemarkung: Büschfeld Flur: 07 Flurstücke: 299/12 (106 m ²) Gesamtgröße: 106 m ² Straße: Weierstadt 27
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. Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern in Merzig, Untere Bauaufsichtsbehörde (Frau Gandner), AZ 6130-1212-2022, vom 27. Oktober 2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfremd unterstellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 08. November 2022, AZ 2.2/A/29/BN, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfremd 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 mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und ausgebautem DG, mit rückseitigem Anbau bebautes Grundstück. Das Baujahr liegt ca. bei 1958. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze.
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 – Enenheim (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 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 mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und ausgebautem DG, mit rückseitigem Anbau bebautes Grundstück. Das Baujahr liegt ca. bei 1958. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze.• Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.



- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem normalen bis befriedigenden Zustand. Es besteht unterstellt allgemeiner Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig bewohnt. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswert-Gutachten zum Wertermittlungstichtag 14. November 2022, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

• **Allgemeiner Hinweis:**

Der Ausbruch des sogenannten, neuartigen Coronavirus, welches die Covid-19-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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:

ca. **74.400,00 €**

(i. VV.: vierundsiebzigttausendvierhundert € 00/100)
(ohne Abzug eines Sicherheitsabschlags)

Wertangaben:

Gesamtverkehrswert

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag:

ca. **70.700,00 €**

(i. VV.: siebzigttausendsiebenhundert € 00/100)
(inkl. Abzug eines 5 %-igen Sicherheitsabschlags)

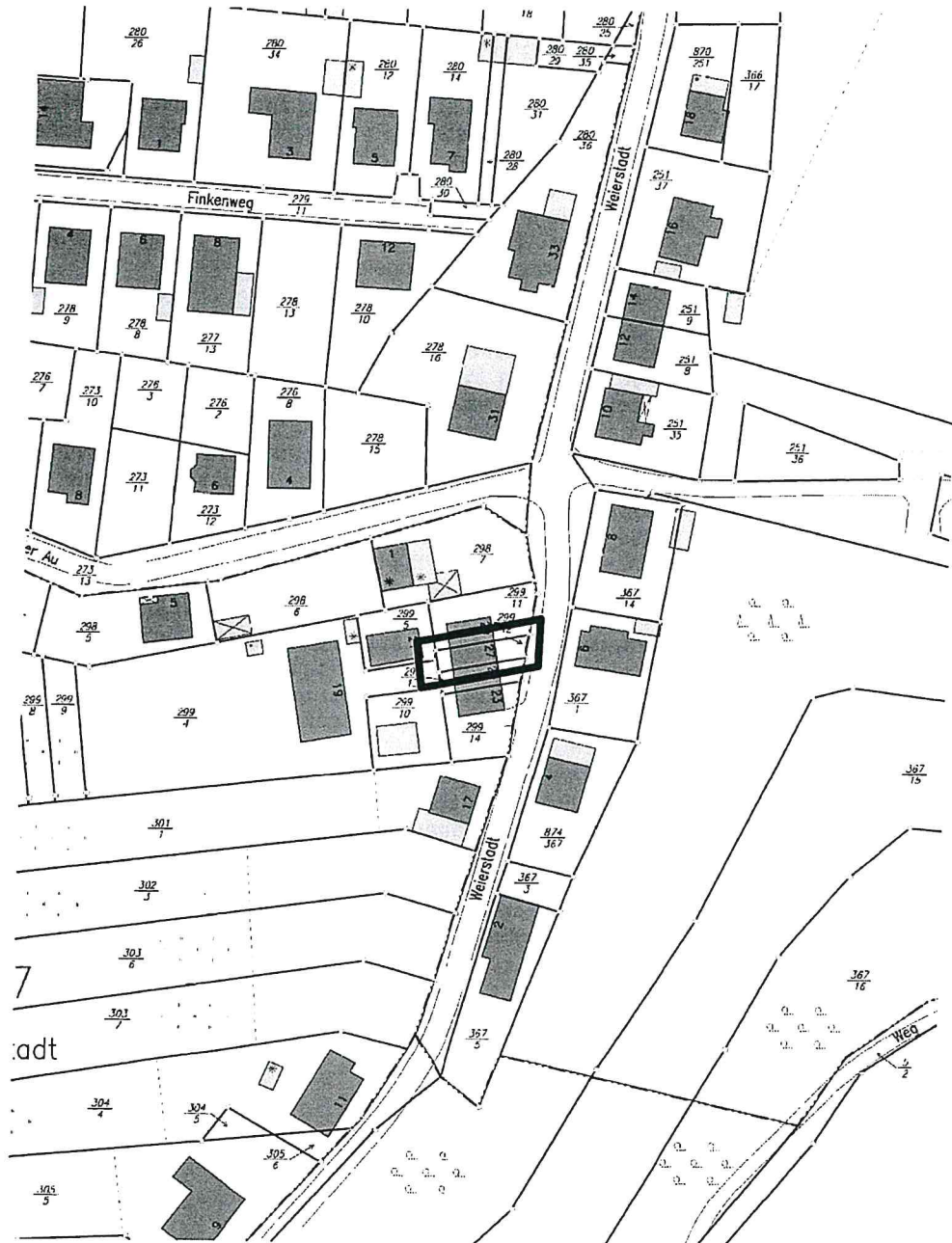


OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt AKS
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERT - GUTACHTEN
Objekt

Anwesen „Daniele Paoletti“,
mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück,
Weierstadt 27 in 66687 Wadern-Büschfeld

Flurkarte:



Fotodokumentation:

