



OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
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 108325 AG MZG-WA (CH)]

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 108325 AG MZG-WA (CH)
Kd-Nr. AG MZG-Wa-2018

vom 25. Oktober 2025

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude mit integrierter Garage und einer angebauten Garage bebaute Grundstück
Am Scheifberg 32 in 66687 Wadern/Büschenfeld

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Büschfeld; Band: -----; Blatt: 2431; lfd. Nr. 1
Gemarkung: Büschfeld; Flur: 07; Flurstück (e): 115/22 (615,00 m²)
Gesamtgröße: 615,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 10 K 7/25) –
Rechtspfleger Herr Boßmann
Gerichtsstraße 7
66687 Wadern

Sonstiges:

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.



Ergebnis der Wertermittlung
zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag
16. September 2025

ca. **142.000,00 €**
(i. W.: einhundertzweiundvierzigtausend € 00/100)

Ausfertigung: /3

Dieses Exposé zum Verkehrswertgutachten GA 108325 AG MZG-Wa (CH) besteht aus 4 Seiten; erstellt in 3 Ausfertigungen, davon eine für die eigenen Unterlagen.



Geschäfts-Nr.:	10 K 7/25
Zum Gutachten:	GA 108325 AG MZG-Wa (CH) vom 25. Oktober 2025
Bewertungsstichtag:	16. September 2025
Lage des Objektes:	Grundbuch: Büschfeld Blatt: 2431 Gemarkung: Büschfeld Flur: 07 Flurstücke: 115/22 Gesamtgröße: 615 m ² Straße: Am Scheifberg 32
Wertrelevante Lasten und Beschränkungen:	Dem Auftraggeber liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 2431, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: - Zwangsversteigungsvermerk
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 ([REDACTED]), AZ 6130-711-2025, vom 20.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 25.08.2025, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/29/FoM ([REDACTED]), ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Besonderheiten:	Die im Gutachten angeführten Beschreibungen beruhen auf den vor Ort vorgefundenen Ausführungen und Feststellungen. Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen beobachtet werden.
Objektdaten:	Art: Einfamilienwohnhaus mit integrierter und angebauter Garage Baujahr: ca. 1958 Wohnfläche: rd. 138 m ² Nutzfläche: rd. 50 m ² (ohne Garage) Sonstiges: -----
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), Mettlach (ca. 20 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:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Geplantes Objekt:	Diesbezüglich liegen keine Angaben vor; nur das Bewertungsobjekt;
Beurteilung:	• Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohn-



haus, bestehend aus KG, EG und ausgebautem DG, mit integrierter und einer angebauten Garage bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1962 angegeben. Das „fiktive“ Baujahr wird mit ca. 1977 ermittelt.

- Das Objekt konnte von innen und von außen besichtigt werden.
- 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 außen in einem befriedigenden Zustand, da insgesamt noch Restarbeiten im Innen- und Außenbereich auszuführen sind. Das Objekt ist gegenwärtig unbewohnt
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 16. September 2025, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- Allgemeiner Hinweis:
Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die über-regionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, 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.

Wertangaben:

Gesamtverkehrswert

142.000,00 €

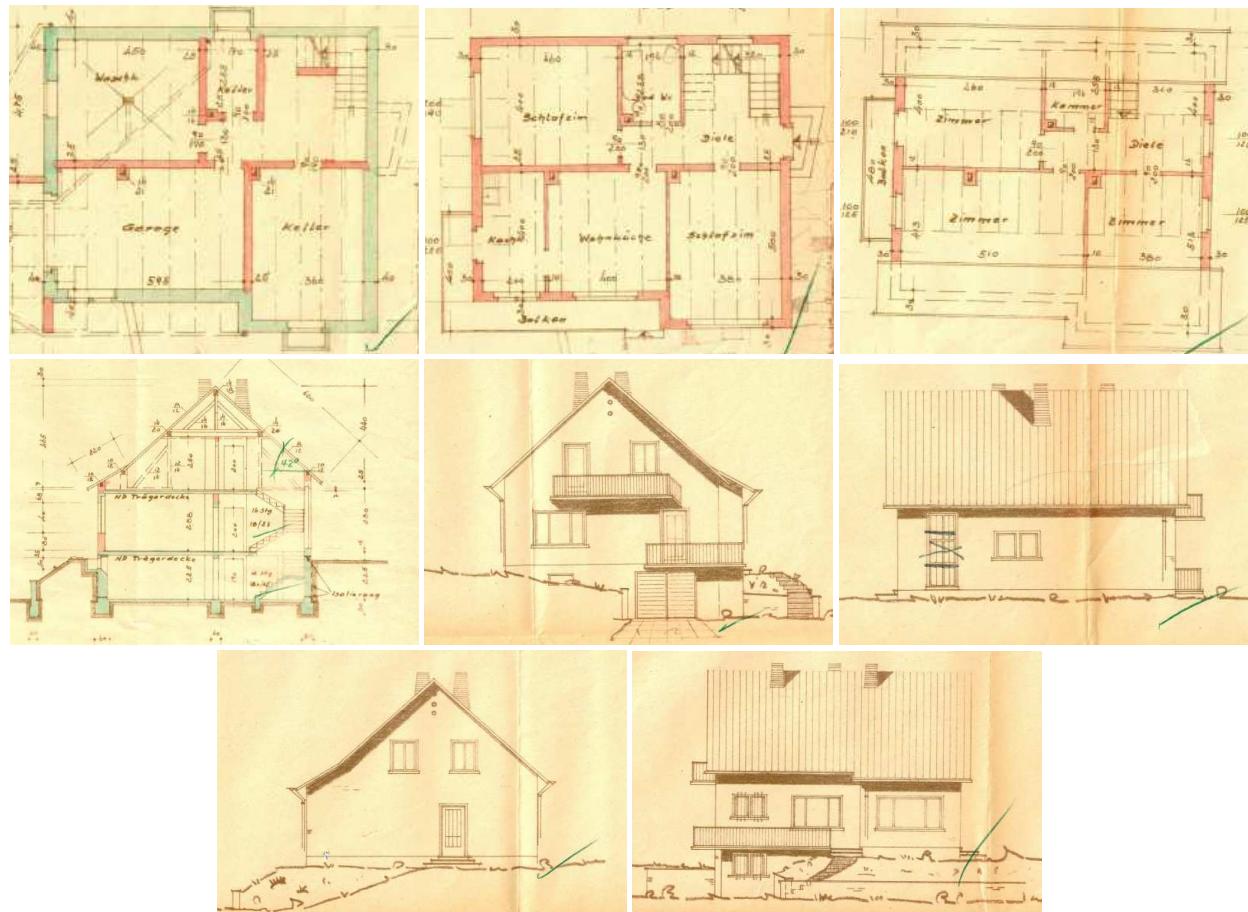
(i. W.: einhundertzweiundvierzigtausend € 00/100)

Flurkarte:





Planunterlagen:



Fotodokumentation:

