

EXPOSE

ZUM VERKEHRSWERT-GUTACHTEN [GA 82123 AG MZG-WA (JL (MP))]

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 82123 AG MZG-WA (JL (MP))
Kd-Nr. AG MZG-Wa-2018

vom 08. Januar 2024

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude und einer Garage bebauete Grundstück, sowie die unbebauten Grundstücke, Eisbachstraße 11 / In der alten Grube / Außenbereich nach § 35 BauGB in 66687 Wadern/Buweiler-Rathen Grundbuch – Katasterangaben:

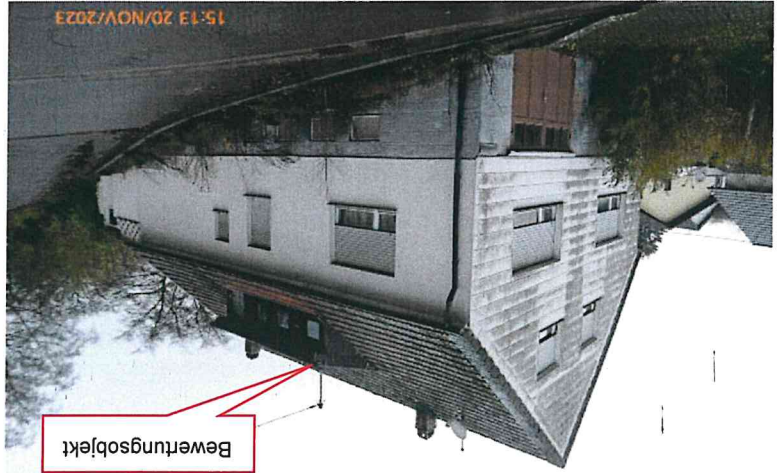
Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Buweiler-Rathen; Band: ----; Blatt: 1657
Gemarkung: Buweiler-Rathen; Flur: 02; Flurstück (e): 840/7 (427,00 m²), 1962/840 (323,00 m²), 1767/844 (221,00 m²)
(aufgeteilt in die Teilgrundstücke TG „A“ (Farbe orange), TG „B“ (Farbe grün), TG „C“ (Farbe olivgrün))
Gesamtgröße: 971,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 10 K 10/23) –
Rechtspliegerin Frau Geller
Gerichtsstraße 7
66687 Wadern

Sonstige Angaben:

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.



ca. **115.700,00 €**

(i. V.: einhundertfünftehtausendsebenhundert € 00/100))

Ergebnis der Wertermittlung
Zum Wertermittlungssichttag 20. November 2023



Grundbuch:	Blatt:	Gemarkung:	Fur:	Furstücke:	Gesamtgroße:	Straße:
Buweiler-Rathen	1567	Buweiler-Rathen	02	840/7	427 m ²	Eisbachstraße 11
Buweiler-Rathen	1567	Buweiler-Rathen	02	1962/840	323 m ²	In der alten Grube
Buweiler-Rathen	1567	Buweiler-Rathen	02	1767/844	221 m ²	In der alten Grube

Lage des Objektes:
Bewertungssichttag:
Zum Gutachten:
Geschäfts-Nr.:

10 K 10/23
GA 82123 AG MZG-Wa (JL (MP)) vom 08. Januar 2024
20. November 2023

Wertrelevante Lasten und Beschränkungen:
Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Wadern/Buweiler-Rathen, Blatt 1657 folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerung ist angeordnet; gem. Ersuchen vom 10.08.2023 (AZ 10 K 10/23, AG Merzig-Wadern, Zweigstelle Wadern); eingetragen am 23.08.2023

Baustein:
Altstein:
Besonderheiten:
Objekt-Daten:

Der Inhalt des Bausteinverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen-en Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt. Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Bausteinverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern in Merzig, Untere Bauaufsichtsbehörde ([REDACTED]), AZ 6130-975-2023, vom 24.10.2023 vor. Das Bausteinverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als bausteinfrei unterstellt.
Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LfUA vom 30. Oktober 2023, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/29/Gul ([REDACTED]), ist das Bewertungsobjekt im Altsteinkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altsteinfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich aus-geschlossen werden.
Die im Gutachten angeführten Beschreibungen beruhen auf den vor Ort vorgefundenen Ausführungen und Feststellungen.
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude mit 2 WE, bestehend aus KG, EG, ausgebautem DG und DR, mit innenliegender Garage, sowie einem separaten Garagengebäude bebautes Grundstück. Als Baujahr wird auf der Grundlage des Bevollmächtigten der Gläubigerin das Jahr ca. 1963 geschätzt. Zum weiteren Bewertungsauftrag gehören noch 2 anschließende unbebaute Grundstücke.

Lage:
Baurecht:
Gepantes Objekt:

Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt; ein-fache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht, bzw. nur bedingt geeignet
nächstgelegene größere Städte:
Wadern (ca. 5 km entfernt), Losheim (ca. 10 km entfernt), St. Wendel (ca. 35 km entfernt), Merzig (ca. 18 km entfernt), Lebach (ca. 18 km entfernt), Hermeskeil (ca. 30 km entfernt), Saarlouis (ca. 30 km entfernt), Trier (ca. 50 km entfernt)
Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 50 km entfernt)
Bundesstraßen:
B 268 (ca. 6 km entfernt), B 269 (ca. 11 km entfernt)
Autobahnzufahrt:
BAB 1 (ca. 12 km entfernt), BAB 8 (ca. 15 km entfernt)
Bahnhof:
Losheim (ca. 12 km entfernt), Schmelz (ca. 9 km entfernt), Lebach (ca. 18 km entfernt), Merzig (ca. 18 km entfernt)
Flughafen:
Saarbrücken-Enshelm (ca. 60 km entfernt), Hahn (ca. 60 km entfernt), Luxemburg (ca. 90 km entfernt)
Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Diesbezüglich liegen keine Angaben vor; nur das Bewertungsobjekt;

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen [REDACTED]
mit einem Wohngebäude und einer Garage bebautes Grundstück, sowie zwei unbebaute Grundstücke, Eisbachstraße 11 in 66687 Wadern / Buweiler-Rathen

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

Fotodokumentation:

