

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!**



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 Immobilienmakler-Experte ® (S-IBE)

Pestalozzistraße 9
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 06 32

☎ 0 68 51 - 8 06 06 33

☎ 0 73 - 7 20 79 56

✉ grundwert@omb.de

🌐 www.omb.de

Steuer-Nr. 060/26205792

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERT-GUTACHTEN [GA 96424 AG WND (ERBG KOR)]

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSACHE

GA 96424 AG WND (ErbG KOR)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 25. Oktober 2024

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück,
und das unbebaute Grundstück
Auf der Maß 6 / Außenbereich nach § 35 BauGB in 66606 St. Wendel/Marth

Grundbuch – Katastralgaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Marth; Band: —; Blatt: 890; lfd. Nrn. 1 + 2;
BWO „1“ (Farbe orange): Gemarkung: Marth; Flur: 02; Flurstück (e): 46 (740,00 m²);
BWO „2“ (Farbe grün): Gemarkung: Marth; Flur: 02; Flurstück (e): 47 (976,00 m²);
Gesamtfläche: 1.716,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 16/24) -
Rechtspfleger Herr
Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

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.

Bewertungsobjekt



Ergebnis der Wertermittlung
Zum Wertermittlungssichttag 11. Oktober 2024

ca. **34.300,00 €**

(i. W.: vierunddreißigtausenddreihundert € 00/100)
(Einzelaufstellungen vgl. die Ausführungen auf Seite 2)

Ausfertigung: 03

Dieses Exposé zum Verkehrswertgutachten GA 96424 AG WND (ErbG KOR) besteht aus 7 Seiten; erstellt in 3 Ausfertigungen, davon eine für die eigenen Unterlagen.



Geschäfts-Nr.: 18 K 16/24

Zum Gutachten: GA 96424 AG WND (JF) vom 25. Oktober 2024

Bewertungsstichtag: 11. Oktober 2024

Lage des Objektes:	Grundbuch:	Marth	Marth
	Blatt:	890	890
	Gemarkung:	Marth	Marth
	Flur:	02	02
	Flurstücke:	47	47
	Gesamtgröße:	740	740
	Straße:	Auf der Meß 6	Außenbereich nach § 35 BauGB

Wertrelevante Lasten und Beschränkungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von St. Wendel/Marth, Blatt 890, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- für das Flurstück Parzellen-Nr. 46:
Auflassungsvormerkung für eine Teilfläche von Flurstück Parzellen-Nr. 46 zu Gunsten von ...; weitere Nachforschungen blieben ohne Ergebnis, daher erfolgt kein Ansatz;
- für die Flurstücke Parzellen-Nrn. 46 + 47:
Zwangsversteigerungsvermerk;

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 St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde AZ 00645-24-21, vom 25.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält insgesamt keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastfrei unterstellt.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 08. Oktober 2024, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/31/BN, 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 BwO „2“ liegt gem. den vorliegendem Kartenmaterial am Rande eines Überschwemmungsgebietes / Hochwassergebietes. Nach Sachverständigeneinschätzung können aber Überschwemmungen etc. nicht ausgeschlossen werden.

Objektdaten:

<u>für BwO „1“:</u>	
Art:	Einfamilienwohnhaus KG, EG, ausgebautes DG
Baujahr:	ca. 1900 - 1920
Wohnfläche:	geschätzt ca. 75 m ²
Nutzfläche:	geschätzt ca. 50 m ²
Sonstiges:	-----

für BwO „2“:
Art: unbebautes Grundstück, daher keine weiteren Ausführungen

Lage: Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km, bzw. ca. 10 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km, bzw. ca. 10 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,7 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 10 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht, bzw. nur bedingt geeignet (je nach Gewerk)

nächstgelegene größere Städte:

St. Wendel (ca. 9 km entfernt), Ottweiler (ca. 10 km entfernt), Homburg (ca. 20 km entfernt), Kusel (ca. 20 km entfernt), Zweibrücken (ca. 25 km entfernt), Saarlouis ca. 55 km entfernt, Kaiserslautern (ca. 60 km entfernt), Trier (ca. 80 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Saarbrücken (ca. 45 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 420 (ca. 0,1 km entfernt), B 41 (ca. 10 km entfernt), B 269 (ca. 10 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 62 (ca. 10 km entfernt), BAB 6 (ca. 20 km entfernt), BAB 8 (ca. 21 km entfernt)

Bahnhof:

St. Wendel (ca. 9 km entfernt), Ottweiler (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:

Saarbrücken – Ensheim (ca. 50 km entfernt), Hahn (ca. 70 km entfernt)



- Baurecht:** Der Bereich des Bewertungsobjekts BwO „1“ ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Der Bereich des Bewertungsobjekts BwO „2“ ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge wegen der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.
- Herrschermerke:** Bzgl. des Grundstücks Flurstück Parzellen-Nr. 351/7 besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks; Zugang über die Flurstücke Parzellen-Nrn. 351/6 und 351/11.
- Geplantes Objekt:** Gemäß mündlicher Auskunft vor Ort ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag ohne Herrschermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschermerk gegenüber anderen Grundstücken.
- In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.
- Beurteilung:**
- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich zum einen um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus KG, EG und ausgebautem DG bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1900 – 1920 angegeben. Des Weiteren ist noch ein rückliegendes, direkt angrenzendes unbebautes Grundstück zu bewerten.
 - 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 schlechten bis sehr schlechten Zustand. Es besteht erheblicher Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf. Ein Rückbau des Gesamtobjektes wäre auch im Bereich des Möglichen / eine mögliche Alternative. Das Objekt ist gegenwärtig leerstehend.
 - Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 11. Oktober 2024, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
 - 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 überregionalen) 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:

Verkehrswert gesamt

34.300,00 €

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

Verkehrswert BwO „1“ (Farbe orange)

31.400,00 €

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

Verkehrswert BwO „2“ (Farbe grün)

2.900,00 €

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



Auszug aus der Flurkarte mit den einzelnen Bewertungsobjekten BwO „1“ und „2“:



Fotodokumentation:

