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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

UDER-SVB
Immobilien Bewertung

Uder Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
- bundesweit

Provinzialstraße 5A
66806 Ensdorf

Zentral-Telefon 07961-5790-155
Zentral-Fax 07961-5790-159

svuder@uder-immobilienbewertung.de
www.immobilienbewertung-uder.de

Heike Uder-Heise
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß EN ISO/IEC 17024

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

GUTACHTEN

AZ 12/10 26 / 2 K 26/25

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des bebauten Grundstücks Kirkeler Str. 56 in 66450 Blieskastel-Niederwürzbach.



Wertermittlungsstichtag:	27.03.2026
Mit Netto-Nießbrauchrecht belasteter Verkehrswert (Liquidationswert):	11.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 52 Seiten, wurde einseitig bedruckt, für den Auftraggeber in 1-fach gedruckter Ausfertigung erstellt und in digitaler Form per E-Mail versandt.

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzfassung 4
2. Allgemeine Angaben 5
2.1 Allgemeine Hinweise 7
3. Bodenbeschreibung 10
3.1 Lage und Umgebung 10
3.2 Liegenschaftskataster 14
3.3 Versorgungsleitungen 16
3.4 Erschließung 18
3.5 Bodenschutz- und Altlastenkataster 18
3.6 Planungs- und Bauordnungsrecht 18
3.7 Baulasten 19
3.8 Denkmaleigenschaft 19
3.9 Naturgefahren 19
3.10 Kommunaler Wärmeplan 19
4. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 20
4.1 Grundstücksmarkt 20
4.2 Wirtschaftsdaten Blieskastel 21
4.3 Bevölkerungsstruktur 22
5. Grundbuch 23
5.1 Grundbuchbestand 23
5.2 Grundbuch Abt. II 25
6. Baubeschreibung 27
6.1 Bauliche Anlagen 27
6.2 Nutzungsmaße 29
6.3 Zustand des Gebäudes 30
6.4 Vertragliche Bindungen 32
6.5 Nutzung und Marktgängigkeit 32
7. Exkurs Nießbrauchrecht 34
8. Wertermittlung 36
8.1 Allgemeine Grundsätze 36
8.2 Wahl des Bewertungsverfahrens 37
8.3 Bodenwertermittlung 39
9. Unbelasteter Verfahrenswert (Verkehrswert) 42
9.1 Vorläufiger unbelasteter Verfahrenswert, Bodenwert 42
9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 42

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9.3 Unbelasteter Verfahrenswert (Liquidationswert) 44
10. Belasteter Verfahrenswert (Verkehrswert) 45
10.1 Vorbemerkung 45
10.2 Belasteter Verfahrenswert (Liquidationswert) 45
11. Verkehrswert und Zusammenfassung 48
12. Anlagen 50
12.1 Auszug Liegenschaftskataster 50
12.2 Fotodokumentation 51
13. Literaturverzeichnis 52

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 12/10 26
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg, Vollstreckungsgericht, Zweibrücker Straße 24, 66427 Homburg
Aktenzeichen:	2 K 26/25, wg. Zwangsversteigerung
Beschluss vom:	05.02.2026
Gläubigerin:	gem. Beschluss vom 05.02.2026
Schludner:	gem. Beschluss vom 05.02.2026
Auftrag vom:	05.02.2026
Ortsbesichtigung:	27.03.2026
Wertermittlungsstichtag:	27.03.2026
Abschluss Recherchen:	06.07.2026
Gutachtenerstattung am:	06.07.2026
Bruttogrundfläche ca.:	141,00 m²
Umbauter Raum ca.:	380,00 m²
Wohnfläche ca.:	75 m²
Grundstücksgröße:	120 m² (Flst. 98 und Flst. 97/79)

Mit Netto-Nießbrauchrecht belasteter Verkehrswert

Liquidationswert	11.000 €
Hiervon	
anteilig Flst. 98	8.000 €
anteilig Flst. 79/97	3.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Homburg mit Beschluss vom 05.02.2026 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 2 K 26/25.

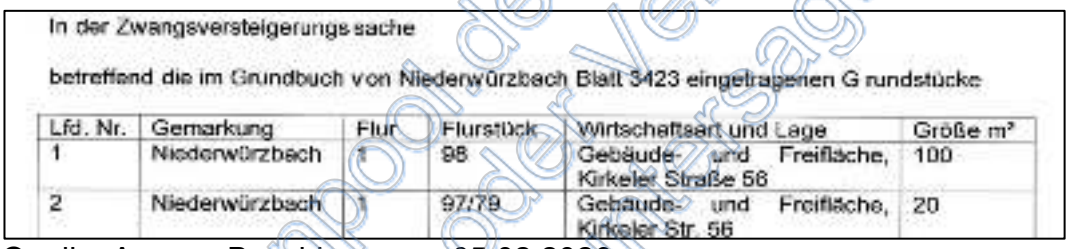
Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Homburg ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Kirkeler Str. 56 in 66450 Blieskastel-Niederwürzbach

zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 05.02.2026



In der Zwangsversteigerungssache

betreffend die im Grundbuch von Niederwürzbach Blatt 3423 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Niederwürzbach	1	98	Gebäude- und Freifläche, Kirkeler Straße 56	100
2	Niederwürzbach	1	97/79	Gebäude- und Freifläche, Kirkeler Str. 56	20

Quelle: Auszug Beschluss vom 05.02.2026

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag (WEST)

Qualtiäts- und Wertermittlungsstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 27.03.2026.

Lage der Immobilie

Kirkeler Str. 56 in 66450 Blieskastel-Niederwürzbach

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde von der Sachverständigen für den 27.03.2026 um 12:00 Uhr vereinbart und durchgeführt.

Teilnehmer war Herr als Vertreter des Saarpfalzkreises, (freier Mitarbeiter) sowie die Sachverständige. Besichtigt wurden die baulichen Anlagen – von außen - und die Umgebung.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 06.07.2026 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Zentrale Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswertes des Saarlandes
- Gutachterausschuss Saarpfalz-Kreis
- Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz
- Grundbuchamt am Amtsgericht Saarbrücken
- Geoportal Saarland (https://geoportal.saarland.de/)
- Stadt Blieskastel
- Bauaufsicht Saarpfalz-Kreis
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarbrücken
- Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarbrücken
- Stadtwerke Bliestal GmbH
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 04.03.2026
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 27.02.2026
- Handschriftliche Notizen nebst 109 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden
- Altlastenauskunft vom 10.03.2026
- Auskunft zum Baurecht vom 27.02.2026, Stadt Blieskastel
- Auskunft zu Baulasten am 06.07.2026, fernmündlich

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.1 Allgemeine Hinweise

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilenden Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Bei Teil- oder Wohnungseigentum ist durch die Vorlage der Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine formelle und materielle Legalität unterstellbar.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung[1, 2]

Bundesland:	Saarland
Landkreis:	Saarpfalz-Kreis
Stadt:	Blieskastel
Einwohner:	20.197 Einwohner (Stand 31. Dez. 2024)
Stadtteil:	Niederwürzbach
Einwohner:	3.495 Einwohner (Stand 31. Dez. 2019)
Landeshauptstadt:	Saarbrücken

3.1.1 Makrolage

Blieskastel ist eine Stadt im Saarpfalz-Kreis im Saarland, Deutschland. Sie liegt etwa 15 km südwestlich der Kreisstadt Homburg und 25 km östlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Blieskastel verfügt im Saarland über eine einmalige Stadtanlage und ist durch die barocke Architektur geprägt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: https://geoportal.saarland.de/

[1] https://de.wikipedia.org/wiki/Niederw%C3%BCrzbach, ohne Einzelnachweise, Abruf am 20.05.2026
[2] https://de.wikipedia.org/wiki/Blieskastel, ohne Einzelnachweise, Abruf am 20.05.2026

Niederwürzbach ist ein Stadtteil von Blieskastel im Saarpfalz-Kreis (Saarland). Zu Niederwürzbach gehört auch der Ortsteil Seelbach sowie die Ortslage Breiter Mühle.

Personenverkehr

Der Hauptort Blieskastel besitzt keinen Personenverkehr der Eisenbahn.

Die Bahnstrecke Landau–Rohrbach hat eine Station im Ortsteil Lautzkirchen, einen Bahnhof namens Würzbach (Saar) im Ortsteil Niederwürzbach und einen Bahnhaltepunkt im Ortsteil Bierbach.

Vom Busbahnhof Blieskastel werden Ortschaften der Umgebung im 60 Minuten- oder 120 Minutentakt angefahren.

Straßenverkehr

Die Bundesstraße 423 verläuft durch das Stadtgebiet. Von Frankreich und Mandelbachtal kommend, durchquert sie Aßweiler und Biesingen, führt von der Hochebene hinab nach Blieskastel, überquert die Blies und führt durch den Ortsteil Webenheim weiter zur Bundesautobahn 8 und nach Einöd.

Weitere wichtige Straßen sind:

- L 101: von Mittelbach-Hengstbach über Altheim nach Peppenkum
- L 102: von der Grenze zu Lothringen an der Siedlung Brenschelbach-Bahnhof über Brenschelbach und Riesweiler nach Peppenkum
- L 103: von der L 105 zwischen Mimbach und Breitfurt über Böckweiler und Altheim zur L 102 bei Brenschelbach
- L 105: von der B 423 in Webenheim über Mimbach, Breitfurt nach Gersheim
- L 111: von St. Ingbert und Hassel über Niederwürzbach, Lautzkirchen und Bierbach nach Wörschweiler und Schwarzenacker (dort Anschluss an die B 423)
- L 113: von der B 423 im Zentrum Blieskastels über Lautzkirchen nach Kirkel (über die L 119 Anschluss an die Bundesautobahn 6)

Stadtgliederung

Die Stadt Blieskastel besteht aus Blieskastel-Mitte und den 14 Stadtteilen Altheim, Aßweiler, Ballweiler, Bierbach an der Blies, Biesingen, Blickweiler,

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Böckweiler, Breitfurt, Brenschelbach, Mimbach, Niederwürzbach, Pinningen, Webenheim und Wolfersheim.

Der Stadtteil Blieskastel-Mitte teilt sich in die Innenstadt von Blieskastel, Alschbach und Lautzkirchen. Der Stadtteil Brenschelbach teilt sich in Brenschelbach, Brenschelbach-Bahnhof und Riesweiler. Zum Stadtteil Ballweiler gehört der Ortsteil Wecklingen und zum Stadtteil Niederwürzbach der Ortsteil Seelbach.

Bildung

In Blieskastel stehen neun Grundschulen, ein Gymnasium, eine Gemeinschaftsschule sowie eine Sonderschule zur Verfügung.

3.1.2 Mikrolage

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: https://geoportal.saarland.de/

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Niederwürzbach.

3.1.3 Wohnlage

Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf Basis der von capital.de… veröffentlichten, in Zusammenarbeit mit dem iib Institut innovatives Bauen Dr. Het-tenbach GmbH erstellten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© https://www.capital.de/immobilien-kompass/blieskastel, Abruf 20.05.26

Niederwürzbach wird hier recht homogen von guter Durchschnittswohnlage dominiert.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird der guten Durchschnittswohnlage zugesprochen.

3.2 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte

Landesamt f. Vermessung, Zentrale Außenstelle Saarlouis, Auszug

Flurstücksnachweis

Flurstück 97/79, Flur 1, Gemarkung Niederwürzbach

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Blieskastel Landkreis Saarpfalz-Kreis Finanzamt St. Wendel
Lage:	0130, Kirkeler Straße 56
Fläche:	20 m²
Tatsächliche Nutzung:	20 m² Wohnbaufläche

Landesamt f. Vermessung, Zentrale Außenstelle Saarlouis, Auszug

Flurstück 98, Flur 1, Gemarkung Niederwürzbach

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Blieskastel Landkreis Saarpfalz-Kreis Finanzamt St. Wendel
Lage:	0130, Kirkeler Straße 56
Fläche:	130 m²
Tatsächliche Nutzung:	130 m² Wohnbaufläche

Landesamt f. Vermessung, Zentrale Außenstelle Saarlouis, Auszug

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Orthophoto

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: https://geoportal.saarland.de/, Abruf am 20.05.2026

Hinweis

Die östliche Grundstücksgrenze verläuft durch den nördlich gelegenen gepflasterten Bereich. Dieser äußerlich als Stellplatz empfundene Bereich gehört nicht vollständig zum Bewertungsobjekt. Dieser Teilbereich gehört zu Flst. 97/61, zur Flurstraße, die sich im Eigentum der Stadt Blieskastel befindet. Die rot gepunktete Linie (siehe Foto) dient an dieser Stelle lediglich der Orientierung, es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit.



Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle Würzbachhalen Str. ca. 500 Meter
- Regionalbahnhof Würzbach (Saar) ca.1,2 Kilometer
- Bundesstraße B 423, ca. 5.1 Kilometer
- Autobahnanschluss BAB A6, Anschlussstelle 6, St. Ingbert-MItte ca. 6,6 Kilometer
- Flughafen Saarbrücken ca. 11 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- St. Ingbert ca. 10 Kilometer (Stadtzentrum)
- Homburg ca. 26 Kilometer (Stadtzentrum)
- Saarlouis ca. 52 Kilometer (Stadtzentrum)
- Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 20 Kilometer (Stadtzentrum)

3.3 Versorgungsleitungen

Laut Planauskunft der Stadtwerke Bliestal[3] liegen ein Wasser- und ein Stromanschluß an. Das Nachbargebäude verfügt über einen Gasanschluß.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[3] Ohne Gewähr für die Vollständigkeit der Hausanschlüsse, ohne Gewähr für Fremdleitungen, Kataster und Topogrtaphie dent nur der Orientierung

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Stadtwerke Bliestal, Auskunft vom 02.04.2026, Auszug

3.4 Erschließung

Gemäß Auskufnt der Stadt Blieskastel vom 27.02.2026 ist das Grundstück voll erschlossen.

Straßenbelag:	Schwarzdecke
Fußwege:	Kirkeler Straße beidseitige Fußwege, Flurstraße einseitiger Fußweg
Parken:	Parken in der Umgebung am Straßenrand möglich

3.5 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Quelle: Auskunft des Landesamtes für Umweltschutz und Arbeitsschutz Saarland vom 10.03.2026, Auszug

Laut Auskunft des Landesamtes für Umweltschutz ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster erfasst. Weitere Recherchen wurden nicht durchgeführt.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.6 Planungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Auskunft der Stadt Blieskastel vom 27.02.2026 wurden folgende Sachverhalte bekannt gegeben.

Im Flächennutzungsplan ist für das Gebiet W „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Das Baurecht wird gem. § 34 BauGB beurteilt.

Das Grundstück ist von keinen Satzungen, Veränderungssperren, Sanierungsmaßnahmen oder Umlegungsverfahren betroffen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Stadt Blieskastel, FNP

3.7 Baulasten

Laut fernmündlicher Auskunft des Saarpfalz-Kreises vom 06.07.2026 sind für das wertgegenständliche Grundstück keine Baulasten eingetragen.

3.8 Denkmaleigenschaft

Gemäß Auskunft der Stadt Blieskastel vom 27.02.2026 liegt laut saarländischer Denkmalliste (Stand 2022) kein Denkmal vor. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Im Gutachten wird Denkmalfreiheit unterstellt.

3.9 Naturgefahren

Gemäß Auskunft der Stadt Blieskastel vom 27.02.2026 sind laut Schutzgebietskataster des Saarlandes keine Naturschutz- oder Landschatzschutzgebiete vorhanden. Laut Hochwasserkarten liegt auch keine Betroffenheit bei HQ100 oder HQ100 Extrem vor.

3.10 Kommunaler Wärmeplan

Gemäß Auskunft der Stadt Blieskastel vom 27.02.2026 ist Niederwürzbach laut kommunalem Wärmeplan Prüfgebiet für Wasserstoff.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

4.1 Grundstücksmarkt

Im Saarland wurden laut Grundstücksmarktbericht Saarland 2024 im Berichtszeitraum 2022 und 2023 im Vergleich zu den Vorjahren deutliche Rückgänge in den Umsatzzahlen registriert. Von 2021 nach 2022 ging die Zahl der Verträge von 15.598 auf 12.327 zurück. Dies entspricht einem Rückgang von 21%. Von 2022 nach 2023 waren es rund 10% auf 11.183 Verträge. Der Geldumsatz verringerte sich ebenfalls von 2021 (2,7 Mrd. €) nach 2022 (2,2 Mrd. €) um 17% bzw. um weitere 16% von 2022 nach 2023, so-dass in 2023 noch ein Gesamtvolumen von rund 1,9 Mrd. € erreicht wurde. Die Entwicklung der Vorjahre hat sich nicht mehr fortgesetzt. Gründe dafür können der anhaltende Krieg in der Ukraine, die gestiegenen Zinsen sowie die Veränderungen in Energie- und Baubranche sein.

Im benachbarten Bundesland Rheinland-Pfalz wurden gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025 ab Mitte 2022 erstmals wieder stagnierende und vereinzelt sogar fallende Kaufpreise zu beobachtet. Demnach haben die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen, nicht zuletzt bedingt durch den Krieg in der Ukraine, die damit einhergehende Energiekrise, die Inflation und erstmals seit Jahren wieder steigende Hypothekenzinsen auch zu einer Zurückhaltung der Marktteilnehmer und damit zu einer spürbaren Entschleunigung des Grundstücksmarktes geführt.

Die Anzahl der Transaktionen des benachbarten Bundeslandes Rheinland-Pfalz steht im Jahr 2023 mit rd. 51.000 Kauffällen auf einem historischen Tiefststand, den es seit Beginn der landesweiten Statistik der Umsatzdaten in 1993 nicht gab. Die Gesamtumsätze sind 2023 auf das Niveau von 2016 zurückgefallen. Die ungebremste Konjunktur der Immobilienpreise seit ca. 2010 hat damit Mitte 2022 ein jähes Ende gefunden. Die Ursachen für diese Entwicklung sind weniger in örtlichen Besonderheiten von Rheinland-Pfalz als vielmehr in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und weltweit zu suchen. Insbesondere durch den Ukraine-Krieg, die Zinserhöhungen der Zentralbanken sowie die Steigerung der Baukosten haben sich seit Mitte 2022 die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt grundlegend gewandelt. Hinzu kommen höhere Energie- und Materialpreise, Engpässe bei den Lieferketten sowie der Fachkräftemangel. Diese Aspekte

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

bedingen sich gegenseitig und haben zu Verunsicherungen auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt geführt.

Die Entwicklungen in 2024 zeigen aber eine Erholung des Grundstücksmarktes und somit einen positiven Trend. Aufgrund der in 2023 gesunkenen Kaufpreise und einer Entspannung bei den Kreditzinsen scheinen Wohnimmobilien wieder erschwinglich zu sein. Insbesondere die zinspolitische Wende (z. B. Senkung des EZB-Leitzinses um jeweils 0,25 % am 12.09.2024 und 12.12.2024), die abnehmende Inflation sowie steigende Löhne führen dazu, dass die Zahl der Transaktionen auf dem Wohnimmobiliensektor langsam wieder zulegen.

4.2 Wirtschaftsdaten Blieskastel [4]

Art der Kommune:	Stadt
Ort:	Blieskastel
Einwohner:	20.202
Verstädterung:	gering besiedelt
Gewerbesteuerhöhe:	425% Hebesatz
Grundsteuerhöhe B:	560 % Hebesatz
Arbeitslostenquote (im LK):	5,6%
Arbeitskräfte gesamt:	66.700 Beschäftigte

Arbeitslosenquote Deutschland[5]

Quelle: https://www.destatis.de/...Abruf am 06.07.2026

Laut Destatis liegt die Arbeitslosenquote Deutschlands 2026 leicht oberhalb der Arbeitslostenquote des Landkreises Saarpfalz-Kreis.

[4] https://mbl.vcto.in/wirtschaftsstandorte/blieskastel, Abruf am 02.07.2026, Angaben ohne Gewähr
[5] https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb2 10a.html

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Bevölkerungsstruktur[6]

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der Alterungsindex der Stadt Blieskastel liegt oberhalb des Gesamtalterungsindexes Deutschlands.

[6]https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/eta/blieskastel,-stadt/20187256/4?Export=2&Export=2&MasterType=1

5. Grundbuch

5.1 Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom	04.03.2026
Amtsgericht	Saarbrücken
Grundbuch von	Niederwürzbach
Band/ Blatt	/ 3423

Bestandsverzeichnis

Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)

Dritte Abteilung

Eintragungen vorhanden, eventuelle Eintragungen werden hier nicht berücksichtigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Zweite Abteilung

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Hinweis

Vorab ergeht an dieser Stelle der Hinweis, dass das unter lfd. Nr. 1 eingetragene Nießbrauchrecht als wesentlich wertrelevant beurteilt wird.

Die unter lfd. Nr. 2 und 3 eingetragenen Hochspannungsleitungsrechte sind ortsüblich und werden als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

5.2 Grundbuch Abt. II

5.2.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Interpretationen erfolgen ausschließlich aus Sicht der Immobilienbewertung. Zur rechtlichen Einordnung wird anwaltliche Beratung empfohlen.

5.2.2 lfd. Nr. 1 Abt. II

In lfd. Nr. 1 Abt II des Grundbuchs ist gemäß Bewilligung vom 28.11.2017 ein Nießbrauch, löschbar bei Todesnachweis, für eine männliche Person, geboren im Jahr 1954 eingetragen.

Das Nießbrauchrecht bezieht sich auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, auf Flst. 98, 100 m².

5.2.3 (Netto-) Nießbrauchrecht

Abschnitt A der Urkunde 1155/2017 behandelt den Grundstückskaufvertrag. Abschnitt B behandelt das (Netto-) Nießbrauchrecht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Urkunde 1155/2017, Auszug

Wesentliche Punkte aus Sicht der Immobilienbewertung

- lebenslängliches unentgeltliches Nießbrauchrecht
- Nießbraucher obliegen gesetzliche Pflichten
- Nießbraucher trägt Kosten sämtlicher Ausbesserungen und Erneuerungen
- Nießbraucher trägt außerordentiche öffentliche Lasten, alle sonstigen an die Person des Eigentümers anknüpfenden öffentlichen Lasten sowie Steuern und Versicherungsprämien
- Löschung des Rechtes bei Nachweis des Todes
- Nießbraucher trägt die Verkehrssicherungspflicht

6. Baubeschreibung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen, Rercherchen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

6.1 Bauliche Anlagen

Flurstück 98 ist mit einem augenscheinlich älteren, sanierungsbedürftigem, ggf. abrissbedürftigem, eingeschossigem Gebäude überbaut. Das Gebäude verfügt teils über ein Satteldach, teils über ein Flachdach. Art und Qualität des Flachdaches ist von außen nicht ersichtlich.

Das Gundstück ist leicht abschüssig in Richtung Westen.

Das Baujahr des Wohnhauses wurde nicht bekannt. Es handelt sich augenscheinlich um ein älteres Gebäude.

Bauart:	massiv, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt
Niveau:	Erdgeschossniveau leicht oberhalb Straßenniveau
Dachkonstruktion:	teils hart eingedecktes Satteldach, vermutlich Baujahr (Bj.)
Haustür:	Haustür Holz-Glas-Konstruktion, verm. Bj.
Fenster:	soweit ersichtlich Holz-Fenster, annahmegemäß Baujahr, soweit von außen ersichtlich, teilweise Kunststoff-Rollläden
Fassade:	Asbestverkleidung, teils defekt
Heizung:	nicht bekannt, eventuell nicht vorhanden oder nicht funktionstüchtig
Elektroinstallation:	annahmegemäß veraltet
Wände/Decken:	nicht bekannt

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sanitäranlagen:	nicht bekannt
Türen:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Küche:	nicht bekannt
Energetik:	annahmegemäß veraltet
Außenanlagen:	wenig Außenanlagen, unterdurchschnittlich gepflegt

Barrierefreiheit[7]

Das barrierefreie Planen und Bauen wird in seiner Vielschichtigkeit durch unterschiedliche Rechtsmaterien, beispielsweise dem Sozialrecht oder dem Baurecht als Bestandteil des öffentlichen Rechts, bestimmt. Von allgemeiner Bedeutung, jedoch ohne direkten Bezug zum Planen und Bauen, sind „Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland". Die Grundlagen für das barrierefreie Bauen basieren auf Artikel 3, Absatz 3, Satz 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland: „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden."

Die Definition der Barrierefreiheit ist auf das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2016, zurückzuführen. Die Barrierefreiheit wird in § 4 beschrieben: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig."

Mit § 8 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) werden Dienststellen und sonstige Einrichtungen des Bundes, deren von ihnen genutzten Gebäude sich im Eigentum des Bundes befinden, dazu verpflichtet, diese möglichst barrierefrei zu gestalten. Für zivile Neubauten und große Um- oder Erweiterungsbauten des Bundes besteht bereits seit dem Jahr 2002 eine grundsätzliche Verpflichtung zur barrierefreien Gestaltung, sodass

[7] Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat, Leitfaden Barrierefreies Bauen Stand Dezember 2016, Auszug

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bundesbauten seit dem Inkrafttreten dieser Regelung schon deutlich barrierefreier gestaltet wurden. Mit der Weiterentwicklung des Behindertengleichstellungsrechts hat sich der Bund im Jahr 2016 selbst verpflichtet, auch seine Gebäude im Bestand nach und nach und im Rahmen seiner finanziellen Kapazitäten barrierefrei umzugestalten.

Barrierefreiheit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich dem äußeren Anschein nach zu urteilen, nicht um ein barrierefrei ausgeführtes Gebäude. Dies wird als nicht wesentlich wertbeeinflussend beurteilt.

6.2 Nutzungsmaße

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen wurde mangels verfügbarer Pläne grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte abgeschätzt. In Anbetracht der Unterlagensituation wird dies als angemessen und sachgerecht erachtet.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird grob überschlägig mittels geschätztem Wohnflächenfaktor von 0,66 auf gerundet 75 m² geschätzt.

Hinweis:

Innerhalb der Wertermittlung wird die Genauigkeit in Anbetracht der Unterlagensituation und fehlender Innenbesichtigung als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Berechnung BGF, Wfl., überschlägig :

(BGF aus Liegenschaftskarte überschlägig herausgemessen, tlw. geschätzt, ca. 60% Flachdach, ca: 40% Satteldach, Wfl. überschlägig mittels Wohnflächenfaktor)

Geschosse	Wohnflächenfaktor	Wfl. m²	Wfl. m²	Typ 2.32	Typ 2.33		gesamt rd.
		überschlägig	überschlägig rd.	(Satteldach)	(Flachdach)		
Erdgeschoss	0,66	37,62		27,00	30,00		57,00
Obergeschoss	0,66	37,62		27,00	30,00		57,00
Dachgeschoss				27,00			27,00
Gesamt:		75,24	**75,00**	**81,00**	**60,00**		**141,00**

Typ 2.32	Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erd,- Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Geschoss		Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m²	BGF rd. m²	
Erdgeschoss							**57,00**
	Typ: 2.32 (Satteldach)	1,000	3,400	8,000	27,20	27,00	
	Typ: 2.33 (Flachdach)	1,000	3,800	8,000	30,40	30,00	
			(2,8+4,8)/2=3,8			**57,00**	
Obergeschoss							**57,00**
	Typ: 2.32 (Satteldach)	1,000	3,400	8,000	27,20	27,00	
	Typ: 2.33 (Flachdach)	1,000	3,800	8,000	30,40	30,00	
			(2,8+4,8)/2=3,8			**57,00**	
Dachgeschoss							**27,00**
	Typ: 2.32 (Satteldach)	1,000	3,400	8,000	27,20	27,00	
					27,20	**27,00**	
							141,00
Gesamt							**141,00 m²**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde mit 141,00 m² ermittelt.

Umbauter Raum

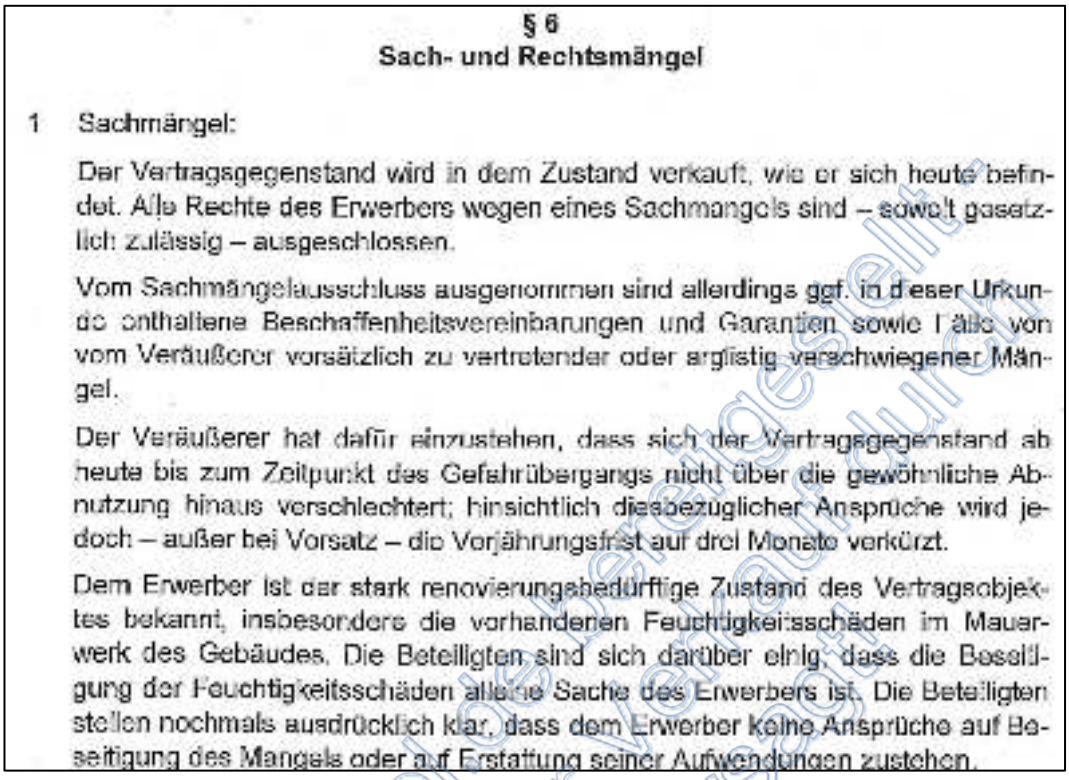
Umbauter Raum	BGF m²	Höhe m	x Faktor	umb. Raum
EG	57,00	2,80		159,60 m³
OG	57,00	2,80		159,60 m³
DG	27,00	4,50	0,50	60,75 m³
Umbauter Raum, überschlägig				379,95 m³
Umbauter Raum, überschlägig, rund				**380,00 m³**

Der umbaute Raum wurde grob überschlägig mit 380,00 m² ermittelt.

6.3 Zustand des Gebäudes

Laut Kaufvertrag, URNr. 1155/2017, verhandelt am 28. November 2017, in den Räumen des Notars nachgenehmigt am 05.12.2017, wurde das Grundstück Gemarkung Niederwürzbach, Grundbuchblatt 119, Flur 1, Flst. 98, Größe 100 m² an den heutigen Eigentümer veräußert. In § 6 des Kauvertrages, URKr. 1155/2017 wurde der Zustand der Immobilien wie folgt festgehalten:

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



§ 6
Sach- und Rechtsmängel

1 Sachmängel:

Der Vertragsgegenstand wird in dem Zustand verkauft, wie er sich heute befindet. Alle Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Vom Sachmängelausschluss ausgenommen sind allerdings ggf. in dieser Urkunde enthaltene Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien sowie Fälle von vom Veräußerer vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel.

Der Veräußerer hat dafür einzustehen, dass sich der Vertragsgegenstand ab heute bis zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs nicht über die gewöhnliche Abnutzung hinaus verschlechtert; hinsichtlich diesbezüglicher Ansprüche wird jedoch – außer bei Vorsatz – die Verjährungsfrist auf drei Monate verkürzt.

Dem Erwerber ist der stark renovierungsbedürftige Zustand des Vertragsobjektes bekannt, insbesondere die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk des Gebäudes. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden alleine Sache des Erwerbers ist. Die Beteiligten stellen nochmals ausdrücklich klar, dass dem Erwerber keine Ansprüche auf Beseitigung des Mangels oder auf Erstattung seiner Aufwendungen zustehen.

Quelle: Urkunde 1155/2017, Auszug

Hiernach wird in § 6, Absatz 4 auf den stark renovierungsbedürftigen Zustand des Vertragsobjektes, insbesondere auf die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk des Gebäudes hingewiesen.

Am Tag der Ortsbesichtigung waren Gerüstelemente auf dem Grundstück, die darauf schließen lassen, dass Arbeiten am Gebäude durchgeführt wurden. Eine Leiter stand an das Fenster des Obergeschosses angelehnt, die möglicherweise dem Zugang in das Gebäude dient.

Dem äußeren Anschein nach zu urteilen, wurden an der Außenhaut des Gebäudes, bis auf die Entfernung eines Teils des Daches, in jüngster Zeit keine Ertüchtigungen durchgeführt.

Laut Recherchen wurde zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht ein nachträglich errichteter Kamin ab Unterkante Dachgeschossdecke per Verfügung zurückgebaut. In diesem Zuge wurde ein Teil des Daches, schätzungsweise 60%, zurückgebaut.

Ob und inwieweit im Inneren des Gebäudes bereits Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben, kann mangels Innenbesichtigung nicht belastbar beurteilt werden.

Mit Blick auf das äußere Erscheinungsbild wird nach dem Prinzip der Sicherheit angenommen und unterstellt, dass im Inneren des Wohnhauses

Von immobilienpool.de freigestellt
Weitergabe an oder Verwendung durch
Dritte ist untersagt

seit dem Erwerb keine wesentlichen Modernisierungen und/ oder Sanierungen abgeschlossen wurden.

In der Gesamtbetrachtung handelt es sich dem äußeren Erscheinungsbild nach zu urteilen um ein zumindest sanierungsbedürftiges, wenn nicht abrissbedürftiges Wohnhaus.

6.4 Vertragliche Bindungen

Das Bewertungsobjekt ist mit einem lebenslangem, unentgeltlichen Netto-Nießbrauchrecht belastet, siehe auch Kapitel 7.

6.5 Nutzung und Marktgängigkeit

Dem äußeren Anschein nach zu urteilten ist das Bewertungsobjekt zumindest sanierungsbedürftig, wenn nicht abrissbedürftig und somit in nicht bewohnbarem bzw. nicht vermietbarem Zustand.

Mit Blick auf allgemein gestiegene Anforderungen an Wohngebäude steht ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor der Entscheidung einer umfangreichen Sanierung oder dem Abriss der baulichen Anlagen mit anschließender Neubebauung.

Aus gutachterlicher Sicht würde ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Variante des Abrisses in Kombination mit Neubau den Vorzug geben.

Es handelt sich um ein kleines Endreihenhaus. Eventuelle Abrisskosten liegen hier in überschaubarer Größenordnung.

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Netto-Nießbrauch belastet. Dae bedeutet, dass der Nießbraucher zusätzlich zu den gesetztlichen Regelungen noch die außerordentlichen öffentlichen Lasten und die Kosten der außergewöhnlichen Ausbesserung trägt[8].

In Urkunde1155/2017 wurde hinsichtlich des Netto-Nießbrauchrechts unter anderem vereinbart:

- Dem Nießbraucher obliegen gesetzliche Pflichten

[8] Weinrich, Grundstücksrecht, 4. Auflage 2015f, § 17, Rd. 1069 aus Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- Der Nießbraucher trägt Kosten sämtlicher Ausbesserungen und Erneuerungen
- Der Nießbraucher trägt außerordentiche öffentliche Lasten, sonstige an die Person des Eigentümers anknüpfende öffentliche Lasten, Steuern und Versicherungsprämien
- Der Nießbraucher trägt die Verkehrssicherungspflicht

Das Grundstück wurde Ende 2017 in bereits stark sanierungsbedürftigem, von Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk betroffenen Schädigungen erworben.

Am Tag der Ortsbesichtigung stellte sich das Gebäude dem äußeren Anschein nach zu urteilen, in zumindest sanierungsbedürftigem wenn nicht abrissbedürftigem Zustand dar. In jedem Fall ist das Wohnhaus in vorgetroffenem Zustand nicht bewohnbar und nicht vermietbar.

Nachfolgende Interpretation erfolgt ausschließlich aus Sicht der Immobilienbewertung. Zur rechtlichen Einordnung wird anwaltliche Beratung empfohlen.

Aus Sicht der Immobilienbewertung obliegt es dem Nießbraucher, das Gebäude instand zu setzen.

Ein potentieller Eigentümer würde zumindest das Risiko in Betracht ziehen, dass der Nießbraucher seinen Pflichten zur Ausbesserung und Erneuerung der baulichen Anlagen gegebenenfalls nicht nachkommen wird. Möglicherweise wären Rechntsmittel anzuwenden.

Zum Wertermittlungsstichtag hat der Nießbraucher das 71. Lebensjahr vollendet. Die durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten beträgt gemäß Sterbetafel 2022/2024 etwa 13,51 Jahre. Statistisch betrachtet würde das Nießbrauchrecht demnach in etwa 13,5 Jahren löschbar sein.

Marktgängigkeit

Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sieht sich einerseits mit nicht unerheblichen rechtlichen, gegebenenfalls finanziellen Risiken und andererseits mit einer immer noch überschaubaren Wartezeit bis zum Erreichen der freien Verfügbarkeit des Grundstückes konfrontiert.

Mit Blick auf oben genannte Erläuterungen wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes aufgrund vorliegender Unsicherheiten und Risiken als unterdurchschnittlich beurteilt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7. Exkurs Nießbrauchrecht

Hinweis:
Nachfolgende Interpretation erfolgt ausschließlich aus Sicht der Immobilienbewertung. Zur rechtlichen Einordnung wird anwaltliche Beratung empfohlen.

Nießbrauchrecht aus Sicht der Immobilienbewertung

Der Nießbrauch ist ein höchstpersönliches Recht und kann nicht veräußert oder vererbt werden. Somit gibt es auch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für einen Nießbrauch.

In der Folge ermittelt man keinen Verkehrswert des Nießbrauchs, sondern den Wert des Nießbrauchs, der sich ausschließlich für den Berechtigten ergibt. Dieses Recht mindert allerdings den Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks.

Nach § 1030 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) kann eine Sache in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen aus der Sache zu ziehen. Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.

Grundsätzlich ist es möglich, den gesetzlichen Inhalt des Nießbrauchs durch Vereinbarungen im Nießbrauchvertrag und Eintragung ins Grundbuch dinglich zu sichern, sofern der Kern des Nießbrauchs erhalten bleibt.

Gesetzliche Regelung zur Lastentragung beim Nießbrauch

Gesetzliche Regelung zur Lastentragung beim Nießbrauch	
Lastentragung durch Nießbraucher	**Lastentragung durch Eigentümer**
Ordentliche öffentliche Lasten (§ 1047 BGB)	Außerordentliche öffentliche Lasten (§ 1047 BGB)
Privatrechtliche Lasten (§ 1047 BGB)	
Versicherung (§ 1045 BGB)	
Gewöhnliche Unterhaltung (§ 1041 BGB)	Außergewöhnliche Ausbesserung (§ 1041 BGB)
Laufende Betriebskosten	

Lastentragung nach gesetzlicher Regelung nach Kröll[9]

Zu der Charakteristik der Bewertung von Nießbrauchrechten, die an die Restlebenszeit einer Person gebunden sind, gehört die zum

[9] Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Von immobilienpool.de bereitgestellte Vorlage an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wertermittlungsstichtag statistisch bestehende Überlebenswahrscheinlichkeit der berechtigten Person. Bei der Berechnung der Wertminderung für das Grundstück werden üblicherweise die jährlichen Vorteile den jährlichen Nachteilen aus dem Nießbrauch gegenübergestellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden u.a. von den gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen getroffen:

- Nießbraucher obliegen sämtliche Ausbesserungen, Erneuerungen
- Nießbraucher trägt außerordentiche öffentliche Lasten, sonstigen an die Person des Eigentümers ankrüpfenden öffentlichen Lasten sowie Steuern und Versicherungsprämien
- Nießbraucher trägt Verkehrssicherungspflicht

Zwischenfazit

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein zumindest sanierungsdbedürftiges, aus gutachterlicher Sicht abrissbedürftiges Gebäude. Mieteinnahmen sind im vorherrschenden Zustand nicht zu erwarten.

Innerhalb der Wertermittlung führt dies zum Umstand, dass die Wertminderung des belasteten Grundstücks auf Basis angenommender Ausbesserung und Erneuerung durch den Nießbraucher selbst erfolgen müsste, um darauf aufbauend, Mieteinnahmen berücksichtigen zu können.

Derartige Annahmen können innerhalb des Gutachtens nicht belastbar getroffen werden, sodass eine Bewertung des mit dem Nießbrauchrecht belasteten Grundstückes nicht auf Basis entgangener Miete erfolgen kann.

Laut ImmoWertA wird der mit einem Wohn- oder Nießbrauchrecht belastete Wert eines bebauten Grundstückes bei selbst genutzten Objekten wie Einfamilienhäusern, insbesondere verbunden mit einer kurzen verbleibenden Dauer der Belastung, durch Abzinsung über die verbleibende Dauer der Belastung ermittelt. Dabei wird der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt.

Im vorliegenden Bewertungsfall beträgt die Dauer der Belastung statistisch noch etwa 13,5 Jahre, was als noch überschaubar im Sinne von kurz beurteilt wird.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8. Wertermittlung

8.1 Allgemeine Grundsätze

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Immobilienportale, Presse, Makler) bekannt.

Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) in drei Varianten

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

8.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

8.2.1 Unbelasteter Verkehrswert

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein zumindest sanierungsdbedürftiges, aus gutachterlicher Sicht abrissbedürftiges Gebäude.

Aus gutachterlicher Sicht sind die baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs würde mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Abriss der baulichen Anlagen den Vorzug geben, sodass das Liquidationsverfahren zur Anwendung kommt.

Gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV sind bei Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, gegebenenfalls Wertminderungen oder ersparte Baukosten, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, zu berücksichtigen. Dies können beispielsweise sein:

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Bodenwert gemäß ImmoWertV zu ermitteln.

Wertminderungen oder ersparte Baukosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstehen können, sind innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

8.2.2 Belasteter Verkehrswert

Der belastete Verkehrswert wird in Anlehnung an ImmoWertA durch Abzinsung die verbleibende Dauer der Belastung ermittelt. Dabei wird der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt.

8.2.3 Wertermittlungsrelevante Daten/ zuständiger Gutachterausschuss

Gemäß § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität, sind bei der Anwendung für die Wertermittlung relevanter Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Der zuständige Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises veröffentlicht keinen eigenen Immobilienmarktbericht, der den Gutachtern einen Überblick über das Marktgeschehen vermittelt. Dieser ist noch in Bearbeitung.

Der zuständige Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises verweist zur Grundstückswertermittlung jedoch aufgrund der Grenzlage des Saarpfalz-Kreises zu Rheinland-Pfalz auf den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 hin. Innerhalb der Lageeinordnung wird Niederwürzbach ier dem Marktsegment 3 zugeordnet.

In Übereinstimmung mit der Empfehlung des zuständigen Gutachterausschuss des Saarpfalz-Kreises wird für die Wertermittlung behelfsweise und unterstützend auf den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Marktsegment 3, zurückgegriffen.

Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8.3 Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 bis 6 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2026 einen BRW für Bauflächen von 165 €/m² veröffentlicht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: www.geoportal.saarland.de[10]/…BRW 01.01.2026, online verfügbar

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 500 m² veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Grundstücksgröße von 120 m². Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 stellt Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Grundstücksgröße zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird eine Anpassung von 15% vorgenommen. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

[10] https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=3019

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, 2025

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Bodenwert

Berechnung Bodenwert				
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2026			
BRW-Nummer	7090004			
Gemeinde	Blieskastel			
Gemarkung	Niederwürzbach			
Entwicklungszustand	B-baureifes Land			
abgabenrechtlicher Zustand				
Art der Nutzung	WA			
Fläche	500 m²			
Geschosszahl	II			
Bauweise	dh			
BRW	**165 €/m²**	**Faktor:**	**absolut:**	**1,00**
Änd. allg. Wertverh. BRW-Stichtag -> WEST		1,000	0,00	0,000
Konkunkturelle Anpassung in %		**0,0%**	**0,00**	
Sonstige Grundstückmerkmale				
Entwicklungszustand	baureifes Land	1,000	0,00	0,000
abgabenrechtlicher Zustand		1,000	0,00	0,000
Grundstücksgröße	Grundstücksgröße, unregelmäßiger Zuschnitt	1,150	24,75	0,000
Anpassung WGFZ		1,000	0,00	0,000
Sonstiges		1,000	0,00	0,000
Lage		1,000	0,00	0,000
Summe Anpassungen sonst. Grundstücksmerkmale		**0,0%**	**24,75**	
Gesamtanpassung		**0,0%**	**24,75**	
BRW (angepasst):	189,8 €/m²			
BRW (angepasst, gerundet):	**190 €/m²**			

Bodenwert

Flst.:	**eil-)Fläch**	**Qualität:**	**BRW**	**Bodenwert**	**Bodenwert**
			€/ m² rd.	**€**	**€ rd.**
Fl.01 Flst. 98	100 m²	Gebäude- und Freifläche, Kirkeler Straße 56	190 €/m²	19.000 €	19.000 €
Fl.01 Flst. 97/79	20 m²	Gebäude- und Freifläche, Kirkeler Straße 56	190 €/m²	3.800 €	4.000 €
					23.000 €

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes wird mit rund 23.000 € ermittelt.

9. Unbelasteter Verfahrenswert (Verkehrswert)

9.1 Vorläufiger unbelasteter Verfahrenswert, Bodenwert

Vorläufiger unbelasteter Verfahrenswert, Bodenwert

Bodenwert

Flst.:	eil-)Fläch	Qualität:	BRW	Bodenwert	Bodenwert
			€/ m² rd.	€	€ rd.
Fl.01 Flst. 98	100 m²	Gebäude- und Freifläche, Kirkeler Straße 56	190 €/m²	19.000 €/m²	19.000 €
Fl.01 Flst. 97/79	20 m²	Gebäude- und Freifläche, Kirkeler Straße 56	190 €/m²	3.800 €/m²	4.000 €
					23.000 €
Bodenwert unbelastet, gesamt, gerundet					**23.000 €**

Der vorläufige unbelastete Verfahrenswert, Bodenwert, wurde mit rund **23.000 €** ermittelt.

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Abrisskosten

Das baulichen Anlagen befinden sich in unterdurchschnittlichem Allgemeinzustand. Aus gutachterlicher Sicht steht die Freilegung der baulichen Anlagen im Raum.

Modellkonform mit der ImmoWertV nebst ImmoWertA sind bei Abrissbedürftigkeit der baulichen Anlagen

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.

zu berücksichtigen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Aus gutachterlicher Sicht sind Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und ersparte Baukosten z.B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile nicht wesentlich zu erwarten.

Recherche zu Abrisskosten

Abrisskosten für ein Einfamilienhaus, 2-geschossig, ca. 120 – 180 m², werden 2026 laut REVICON[11] zwischen 15.000 € und 35.000 € angegeben. Eine Doppelhaushälfte mit Trennwand-Sicherung liegt zwischen 20.000 € und 40.000 €. Die APS-Group GmbH[12] gibt geschätzte Abrisskosten eines Doppelhauses/ Reihenhauses der Grundfläche von 60 m², Massivbau, ohne Keller, mit Verdacht auf Schadstoffen (Baujahr 1960 bis 1990) als Orientierungswert zwischen 23.600 € netto und 33.300 € netto zzgl. Mehrwertsteuer.

Lt. fernmündlicher Auskunft vom 04.07.2026 des ortsnahen Abrissunternehmens Reisenauer Saarbrücken [13] liegen Abrisskosten bei Ø 40 €/ m³. Unter Berücksichtigung des umbauten Raumes entspricht dies rund 18.000 € brutto, was gut innerhalb der recherchierten Spanne liegt. Aufgrund der Ortsnähe des Abrissunternehmens Reisenauer Saarbrücken werden dessen Abrisskosten als Basiswert angesetzt.

Abrisskosten geschätzt		35 €/ m³	**Ø 40 €/ m³**	45 €/ m³
			380,00 m³	
			15.200 €	
		zzgl. MwSt.	1,19	
			18.088 €	
Gesamt, rund			**18.000 €**	
Ansatz frei geschätzt			50%	
			Ø rd. 9.000 €	

Berücksichtigung Abrisskosten, anteilig

Abrisskosten sind zu berücksichtigen, soweit dies im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschieht.

In einer Verhandlungssituation wird ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Abrissbedürftigkeit der baulichen Anlagen in Form

[11] https://revicon-abbruch.de/abrisskosten/, Abruf am 03.07.,2026
[12] https://www.aps-group-gmbh.de/abrisskosten-rechner/, Abruf am 03.07.2026
[13] https://www.ingo-reisenauer.de/

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

von Abrisskosten zum Abzug bringen wollen. Erfahrungsgemäß werden Abrisskosten innerhalb einer Verhandlungssituaton lediglich anteilig akzepiert. Ein abzugsfähiger Anteil von frei geschätzt 50% wird als verhandelbar eingschätzt, was einem Betrag von **rd. 9.000 €** entspricht.

Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

9.3 Unbelasteter Verfahrenswert (Liquidationswert)

Vorläufiger unbelasteter Verfahrenswert, Bodenwert				**23.000 €**
Besondere objektspezifiche Grundstücksmerkmale				
Fl.01 Flst. 98	Abriskosten anteilig, lastend auf Flst. 98	-9.000 €	10.000 €	
Fl.01 Flst. 97/79			4.000 €	
Verfahrenswert, Liquidationswert			14.000 €	14.000 €
Verfahrenswert, Liquidationswert, gerundet				**14.000 €**

Der vom Netto-Nießbrauch unbelastete Verfahrenswert (Liquidationswert) wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit **14.000 €** ermittelt.

Hiervon entfallen auf:

Flst. 98: rd. 10.000 € auf

Flst. 97/79 rd. 4.000 €.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10. Belasteter Verfahrenswert (Verkehrswert)

10.1 Vorbemerkung

Im vorliegenden Bewertungsfalls ist Flst. 98 mit einem Netto-Nießbrauch belastet.

Flst. 98 und Flst. 20 bilden eine wirtschaftliche Einheit, da Flst. 97/79 den Zugang zum Gebäude gewährleistet.

10.2 Belasteter Verfahrenswert (Liquidationswert)

10.2.1 Vorbemerkungen

Der Wert des belasteten Objektes wird durch Abzinsung des unbelasteten Verfahrenswertes über die verbleibende Dauer der Belastung ermittelt. Dabei wird der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt[14].

Leibrentenbarwertfaktoren werden mittels Rechenmaschine 2022-2024 vom Gutachterausschuss Kiel[15] zur Verfügung gestellt.

10.2.2 Relevanter Zeitraum

Zum Wertermittlungsstichtag hat der Nießbraucher das 71. Lebensjahr vollendet.

Die durchschnittliche Lebenserwartung beträgt gemäß Sterbetafel 2022/2024 rund 13,5 Jahre.

10.2.3 Liegenschaftszinssatz

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 werden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Marktsegment für den Zeitpunkt 01.01.2024 dargestellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[14] ImmoWertA, Anhang D, Punkt D.II.2
[15] https://www.gutachterausschuss-kiel.de/dienstleistungen/leibrentenbarwertfaktoren/ Abruf am 04.07.2026

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, 2025

Vorab dargestellte Übersicht gibt einen Anhaltspunkt über das Liegenschaftszinssatzniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für Objekte geringer relativer Restnutzungsdauern liegen keine Daten mehr vor, jedoch ist ersichtlich, dass im Marktsegment 1-2 der Liegenschaftszinssatz mit abnehmender relativer Restnutzungsdauer leicht steigt.

In den Marktsegmenten 3-4 und 5-6 sinken die Liegenschaftszinssätze tendentiell mit abnehmender relativer Restnutzungsdauer.

Mit Blick auf o.g. Erläuterungen wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz von 1,90%, leicht unterhalb des noch verfügbaren Liegensschaftszinssatzes im Marktsegment 3-4, angesetzt.

Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

10.2.4 Leibrentenbarwertfaktor

Mit den vorliegenden Eingangsgrößen, Laufzeit und Liegenschaftszinssatz wird der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor mittels Rechenmaschine 2022-2024 des Gutachterausschusses Kiel mit **0,78959** ermittelt.

Quelle: Gutachterausschuss Kiel[16]

Trotzdem das Netto-Nießbrauchrecht nicht auf Flst. 79/97 liegt, so wirkt sich die Wertminderung aufgrund der vorliegenden wirtschaftlichen Einheit dennoch gleichermaßen auf beide Flurstücke, Flst. 98 und Flst. 79/97, aus.

10.2.5 Belasteter Verfahrenswert (Liquidationswert)

Vorläufiger belasteter Verfahrenswert, Bodenwert		**x Faktor**		**14.000 €**
unbelasteter Verfahrenswert, Bodenwert		Leibrentenbar-wertfaktor		
Fl.01 Flst. 98	10.000 €	0,78959	7.895,90 €	8.000 €
Fl.01 Flst. 97/79	4.000 €	0,78959	3.158,36 €	3.000 €
			11.054 €	
Belasteter Verfahrenswert, Liquidationswert				11.000 €
Belasteter Verfahrenswert, Liquidationswert, gerundet				**11.000 €**

Der belastete Verfahrenswert (Liquidationswert) wurde mit **11.000 €** ermittelt. Hiervon entfallen auf:

Flst. 98: 8.000 € auf

Flst. 97/79 3.000 €.

[16] https://www.gutachterausschuss-kiel.de/dienstleistungen/leibrentenbarwertfaktoren/ Abruf am 04.07.2026

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

11. Verkehrswert und Zusammenfassung

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Wohnlage nebst Verkehrsanbindung, der Zustand des Bewertungsobjektes sowie die spezielle Situation zu beachten.

Verkehrswert und Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der mit einem Netto-Nießbrauchrecht belastete Verkehrswert (Liquidationswert) für das Versteigerungsobjekt:

Bebautes Grundstück, Kirkeler Str. 56 in 66450 Blieskastel-Niederwürzbach

zum Wertermittlungsstichtag: 27.03.2026

mit	**11.000 €**
in Worten:	elftausend Euro

bewertet.

Hiervon entfallen auf:

Flst. 98:	**8.000 €** und auf
Flst. 97/79:	**3.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Ensdorf, 06.07.2026



Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG - DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

12. Anlagen

12.1 Auszug Liegenschaftskataster

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Landesamt f. Vermessung, Zentrale Außenstelle Saarlouis, Auszug

12.2 Fotodokumentation



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

13. Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!