

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!**



Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
 66424 Homburg

Amtsgericht Darmstadt
 HRB 103978

Zwingenberger Weg 2E
 65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111
 Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts	Einfamilienhaus
Objektadresse	Römerstraße 30 66450 Bexbach
Auftraggeber Aktenzeichen	Amtsgericht Homburg 2 K 5/25
Gutachtennummer	BG-250201
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	26.05.2025
Verkehrswert	Gemarkung 6, Flurstück 1373/8 => 30.000 € <u>Gemarkung 6, Flurstück 1372/2 => 288.000 €</u> wirtschaftlichen Einheit 318.000 € Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
Gebäudefaktoren	2.202 € / m ² Wohnfläche 353 € / m ² Grundstück

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren	
Liegenschaft	Römerstraße 30 66450 Bexbach	
Objektart	Einfamilienhaus	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Saarbrücken
	Grundbuch Blatt Nr.	Höchen 3068
	Laufende Nr.	1 (Gemarkung 6 Flurstück 1373/8)
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Römerstraße 30
	Größe	317 m ²
	Laufende Nr.	2 (Gemarkung 6 Flurstück 1372/2)
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Marienstraße
	Größe	583 m ²
Wertermittlungstichtag	26.05.2025	
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden	
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenkataster	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz	
Baujahr / Restnutzungsdauer	2018 / 73 Jahre	
Gebäudezustand	Das Bewertungsobjekt befindet sich dem Baualter, sowie einzelner Modernisierungsmaßnahmen entsprechend in einem nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Die Außenanlagen sind überwiegend <u>nicht ausgeführt</u> worden.	
Modernisierungszustand	Keine Modernisierung	
Vermietungszustand	Vermietet – Vertrag nicht vorliegend	
Bruttogrundfläche	198,48 m ²	
Wohn-/Nutzfläche	144,34 m ² WFL	

Bodenwert 85.000 €
Sachwert 328.000 €

Verkehrswert Gemarkung 6, Flurstück 1373/8 => 30.000 €
Gemarkung 6, Flurstück 1372/2 => 288.000 €
wirtschaftlichen Einheit 318.000 €
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

Gebädefaktoren 2.203 € / m² Wohnfläche
353 € / m² Grundstück

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

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht	4
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundlagen	6
2.1 Rechtsgrundlagen.....	6
2.2 Verwendete Literatur	6
2.3 Unterlagen und Dokumente.....	7
2.4 Wertermittlung und -verfahren	8
2.5 Hinweise und Vorbehalte	10
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	12
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.2 Grundstücksbeschreibung.....	16
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption.....	23
3.4 Baubeschreibung	25
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag	28
3.6 Flächen.....	30
4. Wertermittlung.....	31
4.1 Bodenwert.....	31
4.2 Sachwertermittlung.....	33
5. Verkehrswert	40
6. Anlagen.....	41
6.1 Liegenschaftskarte	42
6.2 Bauzeichnungen	43
6.3 Wohnflächenberechnung.....	49
6.4 Fotos.....	53

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 30 66424 Homburg
Auftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das im Grundbuch von Höchen Blatt 3068 unter laufender Nummer 1 und 2 eingetragene Flurstücke. Beschluss vom 28.03.2025 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 2 K 5/25.
Objektadresse	Römerstraße 30 66450 Bexbach
Anmerkungen des Auftraggebers	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	26.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung	26.05.2025
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte von außen und innen (mit Ausnahme des Dachbodens) besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Benjamin Gräßer (Sachverständiger) XXX XXX (Mieter)

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
SDSchG	Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S 1498). Außer Kraft am 1. August 2018 durch § 33 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358) und Artikel 6 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358).
LBO	Landesbauordnung Saarland in der Fassung vom 17. Mai 2023 .
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster- Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
WoFlV	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962 , obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023 .
---------	---

Zentrale Geschäftsstelle der
Gutachterausschüsse für
Grundstückswerte des Saar-
Landes

Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024

Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

Dem Sachverständigen durch
den Auftraggeber zur Verfügung
gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug mit letzter Eintragung vom 31.03.2025 (ohne S. 4, 5, 8 und 9 – Abteilung I und III)

Vom Sachverständigen
beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.04.2025
- Einsichtnahme in Bauakte am 26.05.2025
- Energieausweis konnte nicht ermittelt werden
- Erschließungskostenbestätigung vom 16.04.2025
- Altlasten Auskunft des Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 23.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.04.2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht Bexbach vom 07.08.2025
- Auskunft zum Bodenrichtwert durch Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem vom 08.07.2025
- Abstimmung mit Gutachterausschuss Saarpfalzkreis am 26.06.2025
- Auskunft des Landesdenkmalamtes vom 29.04.2025
- Urkunde zur Eintragung Grundbuch zum Giebelrecht vom 09.10.1935

2.4 Wertermittlung und -verfahren

Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (BauGB § 194)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (ImmoWertV § 6 Abs. 4)

ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ **Vergleichspreisen** ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage

periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d.h. als Wertanlage und somit zur Ertragerzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.

(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren. (ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

(ImmoWertA 6.(1).4)

Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Im vorliegenden Gutachten wird das Sachwertverfahren angewendet, da aufgrund der Objektbeschaffenheit von einer überwiegenden Eigennutzung ausgegangen wird.

2.5 Hinweise und Vorbehalte

Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung **wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen.**

Insbesondere keine Bauteilöffnungen; Bauteilprüfungen; Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. **kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachten**

notwendig sein, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

Urheberrecht

Das vorliegende **Gutachten ist urheberrechtlich geschützt** und ausschließlich für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

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

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.

Aufschrift Amtsgericht Saarbrücken
Grundbuch von Höchen
Blatt Nr. 3068

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1
Flur/Gemarkung: 6
Flurstück: 1373/8
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Römerstraße 30
Größe: 317 m²

Laufende Nr. 2
Flur/Gemarkung: 6
Flurstück: 1372/2
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Marienstraße
Größe: 583 m²

Abteilung I Eigentümer:
Sind der AG Homburg bekannt.

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nr. 1
Lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit

Giebelrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Plan Nr. 1373a und 1373b, gemäß Bewilligung vom 09.10.1935

Gemäß Tuschvertrag Nr. 1651 vom 09.10.1935 wird die folgende Vereinbarung getroffen:

„Der jeweilige Eigentümer von Pl. Nr. 1373 a und 1373 b hat das unentgeltliche Recht an die nördliche Giebelmauer des auf Pl. Nr. 1373 ½ u errichtenden Wohnhauses

anzubauen, sowie Balken und Träger in diese Giebelmauer einzulegen.“

Wird in den besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Punkt 4.1.5 berücksichtigt.

Laufende Nr. 2

Lfd. Nr. 1,2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Zwangsversteigerung ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 10.02.2025 (Az: 2 K 5/25, Amtsgericht Homburg) eingetragen am 19.02.2025.

Laufende Nr. 3

Lfd. Nr. 1,2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Zwangsverwaltung ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 10.02.2025 (Az: 2 L 1/25, Amtsgericht Homburg) eingetragen am 19.02.2025.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

Anmerkung

Keine

Bau- und Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung, es ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)

Flächennutzungsplan

Laut Auskunft der Stadt Bexbach ist Im FNP ist für die Römerstraße 30 eine **Wohnbaufläche bestand** festgesetzt.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Stadt Bexbach liegt das Objekt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung ist hier nach **§ 34 Baugesetzbuch** (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es wird empfohlen, eine gegebenenfalls mögliche Bebaubarkeit oder Bauänderung durch eine Bauvoranfrage überprüfen zu lassen bzw. mit dem Bauamt im Detail abzustimmen. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand und genehmigt sind.

Satzungen

Satzungen wurden durch die Stadt Bexbach nicht benannt. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und gegebenenfalls weitere Satzungen zu beachten.

Entwicklungszustand

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baugenehmigung

In der Bauakte ist die Baugenehmigung K 613-143-2016-01 im vereinfachten Verfahren vom 26.06.2016 über die Errichtung des EFH mit Carport vor.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft Saarpfalz-Kreis vom 16.04.2025 sind keine
Eintragungen vorhanden.

Altlasten

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht
durchgeführt. Die schriftliche Altlastenauskunft des Landesamtes
für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarbrücken vom 23.04.2025 ergab,
dass

*„die Liegenschaft Bexbach, Gemarkung Höchen, Flur 06, Plan-Nr.
1373/8 und 1372/2 ergab die Überprüfung mit dem Kataster für
Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes,
dass diese derzeit nicht im Kataster erfasst sind.*

*Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und
Aktualität und wird ständig fortschrieben.“*

**Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des
Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht
stattgefunden.**

Denkmalschutz

Gemäß E-Mail von Herrn Dr. vom 29.04.2025 sind
weder das Grundstück noch der darauf befindliche Bestand in
der Denkmalschutzliste eingetragen.

Beitrags- und Abgabestatus

Gemäß Auskunft der Stadt Bexbach vom 16.04.2025 wird
bescheinigt, dass

*„für das genannte Grundstück stehen nach gegenwärtiger
Rechtslage **keine Erschließungsbeiträge** (BauGB) aus. Das
Grundstück ist erschlossen über die vorhandene Römerstraße.*

*Abgaben nach § 8 KAG (Ausbaubeiträge) und § 10 KAG
(Kostenerstattungen für Grundstücksanschlüsse an die
Abwasseranlage) **stehen** nach derzeitiger **Rechtslage ebenfalls
keine aus.***

*Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet, so dass auch
keine Ausgleichsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) **ausstehen.**“*

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland Saarland

Landkreis Saarpfalz-Kreis

Gemeinde Bexbach

Ortsteil Höchen

Lage Ortslage

Lageeinordnung und Entfernung
 Rund 4 km (Luftlinie) südlich nach Bexbach
 Rund 7 km (Luftlinie) südwestlich nach Neunkirchen
 Rund 8 km (Luftlinie) südöstlich nach Homburg
 Rund 12 km (Luftlinie) nordwestlich nach St. Wendel
 Rund 25 km (Luftlinie) südwestlich nach Saarbrücken

Verkehrsverbindungen Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

MIV Rund 0,4 km zur Landstraße L117
 Rund 12 km zur Bundesstraße B41 (Saarbrücken / Bad Kreuznach)
 Rund 8 km zur Autobahn A6 (Saarbrücken / Kaiserslautern)

ÖPNV Bushaltestelle ist ca. 350 m vom Bewertungsobjekt entfernt.
 Hier verkehren die Linien 505 und 544
 21 min. Fahrzeit bis Homburg
 29 min. Fahrzeit bis Neunkirchen
 44 min. Fahrzeit bis St. Wendel

Infrastruktur In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 750 m):
 Es befindet sich ein Kindergarten in der Nähe. In Höchen selbst sind keine Geschäfte der Nahversorgung, Ärzte oder Schulen angesiedelt.

In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 5 km):
 Allgemeinmediziner finden sich in Frankenholz und Websweiler, Nahversorger und sonstige Ärzte, Grund- und weiterführende Schule, Baumarkt, Stadtverwaltung in Bexbach und Homburg.

Einwohner	Ortsteil	Höchen	≈ 840
	Stadt:	Bexbach	17.793
	Kreis:	Saarpfalz-Kreis	144.092
	Bundesland:	Saarland	992.666
	Angaben aus 2023		

Quelle <https://www.openstreetmap.de/karte/>

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets	Demografiebericht Bexbach: Bevölkerungsentwicklung seit 2011: -1,9% Durchschnittsalter: 45,2 Jahre Kaufkraft: 40.728 € / Haushalt
---	--

Marktberichte Der Saarpfalz-Kreis hat bisweilen keine aktuellen Marktberichte veröffentlicht. Daher kann sich im Gutachten lediglich am aktuellsten Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024 und bezogen werden.

Marktbericht des Saarlandes Der Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024 wurde am 01.01.2024 veröffentlicht. Der Berichtszeitraum beläuft sich auf den Zeitraum der vollen Jahre 2022 und 2023.

Auf dem saarländischen Grundstücksmarkt wurden im Jahr 2022 insgesamt 12.327 notariell beurkundete Verträge erfasst. Dabei wurde eine monetäre Summe von rund 2,2 Mrd. € und eine Fläche von knapp 2.694 ha umgesetzt.

Im Vergleich zu 2021 ist die Zahl der Transaktionen in 2022 und 2023 stark eingebrochen. Lag die Zahl der Rechtsvorgänge in 2021 noch bei 15.598, ist sie in 2022 um 21 % (12.327 Fälle) und in 2023 nochmals um insgesamt 28 % (11.183 Fälle) zurückgegangen (

Der Geldumsatz ist wie die Zahl der Transaktionen nach 2021 stark zurückgegangen. Im Vergleich zum Geldumsatz in 2021 mit rund 2,7 Mrd. € nahm er in 2022 um 17 % und bis 2023 um insgesamt 31 % ab.

Die Preise für Baulandflächen für Wohngebäude sind in den Jahren bis 2020 auf 120 €/m² kontinuierlich angestiegen. Nach einem leichten Rückgang auf 112 €/m²

in 2021 stieg der durchschnittliche Preis für Baulandflächen bis 2022 um 17,6% auf 132 €/m², in 2023 auf 135 €/m² an. Am teuersten waren Baulandflächen für Wohngebäude in 2023 in den Bereichen der Gutachterausschüsse des Saarpfalz-Kreises und des Landkreises Saarlouis mit jeweils 168 €/m². Im Landkreis St. Wendel zahlte man in 2023 mit 82 €/m² am wenigsten.

Die Preisentwicklung für bebaute Wohngrundstücke wurde in Abhängigkeit der Baujahre abgeleitet. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zahlte man in 2023 zwischen 1.301 €/m² (Baujahrsklassen bis 1949) und 2.877 €/m² (Baujahrsklassen 2001 bis 2009), für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zwischen 1.162 €/m² (Baujahrsklassen bis 1949) und 2.883 €/m² (Baujahrsklassen 2001 bis 2023), für Reihenmittelhäuser zwischen 1.236 €/m² (Baujahrsklassen bis 1949) und 1.914 €/m² (Baujahrsklassen 1971 bis 1980).

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

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Der Stadtteil Höchen liegt nördlich der Stadt Bexbach. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im westlichen Teil von Höchen.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 1 bis 2-geschossige, offene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird durch die Römerstraße erschlossen. Das Grundstück verfügt über einen weiteren Zugang durch die Marienstraße.
Straßenart	Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung (über Dach geführt), Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen.
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und verspringt zwischen den beiden Flurstücken.
Straßenfront	ca. 49 m
Mittlere Tiefe	ca. 20 m
Topographie	Das Grundstück ist stark nach Süden abfallend. An der westlichen Grundstücksgrenze besteht ein Höhenversatz zum Nachbargrundstück.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude ist im nördlichen Bereich.
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Römerstraße.
Überbauung	Anhand der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um eine mittlere Wohnlage.
Sonstiges	-

Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte/>

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

3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalten keine Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

Dem Sachverständigen keine Angaben über mögliche Vereinbarungen zu Entschädigungen aufgrund Grubenschäden bekannt.

Der Abschnitt 3.5 ist zu beachten. Es werden Fahrzeuge und Fahrzeugteile gelagert. Dem Sachverständigen liegen keine Nachweise über eine Verunreinigung des Baugrunds vor.

Von immobilienpool.com bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Art des Gebäudes	Wohngebäude, zweigeschossig, nicht unterkellert.
Angaben zur Nutzung	Gemäß Angabe des Bewohners ist das Gebäude an ihn vermietet.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

Baujahr	Gemäß Auskunft des Mieters wurde der Holzbausatz des Gebäudes über einen längeren Zeitraum eingelagert und erst verzögert in Eigenregie ausgebaut. Für die Errichtung wird somit das Baujahr 2018 geschätzt. Die behördlich dokumentierte Fertigstellung zum 03.01.2019.
Modernisierung	Unter Instandhaltung oder Instandsetzung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die den Zustand erhalten und Schäden vorbeugen. Eine Modernisierung stellt eine Erhöhung des Gebrauchswertes in Form der Verbesserung der Wohnverhältnisse oder Einsparung von Energie und Wasser dar. Es sind keine Modernisierungen bekannt.
Baujahr der Fenster	Baujahr gleich dem geschätzten Baujahr.
Dämmung der Außenwände	Es wird eine ausreichende Wärmedämmung unterstellt.
Dämmung des Daches bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	Dem Dachboden und dem Dach wird eine ordnungsgemäße Dämmung unterstellt.
Baujahr der Heizungsanlage	Das genaue Herstelldatum Luftwärmepumpe ist nicht bekannt, es wird das geschätzte Baujahr angenommen.
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Die Ausführung der Dämmung der Rohrleitungen ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird eine ordnungsgemäße Ausführung unterstellt.
Energieverbrauch nach Energieausweis	Gemäß Erklärung zur Einhaltung des erneuerbaren Energien Wärmegesetz wurde ein Wert von 70,2 kWh/m ² ausgewiesen.

3.3.3 Konzeption

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Wohneinheit, die über das Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss) reicht.

Durch die Haupteingangstür im **Erdgeschoss** erreicht man eine Diele mit Aufwärtstreppe. Von der Diele aus werden Arbeitszimmer, Hauswirtschaftsraum, ein Bad, Hausanschlussraum und das Wohnzimmer (mit Kamin) erschlossen. Durch das Wohnzimmer gelangt man in die Küche, die über einen kleinen Abstellraum verfügt.

Im **Dachgeschoss** befinden sich drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, sowie ein weiteres Bad. Im Flur des Dachgeschosses gelangt man in einen Spitzboden.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Keller.

Das **Grundstück** ist nach Süden hin deutlich abfallend. Auch zur östlichen Grundstücksgrenze ist das Grundstück abschüssig. Der Höhenunterschied wird hier über einen Versatz abgefangen. Neben dem Gebäude befindet sich ein Parkplatz. Es befindet sich ein Aufbau (als Schuppen genutzt) an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Der im Bauantrag genehmigte Carport sowie der Unterstand wurden nicht errichtet. Die Außenanlagen wurden nicht vollumfänglich ausgeführt worden.

3.4 Baubeschreibung

Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (im Bewertungsfall nur von außen), sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart (lt. Bauakte)	Holzbau
Fundament (lt. Bauakte)	Streifenfundament mit Bodenplatte
Kellerwände	-
Umfassungswände (lt. Bauakte)	Holzbau
Fassade (Annahme Sachverständiger)	Putz auf Trägerplatte
Innenwände (lt. Bauakte)	Trockenbau
Decken (lt. Bauakte)	Deckenbalken mit Flachpressplatte

Dachkonstruktion (lt. Bauakte)
(Annahme) Holzkonstruktion, Sparrendach mit Kehlbalken
Ziegeleindeckung

3.4.2 Ausstattung

Erdgeschoss

Bodenbeläge Laminat / Küche und Bad gefliest
Wandbeläge Tapeziert, teilweise nur gestrichen, Bad und Küche teilweise
gefliest
Deckenbeläge tapeziert und gestrichen

Dachgeschoss

Bodenbeläge Laminat / Küche und Bad gefliest
Wandbeläge Tapeziert, teilweise nur gestrichen, Bad und Küche teilweise
gefliest
Deckenbeläge tapeziert und gestrichen

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen Die Hauseingangstür aus Kunststoff

3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation Einfache Elektroinstallation mit üblicher Anzahl von Steckdosen
Heizung Luftwärmepumpe mit Lüftung in Wohnräumen
Warmwasserversorgung Warmwasser elektrisch
EG - Küche Spüle und Spülmaschinenanschluss
Bad EG Dusche, Waschbecken, Toilette
HWR Anschluss Waschmaschine
Bad OG Dusche, Toilette, Badewanne, Waschbecken

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten vorgefunden.

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen

Straßenseitig zur Römerstraße ist das Grundstück mit einem älteren Jägerzaun und in der Marienstraße mit einem älteren Maschendrahtzaun eingefasst. Es bestehen Durchfahrten in der nördlichen Römerstraße und der Marienstraße. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist das Grundstück offen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist augenscheinlich durch den Nachbarn ein Zaun gestellt.

Befestigte Grundstücksbereiche

Die Außenanlagen wurden nicht ausgeführt. Es bestehen im Bereich des geplanten Carports, westlich des Gebäudes und im südlichen Grundstücksbereich lediglich geschotterte Flächen, die als Parkplätze genutzt werden.

Unbefestigte Grundstücksbereiche

Es bestehen keine angelegten unbefestigte Bereiche. Die nicht geschotterten Bereiche sind wild bewachsen.

Bepflanzungen

Es sind keine wesentlichen Bepflanzungen auf dem Bewertungsobjekt vorhanden.

Nebengebäude

Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine ältere Bebauung vorhanden, die als Schuppen genutzt wird.

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

Das Einfamilienhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen leichte Abnutzungs- und Alterserscheinungen auf.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des Ursprungsbaujahres von 2018. Diese wird im Wesentlichen heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und modernen Wohnkomfort gerecht.

Der Energetische Standard, Schall- und Wärmeschutz des Baujahres entsprechen den Anforderungen des Baujahres und sind im Wesentlichen zeitgemäß. In der Gesamtbetrachtung ist die Ausstattung der gesichteten Bereiche von überwiegend einfacher bis durchschnittlicher Qualität.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Diese müssen durch Sonderfachleute erfolgen.

Der Grundriss im Erd- und Obergeschoss und entspricht den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Die natürliche Belichtung des Hauptwohnraums im Erdgeschoss ist mit gut und im Dachgeschoss mit ausreichend zu bewerten.

Ein direkter Außenbezug ist nur im Arbeits- und Wohnzimmer zur projektierten Terrasse gegeben. Im Obergeschoss ist kein Außenraumbezug gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, und/oder zum anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

Auf dem Grundstück werden Fahrzeuge und Fahrzeugteile gelagert und augenscheinlich Reparaturen durchgeführt. Gemäß Auskunft des Mieters verfügen die Fahrzeuge alle über TÜV und somit sei die Lagerung unbedenklich. Eine Prüfung hiervon hat nicht stattgefunden.

Instandhaltung

Instandhaltungsstau ist zur Sicherung der Wohnnutzung ist nicht erforderlich. Die Ertüchtigung der Zaunanlage ist notwendig und in den erforderlichen Maßnahmen der Außenanlagen berücksichtigt.

Bauschäden/Baumängel
(soweit ersichtlich oder
bekannt)

Gemäß Auskunft des Mieters hat der Ausbau des Hauses in Eigenregie stattgefunden. Bei der Innenbesichtigung konnten Baumängel bzw. Bauschäden in Form von stärkeren Rissbildungen an den Wand- und Deckenanschlüssen festgestellt werden. Es wird vermutet, dass bei der Ausführung der Trockenbauarbeiten auf die Einlage eines Trennstreifens zur Reduzierung der Rissbildungen verzichtet wurde. Allgemein weisen die Ausführung der Wand- und Deckenoberflächen sowie der Fußböden eine einfache Ausführungsqualität auf.

In der Baugenehmigung sieht die Planung eine Freispiegelentwässerung in die Marienstraße vor. Gemäß Auskunft des Mieters wurde das Bewertungsobjekt jedoch mit einer Hebeanlage an das Kanalsystem der Römerstraße angebunden. Diese Hebeanlage befindet sich in der Außenanlage und ist nicht frostfrei gegründet, was im Winter zu eingeschränkter Nutzbarkeit führt.

Der Kaminofen im Wohnzimmer ist nach Aussage des Mieters nicht abgenommen worden und kann somit nicht in Betrieb genommen werden. Hierfür wird kein Abzug vorgenommen, da der Ofen auch nicht in der Sachwertermittlung als besonderes Bauteil erfasst wurde.

Von Immobilienportal.de bereitgestellt durch
Weitergabe an oder Verkauft durch
Dritte ist untersagt.

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche	99,24 m ²
(gemäß Bauakte)	<u>99,24 m²</u>
	198,48 m ²

GFZ	Geschossflächenzahl
(gemäß Bauakte)	ca. 0,22

GRZ	Grundflächenzahl
(gemäß Bauakte)	ca. 0,32

Wohnfläche
(gemäß Bauakte)

3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Wohnfläche DG (gemäß Bauakte)	Eltern	13,86 m ²
	Kind 1	14,22 m ²
	Kind 2	11,22 m ²
	Kind 3	9,27 m ²
	Bad	10,91 m ²
	Galerie	<u>6,31 m²</u>
	DG	65,79 m²

Wohnfläche Erdgeschoss (gemäß Bauakte)	Wohnen	26,34 m ²
	Arbeiten	8,70 m ²
	Küche	14,67 m ²
	HWR	6,02 m ²
	HAR	5,06 m ²
	Bad	5,06 m ²
	Abst.	1,15 m ²
	Flur	<u>11,55 m²</u>
EG	78,55 m²	

Summe Wohnfläche	Gesamt	144,34 m²
-------------------------	---------------	-----------------------------

Summe Nutzfläche	-
------------------	---

Hinweis: Wohn- und Nutzfläche wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen und Aufmaßen übernommen und überschlägig plausibilisiert, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenmaß dar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. (§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen.

Die Angaben sind aus dem Geoportal des Saarlandes „BORIS Saarland“ mit Stand 2024 erhoben.

Bodenrichtwert mit Definition des

Gemeinde: Bexbach
Gemarkung: Höchen

Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzonenummer: 2060004
Stichtag: 01.01.2024
Wert: 100 €/m²
Art der Nutzung: WA (allgemeines Wohnen)
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)
Bauweise: eh (einfamilienhaus)
Geschosszahl: I (1-geschossig)
Fläche: f700 (Vergleichsfläche)
Tiefe: - (keine Angabe)
Breite: - (keine Angabe)

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück weicht bezüglich des Stichtages und der Fläche von den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsgrundstück ab.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 mit 100 €/m² bewertet. Auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird aufgrund der momentanen Situation einer eher bestehenden Stagnation der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktes verzichtet.

Die Fläche des Bodenrichtwert bezieht sich auf 700 m² Grundstücksgröße. Im vorliegenden Bewertungsfall verfügt das Bewertungsgrundstück über eine Fläche von insgesamt 900 m². Die Anpassung wird gemäß den Angaben des Gutachterausschusses des Saarpfalzkreis anhand der Ermittlungsparameter vorgenommen. Der Faktor liegt für 700 m² Grundstücksfläche bei 0,880 und bei 900 m² bei 0,825. Die Abweichung zum Bewertungsgrundstück wird mit dem Faktor 0,94 zur Anwendung gebracht.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	Bodenrichtwert (Stand 2024)		100,00 €/m ²
	Anpassung Grundstücksgröße	x	0,94
	Anpassung Bauweise	x	1,00
	Anpassung Preisentwicklung	x	1,00
	Sachverständige Bodenwert		94,00 €/m ²
	Fläche Flurstück 1373/8		317,00 m ²
		rd.	30.000,00 €
	Fläche Flurstück 1372/2		583,00 m ²
		rd.	55.000,00 €
	Grundstücksfläche gesamt		900,00 m²
	angepasster Bodenwert		84.600,00 €
	Bodenwert gerundet		85.000,00 €

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

4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, sowie der sonstigen Anlagen und den ggf. bestehenden Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren derart zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert bildet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung möglicher vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors, der die Marktanpassung vornimmt.

4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm-) Gebäudes mit **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu diesen so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellungskosten (HNK) werden auf Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standartbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anhand der für den Gebäudetyp vorliegenden Kostenkennwerte der NHK 2010 wird unter Berücksichtigung der Objektparameter der angepasste Herstellungswert ermittelt.

Einordnung in Gebäudestandard	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23%
Dach			0,5	0,5		15%
Fenster und Außentüren			1			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%
Heizung			0,5	0,5		9%
Sonstige technische Ausstattungen			1			6%

Kostenkennwerte	695	770	885	1.065	1.335	100%
Kostenkennwert für Gebäudeart: Einfamilienhaus, Dachgeschoss voll ausgebaut. Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	0	0	102	122	0	224 €
Dach	0	0	66	80	0	146 €
Fenster und Außentüren	0	0	97	0	0	97 €
Innenwände und -türen	0	85	0	0	0	85 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0	85	0	0	0	85 €
Fußböden	0	19	22	0	0	41 €
Sanitäreinrichtungen	0	0	40	48	0	88 €
Heizung	0	0	40	48	0	88 €
Sonstige technische Ausstattungen	0	0	53	0	0	53 €
Summe	0	189	420	298	0	907 €

Kostenkennwert Bewertungsobjekt	907 €
--	--------------

Bei der Auswahl der Standardstufen gemäß ImmoWertV wurde sich aufgrund der Ausführung in Holzkonstruktion an den durch die Wärmedämmung geprägten wertbestimmenden Standardstufen orientiert.

4.2.2 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudewand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Stellplatzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Wert auf der Grundlage von

Erfahrungssätzen mit 5 % von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale	5,00 % der Gebäudesachwerte
Schätzung	
Summe	15.443 €

4.2.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich) noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer der Modellansätze aus der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag zur Gesamtnutzungsdauer (nach Satz 2) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, dass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkte und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ festgestellt.

Unter Berücksichtigung von Modernisierung und fiktivem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 73 Jahren** angenommen.

Diese basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes abweichen.

4.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist beispielsweise für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Auswahl des Sachwertfaktors

Gemäß Abstimmung des Gutachterausschuss des Saarpfalzkreises wurde mir mitgeteilt, dass kein regionaler Marktbericht erstellt wurde und auf den Marktbericht von Rheinland-Pfalz und dem Marktsegment 2 verweisen. Gemäß Auskunft des

Gutachterausschusses sind diese Werte mit den Ermittlungen des Saarpfalz-Kreises vergleichbar und daher bei der Verkehrswertermittlung anzuwenden.

Gemäß Marktbericht wird ein Sachwertfaktor von 0,88 ausgewiesen.

Unter Würdigung der objektspezifischen Gegebenheiten, zeitlichen Marktentwicklung und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin wird vom Sachverständigen der Sachwertfaktor von 0,94 sachverständig festgestellt.

4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mangelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

A) Giebelrecht Grundbuch

Im Grundbuch des Bewertungsobjektes ist in Abteilung II die Last eines Giebelrechtes eingetragen. Die Eintragung wurde 1935 vorgenommen. Eine grundstücksnahe Nachbarbebauung ist nicht vorhanden, weshalb der

Sachverständige davon ausgeht, dass das Recht betreffende Objekt nicht existent sind.
Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Eintragung keine Auswirkung auf das Bewertungsgrundstück hat.

Die Belastung wird im Wertgutachten mit einem Abschlag von 1.000 € für formale Auseinandersetzung berücksichtigt.

B) Außenanlagen nicht fertiggestellt

Die Außenanlagen sind nur vorbereitend aber nicht abschließend ausgeführt worden.
Die Vergleichswerte der Ermittlung basieren auf abgeschlossenen Objekten, wodurch die zur Vergleichbarkeit notwendigen Maßnahmen ermittelt und in Abzug gebracht werden müssen. Für die Außenanlagen sind die folgenden Leistungen notwendig:

Herstellung der Geh- und Parkflächen	20.000 €
Herstellen von Terrassenflächen	5.000 €
Beseitigung oder Ertüchtigung Schuppen	2.000 €
Ertüchtigung Wasserabfluss	8.000 €
Überarbeitung Zaunanlage	5.000 €
Beseitigung Bau- und Schuttreste, Herstellung Grünflächen	6.000 €

Die o.g. Kosten sind Schätzkosten, die für die Wertermittlung in Abzug gebracht werden und betragen für die Außenanlagen 46.000 €.

C) Gebäude- und Grundstückszustand

Bei der Objektbesichtigung wurden erhöhte Rissbildungen an den Trockenbauanschlüssen festgestellt.
Darüber hinaus befindet sich die Außenanlagen in keinem gepflegten Allgemeinzustand. (siehe Zustandsbeschreibung)

Für die zuvor genannten Umstände wird ein pauschaler Abschlag von rund 5% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts, 20.000 € in Abzug gebracht.

In Summe sind objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von (minus) 67.000 € zu berücksichtigen.

4.2.6 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der b. Anlagen				907 €/m²
Bruttogrundfläche (BGF)		x	198 m ²	
Herstellkosten Gebäude		=		179.586 €
Herstellkosten sonstige	Pauschal	+		€
Herstellkosten baulichen Anlagen		=		179.586 €
Baupreisindex für Wohngebäude	2010	=	70,8	
	2025	=	133,6	
Umrechnung mit Baupreisindex		x		1,89
durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlagen				339.418 €
Regionalfaktor des Gutacherausschusses		x		1,00
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)				
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	73 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Alterswertminderungsfaktor		x		0,91
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=		308.870 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5%	+		15.443 €
vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen		=		324.313 €
Bodenwert Flurstück 1373/8		+		30.000 €
Bodenwert Flurstück 1372/2		+		55.000 €
vorläufiger Sachwert		=		409.313 €
angepasster Sachwertfaktor nach Immobilienbericht		x		0,940
Prüfung einer Martanpassung		x		1,000
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		=		384.754 €
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale		-		67.000 €
Sachwert des Bewertungsobjektes				317.754 €
		rd.		318.000 €

5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung der Wirtschaftlichen Einheit beläuft sich auf **318.000 € im Sachwertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Eigennutzung in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Römerstraße 30 in 66450 Bexbach (Gemarkung Höhen, Blatt 3068, Gemarkung 6, Flurstücke 1373/8 und 1372/2) zum Wertermittlungsstichtag am 26.05.2025 ein Verkehrswert von:

318.000 €

(In Worten: dreihundertachtzehntausend Euro)

Der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke beläuft sich auf:

Gemarkung 6, Flurstück 1373/8 => 30.000 €

Gemarkung 6, Flurstück 1372/2 => 288.000 €

Rüsselsheim, den 05.09.2025

Benjamin Gräßer
Geschäftsführer
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

6. Anlagen

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

6.1 Liegenschaftskarte

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

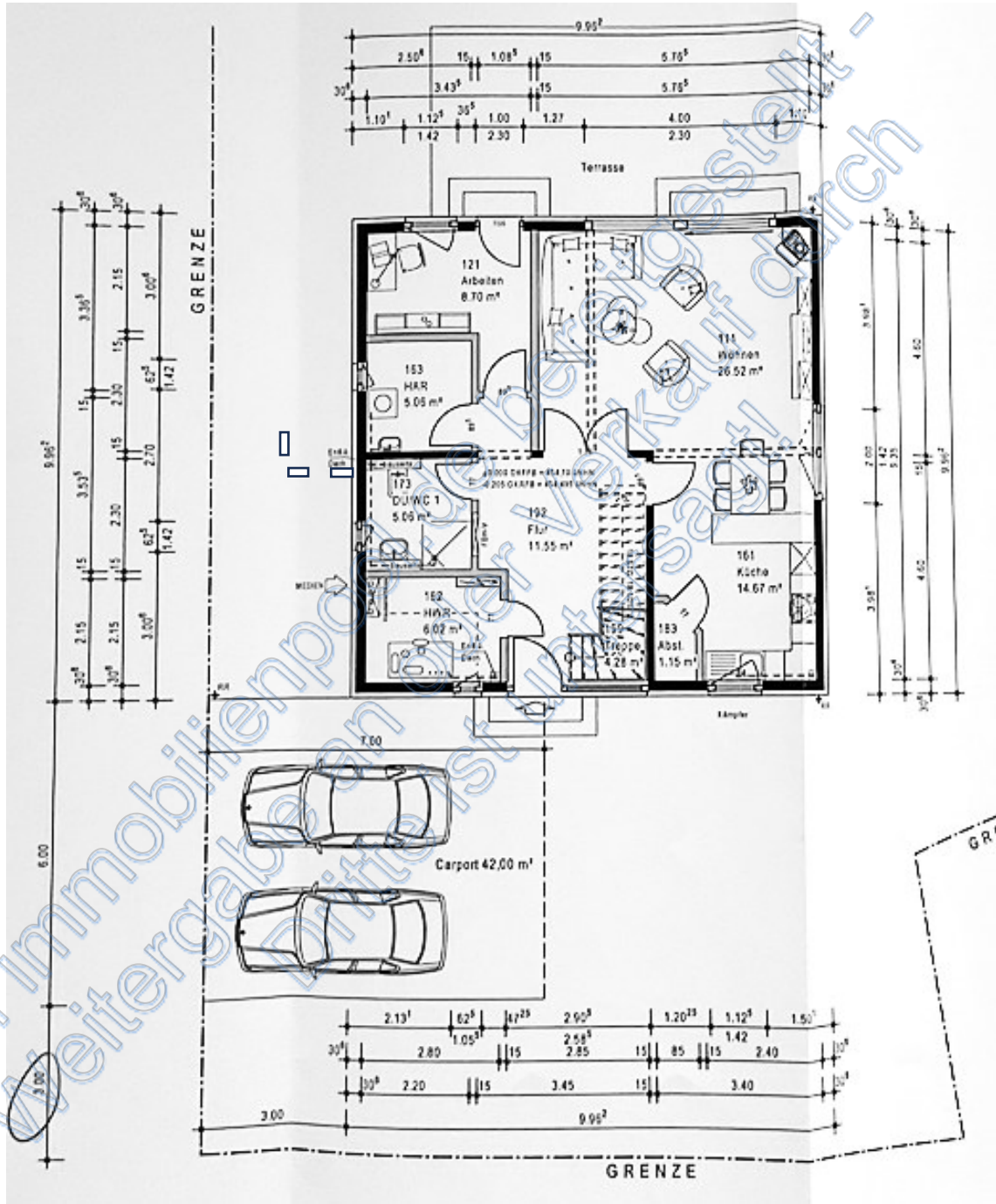
6.2 Bauzeichnungen

6.2.1 Lageplan

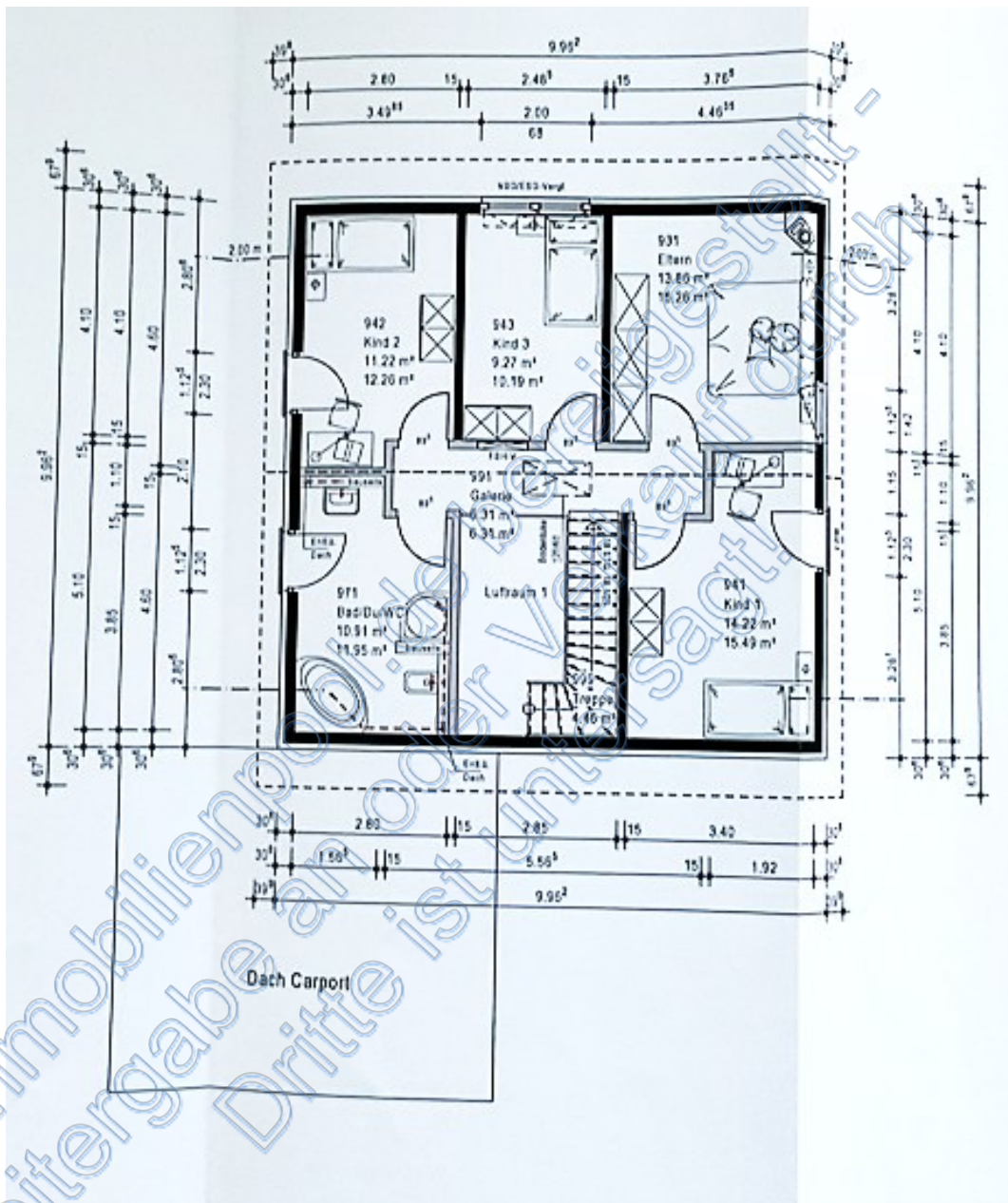
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.2.2 Grundrisse

EG



OG



Von Immobilienportal
 Weitergabe an Dritte ist untersagt

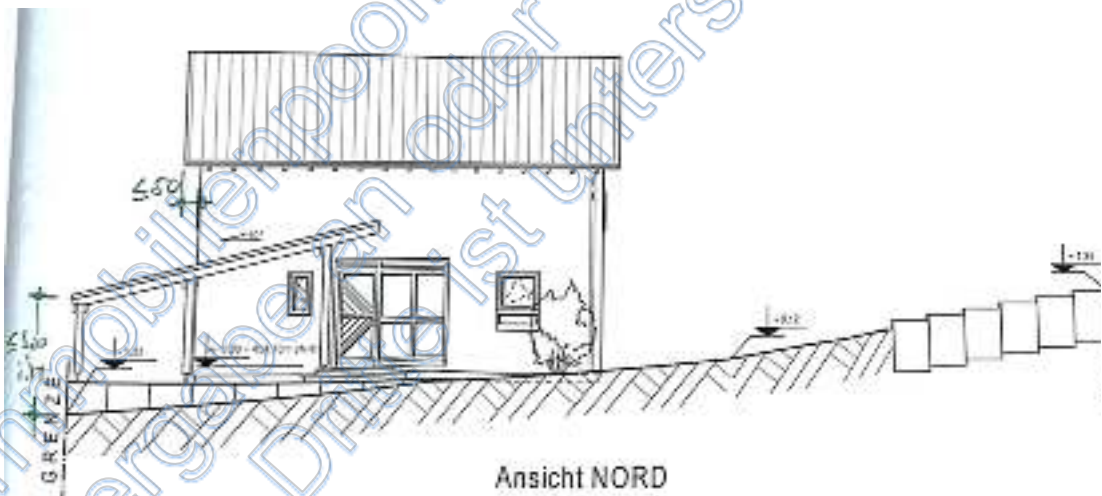
6.2.4 Ansichten

West

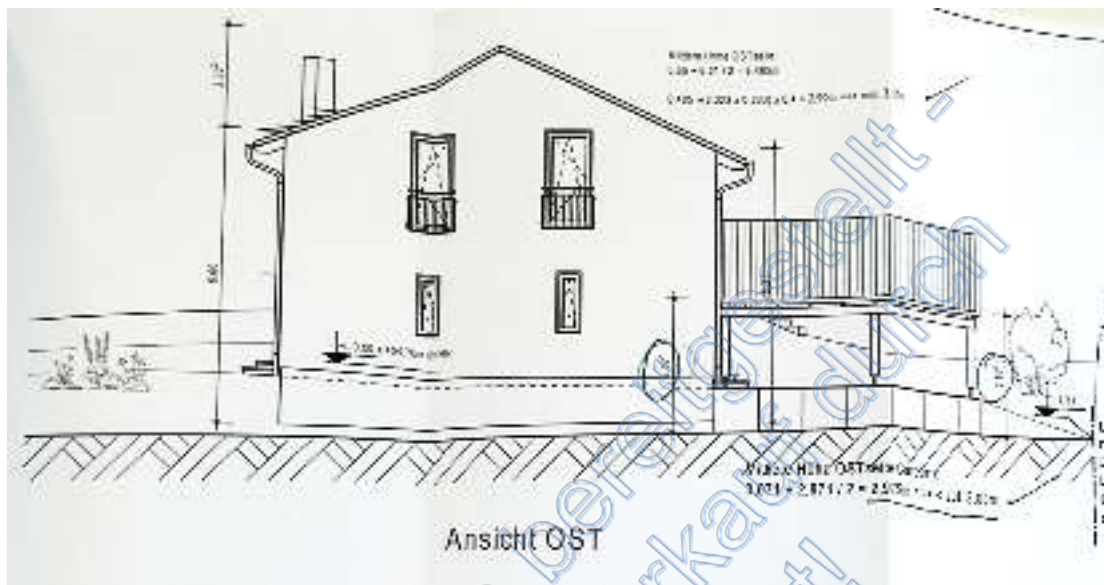


Carport nicht errichtet

Nord



Ost



Carport und Unterstand nicht erreicht

Süd



6.3 Wohnflächenberechnung

MASSENSUMMENLISTE WF/BRI vom 07.03.2016

PLAN: DG/DG

TITEL: Wohnflächenberechnung

F/1: Wohnfläche

Raum 931/Eltern:		
F2= 3.765*0.746	2.81 m ²	
F3= 3.765*4.10	15.44 m ²	
Höhenber. von 1.2009-2.2009= F2-F1: (2.81-0.00)*0.50	1.41 m ²	
Höhenber. über 2.2009= F3-F2: 15.44-2.81	12.63 m ²	
1-züg. Kamin + Zuluftkanal; DG: -0.50*0.36 =	-0.18 m ²	

		13.86 m ²
Raum 941/Kind 1:		
F2= 3.40*0.746	2.54 m ²	
F3= 3.40*5.10-1.48*1.25	15.49 m ²	
Höhenber. von 1.2009-2.2009= F2-F1: (2.54-0.00)*0.50	1.27 m ²	
Höhenber. über 2.2009= F3-F2: 15.49-2.54	12.95 m ²	

		14.22 m ²

PLAN: EG/EG

TITEL: Wohnflächenberechnung

RF/1: Wohnfläche

Raum 111/Wohnen:		
$3.55 \cdot 4.60 + 2.215 \cdot 4.60$		
1-züg. Kamin + Zuluftkanal; EG Heizkamin:		26.52 m ²
$-0.50 \cdot 0.36 =$		-0.18 m ²
		26.34 m ²
Raum 121/Arbeiten:		
$1.085 \cdot 3.365 + 2.35 \cdot 2.15$		
		8.70 m ²
Raum 161/Küche:		
$-0.738 \cdot (1.012 + 1.75) / 2 - 0.262 \cdot 1.75 + 3.40 \cdot 4.75$		
		14.67 m ²
Raum 162/HWR:		
$2.80 \cdot 2.15$		
		6.02 m ²
Raum 163/HAR:		
$2.20 \cdot 2.30$		
		5.06 m ²
Raum 173/DU/WC 1:		
$2.20 \cdot 2.30$		
		5.06 m ²
Raum 183/Abst.:		
$0.20 \cdot 1.60 + 0.65 \cdot (1.60 + 0.95) / 2$		
		1.15 m ²

6.4 Fotos

Aus Ortsbesichtigung

Süd-
ansicht



West-
ansicht



Zufahrt
(links)



Haus-
fassade
West
(rechts)



Eingang
(links)



Stell-
platz
(rechts)



Abstell-
raum



Fassade
Ost
(links)



Ausbau-
zustand
(rechts)



Süd-
fassade
(links)



Hebean-
lage in
Außen-
anlage
(rechts)



Treppe
(links)

Treppen-
raum
(rechts)

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

Eingang
(links)

Treppen-
raum
(rechts)

Wohn-
küche

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

Wohn-
zimmer

Abstell-
raum in
Küchen-
bereich
(links)

Flur EG
(rechts)



Wärme-
pumpe
(links u.
rechts)



Strom-
vertei-
lung
(links)



Lüftung
(rechts)



Abstell-
raum in
Küchen-
bereich
(links)

Flur EG
(rechts)

Abstell-
raum in
Küchen-
bereich
(links)

Flur EG
(rechts)

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

Flur OG
(links)



Kind 2
(rechts)



Bad OG
(links und
rechts)



Kind 2
(links)

Kind 1
(rechts)



Riss-
bildung
Kind 1
(links)

Riss-
bildung
Treppen-
haus
(rechts)

