

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 HomburgAmtsgericht Darmstadt
HRB 103978Zwingenberger Weg 2E
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111

Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts	Einfamilienhaus	
Objektadresse	Bliesdalheimer Straße 81 66450 Blieskastel / Breitung	
Auftraggeber Aktenzeichen	Amtsgericht Homburg 3 K 8/25	
Gutachtennummer	BG-250302	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13.08.2025	
Verkehrswert	Flurstück 62/4	14.000 €
	Flurstück 60/1	10.000 €
	Gesamt	24.000 €
	Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB	

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren	
Liegenschaft	Bliesdalheimer Straße 81 66450 Blieskastel / Breitung	
Objektart	Einfamilienhaus	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Saarbrücken
	Grundbuch	Breitung
	Blatt Nr.	608
	Laufende Nr.	8
	Gemarkung	Breitung
	Flur	01
	Flurstück	62/4
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
	Lage	Bliesdalheimer Str.
	Größe	180 m ²
	Laufende Nr.	9
	Gemarkung	-
	Flur	01
	Flurstück	60/1
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen,	
Lage	Bliesdalheimer Str.	
Größe	44 m ²	
Wertermittlungstichtag	13.08.2025	
Baulasten	Es sind zwei Baulasten eingetragen	
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenkataster	
Denkmalschutz	Einzeldenkmal	
Baujahr / Restnutzungsdauer	1950 / 10 Jahre	
Gebäudezustand	Das Bewertungsobjekt befindet sich dem Baualter sowie einzelner Modernisierungsmaßnahmen entsprechend in einem nicht nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Die Außenanlagen sind überwiegend wild bewachsen.	
Modernisierungszustand	Modernisierung im Zuge von Erhaltungsmaßnahmen	
Vermietungszustand	Augenscheinlich nicht vermietet	

Bruttogrundfläche	223,20 m ²	
Wohn-/Nutzfläche	116 m ² WFL	
Bodenwert	17.500 €	
Sachwert	24.000 €	
Verkehrswert	Flurstück 62/4	14.000 €
	Flurstück 60/1	10.000 €
	Gesamt	24.000 €

Bei den beiden Flurstücken handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit, deren getrennte Veräußerung einer gesonderten baurechtlichen Prüfung bedarf.

Gebäundefaktoren	207 € / m ² Wohnfläche
	133 € / m ² 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	9
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	12
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.2 Grundstücksbeschreibung.....	20
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption.....	27
3.4 Baubeschreibung	29
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag	32
3.6 Flächen.....	34
4. Wertermittlung	35
4.1 Bodenwert.....	35
4.2 Sachwertermittlung.....	37
5. Verkehrswert	44
6. Anlagen	45
6.1 Liegenschaftskarte	46
6.2 Bauantrag – Neubau einer Garage - 2000.....	47
6.3 Flächenermittlungen	49
6.4 Fotos.....	50

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 30 66424 Homburg
Auftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das im Grundbuch von Breitfurt Blatt 608 unterlaufender Nummer 8 und 9 eingetragene Flurstücke.
Vermerk: Bestellung mit Beschluss vom 18.6.25 im Verf. 3 K 8/25 19.11.2025, _____ Rechtspflegerin	Beschluss vom 28.03.2025 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 4 K 22/23.
Objektadresse	Bliesdalheimer Straße 81 66450 Blieskastel / Breitfurt
Anmerkungen des Auftraggebers	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung	13.08.2025
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte mit wesentlichen Einschränkungen von außen und innen besichtigt werden. Die Zugänglichkeit war im Inneren durch Hausrat und einem Wasserschaden nur eingeschränkt möglich. Die Garage und der hintere Gartenbereich waren aufgrund des Bewuchses durch Pflanzen nicht zugänglich.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	XXX XXX (Nachbar) XXX XXX (Angehörige Eigentümer) Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

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 .
---------	---

Landesamt für Vermessung und Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz

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 Stand vom 28.02.2025 |
| Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen | - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.07.2025
- Einsichtnahme in Bauakte am 13.08.2025
- Erschließungskostenbestätigung vom 29.07.2025
- Altlastenauskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 30.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.08.2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht Bexbach vom 28.07.2025.
- Auskunft zum Bodenrichtwert durch Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem vom 28.07.2025
- Denkmalliste vom 01.07.2022
- Abstimmung mit Gutachterausschuss Saarpfalzkreis am 05.09.2025 |
| Folgende Unterlagen haben nicht vorgelegen | - Urkunde zur Eintragung Wegerecht
- Energieausweis konnte nicht ermittelt werden |

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 Ertragserzielung 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. Insbesondere wird auf die nicht gewährte Innenbesichtigung hingewiesen.

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.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Bliesdalheimer Straße 81
66450 Blieskastel

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 Grundbuch von Blatt Nr.	Saarbrücken Breitfurt 608
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr. 8	Flur/Gemarkung: 6 / Breitfurt Flurstück: 62/4 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Wohnen Lage: Bliesdalheimer Str. Größe: 180 m ²
	Laufende Nr. 9	Flur/Gemarkung: - / - Flurstück: 60/1 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Wohnen Lage: Bliesdalheimer Str. Größe: 44 m ²
Abteilung I	Eigentümer:	Sind der AG Homburg bekannt.
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen:	Laufende Nr. 3 Lfd. Nr. 8 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht; zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 01 Fl. St. 64; gemäß Bewilligung vom 11.10.2000 (UR. 1704 Notar _____) eingetragen mit Rang vor den Rechten Abt. III/ 1, 2 und 3 am 12.12.2000. Ergänzende Eintragung: Das herrschende Grundstück ist in der Gemarkung Breitfurt begeln (Blatt 1016); berichtigend vermerkt am 16.11.2009.

Erläuterung: Die Grunddienstbarkeit betrifft ein Begehungsrecht des Bewertungsgrundstück und hat eine einschränkende Wirkung auf das Bewertungsgrundstück. Die Eintragungsurkunde wurde dem Sachverständigen trotz Nachfrage nicht bis zur Fertigstellung des Gutachtens übermittelt.

Es wird angenommen, dass das Wegerecht keine Beeinträchtigung auf die Bebauung hat. Es wird aufgrund der Aufwendungen zum Umgang der Eintragung ein Wertabschlag in Höhe von 1.000 € angesetzt.

Das Wegerecht wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Abschlag in Höhe von 1.000 € berücksichtigt.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Anmerkung

Keine

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

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

Im FNP ist für die Bliesdalheimer Straße 81 ein **Mischgebiet** festgesetzt.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Gemeinde Blieskastel 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

Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und gegebenenfalls weitere Satzungen zu beachten.

Auf die Erfordernis nach Stellplatzordnung vom 06.06.2025 von 2 Stellplätzen für ein Einfamilienhaus hingewiesen.

Durch die Gemeinde Blieskastel wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück innerhalb der **Satzung über die förmliche Festlegung der Sanierung** vom 19.04.2024 liegt. Die Durchführung der Sanierung ist bis zum 31.12.2038 befristet.

Damit verbunden sind besondere Genehmigungspflichten (§ 144 BauGB) sowie die Erhebung eines Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung (§ 154 BauGB). Durch die vorgesehenen

städtebaulichen Maßnahmen können sich zugleich langfristig positive Auswirkungen auf die Werthaltigkeit ergeben.

Die Auswirkungen auf das Grundstück können zum derzeitigen Stand nicht ermittelt werden. Es wird dem Bewertungsfall unterstellt, dass ein möglicher Ausgleichsbetrag und Aufwendungen einer positiven Entwicklung durch das Sanierungsgebiet entgegenstehen und sich dies wertneutral verhält.

In der Verkehrswertermittlung ist kein Abschlag für die Belastung durch Sanierungsgebiet.

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 sind folgende, das Bewertungsobjekt betreffende, Bauakten enthalten:

- 547-2000-05 Neubau einer PKW-Garage (26.06.2000)
Bau einer Garage auf Flurstück 60/1
- 773 / 2000-05 Erneuerung Außenputz (29.08.2000)
Auflage mineralischer Putz mit Brett oder Kelle verstreichen

Weitere bauzeitliche Baugenehmigungen waren nicht vorliegend.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft Saarpfalz-Kreis vom 13.08.2025 sind 3 die Liegenschaft betreffende Eintragungen vorhanden.

Baulastenblatt-Nr. 0774

Aktenzeichen	96-2000 BLV
Ort	Blieskastel, Bliesdalheimer Str. 79
Gemarkung	Breitfurt
Flur	01
Flurstück	60 (alte Flurstück Bezeichnung, neue 60/1)

Inhalt der Baulast: Freihalten einer Abstandsfläche von jeglicher Bebauung auf der Flurstücks. Nr. 60 (Hinweis SV neu 60/1), wie im beiliegenden Plan grün eingezeichnet.

Eintragung 14.02.2000

VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Bliesdalheimer Straße 81
66450 Blieskastel

Baulastenblatt-Nr. 0792

Aktenzeichen 787-2000 BLV
Ort Blieskastel, Bliesdalheimer Str. 81
Gemarkung Breifurt
Flur 01
Flurstück 62/4

Inhalt der Baulast: Das Flurstück Nr. 62/4 wird als Zu- und Abfahrtsfläche, wie im beiliegenden Plan grün eingezeichnet, jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung gestellt und von jeglicher Bebauung freigehalten.

Eintragung 11.09.2000

Baulastenblatt-Nr. 0793

Aktenzeichen 790-2000 BLV
Ort Blieskastel, Bliesdalheimer Str. 79
Gemarkung Breifurt
Flur 01

Flurstück 64

Inhalt der Baulast: Das Flurstück Nr. 64 wird als Zu- und Abfahrfläche, wie im beiliegenden Plan grün eingezeichnet, jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung gestellt und von jeglicher Bebauung freigehalten.

Eintragung 11.09.2000

Erläuterung:

Gemäß Baulast 0774 ist der Eigentümer zur Freihaltung der Abstandsfläche von jeglicher Bebauung verpflichtet. Sie wurde gemäß Urkunde durch die ehemaligen Eigentümer des Flurstücks eingetragen und im gleichen Jahr erfolgte die Teilung des Flurstücks (Abteilung der belasteten Fläche) und der Verkauf sowie die Baueingabe für die Errichtung einer Garage. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung dieser Garage wurden im gleichen Jahr die Baulasten 0792 und 0793 eingetragen.

Für die Sicherung des privatrechtlichen Wegerechts wird die Eintragung im Grundbuch angenommen.

Auswirkung der Baulasten:

Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Bindung dar. Die Baulast 0793 schränkt das Flurstück 60/1 in seiner Nutzung ein. Aufgrund des Zuschnittes des Grundstücks und der denkmalgeschützten Wohngebäude werden beide Flurstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet, sodass durch Baulast 792 und 793 keine Beeinträchtigung gegeben ist. Die derzeitige Garagennutzung ist innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Eine Abstandsfläche wird somit gewährleistet. Da die Garage baurechtlich genehmigt wurde, wird eine ordnungsgemäße Prüfung unterstellt.

⇒ Für die Abstandsflächenbaulasten wird kein Wertabschlag vorgenommen.

Altlasten

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die schriftliche Altlastenauskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken vom 30.07.2025 ergab, dass

„für die Liegenschaft Blieskastel, Bliesdalheimerstr. 81, Gemarkung Breitung, Flur 01, Plan-Nr. 62/4 und 60/1 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 Denkmalliste des Saarlandes zum Stand 01.07.2022 ist die Liegenschaft Bliesdalheimer Str. 81 als Einzeldenkmal geführt.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen (§ 2 Abs. 1 und Abs. 3)

Der Denkmalschutz zählt auch zu einer Belastung des Grundstücks, dessen Auswirkung bei der Wertermittlung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu berücksichtigen ist.

Der Schutzstatus nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz führt in der Regel zu Restriktionen in der Nutzung und Bewirtschaftung, insbesondere durch Genehmigungspflichten für bauliche Veränderungen und ggf. erhöhte Instandhaltungsanforderungen. Zugleich kann der Denkmalstatus aber auch wertsteigernde Effekte entfalten, etwa durch steuerliche Fördermöglichkeiten (§§ 7i, 10f, 11b EStG), durch ein besonderes Image oder durch eine Lagequalität innerhalb erhaltenswerter städtebaulicher Ensembles.

Somit kann die Bewertung als Denkmalschutz sich wertmindernd, wertneutral oder wertsteigernd auswirken.

Eine wesentliche, durch den bestehenden Denkmalschutz entstehende Einschränkung, die über die gewöhnliche

baurechtliche Beschränkung hinausgeht, konnte durch den Sachverständigen nicht erkannt werden.

Eine erhöhte Marktnachfrage, die zu einer Wertsteigerung führen könnte, konnte objektbezogen auch nicht festgestellt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Denkmalschutz mit ± 0 € in den BOG's berücksichtigt.

Beitrags- und Abgabezustand

Gemäß Auskunft der Stadt Bexbach vom 29.07.2025 zur Bliesdalheimer Straße 81, Gemarkung Breifturt, Flur 1, Flurstücke Nr. 62/4 und 60/1.

„wird... betätigt, dass auf o.g. Flurstücken keine öffentlichen Lasten aus Erschließungsbeiträgen der Stadt Blieskastel nach §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Blieskastel vom 31.03.1988 ruhen. Die Flurstücke werden somit als beitragsrechtlich erschlossen erachtet.

Weiterhin bestehen zurzeit keine Absichten der Stadt Blieskastel, die „Bliesdalheimer Straße“ in der momentanen Haushaltsperiode dergestalt zu erneuern, dass hierfür Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden. Es ruhen darüber hinaus derzeit keine offenen Straßenausbaubeträge auf den Flurstücken.“

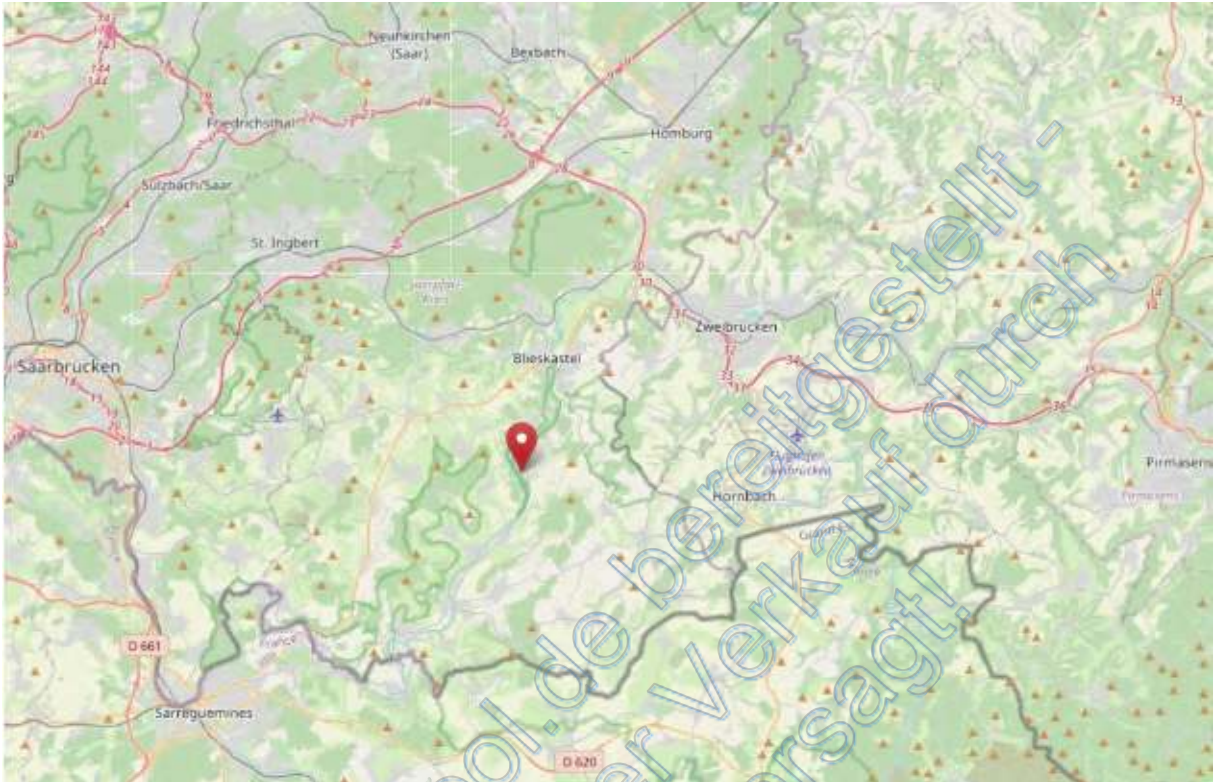
Das Bewertungsgrundstück wird daher als erschließungsbeitragsfrei angenommen.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Saarpfalz-Kreis
Gemeinde	Blieskastel
Ortsteil	Breitfurt
Lage	Ortslage
Lageeinordnung und Entfernung	Rund 5 km (Luftlinie) nördlich nach Blieskastel Rund 9 km (Luftlinie) nordöstlich nach Zweibrücken Rund 13 km (Luftlinie) nordwestlich nach St. Ingbert Rund 15 km (Luftlinie) nördlich nach Homburg
Verkehrsverbindungen	Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
MIV	Direkt an Landstraße L105 Rund 5 km zur Bundesstraße B423 (Homburg / Frauenberg) Rund 11 km zur Autobahn A8 (Perl / Pirmasens)
ÖPNV	Bushaltestelle ist ca. 80 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehren die Linien 501 und 551. 09 min. Fahrzeit bis Blieskastel 43 min. Fahrzeit bis Homburg 45 min. Fahrzeit bis Zweibrücken 53 min. Fahrzeit bis Saarbrücken
Infrastruktur	In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 750 m): In Breitfurt selbst sind keine Geschäfte der Nahversorgung, Ärzte oder Schulen angesiedelt. In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 5 km): Nahversorger, Allgemeinmediziner und sonstige Ärzte, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schule, Baumarkt, Stadtverwaltung sind in Blieskastel angesiedelt.
Einwohner	Ortsteil: Breitfurt ≈ 140 Stadt: Blieskastel 20.197 Kreis: Saarpfalz-Kreis 144.092 Bundesland: Saarland 992.666 Angaben aus 2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Bliesdalheimer Straße 81
66450 Blieskastel



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

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets

Demografiebericht Blieskastel:

Demografiertyp:	1
Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen	
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	-4,7%
Durchschnittsalter:	48,3 Jahre
Medianalter:	52,3 Jahre
Kaufkraft:	k.A. € / Haushalt

Marktbericht des Saarlandes

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Saarländischen Grundstücksmarktbericht werden vier Arten von Eigenheimen nachfolgend detaillierter beschrieben. Freistehende Einfamilienhäuser wurden in den Jahren zwischen 2018 (1.850 Rechtsvorgänge) und 2022 bzw. 2023 (2.018 bzw. 1.919 Rechtsvorgänge) am meisten übertragen. Doppel- und Reihenhäuser wurden in 2018 rund 1.600 und in 2023 rund 1.400 Mal verkauft. Im Durchschnitt waren es jährlich ca. 1.500 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zwischen 2018 und 2023. Bei den Reihemittelhäusern und den Zweifamilienhäusern blieb die Zahl der Rechtsvorgänge zwischen 2018 und 2023 nahezu konstant, erreichte damit nur die Hälfte der Transaktionen von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern. Ab 2022 war bei allen Teilmärkten ein leichter Rückgang bei der Zahl der Rechtsvorgänge festzustellen.

Der Geldumsatz ist beim Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser zwischen 2018 (340 Mio. €) und Ende 2022 (500 Mio. €) nahezu kontinuierlich angestiegen, um dann in 2023 (460 Mio. €) wieder rückläufig zu sein. Der Geldumsatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser blieb zwischen 2018 und Ende 2020 nahezu konstant, stieg von 2020 bis 2021 deutlich an, um dann in 2022 und 2023 wieder abzunehmen. Bei den Zweifamilienhäusern ist der Geldumsatz zwischen 2018 und 2023 weitgehend gleich geblieben, mit Ausnahme von einem Anstieg in 2022.

Hinsichtlich der Flächenumsätze wurden bei den freistehenden Einfamilienhäusern in 2022 rund 235 ha umgesetzt, ansonsten pendelte sich der Flächenumsatz zwischen 2018 und 2023 bei ca. 200 ha ein. Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern wurden in 2023 rund 80 ha, bei den Reihenmittelhäusern 19 ha und bei den Zweifamilienhäusern 50 ha umgesetzt. Der Durchschnitt dieser drei Teilmärkte blieb seit 2018 nahezu konstant (DHH/REH: ca. 50 ha, RMH: ca. 35 ha, ZFH: ca. 85 ha)

Im Folgenden werden für die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäusern sowie Reihenmittelhäusern die in den Jahren 2022 und 2023 durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise in Abhängigkeit von Baujahrsklassen dargestellt.

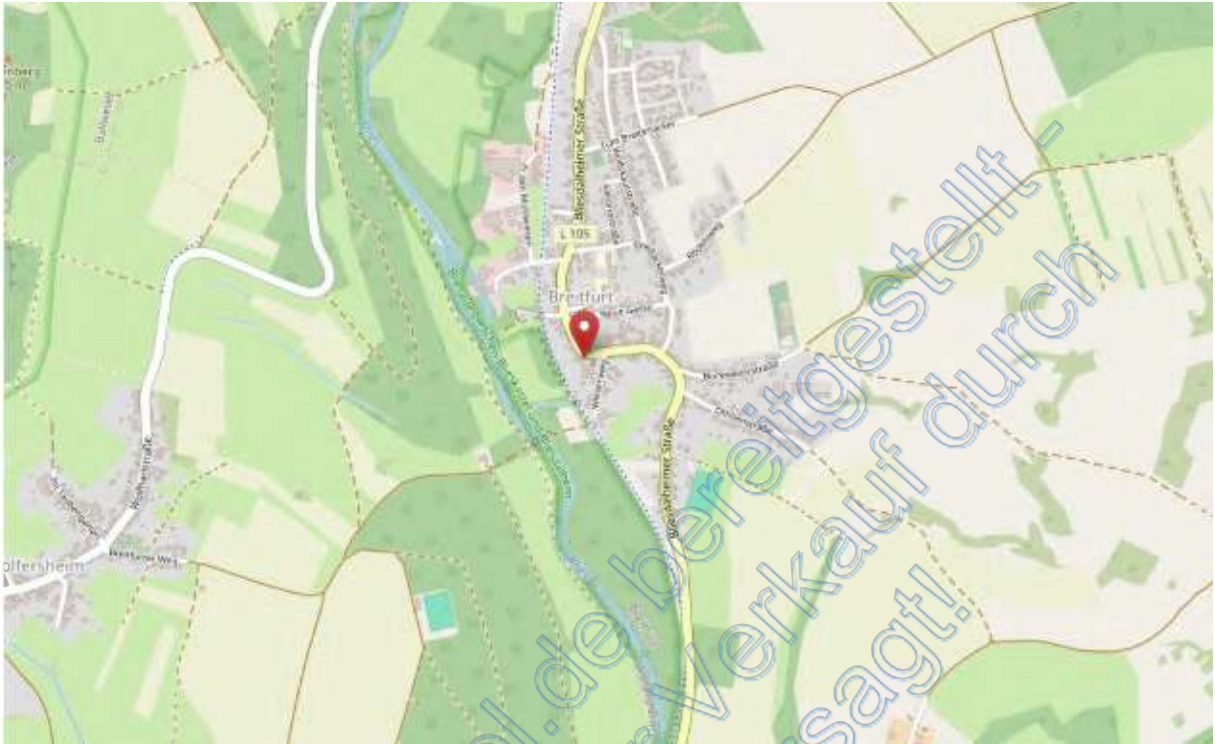


Eine Abhängigkeit der in 2022 und 2023 erzielten Quadratmeterpreise von den Baujahrsklassen war auch bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern zu erkennen. Für Objekte, die ab 2011 gebaut wurden, zahlte man in 2023 knapp 2.900 €/m² und damit etwas weniger als für Ein- und Zweifamilienhäuser derselben Baujahrsklasse.

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Der Stadtteil Breifturt liegt südlich der Stadt Blieskastel. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im südlichen Teil von Breifturt.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 2-geschossige, geschlossene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohn und landwirtschaftliche Nutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird durch die Bliesdalheimer Straße erschlossen.
Straßenart	Hauptstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen.
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und verspringt ab der halben Grundstückstiefe nach Westen.
Straßenfront	ca. 6 m
Mittlere Tiefe	ca. 21 m
Topographie	Das Grundstück ist leicht nach Süden abfallend.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude ist an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Bliesdalheimer Straße.
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 einfache bis mittlere Wohnlage.
Sonstiges	-

VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Bliesdalheimer Straße 81
66450 Blieskastel



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.

In der Baugenehmigung wurde auf eine Wasserschutzzone hingewiesen.

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

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

Von immobilienpool.de 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 der Teilnehmer ist das Gebäude nicht vermietet.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

Baujahr	Gemäß Denkmalliste ist das Ursprungsbaujahr 1775. Fiktiv wird das Baujahr 1950 eingeschätzt.
Modernisierung	Als wesentliche Modernisierung konnte die Erneuerung des Dachs festgestellt werden.
Baujahr der Fenster	Des fiktiven Baujahrs angenommen.
Dämmung der Außenwände	Es bestand keine Dämmung am Mauerwerk.
Dämmung des Daches bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	Der Dachboden ist nicht gedämmt.
Baujahr der Heizungsanlage	Ölheizung, Baujahr unbekannt, lt. Auskunft außer Betrieb
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Die Ausführung der Dämmung der Rohrleitungen ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
Energieverbrauch nach Energieausweis	Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor.

3.3.3 Konzeption

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Wohneinheit, die sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt.

Durch die Haupteingangstür im **Erdgeschoss** erreicht man einen Treppenraum. Von diesem wird ein Wohnraum nach Norden und die Küche nach Süden erschlossen. An die Küche ist ein Bad angeschlossen.

Im **Obergeschoss** befinden sich vom Treppenraum aus Wohnraum nach Norden, sowie ein weiterer Wohnraum nach Süden mit angeschlossenem Bad.

Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Keller.

Das **Grundstück** ist nach Süden hin leicht abfallend. Die Zufahrt zur Garage erfolgt in Teilbereichen über das Nachbarflurstück. Es befindet sich ein Nebenbauwerk im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze zwischen Garage und Nachbargebäude.

Die im Bauantrag genehmigte Garage sowie der Unterstand wurde laut Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin ohne Bodenplatte errichtet. Der Außenbereich konnte aufgrund des Pflanzenwuchs nicht vollständig eingesehen werden.

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

Angaben sind Annahmen des Sachverständigen

Konstruktionsart	Massivbau
Fundament	Streifenfundament mit Steinen gemauert
Kellerwände	-
Umfassungswände	Massiv
Fassade	Putz ohne Dämmung
Innenwände	Massiv
Decken	Holzbalkendecken

Dachkonstruktion Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

3.4.2 Ausstattung

Erdgeschoss

Bodenbeläge gefliest
Wandbeläge geputzt und gestrichen, Bad und Küche teilweise gefliest
Deckenbeläge geputzt und gestrichen

Obergeschoss

Bodenbeläge Holzböden
Wandbeläge geputzt und gestrichen, Bad und Küche teilweise gefliest
Deckenbeläge geputzt und gestrichen

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster Holzfenster
Türen Die Hauseingangstür aus Kunststoff

3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation Einfache Elektroinstallation mit geringer Anzahl von Steckdosen
Heizung Ölheizung in Nebengebäude, Baujahr unbekannt, laut Auskunft nicht betriebsbereit.
Warmwasserversorgung unbekannt
EG - Küche Spüle und Spülmaschinenanschluss
Bad EG Dusche, Waschbecken, Toilette, Waschmaschine
Bad OG Unbekannt

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

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

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist rückseitig eingefriedet.
Befestigte Grundstücksbereiche	Die Zufahrt zur Garage und Zuwegung zum Haus ist gepflastert.
Unbefestigte Grundstücksbereiche	Es bestehen keine angelegten Bereiche. Gartenbereiche vor und hinter dem Gebäude sind wild bewachsen.
Bepflanzungen	Es sind keine wertrelevanten Bepflanzungen auf dem Bewertungsobjekt vorhanden.
Nebengebäude	Am westlichen Grundstücksbereich ist ein Nebengebäude, direkt anschließend eine Garage errichtet.

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

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem nicht nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen deutliche Abnutzungs- und Alterserscheinungen sowie Beschädigungen auf.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des fiktiven Baujahrs 1950. Diese wird im Wesentlichen heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und modernen Wohnkomfort nicht gerecht. Dies zeigt sich in energetischem Standard, Schall- und Wärmeschutz.

In der Gesamtbetrachtung ist die Ausstattung der gesichteten Bereiche von überwiegend einfacher Qualität.

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

Der Grundriss entspricht gerade noch den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Die natürliche Belichtung des Wohnraums ist mit ausreichend zu bewerten.

Ein direkter Außenbezug ist nicht gegeben. Ein nutzbarer Außenbereich besteht nicht.

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.

Instandhaltung

Instandhaltungsstau wurde wie folgt festgestellt:

- Heizungsanlage überaltert/defekt
- Elektroverteilung überaltert
- Bäder überaltert
- Böden und Wandbeläge abgenutzt
- Fenster und Türen überaltert
- Gartenpflege, Rückschnitt von Hecken und Sträucher

Bauschäden/Baumängel (soweit ersichtlich oder bekannt)

Folgende Bauschäden wurden festgestellt:

- Dämmung über oberster Geschossdecke
- Risse in Fassade, Feuchtigkeitsstellen

Die Bauschäden/Baumängel wurden mit einem Abschlag in Höhe von 105.000 € in den besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche (gemäß Katasterplan)	Gebäude	223,20 m ²
	<u>Nebengebäude</u>	<u>81,48 m²</u>
		304,68 m ²

GFZ Geschossflächenzahl
ca. 0,83

GRZ Grundflächenzahl
ca. 0,41

Wohnfläche 116,06 m²
Überschlägig geschätzt

3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Wohnfläche 116,06 m²
Auf Basis eines Faktors von 0,78 geschätzt

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 Flächenaufmaß 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 Bodenrichtwertgrundstücks

Gemeinde: Blieskastel
Gemarkung: Breilfurt
Bodenrichtwertzonenummer: 2170002
Stichtag: 01.01.2024
Wert: 70 €/m²
Art der Nutzung: MI (Mischnutzung)
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)
Bauweise: eh (Einzelhaus)
Geschosszahl: II (2-geschossig)
Fläche: f600
Tiefe: t40
Breite: - (keine Angabe)

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück weicht nur bezüglich des Stichtages von den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks ab.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird aufgrund der derzeitigen stagnierenden Situation am Grundstücksmarkt verzichtet.

Die Anpassung der Grundstücksgröße erfolgt gemäß Angaben des Gutachterausschuss mit dem Faktor 1,24 (= 1,13/0,91)
Dieser ermittelt sich aus den Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für das Bodenrichtwertgrundstück von 600 m² mit 0,91 und dem Umrechnungskoeffizienten für das 225 m² große Bewertungsgrundstück von 1,13.

Die Anpassung der Bauweise wird mit dem Faktor 0,90 (= 0,9/1,0) vorgenommen. Dieser ermittelt sich aus denen mit dem Angaben von 1,0 für Einzelhäuser und 0,9 für Doppelhäuser.

Beide Anpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuss des Saarpfalzkreis zur Verfügung gestellt.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN
Bliesdalheimer Straße 81
66450 Blieskastel

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	Bodenrichtwert (Stand 2024)		70,00	€/m ²
	Anpassung Grundstücksgröße	x	1,24	
	Anpassung Bauweise	x	0,90	
	Anpassung Preisentwicklung	x	1,00	
	Sachverständiger Bodenwert		78,23	€/m ²
<hr/>				
	Fläche Flurstück 60/1		44,00	m ²
	angepasster Bodenwert Flurstück	rd.	3.500,00	m ²
<hr/>				
	Fläche Flurstück 62/4		180,00	m ²
	angepasster Bodenwert Flurstück	rd.	14.000,00	m ²
<hr/>				
	Grundstücksfläche gesamt		224,00	m²
	angepasster Bodenwert		17.523,52	€
	Bodenwert gerundet		17.500,00	€

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 Normalherstellkosten (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	1					23%
Dach		1				15%
Fenster und Außentüren	1					11%
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11%
Fußböden	0,5	0,5				5%
Sanitäreinrichtungen	1					9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattungen	1					6%

Kostenkennwert angepasst	580	645	745	895	1.120	100%
Kostenkennwert für Gebäudeart: 2.32 Doppelhaus, zweigeschossig, kein Keller, nicht ausgeb. Dachgeschoss gemäß Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	133	0	0	0	0	133 €
Dach	0	97	0	0	0	97 €
Fenster und Außentüren	64	0	0	0	0	64 €
Innenwände und -türen	32	35	0	0	0	67 €
Deckenkonstruktion und Treppen	32	35	0	0	0	67 €
Fußböden	15	16	0	0	0	31 €
Sanitäreinrichtungen	52	0	0	0	0	52 €
Heizung	52	0	0	0	0	52 €
Sonstige technische Ausstattungen	35	0	0	0	0	35 €
Summe	415	183	0	0	0	598 €

Kostenkennwert Bewertungsobjekt	598 €
--	--------------

4.2.2 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)

Das ursprüngliche Baujahr lag gemäß Denkmalliste bei 1775. Das fiktive Baujahr wird durch Sanierung und Erweiterung 1950 angenommen. Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

Aufgrund des Umstandes, dass sich die Liegenschaft um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist eine Liquidation des Gebäudes nicht möglich. Daher werden in der Wertermittlung die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt und Nutzung des Gebäudes als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Dies führt jedoch zu einer fiktiv geänderten Restnutzungsdauer, die in der Wertermittlung berücksichtigt wird.

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.

Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ festgestellt. Für den fiktiv ertüchtigten Zustand wird ein mittlerer Modernisierungsgrad festgestellt.

Unter Berücksichtigung von Modernisierung und fiktivem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 30 Jahren** angenommen.

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

4.2.3 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 4% von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale	4,00 % der Gebäudesachwerte
Schätzung	
Summe	4.729 €

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.

Wegerecht in Abteilung II Grundbuch

Das im Grundbuch in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Wegerecht hat eine einschränkende Wirkung auf das Bewertungsgrundstück.

Die Auskunftsabfrage beim Grundbuchamt blieb bis zur Gutachtenfertigstellung unbeantwortet. Somit konnte die Auswirkung des Wegerechts nicht vollumfänglich bewertet werden.

Es verbleibt somit ein unbewertetes Wertrisiko.

Selbst ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen wird aufgrund der grundbuchrechtlichen Eintragung ein Abschlag in 1.000 € vorgenommen.

Baulasten

Die eingetragenen Baulasten sichern die Erschließung des Garagengrundstücks (Flurstück 60/1) sowie die Freihaltung vor Bebauung.

Die Sicherung der Erschließung hat eine negative Wirkung, die sich aber bei Betrachtung des Gesamtobjektes aufhebt.

Die Abstandsflächenbaulast des Flurstücks 60/1 betreffend, mit der Auflage dies vor jeglicher Bebauung freizuhalten, wird aufgrund der erteilten Baugenehmigung und der Zulässigkeit von Nebengebäuden in Abstandsflächen als wertneutral angenommen.

Es wird im Gutachten ein Risikoabschlag von 2.000 € vorgenommen.

Instandsetzung und Baumängel/Schäden

Aufgrund des schlechten Gebäudezustands sind zur Wiedererlangung einer Wohnnutzung die folgenden Maßnahmen erforderlich. Es sind nur die notwendigen Maßnahmen ohne Qualitätssteigerung berücksichtigt. Jedoch sind aufgrund der Denkmalschutzaufgabe erhöhte Aufwendungen zu berücksichtigen.

- Entrümpfung Bewertungsgrundstück	4.000 €
- Rückschnitt von Hecken und Sträucher	1.000 €
- Erneuerung der Heizungsanlage	25.000 €
- Ertüchtigung Elektroverteilung	8.000 €
- Ertüchtigung Sanitärversorgung	12.000 €
- Ertüchtigung Bäder	15.000 €
- Ertüchtigung Böden und Wandbeläge	10.000 €
- Erneuerung Fenster und Türen	10.000 €
- Dämmung über oberster Geschossdecke	5.000 €
- Überarbeitung Außenputz, Sicherung Riss	15.000 €

Es wird im Gutachten ein Abschlag von 106.000 € vorgenommen.

In Summe wird aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Abschlag von 108.000 im Gutachten berücksichtigt.

4.2.6 Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche (BGF)		x	223 m ²
Herstellkosten Gebäude		=	133.474 €
Herstellkosten sonstige	Garage u. Schuppen Pauschal	+	12.000 €
Herstellkosten baulichen Anlagen		=	145.474 €
Baupreisindex für Wohngebäude	2010	=	70,8
	2025	=	133,6
Umrechnung mit Baupreisindex		x	1,89
durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlagen			274.945 €
Regionalfaktor des Gutacherausschusses		x	1,00
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor		x	0,43
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	118.226 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	4%	+	4.729 €
vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen		=	122.955 €
		+	3.500 €
Bodenwert		+	14.000 €
vorläufiger Sachwert		=	140.455 €
angepasster Sachwertfaktor nach Immobilienbericht		x	0,940
Prüfung einer Martanpassung		x	1,000
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	132.028 €
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale		-	108.000 €
Sachwert des Bewertungsobjektes			24.028 €
		rd.	24.000 €

5. Verkehrswert

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

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **24.000 € im Sachwertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Eigennutzung in Betracht.

Eine Innen- und Außenbesichtigung der Immobilie war nur eingeschränkt möglich.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Bliesdalheimer Straße 81 in 66450 Blieskastel zum Wertermittlungstichtag am 26.05.2025 ein Verkehrswert von:

24.000 €

(In Worten: vierundzwanzigtausend Euro)

Der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke beläuft sich auf:

Gemarkung Breitung, Blatt 608, Flur 01, Flurstücke 62/4 => 10.000 €

Gemarkung Breitung, Blatt 608, Flur 01, Flurstücke 60/1 => 14.000 €

Rüsselsheim, den 11.09.2025

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.

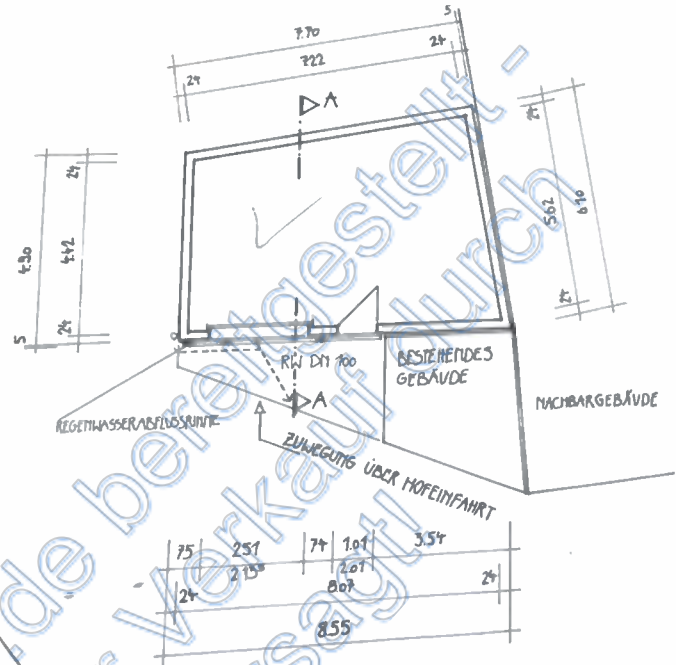
6. Anlagen

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

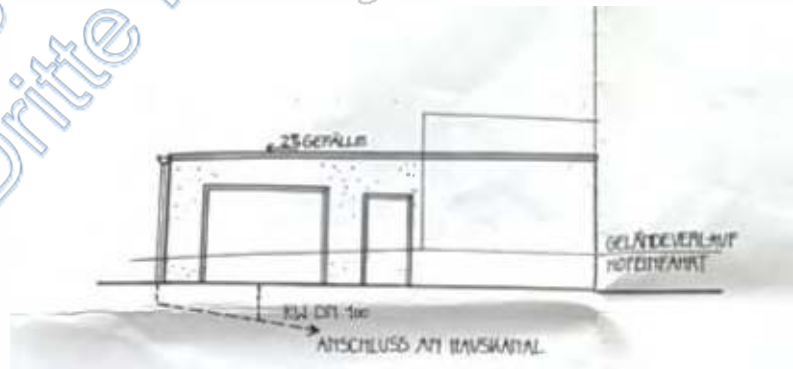
6.1 Liegenschaftskarte

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

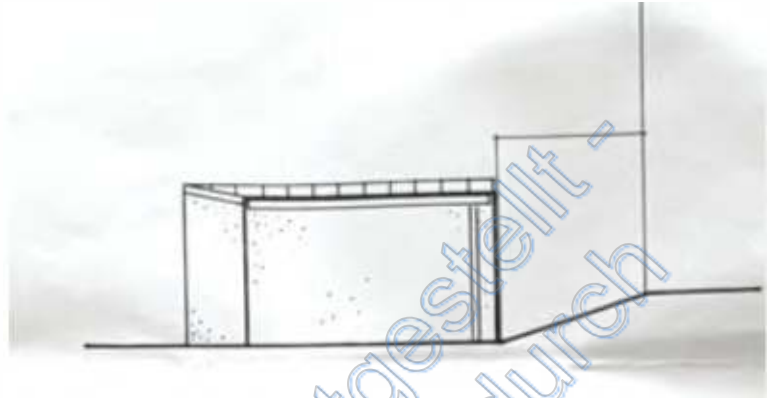
6.2 Bauantrag – Neubau einer Garage - 2000



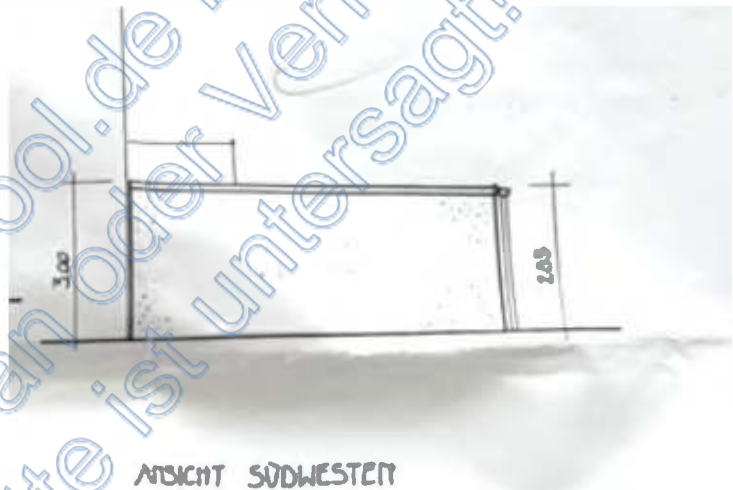
GRUNDRISS



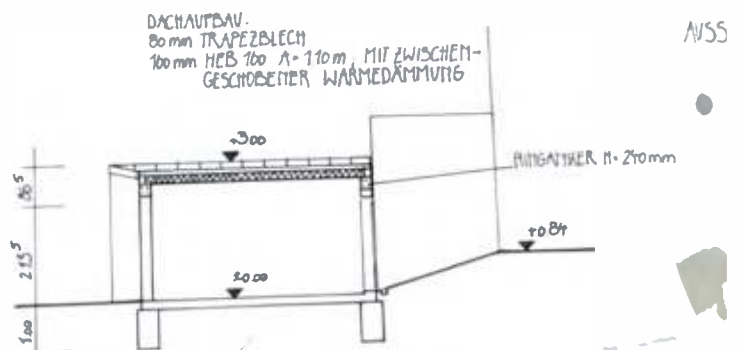
ANSICHT NORDOSTEN



ANSICHT SÜDOSTEN



ANSICHT SÜDWESTEN



SCHNITT A-A

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

6.3 Flächenermittlungen

Haupthaus	Länge	Breite	BGF	Geschossfläche	Grundfläche	Wohnfläche
Keller	0,00 m	0 m	0,00 m ²			Faktor
Erdgeschoss	15,50 m	4,8 m	74,40 m ²	74,4 m ²	74,4 m ²	0,78 58,03 m ²
Obergeschoss	15,50 m	4,8 m	74,40 m ²	74,4 m ²		0,78 58,03 m ²
Dach	15,50 m	4,8 m	74,40 m ²	0 m ²		GFZ
Summe Haupthaus			223,20 m²	148,80 m²	74,40 m²	116,06 m²
	Länge	Breite	BGF			
Garage	8,20 m	8,40 m	68,88 m ²		68,88 m ²	
Nebebau	3,60 m	3,5 m	12,6 m ²		12,6 m ²	
Summe Anbau			81,48 m²	0,00 m²	81,48 m²	0,00 m²
Gesamtsumme			304,68 m²	148,80 m²	74,40 m²	116,06 m²
				0,83 GFZ	0,41 GRZ	

Überschlägige Flächenermittlung auf Basis Kataster und Bauplanung

6.4 Fotos

Nord-
ansicht
(links)



Ost-
ansicht
(Mitte)



Fenster
(links)



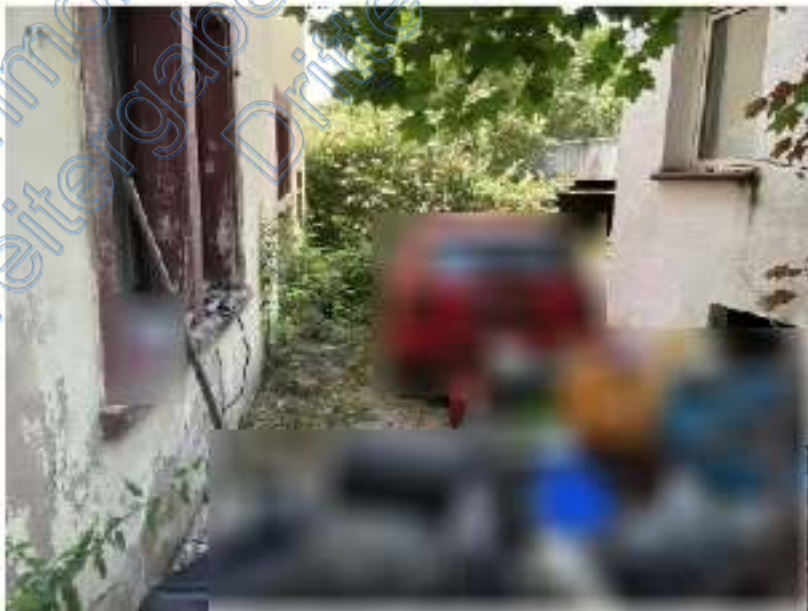
Putz-
schäden
(links)



Bewuchs
und KFZ
im Vor-
garten
(rechts)



West-
ansicht,
Neben-
gebäude,
Garage
(rechts)



Garage
und
Neben-
gebäude



Keller
(links)
und
Raum
Neben-
gebäude
(rechts)



Süd-
ansicht
(links und
Mitte)

West-
ansicht
Riss in
Fassade
(rechts)



Türsturz
über
Eingang



Eingang
(links)



Raum EG
Nord
(rechts)



Küche EG
(links)



Bad EG
(rechts)



Fassade
Ost
(links)



Treppe
(Mitte)



Boden-
belag
(rechts)



Süd-
fassade
(links)



Flur und
Bad nicht
zugäng-
lich
(Mitte)



Dach-
boden
(rechts)



Dach-
boden

