OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)
HypZert (Reg.-Nr. 0002272)
Zertifizierter Geo-Baubiologe
Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)
Pestalozzistraße 6
66606 St. Wendel
☎ 0 68 51 – 8 06 06 32
🖷 0 68 51 – 8 06 06 33
0 73 – 7 20 79 56
@ grundwert@omib.de
www.omib.de
Steuer-Nr. 060/248/05792

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERT-GUTACHTEN [GA 110725 AG WND (FD)]

(IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE)

GA 110725 AG WND (FDG)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 08. Januar 2026

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

Objektdaten:

Für das mit einem gemischt genutzten Gebäude (GE + WE) bebaute Grundstück, bestehend aus 3 Flurstücken,
Carl-Cetto-Straße 13 in 66606 St. Wendel

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: St. Wendel; Band: -----; Blatt: 8095; lfd. Nrn. 1, 2, 3
Gemarkung: St. Wendel; Flur: 11; Flurstück (e): 103/20 (0,26 m²), 103/23 (190,00 m²), 103/39 (13,00 m²)
Gesamtgröße: 203,26 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 1/25) -
Rechtspfleger Herr Wilhelm
Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

Sonstiges:

Die vorliegende Kurzform / das vorliegende Exposé des o. a. Verkehrswert-Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.



Ergebnis der Wertermittlung

zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)
24. November 2025

ca. **179.000,00 €**

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

Ausfertigung: /3
Dieses Exposé zum Verkehrswertgutachten GA 110725 AG WND (FDG) besteht aus 5 Seiten; erstellt in 3 Ausfertigungen, davon eine für die eigenen Unterlagen.

Geschäfts-Nr.:	18 K 1/25
zum Gutachten:	GA 110725 AG WND (FDG) vom 08. Januar 2026
Bewertungsstichtag:	24. November 2025

Lage des Objektes:

Grundbuch:	St. Wendel
Blatt:	8095
Gemarkung:	St. Wendel
Flur:	11
Flurstück:	103/20 – 0,26 m²; 103/23 – 190 m²; 103/39 – 13 m²
Gesamtgröße:	203,26 m²
Straße:	Carl-Cetto-Straße 13

Wertrelevante Lasten und Beschränkungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 22.10.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von St Wendel, Blatt 8095, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Sanierungsvermerk, vgl. die weiteren Ausführungen in diesem Gutachten
- Grunddienstbarkeit in Form der Duldung eines Überbaus für den jeweiligen Eigentümer des Teileigentums „Ga 6“ (Blatt 6859); gem. Bewilligung vom 23.10.1998 (UrNr. 1883, Notar Echterling, St. Wendel) eingetragen am 18.01.1999 in Blatt 7103, hierher übertragen; gem. § 9 GBO vorgemerkt.
  Überbau befindet sich östlich durch den Überbau der angrenzen-den Garage auf dem Flurstück Parzellen-Nr. 103/41.
- Zwangsversteigerungsvermerk

Eintragungen in Abt. III des vorliegenden Grundbuchs bleiben an dieser Stelle außer Betrachtung.

Baulasten:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Ersteller bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.
Dem Ersteller liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde ([redacted]), AZ 00775-25-21, vom 31.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 05. Dezember 2025, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/31/FoM ([redacted]), ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Besonderheiten:

Die im Gutachten angeführten Beschreibungen beruhen auf den vor Ort vorgefundenen Ausführungen und Feststellungen.

Objektdaten:

Art:	gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)
Baujahr:	ca. 1965; „fiktiv“ ca. 1975
Wohnfläche:	ca. 107 m²
Nutzfläche:	ca. 106 m² (Gewerbe) / ca. 110 m² (Lager im KG)
Sonstiges:	-----

Lage:

unmittelbar Stadtkern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe, bzw. in ca. 1,5 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,4 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage; einfache bis mittlere Geschäftslage

<u>nächstgelegene größere Städte:</u>
Ottweiler (ca. 10 km entfernt), Neunkirchen (ca. 18 km entfernt), Kusel (ca. 25 km entfernt), Lebach (ca. 25 km entfernt), Homburg (ca. 35 km entfernt), Zweibrücken (ca. 40 km entfernt), Saarlouis (ca. 55 km entfernt), Kaiserslautern (ca. 65 km entfernt), Trier (ca. 70 km entfernt)

<u>Landeshauptstadt:</u>
Saarbrücken (ca. 45 km entfernt)

<u>Bundesstraßen:</u>
B 41 (ca. 2 km entfernt), B 269 (ca. 2 km entfernt)

<u>Autobahnzufahrt:</u>
BAB 1 (ca. 15 km entfernt), BAB 6 (ca. 20 km entfernt), BAB 8 (ca. 20 km entfernt), BAB 62 (ca. 15 km entfernt)

<u>Bahnhof:</u>
St. Wendel (ca. 1 km entfernt)

<u>Flughafen:</u>

	Saarbrücken – Ensheim (ca. 55 km entfernt), Hahn (ca. 70 km entfernt), Luxemburg (ca. 90 km entfernt)
Baurecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (Mi) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan “An der Gymnasialstraße, 3. AE”, folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; IV = 4 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Satzungsbeschluss vom 12.06.2014; Rechtskraft vom 03.07.2014;
Herrschvermerke:	unterstellt vor. Herrschvermerk des Flurstücks Parz.-Nr. 103/41 zum Bewertungsobjekt
geplantes Objekt:	keine Angaben vorliegend
Beurteilung:	• Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem gemischt genutzten Gebäude (GE + WE), bestehend aus KG, EG, OG und nicht nutzbarem DR (nach den Planunterlagen unterstellt) bebautes Grundstück, bestehend aus drei Flurstücken. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1965 angegeben; das „fiktive“ Baujahr wird auf ca. 1975 geschätzt. Weitere Maßnahmen haben nach den weiteren vorliegenden Unterlagen danach noch stattgefunden. Denkmalschutz ist nach der Überprüfung in der Saarländischen Denkmalliste nicht gegeben. • Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen. • Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen. • Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem schlechten Zustand. Es besteht tlw. erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist in Gänze unbenutzt. • Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 24. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit. • Allgemeiner Hinweis: Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die über-regionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Wertangaben: **Verkehrswert** ca. **179.000,00 €**
(i. W.: einhundertneunundsiebzigtausend € 00/100)

anteilige Wertzuteilungen:	Gesamtfläche: 203,26 m²	- Flurstück Parz.-Nr. 103/20: 0,26 m² → ca. 0,128 % - Flurstück Parz.-Nr. 103/23: 190,00 m² → ca. 93,476 % - Flurstück Parz.-Nr. 103/39: 13,00 m² → ca. 6,396 %
	Wertanteile Bodenwert: bei 35.800,00 €:	- Flurstück Parz.-Nr. 103/20: ca. 50,00 € - Flurstück Parz.-Nr. 103/23: ca. 33.460,00 € - Flurstück Parz.-Nr. 103/39: ca. 2.290,00 €
	Wertanteile Verkehrswert: bei 179.000,00 €:	- Flurstück Parz.-Nr. 103/20: ca. 50,00 € (nur Bodenwert) - Flurstück Parz.-Nr. 103/23: ca. 167.450,00 € - Flurstück Parz.-Nr. 103/39: ca. 11.500,00 €

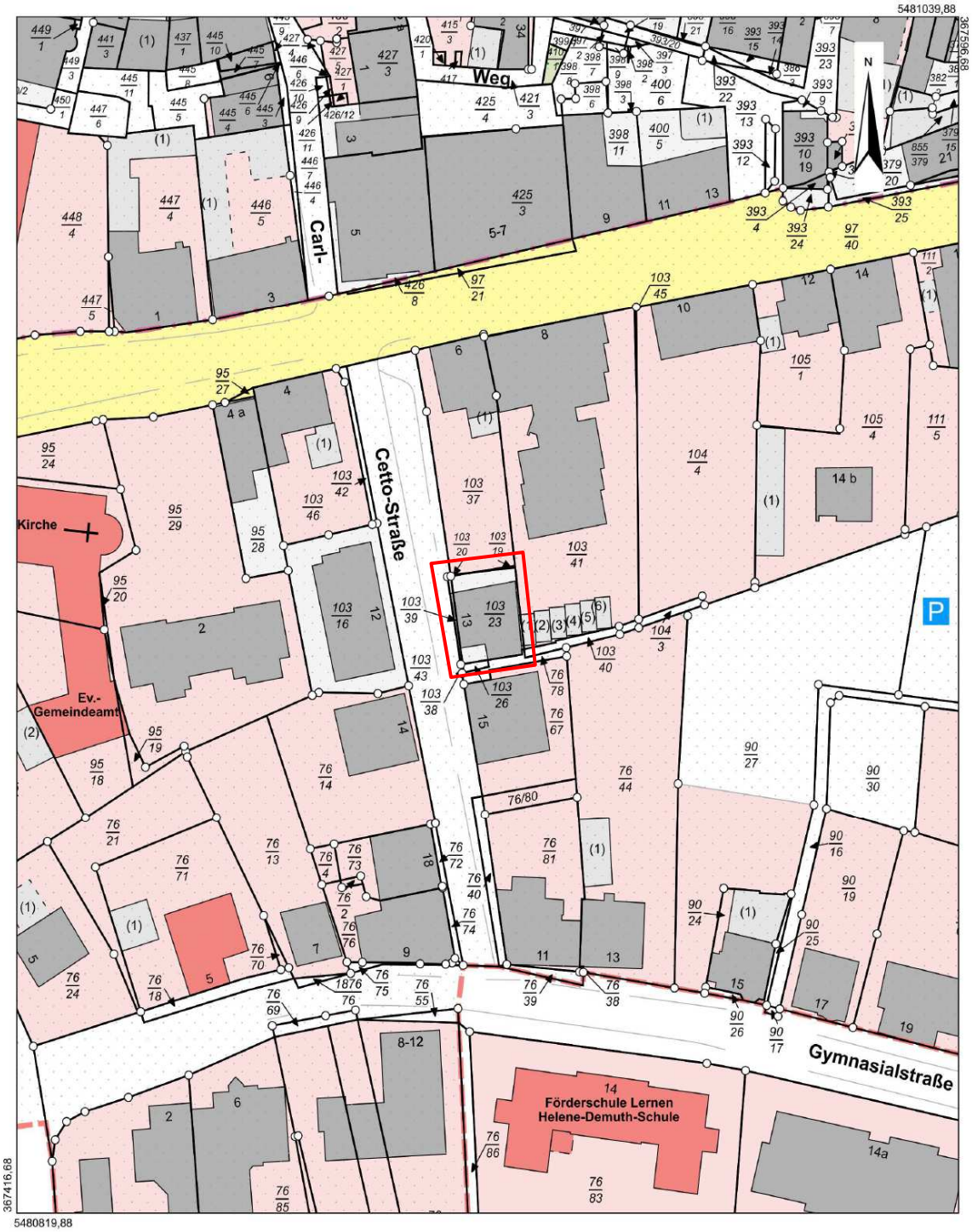
Auszug aus der Flurkarte:

Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle
Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.11.2025
Auftragsnummer: KB 26099/2025

Flurstück: 103/23 Gemeinde: St. Wendel
Flur: 11 Kreis: St. Wendel
Gemarkung: St. Wendel

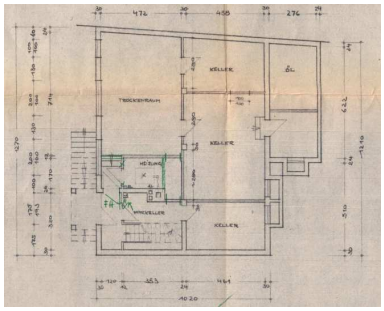
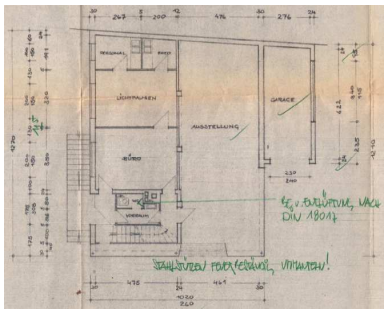
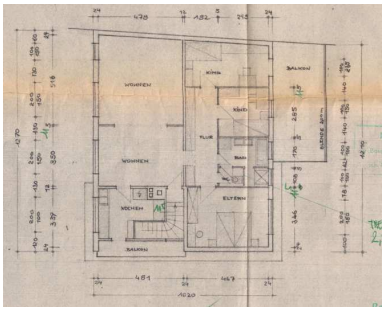
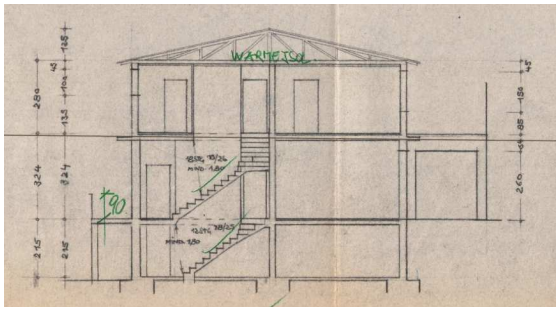


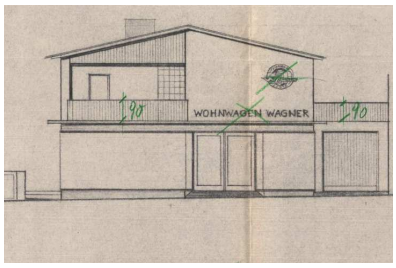
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

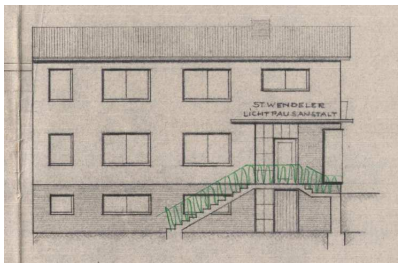
Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs-und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

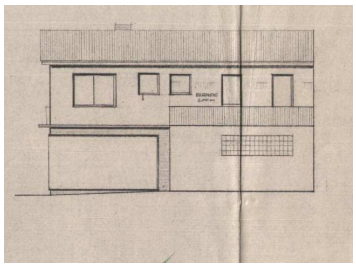
Flurkarte (LVGL)

Planunterlagen:







Fotodokumentation:







