



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!**

A.Z. 10 K 4/20

~~= 10 K 29/23~~

Nur gültig im Rahmen des  
Zwangsversteigerungs-  
verfahrens!

## Wertermittlung

**0.0 OBJEKT:** EIGENTUMSWOHNUNG

**0.1 GRUNDSTÜCK:** ST. INGBERT

REINHOLD-BECKER-STRASSE 52

SAAR-PFALZ-KREIS

**1.0 ALLGEMEINE ANGABEN:**

1.1 GRUNDBUCH VON ST. INGBERT, BLATT 20321

1.2 GEMARKUNG ST. INGBERT, FLUR 29, FLURSTÜCK 7244/1

1.3 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 7.727,00 m<sup>2</sup>

**1.4 BESCHREIBUNG IM GRUNDBUCH:** 104,990/10.000 MITEIGENTUMSANTEIL AN DEM  
GRUNDSTÜCK:

GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE, WOHNEN,

REINHOLD-BECKER-STRASSE, VERBUNDEN MIT

DEM SONDEREIGENTUM AN EINER WOHNUNG

NEBST BALKON IN HAUS 04 IM OBERGESCHOSS

RECHTS UND EINEM KELLERRAUM, JEWELLS NR. 21

**VERKEHRSWERT 2020: 60.000,00 €**

Bankverbindungen: Deutsche Bank IBAN DE02 5907 0070 0401 8206 00  
Kreissparkasse Saar-Pfalz IBAN DE77 5945 0010 1010 9578 66

Telefon: 06894/6947  
FAX: 06894/94 99 164  
e-mail: ptrampel@online.de



**EIGENTUMSWOHNUNG**

Baujahr 1993/94

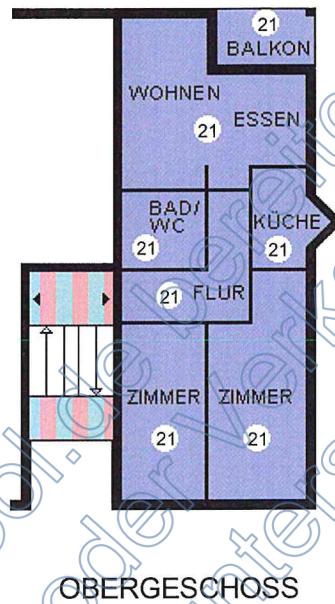
Dreigeschossig, Dachgeschoß nicht ausgebaut, unterkellert

Satteldach; Gaszentralheizung

KG: 1 AR

1.OG: 3 ZKB/WC, Flur, Balkon (zu 1/2) ca. 66,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 7.727,00 m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS

## 2.0 KURZBESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

- 2.1 ORTSLAGE: Im Südosten von St. Ingbert-Mitte, reines Wohngebiet, „Hobels“ in den 80er Jahren neu erschlossen
- 2.2 VERKEHRS Lage: Anbindung an: Nebenstraße, ausgebaut, Bürgersteig, Kita und ÖPNV in unmittelbarer Nähe
- 2.3 ANGRENZER AN: Öffentl. Straße
- 2.4 ERSCHLIESUNGSZUSTAND: Bebau mit Mehrfamilienwohnhausblocks mit Tiefgarage
- 2.5 VER+ENTSORGUNG: Gas, Wasser, Kanal, Elektro
- 2.6 ART DER BEBAUUNG: Offen, eingebaut
- 2.7 SONSTIGES: Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Fernstraßennetz. Öffentliches Schwimmbad in der Nähe.

## 3.0 KURZBESCHREIBUNG DES GEBÄUDES BZW. DES SONDEREIGENTUMS NR. 21 IM OG UND KG:

- 3.1 BAUJAHR: 1993/94
- 3.2 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 3, DG nicht ausgebaut, unterkellert
- 3.3 ZWECKBESTIMMUNG: Eigentumswohnung
- 3.4 ROHBAU:
- 3.41 WÄNDE: Konservativer Massivbau
- 3.42 DECKEN: Stahlbeton
- 3.43 DACHFORM+KONSTRUKTION: Satteldach; Vollholz
- 3.44 EINDECKUNG: Ziegel
- 3.45 FASSADE: Dämmputz oder Metallverkleidung
- 3.5 AUSBAU:
- 3.51 FUSSBODEN: KG: Beton; sonst unbekannt
- 3.52 FENSTER: Kunststoff; isolierverglast
- 3.53 HAUSTRÜ+ROLLADEN: Alu; Kunststoffrolladen
- 3.54 INNENTÜREN: Unbekannt
- 3.55 WÄNDE: Vergipst, sonst unbekannt
- 3.56 TREPPEN: Beton mit Kunststein
- 3.57 HEIZUNG: Gaszentralheizung
- 3.58 WARMWASSER: Vorhanden
- 3.59 SANITÄRE INSTALLATION: 1 Bad/1 WC; normale Ausstattung
- 3.6 BAULICHER ZUSTAND: Unbekannt; Annahme: Mäßig gepflegt bzw. 3.7

- 3.7 REPARATUREN+SONSTIGES:** Nachdem zum schriftlich angekündigten Termin die Besichtigung des Sondereigentums nicht ermöglicht wurde, stützen sich vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Wertermittlung auf die von außen gewonnenen Erkenntnisse, telefonische Auskünfte der Hausverwaltung und die Einsichtnahme in den Teilungsplan beim Amtsgericht.  
Nach Auskunft der Hausverwaltung sind in naher Zukunft keine Investitionen geplant, welche eine Sonderumlage erforderlich machen würden.
- 3.8 AUSSENANLAGE:** Verbundsteine, Grünfläche
- 4.1 ENERGIEAUSWEIS:** Vorhanden

#### 4.0 ERMITTLEMENT DES BODENWERTES

LFD.NR.	FLURSTÜCK	NUTZUNGSART	GRÖSSE m <sup>2</sup>	PREIS/m <sup>2</sup>	PREIS
1.	7244/1	BAULAND	7.727,00		
	104,990/10.000 MITEIGENTUMSANTEIL =		81,13	200,00	16.226,00
	ANTEILIGE GESAMTFLÄCHE:		81,13	SUMME:	16.226,00
				BAUREIFMACHUNG:	---
				4.0 BODENWERT:	RD. 16.000,00

#### 5.0 WERT DES SONDEREIGENTUMS

5.1 ERMITTLEMENT DES ZEITWERTES: INDEX: 1.667,7 1913=100

##### 5.1.1 WOHNUNG:

NEUBAUPREIS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE,  
DER AUSTATTUNG UND DER WOHNUNGSGRÖSSE: 1.600,00 €/m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE CA.: 66,00 m<sup>2</sup>  
ERGIBT: 66,00 m<sup>2</sup> x 1.600,00 €/m<sup>2</sup> = 105.600,00

/. TECHN. WERTMINDERUNG BEI EINER RESTNUTZUNGSDAUER VON 33 JAHREN  
UND EINER WIRTSCHAFTLICHEN GESAMTLEBENDAUER VON 60 JAHREN: 45 % - 47.520,00

BAUZEITWERT DER WOHNUNG: 58.080,00

ZZGL. BODENWERTANTEIL (ZIFFER 4.0): 16.000,00

ZWISCHENSUMME: 74.080,00

SICHERHEITSABSCHLAG, DA SONDEREIGENTUM  
NICHT BESICHTIGT WERDEN KONNTE (CA. 20 V.H.) - 14.080,00

5.2 VERKEHRSWERT: 60.000,00

## 6.0 ERMITTLEMENT DES ERTRAGSWERTES

### 6.1 MIETEN UND PACTEN (ANGEM. GESCHÄTZT)

GESCHOSS	NUTZUNG	FLÄCHE	€/m <sup>2</sup>	MONATSMIETE	JAHRESMIETE
KG:	1 AR	--	--	--	--
1. OG:	3 ZKB/WC, Flur, Balkon (zu 1/2)	ca. 66,00	6,44	425,00	5.100,00
6.1	ROHERTRAG JÄHRLICH:				5.100,00
6.2	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN IN %: 23 (INSTANDHALTUNGSKOSTEN, STEUERN, MIETAUSFALLWAGNIS) DIE ÜBRIGEN BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN SIND IM MIETANSATZ NICHT ENTHALTEN!				- 1.173,00
6.3	REINERTRAG:				3.927,00
6.4	ANTEIL DES BODENWERTES AM REINERTRAG (ZIFF. 4.0 x 4,5/100)				- 720,00
6.5	ANTEIL DES GEBÄUDES AM REINERTRAG RESTNUTZUNGSDAUER IN JAHREN: 33 VERVIELFÄLTIGER LT. TABELLE BEI 45 V.H. SOLLZINSEN: 17,02				3.207,00
6.6	GEBÄUDEERTRAGSWERT (VERVIELFÄLTIGER x BETRAG AUS 6.5)				54.583,14
6.7	BODENWERT				16.000,00
6.8	ERTRAGSWERT				70.583,14
6.9	SICHERHEITSABSCHLAG				- 10.583,14
6.10	VERKEHRSWERT				60.000,00

**VERKEHRSWERT 2020: 60.000,00 €**

(i.W.: sechzigtausend)

**SCHLUSSBEMERKUNGEN:**

Der Ermittlung obiger Schätzwerte liegen zu Grunde:

1. Die örtliche Teilbesichtigung von außen vom 14.09.2020, die Einsichtnahme in den Teilungsplan beim Amtsgericht Saarbrücken, sowie Auskünfte der Hausverwaltung.
2. Die Grundbuchdaten des AG-Beschlusses vom 22.04.2020, der Katasterplan vom 28.08.2020, sowie die Richtwertauskunft des Gutachterausschusses.

Im Baulistenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

3. Die Wertermittlungsrichtlinien ImmoWert-V der Bundesregierung, Ertragswertverfahren, da Sondereigentum in Mehrfamilienhaus.

4. Vorstehender Verkehrswert ist überschlägig ermittelt in Sinne von §34(6) der HOAI.

Ob das Objekt allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, wurde nicht überprüft.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchs- und verschleissbedingte, wurden - auch soweit diese nicht ausdrücklich aufgeführt sind- bei der Substanz- und Ertragswertermittlung berücksichtigt. Auf nicht offensichtliche Mängel wurde das Objekt nicht überprüft, eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen erfolgte nicht.

Eine Untersuchung auf evtl. Bodenkontaminierung wurde nicht durchgeführt.

5. Diese Wertschätzung dient in erster Linie als Grundlage zur Festsetzung nach §74a und §85a des ZVG.

ST. INGBERT, DEN 14.09.2020

DER SACHVERSTÄNDIGE:

Rin  
SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN + UNBEBAUTEN GRUND-  
STÜCKEN UND SCHÄDEN AN GEBAUDET

**PAUL TRAMPEL & SOHN**

ARCHITEKT - DIPLO.-ING. FH/TH

66366 ST. INGBERT/Saar

ANNASTR 20