

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!**

**Nur gültig im Rahmen des  
Zwangsversteigerungs-  
verfahrens!**

## Wertermittlung

0.0 OBJEKT: GEWERBLICHE HALLE MIT BÜROEINBAUTEN

0.1 GRUNDSTÜCK: KLEINBLITTERSDORF

AM BRICHELBERG 3

STADTVERBAND SAARBRÜCKEN

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN:

1.1 GRUNDBUCH VON KLEINBLITTERSDORF, BLATT 4130

1.2 GEMARKUNG KLEINBLITTERSDORF, FLUR 6, FLURSTÜCK 163/25

1.3 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 2.295,00 m<sup>2</sup>

1.4 BESCHREIBUNG IM GRUNDBUCH: GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHE

AM BRICHELBERG 3

VERKEHRSWERT 2023: 515.000,00 €

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

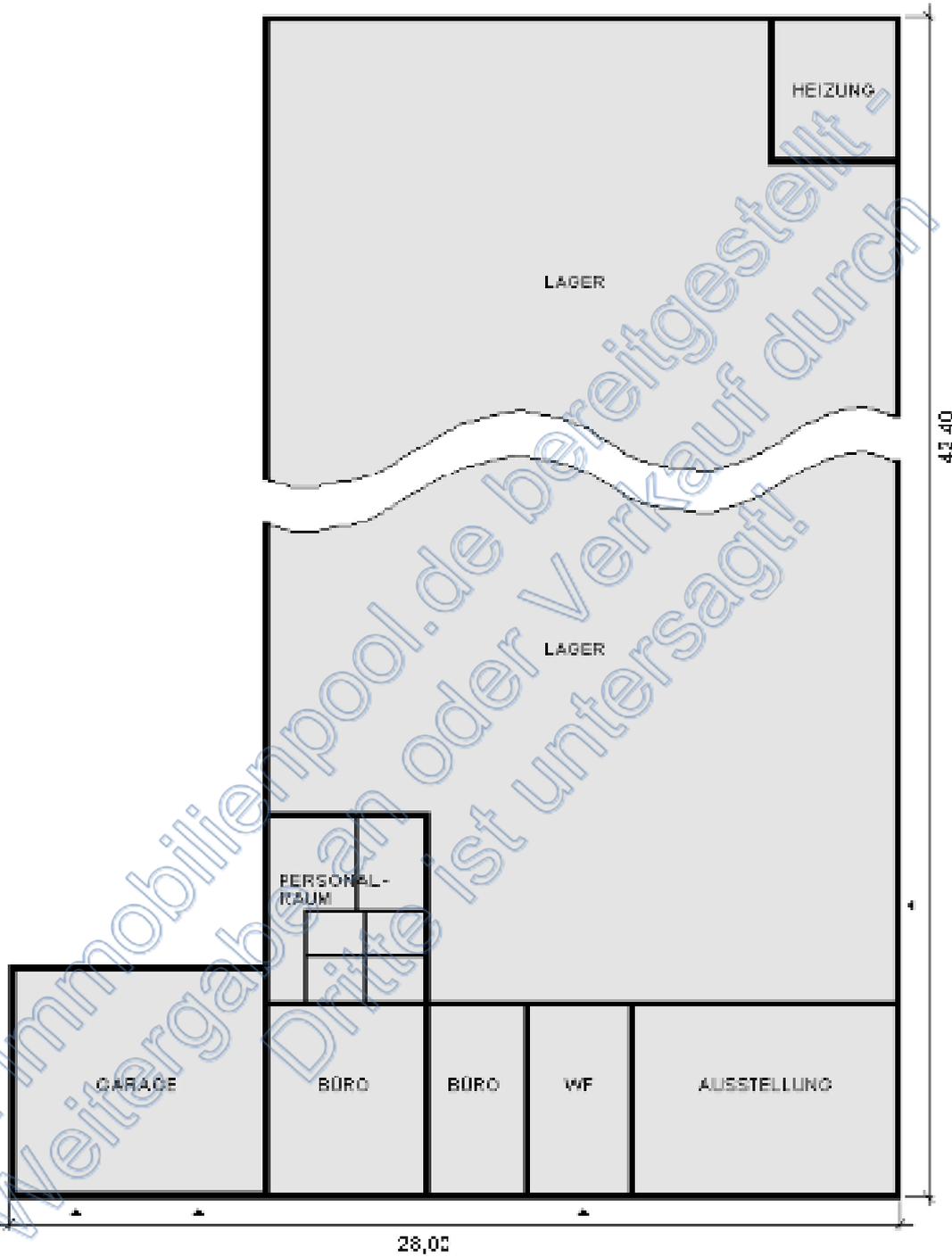


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!





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



## 2.0 KURZBESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

2.1	ORTSLAGE:	Nördlicher Ortsrand der Gemeinde Kleinblittersdorf, Gewerbegebiet „Am Brichelberg“
2.2	VERKEHRSLAGE:	Anbindung an: Nebenstraße, ausgebaut
2.3	ANGRENZER AN:	Öffentl. Straße (Eckgrundstück)
2.4	ERSCHLIESSUNGSZUSTAND:	Bebaut mit gewerblicher Halle mit Büroeinbauten und Doppelgarage
2.5	VER+ENTSORGUNG:	Gas, Wasser, Kanal, Elektro
2.6	ART DER BEBAUUNG:	Hinten angebaut
2.7	SONSTIGES:	Belastungen siehe Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis

## 3.0 KURZBESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

3.1	BAUJAHR:	Ca. 1992
3.2	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE:	1, nicht unterkellert
3.3	ZWECKBESTIMMUNG:	Gewerbliche Halle mit Büroeinbauten
3.4	ROHBAU:	
3.41	WÄNDE:	Skelettbau Stahl mit Gasbeton
3.42	DECKEN:	---
3.43	DACHFORM+KONSTRUKTION:	Satteldach; Stahlbinder
3.44	EINDECKUNG:	Sandwichplatten bzw. Garagen: Welleternit
3.45	FASSADE:	Gasbeton gestrichen
3.5	AUSBAU:	
3.51	FUSSBODEN:	Halle: Rohbeton; Büro: Laminat, Fliesen
3.52	FENSTER:	Holz; isolierverglast
3.53	HAUSTÜR+ROLLADEN:	Holz; Halle: Rolltor mit E-Antrieb; Büro: Kunststoffrolladen
3.54	INNENTÜREN:	Holz gestrichen, 1 x Nurglas
3.55	WÄNDE:	Büro: Feinputz; Fliesen in WC 1 x halbhoch; Büro: abgehängte Holz - decken oder Raster
3.56	TREPPEN:	Keine
3.57	HEIZUNG:	Büro: Gaszentralheizung; Halle: Gaswarmluft
3.58	WARMWASSER:	Elektroboiler
3.59	SANITÄRE INSTALLATION:	2 WC; einfache Ausstattung

- 3.6 SONSTIGE AUSSTATTUNG: Auf einem Teil des Hallendaches wurden im Jahre 2020 mit einer Fläche von ca. 490 m<sup>2</sup> PV-Module montiert.  
Nach Angabe fehlt jedoch die gesamte Technik, sodaß die Anlage im jetzigen Zustand nicht betrieben werden kann. Die erforderliche Investition zur Fertigstellung der Anlage dürfte im mittleren 5-stelligen Bereich liegen, vorausgesetzt die PV-Module sind noch uneingeschränkt funktionsfähig.
- 3.7 BAULICHER ZUSTAND: Mäßig gepflegt bis ungepflegt bzw. 3.8
- 3.8 REPARATUREN+SONSTIGES: Die Heizrohrisolierung fehlt teilweise.  
Das Objekt steht nach Angabe seit ca. Juni 2023 leer, ist jedoch nicht vollständig geräumt.
- 3.9 AUSSENANLAGE: Verbundsteine, Grünfläche verwildert
- 4.1 ENERGIEAUSWEIS: Vorhanden

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

#### 4.0 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

LFD.NR.	FLURSTÜCK	NUTZUNGSART	GRÖSSE m <sup>2</sup>	PREIS/m <sup>2</sup>	PREIS
1.	163/25	GEWERBEFLÄCHE	2.295,00	40,00	91.800,00
GESAMTFLÄCHE:			2.295,00	SUMME:	91.800,00
					BAUREIFMACHUNG: ---
					4.0 BODENWERT: RD. 92.000,00

#### 5.0 WERT DER GEBÄUDE

##### 5.1 ERMITTLUNG DES UMBAUTEN RAUMES

BEZEICHNUNG	LÄNGE	TIEFE	BEB. FLÄCHE	HÖHE	UMBAUTER RAUM
<u>5.1.1 HALLE:</u>					
ERDGESCHOSS:	20,00	42,40	848,00	4,00	3.392,00
DACHRAUM:1/2 x	20,00	42,40	848,00	1,50/2	318,00
					3.710,00
SUMME 5.1.1 RD. =					3.710,00
<u>5.1.2 BÜRO UND SOZIALRAUMEINBAUTEN: (ZUSCHLAG)</u>					
ERDGESCHOSS:	20,00	6,30	126,00	3,00	378,00
	5,00	6,00	30,00	3,00	90,00
					468,00
SUMME 5.1.2 RD. =					470,00
<u>5.1.3 GARAGE:</u>					
ERDGESCHOSS:	8,00	7,50	60,00	3,40 (i.M.)	204,00
SUMME 5.1.3 RD. =					205,00

5.2 ERMITTLUNG DES BAUZEITWERTES

INDEX: 2.279,6 1913=100

BEZEICHNUNG	UMB. RAUM(5.1)	PREIS/m <sup>3</sup>	€	TECHN.WERTMIND. €(%)	BAUWERT
5.1.1:	3.710,00	180,00	667.800,00	320.544,00 (48)	347.256,00
5.1.2:	470,00	290,00	136.300,00	65.424,00 (48)	70.876,00
5.1.3:	205,00	190,00	38.950,00	18.696,00 (48)	20.254,00
SUMME BAUWERT:					438.386,00
Restwert PV-Elemente, Abstelle, Hofbe-			AUSSENANLAGE+BAUNE BENKOSTEN:		59.614,00
festigung, Einfriedigung, Hausanschlüsse, Honorare			5.2 BAUZEITWERT:		498.000,00

6.0 ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 MIETEN UND PACTEN (ZULETZT ERZIELT)

GESCHOSS	NUTZUNG	FLÄCHE	€/m <sup>2</sup>	MONATSMIETE	JAHRESMIETE
<u>5.1.1 + 5.1.2:</u>					
EG:	Lagerfläche	ca. 670,00			
	Büro + Sozialräume	ca. 135,00			
		Sa. 805,00	3,54 i.D.	2.850,00	34.200,00
<u>5.1.3:</u>					
EG:	2 Garagen	---	à 75,00	150,00	1.800,00
6.1 ROHERTRAG JÄHRLICH:					36.000,00
6.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN IN %: 18					- 6.480,00
(INSTANDHALTUNGSKOSTEN, STEUERN, MIETAUSFALLWAGNIS)					
DIE ÜBRIGEN BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN SIND IM MIETANSATZ					
NICHT ENTHALTEN!					
6.3 REINERTRAG:					29.520,00

6.4 ANTEIL DES BODENWERTES AM REINERTRAG	- 3.680,00
(ZIFF. 4.0 x 4/100)	
6.5 ANTEIL DES GEBÄUDES AM REINERTRAG	25.840,00
RESTNUTZUNGSDAUER IN JAHREN: 31	
VERVIELFÄLTIGER LT. TABELLE BEI 4 V.H.	
SOLLZINSEN UND 2,5 V.H. ABSCHREIBUNGSZINSEN: 17,59	
6.6 GEBÄUDEERTRAGSWERT	454.525,60
(VERVIELFÄLTIGER x BETRAG AUS 6.5)	
6.7 BODENWERT	92.000,00
6.8 ZUSCHLAG FÜR PV-ELEMENTE	23.474,40
6.9 ERTRAGSWERT	570.000,00
6.10 ABSCHLAG ZUR MARKTANPASSUNG (CA. 10 V.H.)	- 55.000,00
6.11 VERKEHRSWERT	515.000,00

#### 7.0 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

BODENWERT (4.0)	92.000,00
BAUZEITWERT (5.2)	498.000,00
SACHWERT (4.0 + 5.2)	590.000,00
ERTRAGSWERT (6.8)	570.000,00
VERKEHRSWERT AUS ERTRAGSWERT	515.000,00

**VERKEHRSWERT 2023: 515.000,00 €**

(i.W.: fünfhundertfünfzehntausend)

#### SCHLUSSBEMERKUNGEN:

Der Ermittlung obiger Schätzwerte liegen zu Grunde:

1. Die örtliche Besichtigung und Teilaufmessung vom 09.10.2023, die Plankopie, sowie Auskünfte des anwesenden Schuldnervertreters.
2. Der Grundbuchauszug vom 24.02.2023, der Katasterplan vom 09.06.2023, sowie die Richtwertauskunft des Gutachterausschusses.  
Im Baulastenverzeichnis sind Eintragungen vorhanden.
3. Die Wertermittlungsrichtlinien ImmoWert-V der Bundesregierung, Ertragswertverfahren, da gewerblich genutztes Grundstück.
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 gebrauch- 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 09.10.2023

DER SACHVERSTÄNDIGE: