

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!**



MARKUS STREHL
ARCHITEKT AKS
BAU- U. IMMOBILIEN-
SACHVERSTÄNDIGER
ENERGIEBERATER

LERCHESFLURWEG 24
66119 SAARBRÜCKEN
TEL: 0681/851005
FAX: 0681/855640
EMAIL: m.strehl@architekt-strehl.de
www.architekt-strehl.de

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN
(i.s.d. § 194 BauGB)

für das bebaute Grundstück

12. Februar 2024

Straße Hofbrunnenstraße 1
Gemeinde/Stadt 66131 Saarbrücken
Wertermittlungsstichtag Februar 2024



Verkehrswert (Marktwert) 45.000 €

Das Gutachten wird erstellt im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens.

Versteigerung gegen XXX
Aktenzeichen 48 K 38/23

Gliederung des Gutachtens

1. Vorbemerkungen
2. Grundstücksangaben
3. Gebäudebeschreibung
4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
5. Sachwertermittlung
6. Zusammenstellung der ermittelten Werte
7. Verkehrswert (Marktwert)
8. Anlagen

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

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber/in	Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht
Auftragseingang	12.12.2023
Zweck des Gutachtens	Versteigerung./. XXX 48 K 38/23
1. Ortstermin	11.01.2024
Anwesende	[REDACTED] Eine Besichtigung des Anwesens war nicht möglich.
2. Ortstermin	25.01.2024
Anwesende	XXX XXX [REDACTED]
Unterlagen	Flurkarte M, 1:1000 vom 12.12.2023 Grundbuchauszug vom 04.07.2023
Energieausweis	lag nicht vor
Gültigkeitsdauer	— Jahre
Wertermittlungsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung Immobilienwertermittlungsverordnung in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Preisindizes für Neubauten Basisjahr 2015
Hinweis	Eine Haftung für Maßgenauigkeit wird nicht übernommen. Ob das Objekt allen öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht, wurde nicht überprüft.

2 . Grundstücksangaben

2 . 1 Beschreibung

Lage	Das Grundstück liegt im Zentrum von Ensheim hinter der eigentlichen Bebauung; überwiegend zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise; Eingangsseite liegt nach Osten; gute Wohnlage
Erschließung	Das Grundstück ist nur über Fremdgrundstücke erreichbar. Wasser, Strom, Gas, Entwässerung wahrscheinlich in den Straßenkanal
Anmerkung	Es liegen keine Unterlagen vor, ob und wie die Zufahrt zum Grundstück rechtlich gesichert ist. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird angenommen, dass die Zufahrt dauerhaft gesichert ist.
Abmessungen	größte Breite ca. 16 m größte Tiefe ca. 13 m
Zuschnitt	unregelmäßig
Topographie	in etwa eben
Nutzung	Wohngrundstück
Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse	keine bekannt
Zuschlag ca.	0 €
Abschlag ca.	0 €

2 . 2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Ensheim

Blatt 4342

Gemarkung Ensheim

Nr.	Flur	Flurstück		Größe
1	1	249	Hof- und Gebäudefläche	
			Hofbrunnenstraße	130 m ²
2	1	249/5	Gebäude- u. Freifläche	
			Hofbrunnenstraße	3 m ²
3	1	249/6	Gebäude- u. Freifläche	
			Hofbrunnenstraße	
				85 m ²
			Summe	218 m ²

Eigentümer XXX

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
(Grundbuch Abt. II)

Siehe Grundbuch

Die Eintragungen wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus.

Umlegungs-,
Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren

keine bekannt

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan

Wohnbaufläche

Qualitätsstichtag

Februar 2024

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität)

Bauland

Erschließungszustand

Erschließungsbeitragsfreiheit wird angenommen

Altlasten

keine bekannt

Baulasten

keine bekannt

2.3 Ermittlung des Bodenwertes

Richtwert

Der Richtwert für Bauland beträgt laut der Richtwertkarte der Stadt Saarbrücken 120,- €/m² einschl. Erschließungskosten zum Stichtag 01.01.2022.

Baulandtiefe

40 m

Grundstücksgröße

500 m²

Bauweise

offen

Geschossigkeit

2 Geschosse

Anmerkung

Der Bodenrichtwert ist der zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages gültigen Richtwertkarte entnommen bzw. bei dem betreffenden Gutachterausschuß stichtagbezogen erfragt. Er ist der aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Bodenwert mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er wird in € oder DM (je nach Stichtag) je m² Grundstücksfläche für baureifes Land angegeben. Der Gutachterausschuß legt hierbei auch die wertrelevanten Faktoren (Grundstücksgröße, Baulandtiefe, bauliche Ausnutzung) fest.

Wert zum Bewertungs-
zeitpunkt

Das Grundstück ist wesentlich kleiner als das Richtwertgrundstück. Außerdem haben die Bodenpreise seit Januar 2022 leicht angezogen.

Daher ist der Bodenrichtwert anzupassen. Anzusetzen ist ein Wert von 145,- €/m² einschließlich Erschließungskosten.

Wert mit Erschließungskosten

Zwischensumme:	218 m ² Bauland	145 €/m ²	rd. 31.610 €
	218 m ²	rd.	31.610 €

Besondere Boden- oder
Gründungsverhältnisse

Zuschlag ca.	0 €
Abschlag ca.	0 €

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

3 . Gebäudebeschreibung

3 . 1 Allgemeine Angaben

freistehendes, zweigeschossiges und teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss

Baujahr nicht bekannt; wahrscheinlich um 1900

Bruttogrundfläche 268 m² laut Anlage
(allseitig umschlossene und überdeckte Flächen, sowie nicht allseitig umschlossene, jedoch überdeckte Flächen)

3 . 2 Bauausführung

Rohbau

Konstruktion Massivbau

Wände Mauerwerk

Decken wahrscheinlich Massiv- und Holzbalkendecken

Dach Satteldach, Holzkonstruktion, Wellfaserzementplattendeckung (wahrscheinlich asbesthaltig)

Technischer Ausbau

Heizung Gaszentralheizung, Heizkörper mit Thermostatventilen

Sanitäre Installation EG: Bad mit Waschtisch, WC, Dusche, Boden- und Wandfliesen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Küche

Elektro-Installation einfache Ausstattung

Allgemeiner Ausbau

Fußböden Bodenfliesen, Laminat- und Textilbeläge

Wände überwiegend Gipsputz

Decken überwiegend Holzpaneele und Profilholzbretter

Fenster überwiegend Holzfenster, teils einfach-, teils isolierverglast

Türen überwiegend Holztüren, Futter und Bekleidung

Tore —

Treppen Massiv- und Holztreppen

Fassade überwiegend Faserzementplattenverkleidung (wahrscheinlich asbesthaltig)

Sonstiger Ausbau Teilausbau des Daches zu Wohnzwecken

Wert: ca. 5.000 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile	Kachelofen (kein Wertansatz da defekt)	
	Wert: ca.	0 €
Außenanlagen	Einzäunung, Flächenbefestigung, massiver Geräteschuppen	
	Wert: ca.	20.000 € einschl. Ver- und Entsorgungsanschlüssen

3 . 3 Beurteilung

Grundrißgestaltung	KG: ein Kellerraum EG: Diele, ein Zimmer, Küche, Bad OG: Flur, 3 Zimmer DG: ein Raum mit geringer Kopfhöhe	
Ausführung-Rohbau	normale Ausführung	
Ausstattungsstandart	einfache bis mittlere Ausstattung	
Baulicher Zustand/ Unterhaltung	sehr nachlässige Unterhaltung	
Baumängel/ Bauschäden	Außen: die Fenster sind teilweise schadhaft; Undichtigkeiten am Dach Außenanlagen: die nicht überbaute Grundstücksfläche ist verwildert; der Geräteschuppen ist abbruchreif Innen: alle Räume sind zu renovieren; teilweise Feuchtigkeitsschäden an Wand- und Deckenflächen; Im Gebäude ist Müll abgelagert; die Funktionsfüchtigkeit der Heizung ist sehr fraglich; die Elektroinstallation ist zu überarbeiten	
Anmerkung	In diesem Gutachten sind die Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und Baumängel sowie eines schlechten Zustandes oder einer nachlässigen Unterhaltung nur pauschal aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenabschätzung berücksichtigt worden.	
	Wertminderung: ca.	2.000 € (Zeitwert)
Unwirtschaftlichkeit	---	
	Wertminderung: ca.	0 €
Sonstige Zu- und Abschläge	---	
	Zuschlag ca.	0 €
	Abschlag ca.	0 €
Summe Wertminderungen/Zu- u. Abschläge	2.000 €	

4 . Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs sowie von grundstücksgleichen Rechten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei den Rentenobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge.

Nach der Rechtssprechung kann das Ertragswertverfahren für folgende Grundstücke als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden: bei Mietwohngroundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt-genutzten Grundstücken, Garagengrundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Einfamilienhäuser. Das gleiche gilt auch für Zweifamilienhausgrundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das vorliegende Grundstück ist ein Einfamilienhausgrundstück.

Eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen liegt nicht vor. Der Verkehrswert kann daher nicht über das Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Der Verkehrswert wird über den Sachwert ermittelt.

5 . Sachwertermittlung

5 . 1 Bewertungsfaktoren

Bruttogrundfläche	268 m ² laut Anlage
Herstellungskosten	2010 (einschl. Baunebenkosten)
Index	90
Standardstufe	1-2
Baukosten	622 €/m ²
Korrekturfaktoren	
Land	1,00
Ortsgröße	1,00
Grundrissart	1,00
Wohnungsgröße	1,00
Herstellungskosten	2024 (einschl. Baunebenkosten)
Index Feb. 24	161,3
Baukosten	1.115 €/m ²
Sonstiger Ausbau	5.000 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €
Außenanlagen	20.000 €
Baujahr	nicht bekannt; wahrscheinlich um 1900
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	nicht bekannt
Restnutzungsdauer rechnerisch fiktiv	5 Jahre
Wertminderung wegen Alters	93,75 %

5 . 2 Ermittlung des Zeitwertes

Herstellungskosten	2024		
Baukosten		268 m ² x	1115 € = 298.442 €
Sonstiger Ausbau			5.000 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile			0 €
Außenanlagen			20.000 €
Neuwert am Bewertungsstichtag			323.442 €
Wertminderung wegen Alters		93,75 % von	323.442 € = 303.226 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen			20.215 €

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

6 . Zusammenstellung der ermittelten Werte

6 . 1 Sachwert

Boden	31.610 €
Gebäude	20.215 €
Summe	51.825 €

6 . 2 Wertminderungen

Baumängel/Bauschäden u. Ä.	2.000 €
----------------------------	---------

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

7. Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4, wird der Verkehrswert über das Sachwertverfahren ermittelt.

Der vorläufige Sachwert beträgt 51.825 €.

Marktanpassung

Objekte dieser Art sind in der Regel normal zu verkaufen. Der schlechte Zustand des Gebäudes und der im Gebäude abgelagerte Müll wirken sich wegen des damit verbundenen Kostenrisikos allerdings nachteilig auf den Verkehrswert aus. Daher ist zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Sachwert ein angemessener Abschlag anzusetzen.

Angemessener Abschlag 10 %

$$51.825 \text{ €} \times 10 \% = 5.183 \text{ €}$$

51.825 € -	5.183 € =	46.643 €
Wertminderungen		-2.000 €
		44.643 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt Februar 2024 festgestellt mit

45.000 €

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

Architekt M. Strehl

Das Gutachten darf ohne die schriftliche Genehmigung des Erstellers nicht zu anderen Zwecken als im Gutachten angegeben, verwendet oder an Dritte weitergegeben werden. Auch eine Verwendung des Gutachtens durch andere Personen als den Auftraggeber ist untersagt. Der Ersteller des Gutachtens haftet nicht für Schäden, die aus einer unerlaubten Weitergabe des Gutachtens entstehen.

Anmerkungen	Hausverwaltung:	keine bekannt
	Mieter:	das Gebäude steht leer
	Hausschwamm:	Durch die Inaugenscheinnahme konnten keine Anzeichen eines Befalls durch Hausschwamm festgestellt werden. Evt. verdeckt vorliegender Hausschwamm kann nur durch eine entsprechende Begutachtung durch einen Fachmann festgestellt werden.
	Gewerbebetrieb:	Es liegt keine gewerbliche Nutzung vor.
	Betriebs-einrichtungen:	Beim Ortstermin waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
	Baulasten:	Laut Angabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Saarbrücken liegen keine Einschränkungen vor.
	Altlasten:	Laut Angabe des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

7. 1 Separate Bewertung der Grundstücke

Flurstück	249	
Bodenwert		16.965 €
anteiliger Gebäudewert		9.716 €
Zwischensumme		26.681 €

Flurstück	249/5	
Bodenwert		391 €
anteiliger Gebäudewert		0 €
Zwischensumme		391 €

Flurstück	249/6	
Bodenwert		11.093 €
anteiliger Gebäudewert		6.478 €
Zwischensumme		17.571 €

Gesamtsumme		44.643 €
-------------	--	----------

8 . Anlagen

8 . 1 Bruttogrundfläche

Anmerkung Aktuelle Bauzeichnungen liegen nicht vor. Die nachfolgenden Maße wurden daher der Flur- und/oder Richtwertkarte entnommen und sind nur so genau, wie dies durch den gegebenen Maßstab der Unterlagen möglich ist.

Geschoß	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	Fläche (m ²)
KG		3,000	4,000	1,00	12,00
EG		15,500	5,500	1,00	85,25
OG		15,500	5,500	1,00	85,25
DG		15,500	5,500	1,00	85,25
					267,75 m ²
			Summe Bruttogrundfläche	rd.	268 m ²

Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bei
Weitergabe an Oder
Dritte ist untersagt



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