

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!**



STREHL
G M B H

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

LERCHESFLURWEG 24
66119 SAARBRÜCKEN
TEL: 0681/851005
FAX: 0681/855649
EMAIL: m.strehl@architekt-strehl.de
www.architekt-strehl.de

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(i.s.d. § 194 BauGB)

für das bebaute Grundstück

22. April 2024

Straße	Lindenhofstraße 57
Gemeinde/Stadt	66115 Saarbrücken
Wertermittlungstichtag	April 2024



Verkehrswert	(Marktwert)	53.000 €	(mit Sicherheitsabschlag)
		60.000 €	(ohne Sicherheitsabschlag)

Das Gutachten wird erstellt im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens.

Versteigerung gegen	XXX
Aktenzeichen	48 K 64/23

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 oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 . Vorbemerkungen

Auftraggeber/in	Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht
Auftragseingang	31.01.2024
Zweck des Gutachtens	Versteigerung ./ XXX 48 K 64/23
1. Ortstermin	20.02.2024
Anwesende	XXX Herr Architekt Markus Strehl Eine Besichtigung des Anwesens wurde nicht gestattet.
2. Ortstermin	05.03.2024
Anwesende	XXX Herr Architekt Markus Strehl Eine Besichtigung des Anwesens war nur teilweise möglich.
Unterlagen	Flurkarte M. 1:1000 vom 31.01.2024 Grundbuchauszug ohne Datum Bauzeichnungen M. 1:100 vom 09.01.1935
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 Maßungenaugkeit wird nicht übernommen. Ob das Objekt allen öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht, wurde nicht überprüft.

2 . Grundstücksangaben

2 . 1 Beschreibung

Lage	Das Grundstück liegt am nordwestlichen Rand von Malstatt-Burbach an einer Nebenstraße; überwiegend zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise; Straßenseite liegt nach Westen, Gartenseite nach Osten; Entfernung bis Stadtmitte ca. 6 km; einfache Wohnlage
Erschließung	Straße ist ausgebaut Wasser, Strom, Entwässerung wahrscheinlich in den Straßenkanal
Abmessungen	Breite ca. 9 m mittlere Tiefe ca. 59 m
Zuschnitt	trapezförmig
Topographie	Hanglage
Nutzung	Wohngrundstück
Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse	keine bekannt
	Zuschlag ca. 0 €
	Abschlag ca. 0 €

2 . 2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Malstatt-Burbach
Blatt	4461
Gemarkung	Malstatt-Burbach

Nr.	Flur	Flurstück
3	23	172/12

Hof- und Gebäudefläche
Lindenhofstraße 57

Größe

Summe	<u>516 m²</u> 516 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	April 2024
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland, Gartenland
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 115,-- €/m ² einschl. Erschließungskosten zum Stichtag 01.01.2022.				
Baulandtiefe	40	m			
Grundstücksgröße	400	m ²			
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 m ² Grundstücksfläche für baureifes Land angegeben. Der Gutachterausschuß legt hierbei auch die wertrelevanten Faktoren (Grundstücksgröße, Baulandtiefe, bauliche Ausnutzung) fest.				
Wert zum Bewertungszeitpunkt	Der vordere Teil des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 40 m und mit einer Fläche von rd. 360 m ² ist als Bauland mit dem Richtwert von 115,-- €/m ² einschließlich Erschließungskosten zu bewerten. Der Rest des Grundstücks mit einer Fläche von 156 m ² ist Gartenland. Hierfür ist ein Wert von 38,-- €/m ² anzusetzen.				
Wert mit Erschließungskosten					
	360 m ²	Bauland	115	€/m ²	rd. 41.400 €
	156 m ²	Gartenland	38	€/m ²	rd. 5.928 €
Zwischensumme	516 m ²				rd. 47.328 €
Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse			Zuschlag ca.		0 €
			Abschlag ca.		0 €
Bodenwert insgesamt					47.328 €

3 .Gebäudebeschreibung

3 . 1 Allgemeine Angaben einseitig angebautes, eingeschossiges und teilunterkellertes Einfamilien-
wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr 1935 (laut Bauzeichnung)

Bruttogrundfläche 163 m² laut Anlage
(allseitig umschlossene und überdeckte Flächen, sowie nicht allseitig
umschlossene, jedoch überdeckte Flächen)

Wohnfläche 58 m²

3 . 2 Bauausführung

Anmerkung

Das Gebäude konnte beim Ortstermin nur zum Teil besichtigt werden.
Die nachfolgenden Angaben beruhen daher überwiegend auf Angaben
des Eigentümers, die örtlich nicht überprüft werden konnten. Der Ersteller
des Gutachtens haftet nicht für Schäden, die aus falschen Annahmen ent-
stehen können.

Rohbau

Konstruktion

Massivbau

Wände

Mauerwerk

Decken

wahrscheinlich Trägerdecken

Dach

Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeldeckung

Technischer Ausbau

Heizung

ein Öleinzellofen im Erdgeschoss

Sanitäre Installation

KG: Fertigteil-Dusche
EG: Toilette mit WC

Elektro-Installation

einfache Ausstattung

Allgemeiner Ausbau

Fußböden

PVC- und Laminatbeläge

Wände

überwiegend Gipsputz

Decken

überwiegend Gipsputz, teilweise Styropordekuplatten

Fenster

Holzfenster, einfach- und isolierverglast

Türen

überwiegend Lattentüren

Tore

Treppen

Massiv- und Holztreppen

Fassade Wärmedämmverbundsystem und Kalkzementputz

Sonstiger Ausbau ---

Wert: ca. 0 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile Dachgauben; angebauter Schuppen

Wert: ca. 6.000 €

Außenanlagen Vorgarten; Flächenbefestigung und Aussentreppe an der rechten Seite; Stützmauer; Garten hinter dem Gebäude

Wert: ca. 15.000 € einschl. Ver- und Entsorgungsanschlüssen

3.3 Beurteilung

Grundrißgestaltung KG: ein Raum
EG: Diele, Flur, ein Zimmer, Küche, Toilette, Stall
DG: Flur, 3 Zimmer

Ausführung-Rohbau normale Ausführung

Ausstattungsstandart überwiegend einfache Ausstattung

Baulicher Zustand/
Unterhaltung nachlässige bis sehr nachlässige Unterhaltung

Baumängel/
Bauschäden Außen:
das Dach ist zu überarbeiten; die Rölläden sind teilweise defekt; die strassenseitige Dachgaube hat sich gesetzt; teilweise Schäden am Aussenputz; der angebauter Schuppen ist nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig
Außenanlagen:
der Garten ist verwildert; teilweise Müllablagerungen
Innen:
alle Räume sind zu renovieren

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 Kosten-schätzung berücksichtigt worden.

Wertminderung: ca. 8.000 € (Zeitwert)

Unwirtschaftlichkeit ---

Wertminderung: ca. 0 €

Sonstige Zu- und Ab-schläge ---

Zuschlag ca. 0 €

Abschlag ca. 0 €

Summe Wertminderungen/Zu- u. Abschläge 8.000 €

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

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 Mietwohngrundstücken, 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	163	m² laut Anlage
Herstellungskosten	2010	(einschl. Baunebenkosten)
Index	90	
Standardstufe	1-2	
Baukosten	591	€/m²
Korrekturfaktoren		
Land	1,00	
Ortsgröße	1,00	
Grundrissart	1,00	
Wohnungsgröße	1,00	
Herstellungskosten	2024	(einschl. Baunebenkosten)
Index Apr. 24	163,3	
Baukosten	1.073	€/m²
Sonstiger Ausbau	0 €	
Besonders zu veranschlagende Bauteile	6.000 €	
Außenanlagen	15.000 €	
Baujahr	1935	(laut Bauzeichnung)
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	89	Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch		Jahre
fiktiv	10	Jahre (wegen Gebäudezustand)
Wertminderung wegen Alters	87,5	%

Besonders zu veranschlagende Bauteile		6.00
Außenanlagen		15.00
Neuwert am Bewertungsstichtag		195.52
Wertminderung wegen Alters	87,5 % von	195.524 € = -171.08
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen		24.44

Besonders zu veranschlagende Bauteile		6.00
Außenanlagen		15.00
Neuwert am Bewertungsstichtag		195.52
Wertminderung wegen Alters	87,5 % von	195.524 € = -171.08
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen		24.44

6 .Zusammenstellung der ermittelten Werte

6 . 1 Sachwert

Boden	47.328 €
Gebäude	<u>24.440 €</u>
Summe	71.768 €

6 . 2 Wertminderungen

Baumängel/Bauschäden u. Ä.	8.000 €
----------------------------	---------

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 71.768 €.

Marktanpassung

Objekte dieser Art und in dieser Preislage sind in der Regel normal zu verkaufen. Der schlechte Unterhaltungszustand und das damit verbundenen Kostenrisiko für die Renovierung bzw. Sanierung wirkt sich allerdings nachteilig auf den Verkehrswert aus. Daher ist zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Sachwert ein angemessener Abschlag anzusetzen.

Angemessener Abschlag: 5 %

$$71.768 \text{ €} \times 5 \% = 3.588 \text{ €}$$

71.768 € -	3.588 € =	68.180 €
Wertminderungen		-8.000 €
		60.180 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt April 2024 ohne Sicherheitsabschlag festgestellt mit 60.000 € .

Das Gebäude konnte bei keinem der Ortstermine vollständig besichtigt werden. Zur Berücksichtigung eventuell vorliegender Abweichungen von der angenommenen Ausstattung und vom angenommenen Zustand ist ein Sicherheitsabschlag anzusetzen.

Angemessener Abschlag: 10 %

$$68.180 \text{ €} \times 10 \% = 6.818 \text{ €}$$

68.180 € -	6.818 € =	61.362 €
Wertminderungen		-8.000 €
		53.362 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt April 2024 mit Sicherheitsabschlag
festgestellt mit 53.000 €.

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:	Eigennutzung
	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.
	Alllasten:	Laut Angabe des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz liegen keine Eintragungen im Alllastenkataster vor.

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

8 . Anlagen

8 . 1 Wohnfläche

8 . 1 . 1 alle Geschosse

Geschoß	Raum	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	-3%	Fläche (m²)
EG	Diele		1,400	1,980	1,00	0,97	2,69
	Toilette		1,400	0,900	1,00	0,97	1,22
	Flur		0,875	4,100	1,00	0,97	3,48
			1,750	1,100	1,00	0,97	1,87
	Küche		3,175	4,100	1,00	0,97	12,63
	Zimmer		4,975	4,080	1,00	0,97	19,69
DG			0,400	0,400	-1,00	0,97	-0,16
	Flur		0,900	1,300	1,00	0,97	1,13
			0,400	1,100	1,00	0,97	0,43
	Zimmer 1		4,025	4,100	1,00	0,97	16,01
			3,000	1,000	-0,50	0,97	-1,46
	Zimmer 2		2,100	4,080	1,00	0,97	8,31
			1,100	1,000	-0,50	0,97	-0,53
	Zimmer 3		2,825	4,080	-0,50	0,97	-5,59
			0,400	0,400	-1,00	0,97	-0,16
			2,825	1,000	-0,50	0,97	-1,37

58,20 m²

Summe alle Geschosse

rd. 58 m²

Gesamtsumme

rd. 58 m²

8 . 2 Bruttogrundfläche

Geschoß	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	Fläche (m²)
KG		5,330	4,450	1,00	23,72
EG		5,350	8,800	1,00	47,08
		1,750	3,000	1,00	5,25
		2,875	3,500	1,00	10,06
DG		5,350	8,800	1,00	47,08
	Speicher	5,350	5,500	1,00	29,43

162,62 m²

Summe Bruttogrundfläche rd. 163 m²