

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!**

Wertermittlung

Nur gültig im Rahmen des
Zwangsversteigerungs-
verfahrens!

0.0 OBJEKT: EIGENTUMSWOHNUNG

0.1 GRUNDSTÜCK: SAARBRÜCKEN

AM KIESELHUMES 68

REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN:

1.1 GRUNDBUCH VON ST. JOHANN, BLATT 8054

1.2 GEMARKUNG ST. JOHANN, FLUR 19, FLURSTÜCK 18/4

1.3 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 2.061,00 m²

1.4 BESCHREIBUNG IM GRUNDBUCH: 387,94/10.000 MITEIGENTUMSANTEIL AN DEM
GRUNDSTÜCK:

HOF- UND GEBÄUDEFLÄCHE, AM KIESELHU-
MES 68 - 70 VERBUNDEN MIT DEM SONDER-
EIGENTUM AN DER MIT NR. 5 BEZEICHNETEN
WOHNUNG RECHTS INNEN IM 2. OG UND DEM
GLEICHNUMMERIERTEN KELLER

VERKEHRSWERT 2024: 81.000,00 €



EIGENTUMSWOHNUNG

Baujahr 1970

Dreigeschossig, Dachgeschoß ausgebaut, unterkellert

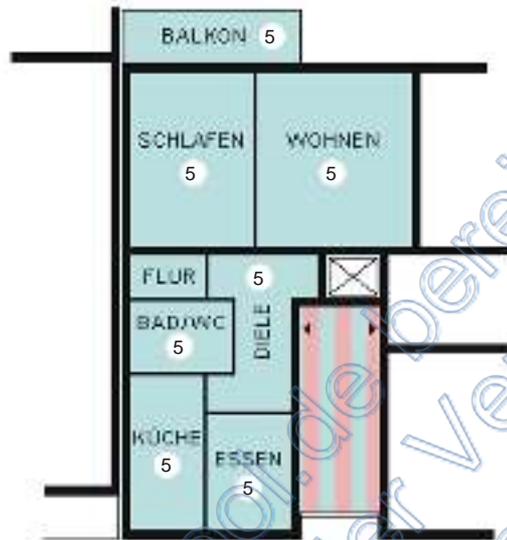
Zentralfernheizung

KG: 1 Keller

2. OG: 3 ZKB/Du/WC, Diele,

Flur, Balkon (zu 1/4) ca. 73,00 m²

Grundstücksgröße: 2.061,00 m²



2. OBERGESCHOSS

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

2.0 KURZBESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

2.1	ORTSLAGE:	Östlicher Bereich des Stadtteiles St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken, allgem. Wohngebiet
2.2	VERKEHRSLAGE:	Anbindung an: Ortsstraße, ausgebaut, Bürgersteig
2.3	ANGRENZER AN:	Öffentl. Straße
2.4	ERSCHLIESSUNGSZUSTAND:	Bebaut mit Mehrfamilienwohnhausblocks
2.5	VER+ENTSORGUNG:	Wasser, Kanal, Elektro, Fernheizung
2.6	ART DER BEBAUUNG:	Offen, links angebaut
2.7	SONSTIGES:	Stadion/Sportanlage „Kieselhumes“ auf der gegenüber liegenden Straßenseite

3.0 KURZBESCHREIBUNG DES GEBÄUDES BZW. DES SONDEREIGENTUMS NR. 5

IM 2. OG UND KG:

3.1	BAUJAHR:	1970
3.2	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE:	3, Dachgeschoß 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:	Tonziegel
3.45	FASSADE:	Putz, Sichtbeton
3.5	AUSBAU:	
3.51	FUSSBODEN:	Estrich, Sondereigentum unbekannt; Gemeinschaftseigentum: Naturstein, Fliesen
3.52	FENSTER:	Kunststoff; isolierverglast
3.53	HAUSTÜR+ROLLADEN:	Alu; Kunststoffrolladen
3.54	INNENTÜREN:	Annahme: Holz
3.55	WÄNDE:	Annahme: Vergipst, tapeziert; Fliesen in Küche wenig, Bad, WC wandhoch
3.56	TREPPEN:	Beton mit Naturstein, Aufzug (5 Pers.)
3.57	HEIZUNG:	Zentralfernheizung
3.58	WARMWASSER:	Zentral
3.59	SANITÄRE INSTALLATION:	1 Bad/1 Dusche/1 WC; Annahme: Normale Ausstattung

- 3.6 SONSTIGE AUSSTATTUNG: Zum Gemeinschaftseigentum gehören u.a. Fitnessbereich mit Sauna und Schwimmbad
- 3.7 BAULICHER ZUSTAND: Annahme: Sondereigentum mäßig gepflegt bzw. 3.8
- 3.8 REPARATUREN+SONSTIGES: Nachdem zum schriftlich den Schuldnern mitgeteilten Besichtigungstermin niemand öffnete, stützen sich vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Wertermittlung auf die von außen gewonnenen Erkenntnisse, Auskünfte aus der Nachbarschaft und der Hausverwaltung, sowie die Einsichtnahme in die Teilungspläne beim Grundbuchamt.
- Nach Angabe der Hausverwaltung ist die Durchführung einer energetischen Sanierung in der Vorplanung, welche zu einer Sonderumlage in noch unbekannter Größenordnung führen würde.
- Nach Angabe aus der Nachbarschaft soll das Sondereigentum schon seit längerem unbewohnt sein.
- 3.9 AUSSENANLAGE: Verbundsteine, Grünfläche
- 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 ²	PREIS/m ²	PREIS
1.	18/4	BAULAND	2.061,00		
387,94/1.000 MITEIGENTUMSANTEIL =			79,95	225,00	17.988,75
ANTEILIGE GESAMTFLÄCHE:			79,95	SUMME:	17.988,75
					BAUREIFMACHUNG: ---
					4.0 BODENWERT: RD. 18.000,00

5.0 WERT DES SONDEREIGENTUMS

5.1 ERMITTLUNG DES ZEITWERTES: INDEX: 2.295,3 1913=100

5.1.1 WOHNUNG:

NEUBAUPREIS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE,
DER AUSSTATTUNG UND DER WOHNUNGSGRÖSSE: 2.650,00 €/m²
WOHNFLÄCHE CA.: 73,00 m²
ERGIBT: 73,00 m² x 2.650,00 €/m² = 193.450,00

./.. TECHN. WERTMINDERUNG BEI EINER RESTNUTZUNGSDAUER VON 27 JAHREN
UND EINER WIRTSCHAFTLICHEN GESAMTLEBENSDAUER VON 80 JAHREN: 60 % - 116.070,00

BAUZEITWERT DER WOHNUNG: 77.380,00

ZZGL. BODENWERTANTEIL (ZIFFER 4.0): 18.000,00

ZWISCHENSUMME: 95.380,00

SICHERHEITSABSCHLAG DA SONDEREIGENTUM NICHT
BESICHTIGT WERDEN KONNTE (CA. 15 V.H.) - 14.380,00

5.2 VERKEHRSWERT: 81.000,00



6.0 ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 MIETEN UND PACTEN (ANGEM. GESCHÄTZT)

GESCHOSS	NUTZUNG	FLÄCHE	€/m ²	MONATSMIETE	JAHRESMIETE
KG:	1 Keller	---	---	---	---
2. OG:	3 ZKB/Du/WC, Diele, Flur, Balkon (zu 1/4)	ca. 73,00	8,22	600,00	7.200,00
6.1	ROHERTRAG JÄHRLICH:				7.200,00
6.2	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN IN %: 25 (INSTANDHALTUNGSKOSTEN, STEUERN, MIETAUSFALLWAGNIS) DIE ÜBRIGEN BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN SIND IM MIETANSATZ NICHT ENTHALTEN!				- 1.800,00
6.3	REINERTRAG:				5.400,00
6.4	ANTEIL DES BODENWERTES AM REINERTRAG (ZIFF. 4.0 x 4/100)				- 720,00
6.5	ANTEIL DES GEBÄUDES AM REINERTRAG RESTNUTZUNGSDAUER IN JAHREN: 27 VERVIELFÄLTIGER LT. TABELLE BEI 4 V.H. SOLLZINSEN: 16,33				4.680,00
6.6	GEBÄUDEERTRAGSWERT (VERVIELFÄLTIGER x BETRAG AUS 6.5)				76.424,40
6.7	BODENWERT				18.000,00
6.8	ERTRAGSWERT				94.424,40
6.9	SICHERHEITSABSCHLAG DA SONDEREIGENTUM NICHT BESICHTIGT WERDEN KONNTE				- 13.424,40
6.10	VERKEHRSWERT				81.000,00

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

VERKEHRSWERT 2024: 81.000,00 €

(i.W.: einundachtzigtausend)

SCHLUSSBEMERKUNGEN:

Der Ermittlung obiger Schätzwerte liegen zu Grunde:

1. Die örtliche Teilbesichtigung der Wohnungsumgebung vom 05.03.2024, die Planeinsicht der Teilungsakte, sowie tel. Auskünfte der Hausverwaltung.
2. Der Grundbuchauszug vom 03.11.2023, der Katasterplan vom 05.02.2024, sowie die Richtwertauskunft des Gutachterausschusses.
Im Baulastenverzeichnis 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 gebrauchts- 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 05.03.2024

DER SACHVERSTÄNDIGE: