



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!**

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Markwertermittlung von Standardimmobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN-EXPOSÉ

AZ 48-K-17/24

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 66115 Saarbrücken,
Poststrasse 5**



Ebenes Grundstück 336m², ehemals und künftig zweiseitig angebaut, 5-Familienhaus voll unterkellert, 4 Vollgeschosse, nachträglich ausgebautes DG (ohne Bauanzeige), Massivbau Bj. ca. 1951, vermietbare Wohnfläche ca. 370m², voll vermietet, Fernwärmeanschluß, belastendes Wege/Durchfahrtsrecht, belastende Vereinigungsbaulast (Planungsvorwirkung)

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.07.2024 ermittelt mit rd.

486.000,- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
1.4	Gestalt und Form	4
1.5	Privatrechtliche Situation	4
1.6	Öffentlich-rechtliche Situation	5
1.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
2.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
2.2	Mehrfamilienhaus.....	7
2.3	Außenanlagen.....	10
2.4	Werteinfluss durch das Wegerecht Abt. 2, lfd.Nr.1	11
2.5	Werteinfluss durch die Vereinigungsbaulast Nr. 2714 vom 27.11.2023:.....	12
2.6	Verkehrswert	15
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (5 Wohnungen)
Objektadresse:	Poststrasse 5 66115 Saarbrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Malstatt-Burbach, Blatt 18360, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 1, Flurstück 192/134 (336 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	30.07.2024
Qualitätsstichtag:	30.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	30.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer sowie die jeweiligen Mieter und der unterzeichnende Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum (nach 20.03.2024, letzte Eintragung) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• digitaler aktueller Flurkartenauszug• Bodenrichtwertauszüge• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), soweit verfügbar• Berechnung/Prüfung der relevanten Bauzahlen auf vorliegenden Akten und Laseraufmaß• Mietflächen/Einnahmenliste• Marktbericht Saarbrücken 2023, Saarlouis 2024, ZGA Saarland 2022, LGMB Rheinland-Pfalz 2023, Mietspiegel SB 2024• Bauarchiv und Stadtarchiv Saarbrücken• Baulastauskunft

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Dachgeschoss ist in 2021 zur Wohnung Nr. 5 ausgebaut worden, eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Zuge der unterstellten nachträglichen Legalisierung können behördliche Auflagen (z.B. Brandschutzvorkehrungen) erfolgen. Für dieses Gutachten wird eine Genehmigung fiktiv unterstellt. Ebenso wird die Umsetzung der geplanten Nachbarbebauung nördlich auf Basis der Vereinigungsbaulast unterstellt.

1.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:
ca. 11 m;

mittlere Tiefe:
ca. 30 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 336 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

1.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Malstatt-Burbach, Blatt 18360 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Wegerecht an 192/116 und 192/117 (Erschließung Poststrasse, wertneutral, in Bodenrichtwert berücksichtigt)
- Wegerecht für 192/2 mit Anerkennungsgebühr 1000 Franken jährlich

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.6 Öffentlich-rechtliche Situation

1.6.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 21.08.2024 vor.
Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Belastende **Vereinigungs-Baulast** Nr. 2714 vom 27.11.2023:

II. Eintragungstext:

Aufgrund des mit dem Aktenzeichen 20230737 noch zu genehmigenden Bauvorhabens bilden die im beigefügten Lageplan rot dargestellten Flurstücke baurechtlich jetzt und auch künftig, aber nur solange die Bebauung besteht, eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 5 Abs. 2 der Bauordnung des Saarlandes. Die jeweilige Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, keine Verhältnisse eintreten zu lassen, die den Vorschriften der Landesbauordnung oder den auf Grund der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

Begünstigende Baulast Nr. 710 vom 25.09.1996:

Teil 1: für 192/134 hinfällig nach Grundstücksteilung

Teil 2: für 192/134 hinfällig nach Grundstücksteilung

Teil 3: Erschließungsbaulast, Poststrasse nicht öffentlich gewidmet, sondern in Privatbesitz, hierdurch Erschließung des zu bewertenden Flurstücks gesichert, berücksichtigt in vollem Bodenrichtwert

1.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
VII = 7 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,8 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

1.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte wegen fehlender Bauakte im Archiv nicht geprüft werden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche bestehen im nachträglichen Ausbau des Dachgeschoßes zur Wohnung Nr. 5 in 2021 nach Angabe der Eigentümer.

Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf telefonische Nachfrage bei der UBA vom 29.08.2024 ist die Wohnnutzung des DG nicht bekannt. Es existiert diesbezüglich keine Baugenehmigung. Das Dachgeschoß ist in den Bestandsplänen als Nutzfläche ausgewiesen. Hierzu wurde eine pauschale Rückstellung wertmindernd verrechnet.

1.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem voll vermieteten 5-Familienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

2.2 Mehrfamilienhaus

2.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus, 5 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
viergeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut, ehemals und künftig beidseitig angebaut Nord/Süd

Baujahr:

ca. 1951, sachverständige Schätzung nach vorliegenden Daten, Gebäudedetails und Grundbucheintrag bezüglich Wegerecht

Modernisierung:

Ausbau DG zu Wohnung Nr. 5 in 2021 (keine Baugenehmigung vorliegend)
Innenausbau Wohnung 1 EG jüngeren Datums
teilweise Ver/Entsorgungsinstallationen der Wohnungen, z.B.
Elektroinstallation
Bäder mit älterer Modernisierung Whg 2-4

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenausicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, **Giebelseite Nord mit erheblichen Fehlstellen nach kürzlichem Rückbau des benachbarten Gebäudes, Wiederherstellungsverpflichtung der Bauherrschaft von 192/156 im Zuge der Bebauung liegt vor**, Fassaden West und Ost mit Schäden

2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

neue Fernwärme-Übergabestation
alte, nicht mehr genutzte Leitungen einer früheren Heizanlage, 4 Kellerräume zu Wohnungen,

Erdgeschoss:

Durchfahrt, Hauseingang mit allgemeinem Treppenhaus, Wohnung 1 mit 1 Zi/K/Bad/Galerie, Wohnfläche ca. 43,8m² incl. 1/2-Anteil der Galeriefläche

1.- 3.Obergeschoss:

jeweils 1 Wohnung bestehend aus 4 Zi/K/Bad/Diele/Balkon, Wohnfläche ca. 85m²

Dachgeschoss:

Wohnung bestehend aus 2 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche ca. 80m²

2.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente

Keller:

Beton, Mauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk;
nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände

Geschossdecken:

Stahlbetondecke über KG, weitere Geschosse Holsteindecken nach Bestandsplan;
Dämmung der obersten Geschossdecke nachträglich vorhanden, jedoch mit Fehlstellen und falscher Positionierung der Dämmung (Dampfsperre oben!)

Treppen:

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Naturstein;
einfaches Eisengeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, veralteter Zustand

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit 5 Dachgauben, Pfetten aus Holz

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

alte Biberschwanzdeckung (Ton), mit nachträglicher Dämmung der obersten Geschossdecke (Fehlstellen und falsche Positionierung)

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt, Undichtigkeiten an Gaube strassenseitig

2.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Fernheizung, neue Übergabestation, Wärmeverteilung mittels PLP-Heizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) je Wohnung

2.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.2.5.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	Einfache Textilbeläge, Laminat in Wohnräumen, Fliesen in Bädern und Balkon, im DG und EG jünger modernisiert (ca. 2021)
Wandbekleidungen:	tlw. Anstrich auf Gipsputz, auch Tapetenbeläge einfacher Art, Bäder bis ca. 2,00m gefliest
Deckenbekleidungen:	Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen oder Anstrich
Fenster:	Aluminiumfenster mit Doppelverglasung Bj. ca. 1985 im EG 2 jüngere Kunststoff-Fenster westseitig manuelle Kunststoff-Rollläden 1.OG bis 3.OG
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Ältere Alutür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	je Wohnung Bad mit Dusche oder Wanne, WC, Waschbecken, EG und DG jünger modernisiert und mit Waschmaschinen-Anschluss
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	im DG Undichtigkeiten an Gaube strassenseitig erkennbar im KG umlaufend Feuchte/Putzschäden meßbar tlw. erhebliche Fassadenschäden und Fehlstellen, Giebelseite Nord nach Abriß des Nachbargebäudes mit Sanierungsstau (vorliegende Wiederherstellungsverpflichtung !), restliche Fassadenflächen mit Riß- und Putzschäden
Grundrissgestaltung:	große innere Dielenflächen, lichte Höhen 1.-3.OG 2,80m, im EG lichte Höhe 3,80m
wirtschaftliche Wertminderungen:	überhohe Räume EG bis 3.OG

2.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	5 Dachgauben alter Bauart Durchfahrt im EG
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren
wirtschaftliche Wertminderungen:	überhohe Räume
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresbezogen normal, es wurden in Teilen Modernisierungen getätigt. Es besteht erheblicher Sanierungsstau hinsichtlich der Fassaden sowie Genehmigungsklärung bezüglich des Dachgeschossausbaus und eventueller behördlicher Auflagen.

2.3 Außenanlagen

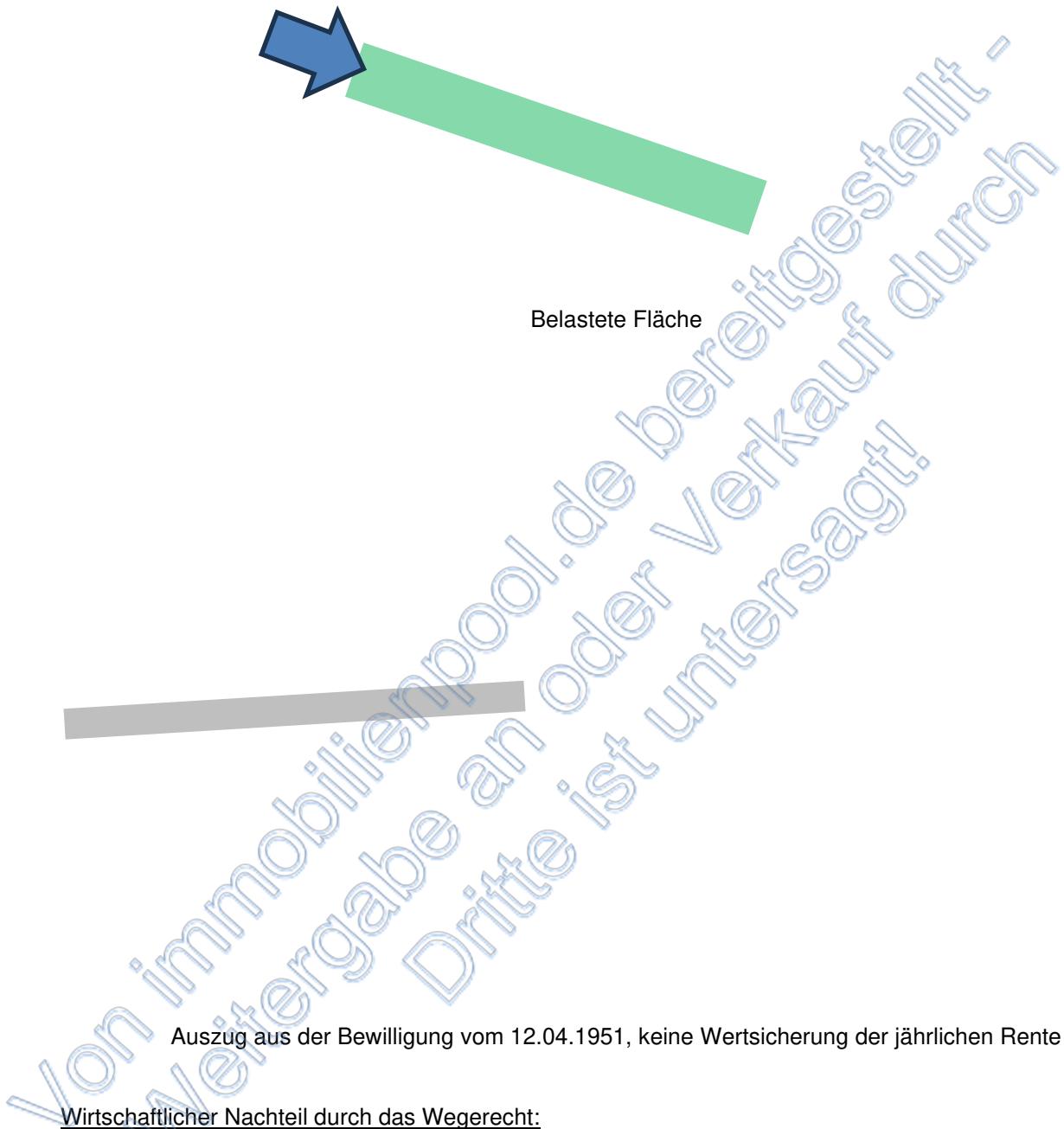
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfache, schadhafte Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Durchfahrt EG mit Wegerechtsbelastung und Rentenzahlung als Ausgleich

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-43.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Undichtigkeit Dach/Gaube Wohnung 5 DG, pauschal -4.000,00 € • Nacharbeiten und verstärken der Dämmung über oberster Geschossdecke, falsche Positionierung und Lücken, umbauen, ergänzen und dampfbremzend verkleben, ca. 85m² -4.000,00 € • Feuchte/Putzschäden KG umlaufend, pauschal -15.000,00 € • Putzschäden Fassaden Ost/West, pauschal (Giebelseite nicht berücksichtigt, geplante Bebauung und Schadensübernahme) -20.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-63.790,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • nachträgliche Legalisierung des DG-Wohnausbaus und ggfs. behördliche Auflagen, pauschale Schätzung -15.000,00 € • Verfahrenswert Wegerecht und jährliche Rente -27.340,00 € • Verfahrenswert Vereinigungsbaulast, Wertnachteil infolge Überbau durch künftige Tiefgarage -21.450,00 € 	
Summe	-106.790,00 €

2.4 Werteinfluss durch das Wegerecht Abt. 2, Ifd.Nr.1



Auszug aus der Bewilligung vom 12.04.1951, keine Wertsicherung der jährlichen Rente

Wirtschaftlicher Nachteil durch das Wegerecht:

Ausübung des Rechts ca. 4,00 x 30,00m =	ca. 120m ²
Bodenrichtwert, angepasst	x 327,50€
erhebliche und dauerhaft starke Einschränkung,	
Wohnflächenentzug EG im Bereich der Durchfahrt	x 70%
Wertminderung durch Beeinträchtigung des Grundstücks	-27.510€

Wirtschaftlicher Vorteil durch das Wegerecht:

Jährliche Rente, 1.000Franken ohne Wertsicherung =	4,35€
(1.000Franken = 8,51DM x 0,51129 = 4,35€ pa)	
Kapitalisierungsfaktor bei 2,55% und unendlicher	
Dauer = ewige Rente: 1/0,0255	x 39,22
Barwert der Wegerechtsrente	+170,59€

Verfahrenswert des Wegerechts: rd. -27.340€

2.5 Werteinfluss durch die Vereinigungsbaulast Nr. 2714 vom 27.11.2023:

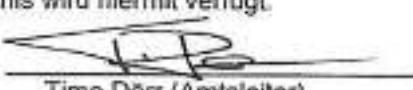
Baulastenverzeichnis von Saarbrücken

Baulastenblatt Nr.: 2714

Die Eintragung der nachfolgenden Baulast in das Baulastenverzeichnis wird hiermit verfügt.

Saarbrücken, den 27.11.2023

Unterschrift:



Timo Dörr (Amtsleiter)

I. Betroffene Grundstücke

Belastetes Grundstück	66115 Saarbrücken, Poststraße 5
Flurstück(e): Gem./Flur/Firstk	Malstatt - Burbach 1 192/134
Eigentümer ggf. Miteigentümer	
Grundbuch:	Malstatt-Burbach
Grundbuchblattnr.:	18360

Begünstigtes Grundstück:	66115 Saarbrücken, Poststraße 5a
Flurstück(e): Gem./Flur/Firstk	Malstatt - Burbach 1 192/156
Eigentümer ggf. Miteigentümer	
Grundbuch:	Malstatt-Burbach
Grundbuchblattnr.:	15999

II. Eintragungstext:

Aufgrund des mit dem Aktenzeichen 20230737 noch zu genehmigenden Bauvorhabens bilden die im beigefügten Lageplan rot dargestellten Flurstücke baurechtlich jetzt und auch künftig, aber nur solange die Bebauung besteht, eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 5 Abs. 2 der Bauordnung des Saarlandes. Die jeweilige GrundstückseigentümerIn ist verpflichtet, keine Verhältnisse eintreten zu lassen, die den Vorschriften der Landesbauordnung oder den auf Grund der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

Grundlagen und Bedeutung der Vereinigungsbaulast:

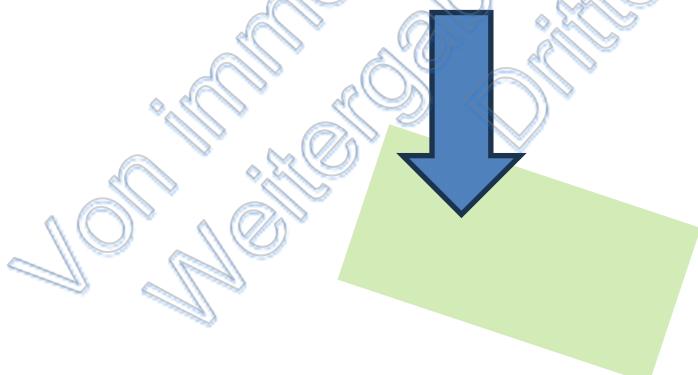
Die Vereinigungsbaulast spielt eine zentrale Rolle im Baurecht, da sie die Realisierung von Bauvorhaben über Grundstücksgrenzen hinweg ermöglicht, und zwar indem sie zwei oder mehr Grundstücke baurechtlich als eine Einheit betrachtet. Demzufolge bleibt trotz der Vereinigung jedes Grundstück im Grundbuch als separate Einheit bestehen, was eine flexible Handhabung bei der Bebauung und Nutzung ermöglicht. Des Weiteren ist bedeutend, dass die Vereinigungsbaulast eine **Überbauung legitimiert**, die ohne sie baurechtlich nicht zulässig wäre. Daher ist die Vereinigungsbaulast besonders in städtischen Gebieten, wo Platz knapp ist, ein unverzichtbares Instrument.

Eine Vereinigungsbaulast hat erhebliche Auswirkungen auf die baurechtliche Behandlung von Grundstücken. Sie führt dazu, dass mehrere grundbuchrechtlich eigenständige Grundstücke zu einem einzigen Baugrundstück zusammengefasst werden. Dies bedeutet, dass die baurechtlichen Vorschriften, die normalerweise für einzelne Grundstücke gelten, nun auf das gesamte vereinigte Grundstück angewendet werden.

Rechtsfolgen ergeben sich sowohl im zivilrechtlichen als auch im öffentlich-rechtlichen Bereich. Öffentlich-rechtlich wird die Baulast mit der Eintragung in das Baulistenverzeichnis wirksam und entfaltet ihre Wirkung auch gegenüber Rechtsnachfolgern. Dies bedeutet, dass zukünftige Eigentümer an die Baulast gebunden sind und die damit verbundenen Verpflichtungen übernehmen müssen. Zivilrechtlich kann der „Baulastverpflichtete“ aufgrund von Treu und Glauben dem „Baulastbegünstigten“ die Nutzung des Grundstücks, die durch die Baulast abgedeckt ist, nicht untersagen.

Werteneinfluss durch Überbau infolge der Vereinigungsbaulast:

Überbaute Fläche UG Tiefgarage ca. 8,00 x 16,40m =	ca. 131m ²
Bodenrichtwert, angepasst	x 327,50€
Bodenwert der überbauten Fläche	rd. 42.900€
Berücksichtigung der Einschränkung der Grundstücksnutzung durch unterirdische Bebauung (nur Tiefgarage), sachverständige Würdigung	x 0,5
Verfahrenswert des Überbaus infolge Vereinigungsbaulast:	rd. -21.450€



Auszug aus dem Bauantrag zu 192/156, Bebauung des zu bewertenden Flurstücks 192/134 in Teilbereichen mit Tiefgarage ca. 8,00 x 16,40m

2.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **486.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **466.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 66115 Saarbrücken, Poststrasse 5

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Malstatt-Burbach	18360	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Malstatt-Burbach	1	192/134

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2024 mit rd.

486.000,- €

in Worten: vierhundertsechsundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Bewezeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schiffweiler, den 02.09.2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im

Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer 192/134

in **Saarbrücken, Poststrasse 5**
Wertermittlungsstichtag: **30.07.2024**

Bodenwert					
Bewertungsteil- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	327,50	336,00	110.040,00
		Summe:	327,50	336,00	110.040,00

Objektdaten							
	Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]
	Gesamtfläche	Mehrfamili- enhaus		774,00	370,00	ca. 1951	80

Wesentliche Daten				
	Bewertungsteil- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]
	Gesamtfläche	35.028,00	7.900,46 € (22,55 %)	2,55

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	297,41 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-288,62 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.313,51 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,87
Verkehrswert/Reinertrag:	17,92

Ergebnisse	
Ertragswert:	486.000,00 € (104 % vom Sachwert)
Sachwert:	466.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	486.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	30.07.2024

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

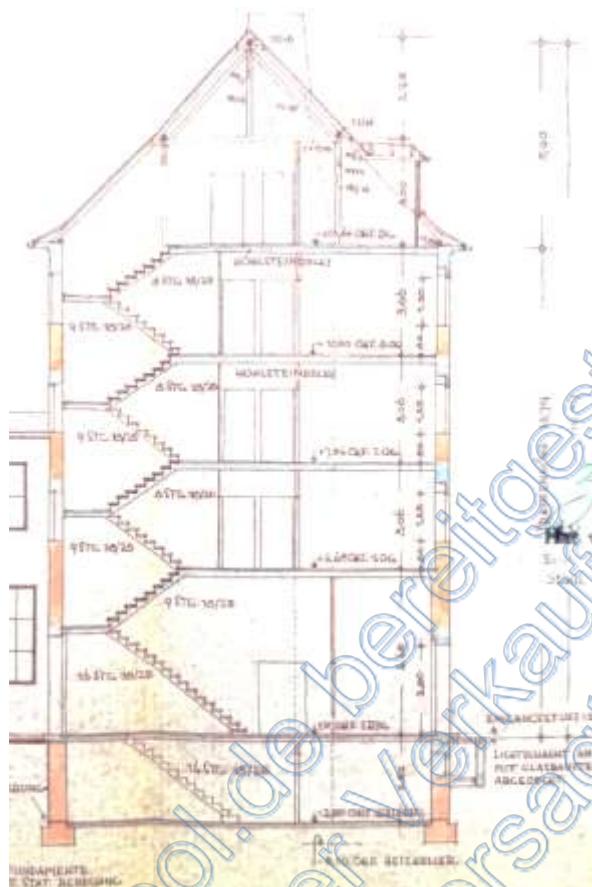
WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

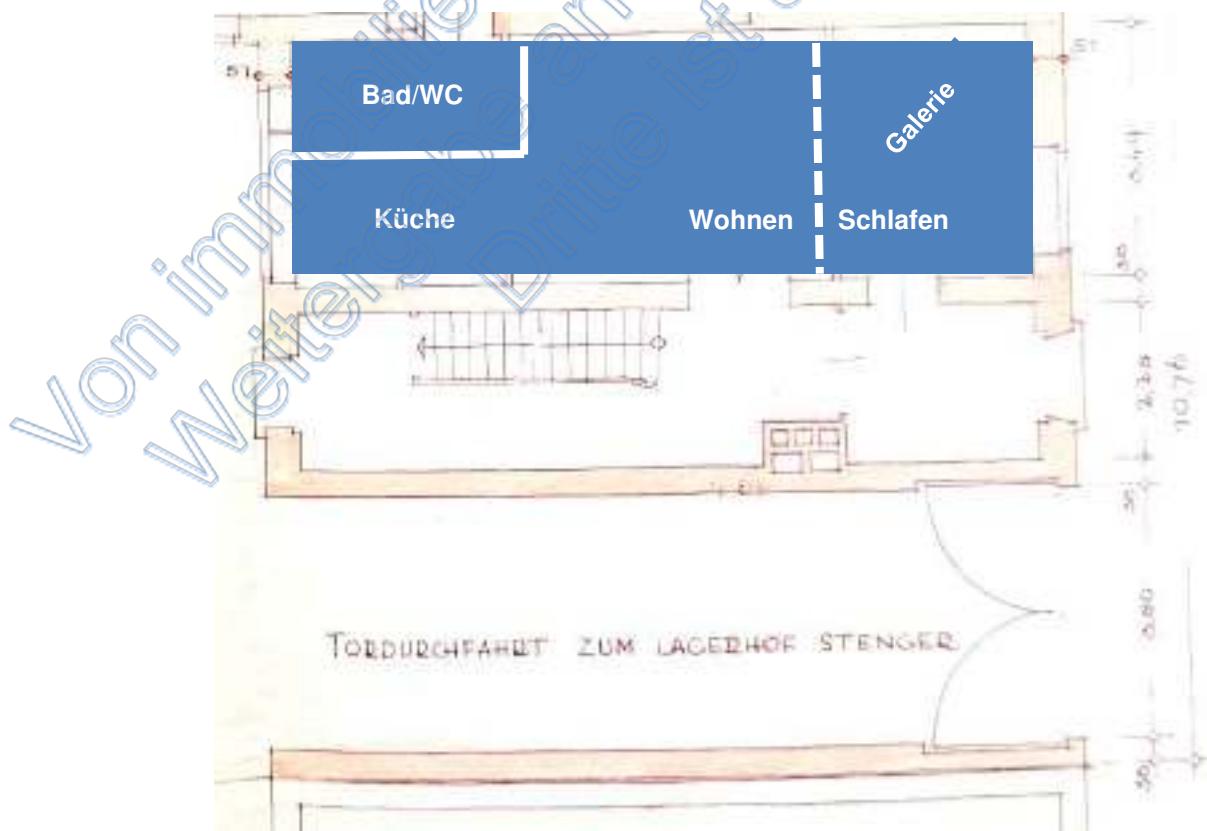
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

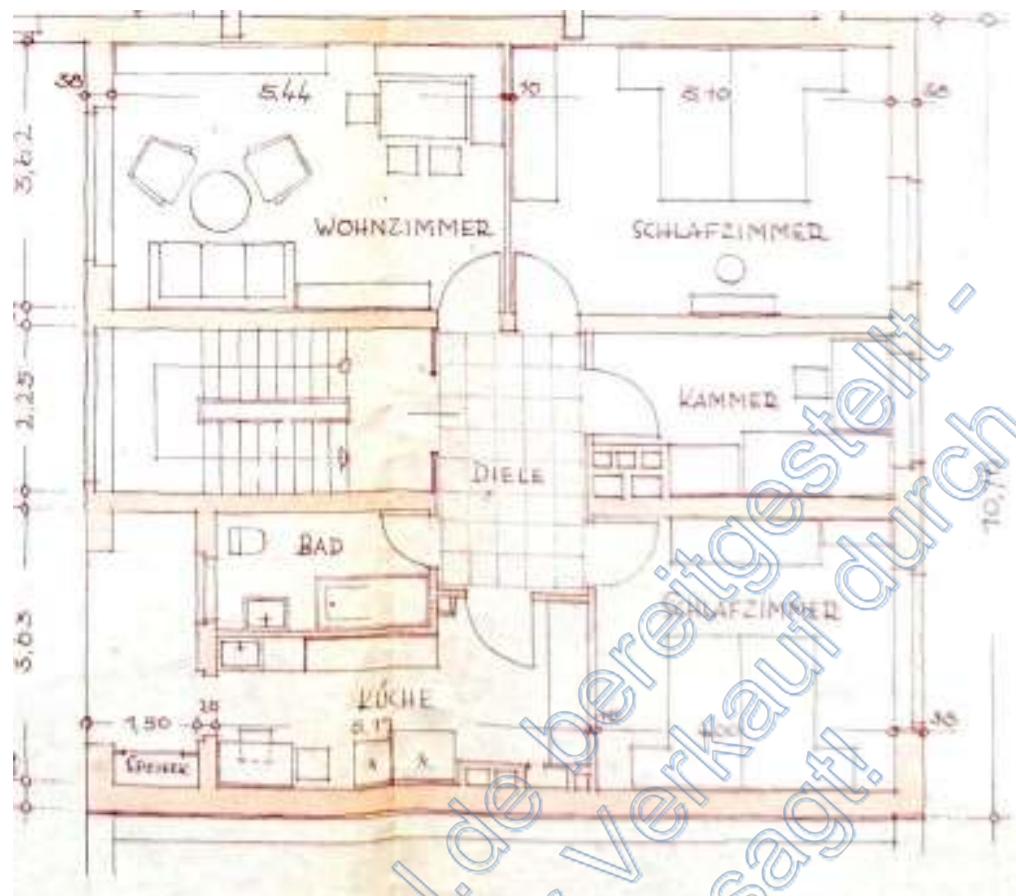
Anlage 2: Bauzeichnungen und Bebauungsplan



Querschnitt Bestandsplan

Grundriss EG Bestandsplan mit Wohnausbau-Skizze



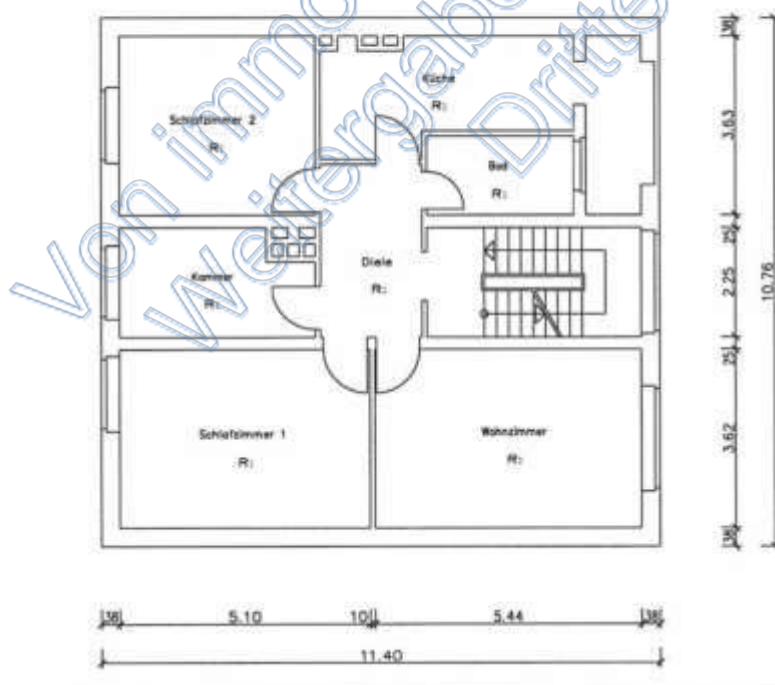


Grundriss 1.OG/2.OG/3.OG Bestandsplan

Grundriss 2.OG, bemaßt, aktuellere Version

Wohnung hat eine gesamt Fläche von 84.97 m².

"Zeichnungsvorlage
unvollständig
vermaßt"

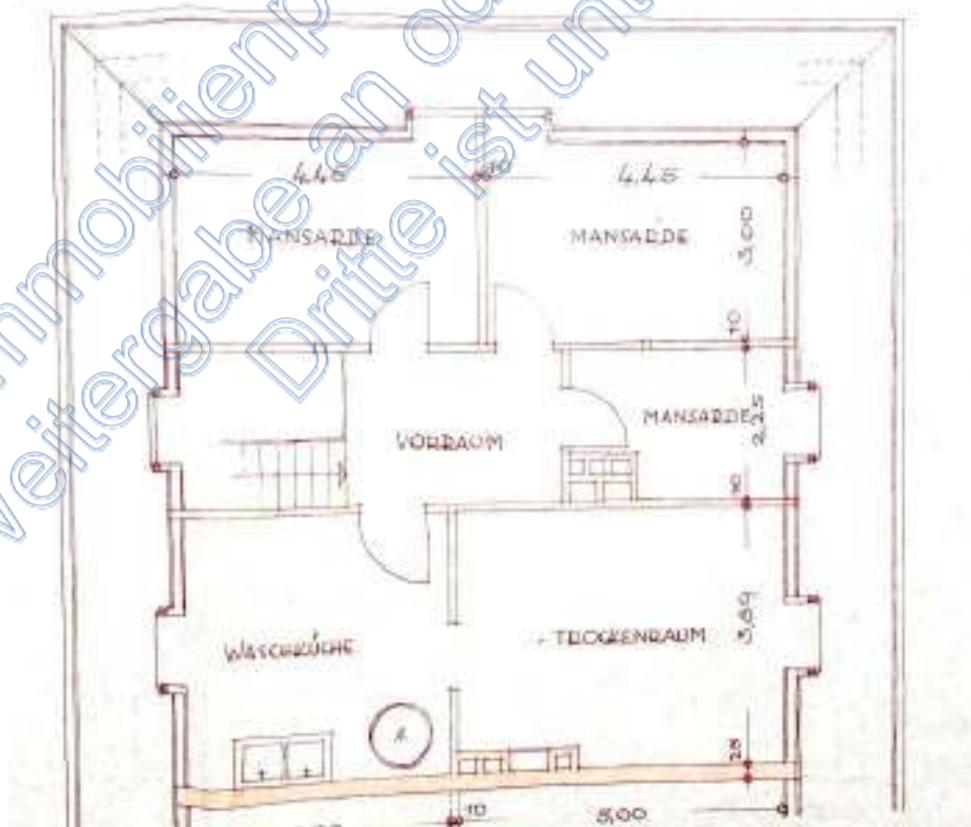


Zeichnungsvorlage unvollständig vermaßt	
Zeichnung der Raumlinien:	Maßstab: 1 : 100
WOHNUNG POSTSTR. SAARBRÜCKEN	Raum-Nr.: 1
Reserviert	Leistungspflicht Bestand
2 OBERGESCHOSS	IBS-#: 31100102
Planer/Zeichner:	Projektleiter/Zeichner
Erste Fertigstellung:	Unterschrift:
01.05.1950	

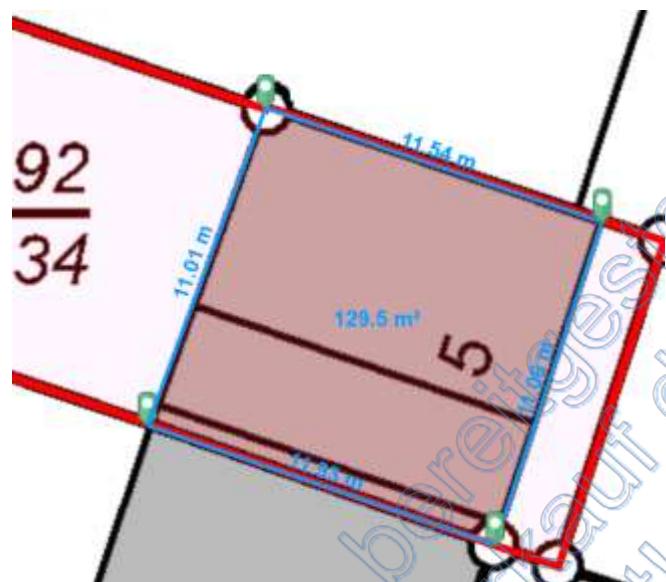


Grundriss-Skizze DG aktueller Ausbau (ohne Genehmigung)

Grundriss DG Bestandsplan

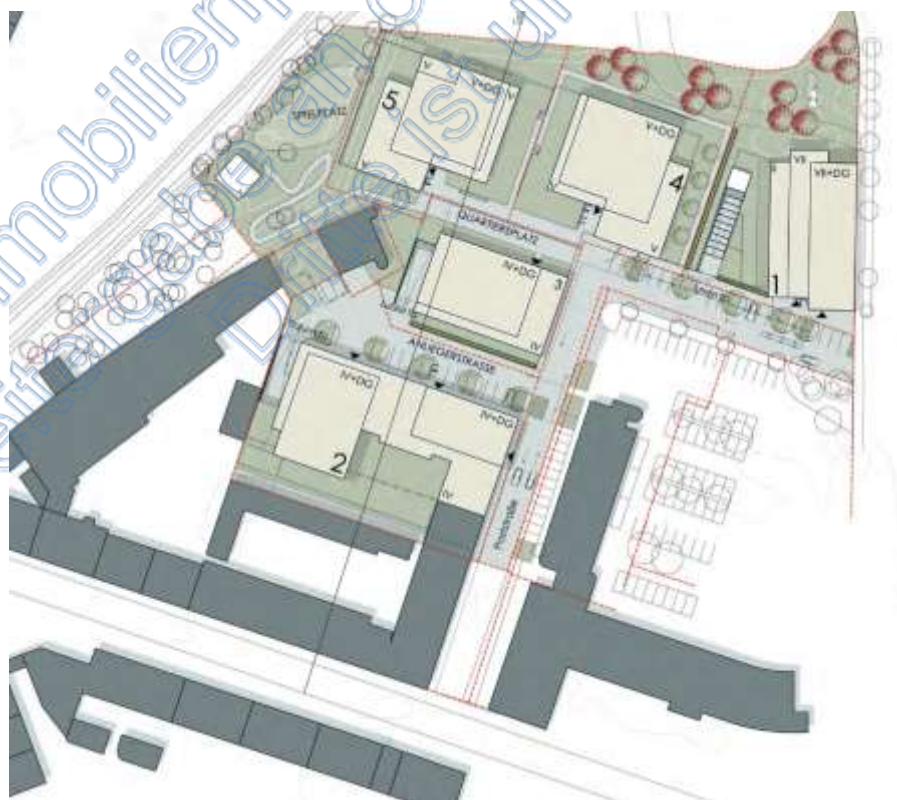


Grundfläche KG 129m²
Grundfläche EG – DG: 129m²
BGF: 6 x 129m² = 774m²



Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

(<https://www.kernplan.de/baugebiet-klausener-strasse-poststrasse-ein-neues-quartier-mit-200-wohneinheiten-in-der-landeshauptstadt-saarbruecken/>)



Anlage 3: Objektfotos

Seite 1 von 7



Ansicht Ost mit Durchfahrt EG



Ansicht Nordost mit freiem Giebel wegen Rückbau der Nachbargebäude



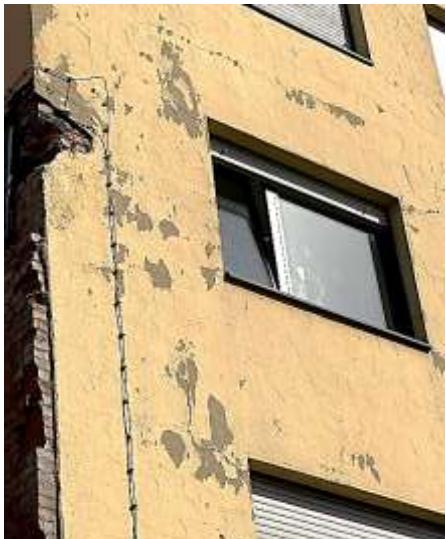
Ansicht Giebel und Fassade West



Detail freier Giebel Nord

Anlage 3: Objektfotos

Seite 2 von 7



Detail Fassadenschäden, hier West



Detail Durchfahrt mit Wegerechtsbelastung



Detail Dachgauben



Ansicht Fassade West gesamt

Anlage 3: Objektfotos

Seite 3 von 7



Erneuerte Fernwärmeübergabestation KG

Meßbare und sichtbare Feuchte/Putzschäden KG



Elektrohauptverteilung



Treppenhaus EG

Anlage 3: Objektfotos

Seite 4 von 7



Innenausbau Wohnung 1 EG mit Schlafgalerie

Bad EG



Schäden Innenausbau EG Decke



Beispiel Ausbau Bad 1./2./3. OG

Anlage 3: Objektfotos

Seite 5 von 7



Innenausbau 1./2./3.OG

Beispiel Innenausbau Wohnräume 1./2./3.OG

Von immobilienspool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Innenausbau 1./2./3.OG

Anlage 3: Objektfotos

Seite 6 von 7



Modernisierte Elektro-Unterverteilung 3.OG



Diele 3.OG



Bad DG 2021

Schlafzimmer DG 2021

Anlage 3: Objektfotos

Seite 7 von 7



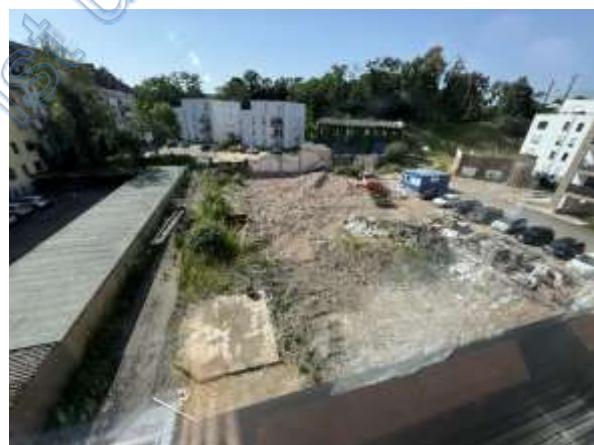
Feuchteschäden Gaube DG



Wohnbereich DG



Treppenhaus DG



Rückbautätigkeit westlich des Bewertungsgrundstücks