

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: 0681/855640
EMAIL: m.strehl@architekt-strehl.de
www.architekt-strehl.de

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(i.s.d. § 194 BauGB)

für das bebaute Grundstück

28. Oktober 2025

Straße Riegelsberger Straße 48

Gemeinde/Stadt 66292 Riegelsberg

Wertermittlungstichtag Oktober 2025



Verkehrswert (Marktwert) **206.000 €**

Das Gutachten wird erstellt im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens.

Versteigerung gegen XXX
Aktenzeichen 48 K 25/25

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	21.08.2025
Zweck des Gutachtens	Versteigerung./ XXX 48 K 25/25
Tag der Ortsbesichtigung	15.09.2025
Anwesende	XXX Herr Architekt Markus Strehl
Unterlagen	Flurkarte M. 1:1000 vom 22.08.2025 Grundbuchauszug vom 22.08.2025 Bauzeichnungen M. 1:100 vom 03.12.2024
Energieausweis	lag vor
Gültigkeitsdauer	10 Jahre
Wertermittlungsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Wertermittlungstichtag geltenden Fassung Immobilienwertermittlungsverordnung in der zum Wertermittlungstichtag geltenden Fassung Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Preisindizes für Neubauten Basisjahr 2015
Hinweis	Eine Haftung für Maßungenauigkeit 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 Riegelsberg an der Hauptdurchgangsstraße; überwiegend zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise; Eckgrundstück; einfache bis mittlere Wohnlage
Erschließung	Straße ist ausgebaut Wasser, Strom, Entwässerung in den Straßenkanal
Abmessungen	größte Breite ca. 29 m größte Tiefe ca. 22 m
Zuschnitt	unregelmäßig
Topographie	leichte Hanglage
Nutzung	Wohngrundstück
Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse	keine bekannt

Zuschlag ca. 0 €

Abschlag ca. 0 €

2 . 2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Güchenbach
Blatt	6144
Gemarkung	Güchenbach

Nr.	Flur	Flurstück		Größe
1	4	1336/34	Gebäude- u. Freifläche Saarbrücker Straße	1 m ²
3	4	35/42	Gebäude- u. Freifläche Riegelsberger Strasse	85 m ²
4	4	46/10	Gebäude- u. Freifläche Riegelsberger Strasse	86 m ²
5	4	35/76	Straße, Bundesstraße	
6	4	35/77	Saarbrücker Straße B 268	4 m ²
			Gebäude- u. Freifläche, Wohnen Riegelsberger Strasse	203 m ²
			Summe	379 m ²

Eigentümer XXX

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
(Grundbuch Abt. II)

Siehe Grundbuch

Umlegungs-,
Flurbereinigungs-,
Sanierungsverfahren

keine bekannt

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan gemischte Baufläche

Qualitätsstichtag Oktober 2025

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): Bauland, Straßenland

Erschließungszustand Erschließungsbeitragsfreiheit wird angenommen

Alllasten keine bekannt

Baulasten keine bekannt

2.3 Ermittlung des Bodenwertes

Richtwert Der Richtwert für Bauland beträgt laut der Richtwertkarte des Regionalverbandes Saarbrücken 125,-- €/m² einschl. Erschließungskosten zum Stichtag 01.01.2024.

Baulandtiefe 30 m

Grundstücksgröße --- 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** Die Flurstücke 1336/34, 35/42, 46/10 und 35/77 sind mit einer Fläche von 375 m² als Bauland zu bewerten. Dieser Teil ist ortsüblich zugeschnitten und ausgenutzt. Hierfür ist der Richtwert mit 125,-- €/m² anzusetzen. Das Flurstück 35/76 ist als Straßenland zu bewerten. Hierfür ist ein Wert von 12,50 €/m² anzusetzen.

Wert mit Erschließungskosten

	375 m ² Bauland	125 €/m ²	rd.	46.875 €
	4 m ² Straßenland	12,50 €/m ²	rd.	50 €
Zwischensumme	<u>379 m²</u>		rd.	<u>46.925 €</u>

Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse	Zuschlag ca.	0 €
	Abschlag ca.	<u>0 €</u>

Bodenwert insgesamt 46.925 €

3 . Gebäudebeschreibung

3 . 1 Allgemeine Angaben

beidseitig angebautes, zweigeschossiges und teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus

Baujahr

Hauptgebäude 1895 und Anbau 1951 (laut Energieausweis)

Bruttogrundfläche

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

3 . 2 Bauausführung

Rohbau

Konstruktion

Massivbau

Wände

Mauerwerk

Decken

Träger- und Holzbalkendecken

Dach

Hauptgebäude: Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegelerdeckung
Anbau: schwach geneigtes Pultdach mit bituminöser Feuchtigkeitsisolierung

Technischer Ausbau

Heizung

Ölzentralheizung, Heizkörper mit Thermostatventilen, teilweise Fußbodenheizung; 2 Kunststoffbatterietanks mit einem Fassungsvermögen von je 1.000 ltr. sowie ein Stahltank mit einem Fassungsvermögen von 750 ltr.

Sanitäre Installation

UG: Bad mit Handwaschbecken, WC, Dusche, Bodenfliesen
EG: Bad mit Waschtisch, WC, Dusche, Wanne, Bodenfliesen, teilweise Wandfliesen
DG: Bad mit Waschtisch, WC, Dusche, Boden- und Wandfliesen
zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

Elektro-Installation
Allgemeiner Ausbau

einfache Ausstattung

Fußböden

Bodenfliesen, Textil- und Laminatbeläge, Fertigparkett

Wände

überwiegend Gipsputz

Decken

Gipsputz, Gipskartonplatten, Hartfaserpaneele

Fenster

Kunststoff- und Aluminiumfenster, isolierverglast

Türen

überwiegend Holztüren, Futter und Bekleidung

Tore

Sektionaltor, elektrisch betrieben

Treppen

Massiv- und Holztreppen

Fassade

überwiegend Kalkzementputz

Sonstiger Ausbau

Teilausbau des Kellers zu Wohnzwecken

Wert: ca. 15.000 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Wert: ca. 0 €

Außenanlagen

Flächenbefestigung hinter dem Gebäude; überdeckter Sitzplatz; Rasenfläche; 2 Geräteschuppen; Einfriedigungsanlage

Wert: ca. 20.000 € einschl. Ver- und Entsorgungsanschlüssen

3.3 Beurteilung

Grundrißgestaltung

KG: Flur, Bad, Waschküche, Heizungsraum, 2 Räume
EG: Flur, 3 Zimmer, Bad, Abstellraum, Garage, Werkstatt
DG: Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, Wintergarten

Ausführung-Rohbau

normale Ausführung

Ausstattungsstandart

mittlere Ausstattung

Baulicher Zustand/
Unterhaltung

normale Unterhaltung

Baumängel/
Bauschäden

Außen:
teilweise Feuchtigkeitsschäden im Außenputz; teilweise Risse am Wintergarten

Außenanlagen:
keine wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar

Innen:
teilweise Feuchtigkeitsschäden an Boden-, Wand- und Deckenflächen im Untergeschoss; die Deckenträger sind teilweise stark korrodiert; ein Teil der Räume ist noch nicht fertig ausgebaut; die Sanitärinstallation ist teilweise nicht ganz fachgerecht; die Elektroinstallation ist teilweise noch nicht ganz fertiggestellt

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. 10.000 € (Zeitwert)

Unwirtschaftlichkeit

Wertminderung: ca. 0 €

Sonstige Zu- und Abschläge

Zuschlag ca. 0 €

Abschlag ca.

0 €

Summe Wertminderungen/Zu- u. Abschläge

10.000 €

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 Rechtsprechung 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	479	m ² laut Anlage
Herstellungskosten	2010	(einschl. Baunebenkosten)
Index	76,9	
Standardstufe	2-3	
Baukosten	766	€/m ²
Korrekturfaktoren		
Land	1,00	
Ortsgröße	1,00	
Grundrissart	1,00	
Wohnungsgröße	1,00	
Herstellungskosten	2025	(einschl. Baunebenkosten)
Index Okt. 25	134,3	
Baukosten	1.338	€/m ²
Sonstiger Ausbau	15.000 €	
Besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €	
Außenanlagen	20.000 €	
Baujahr	Hauptgebäude 1895 und Anbau 1951 (laut Energieausweis)	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	über 100	Jahre (für Hauptgebäude)
Restnutzungsdauer rechnerisch	-20	Jahre
fiktiv	20	Jahre (wegen Gebäudezustand)
Wertminderung wegen Alters	75	%

Besonders zu veranschlagende Bauteile		
Außenanlagen		20.0
Neuwert am Bewertungsstichtag		675.7
Wertminderung wegen Alters	75 % von	675.721 € = 506.7
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen		168.9

Besonders zu veranschlagende Bauteile		
Außenanlagen		20.0
Neuwert am Bewertungsstichtag		675.7
Wertminderung wegen Alters	75 % von	675.721 € = 506.7
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen		168.9

6 .Zusammenstellung der ermittelten Werte

6 . 1 Sachwert

Boden	46.925 €
Gebäude	<u>168.930 €</u>
Summe	215.855 €

6 . 2 Wertminderungen

Baumängel/Bauschäden u. Ä.	10.000 €
----------------------------	----------

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 215.855 €.

Marktanpassung

Gebäude dieser Art und in dieser Lage sind in der Regel normal zu verkaufen. Daher ist zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Sachwert weder ein Zu- noch ein Abschlag anzusetzen.

Angemessener Abschlag: 0 %

$$215.855 \text{ €} \times 0 \% = 0 \text{ €}$$

215.855 € -	-	€ =	215.855 €
Wertminderungen			<u>-10.000 €</u>
			205.855 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt Oktober 2025 festgestellt mit

206.000 €

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.
	Altlasten:	Laut Angabe des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

7.1 Separate Bewertung der Grundstücke

<u>Flurstück</u>	<u>1336/34</u>	
Bodenwert		125 €
anteiliger Gebäudewert		0 €
Zwischensumme		<u>125 €</u>
<u>Flurstück</u>	<u>35/42</u>	
Bodenwert		10.625 €
anteiliger Gebäudewert		36.554 €
Zwischensumme		<u>47.179 €</u>
<u>Flurstück</u>	<u>46/10</u>	
Bodenwert		10.750 €
anteiliger Gebäudewert		0 €
Zwischensumme		<u>10.750 €</u>
<u>Flurstück</u>	<u>35/76</u>	
Bodenwert		50 €
anteiliger Gebäudewert		0 €
Zwischensumme		<u>50 €</u>
<u>Flurstück</u>	<u>35/77</u>	
Bodenwert		25.375 €
anteiliger Gebäudewert		122.376 €
Zwischensumme		<u>147.751 €</u>
Gesamtsumme		205.855 €

8 . Anlagen

8 . 1 Wohnfläche

8 . 1 . 1 alle Räume

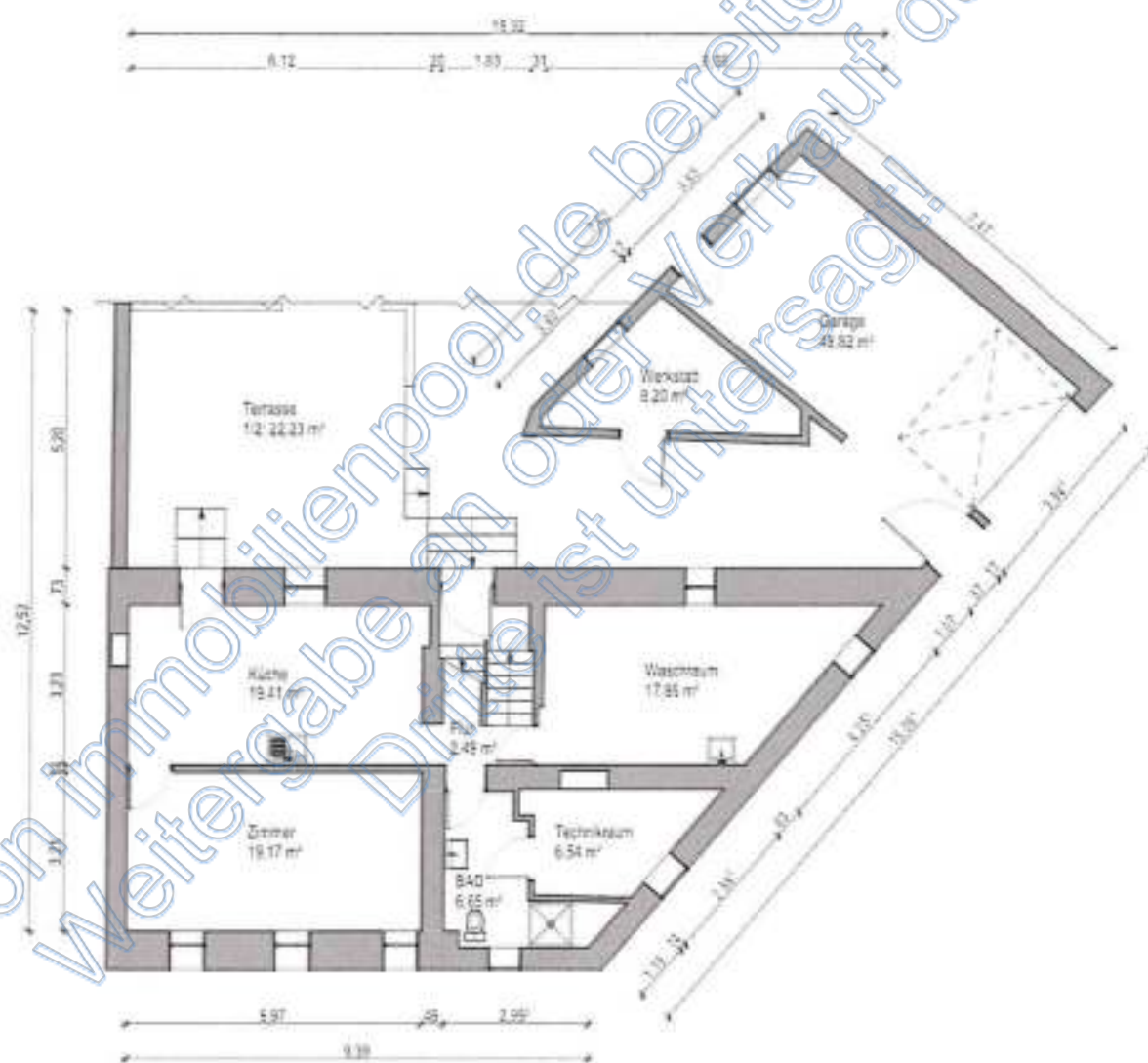
Geschoß	Raum	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	-3%	Fläche (m²)
UG	Küche		---	---	---	---	19,41
	Flur		---	---	---	---	2,49
	Waschraum		---	---	---	---	17,86
	Zimmer 1		---	---	---	---	19,17
	Bad		---	---	---	---	6,65
	Technikraum		---	---	---	---	6,54
	Werkstatt		---	---	---	---	8,20
EG	Flur		---	---	---	---	2,45
	Schlafzimmer 1		---	---	---	---	21,91
	Schlafzimmer 2		---	---	---	---	15,91
	Schlafzimmer 3		---	---	---	---	12,54
	Flur		---	---	---	---	5,37
	Bad		---	---	---	---	11,69
	Abstellraum		---	---	---	---	5,54
DG	Wohnzimmer		---	---	---	---	55,09
	Wintergarten		---	---	---	---	7,64
	Flur		---	---	---	---	9,73
	Schlafzimmer 1		---	---	---	---	14,39
	Schlafzimmer 2		---	---	---	---	18,30
	Küche		---	---	---	---	6,62
	Bad		---	---	---	---	4,77
Summe alle Räume							272,27 m²
Gesamtsumme							rd. 272 m²

8 . 2 Bruttogrundfläche

Geschoß	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	Fläche (m²)
UG	$(10,10+17,00)/2=$	13,550	8,200	1,00	111,11
	$(8,00+8,30)/2=$	8,150	5,100	1,00	41,57
		8,300	3,300	0,50	13,70
		8,500	3,100	0,50	13,18
		8,500	3,100	0,50	13,18
EG	$(10,10+17,00)/2=$	13,550	8,200	1,00	111,11
	$(8,00+8,30)/2=$	8,150	5,100	1,00	41,57
		8,300	3,300	0,50	13,70
		8,500	3,100	0,50	13,18
		8,500	3,100	0,50	13,18
DG	$(10,10+17,00)/2=$	13,550	8,200	1,00	111,11
		4,300	2,000	1,00	8,60
Summe Bruttogrundfläche					478,80 m²
					rd. 479 m²

Planverfasser:

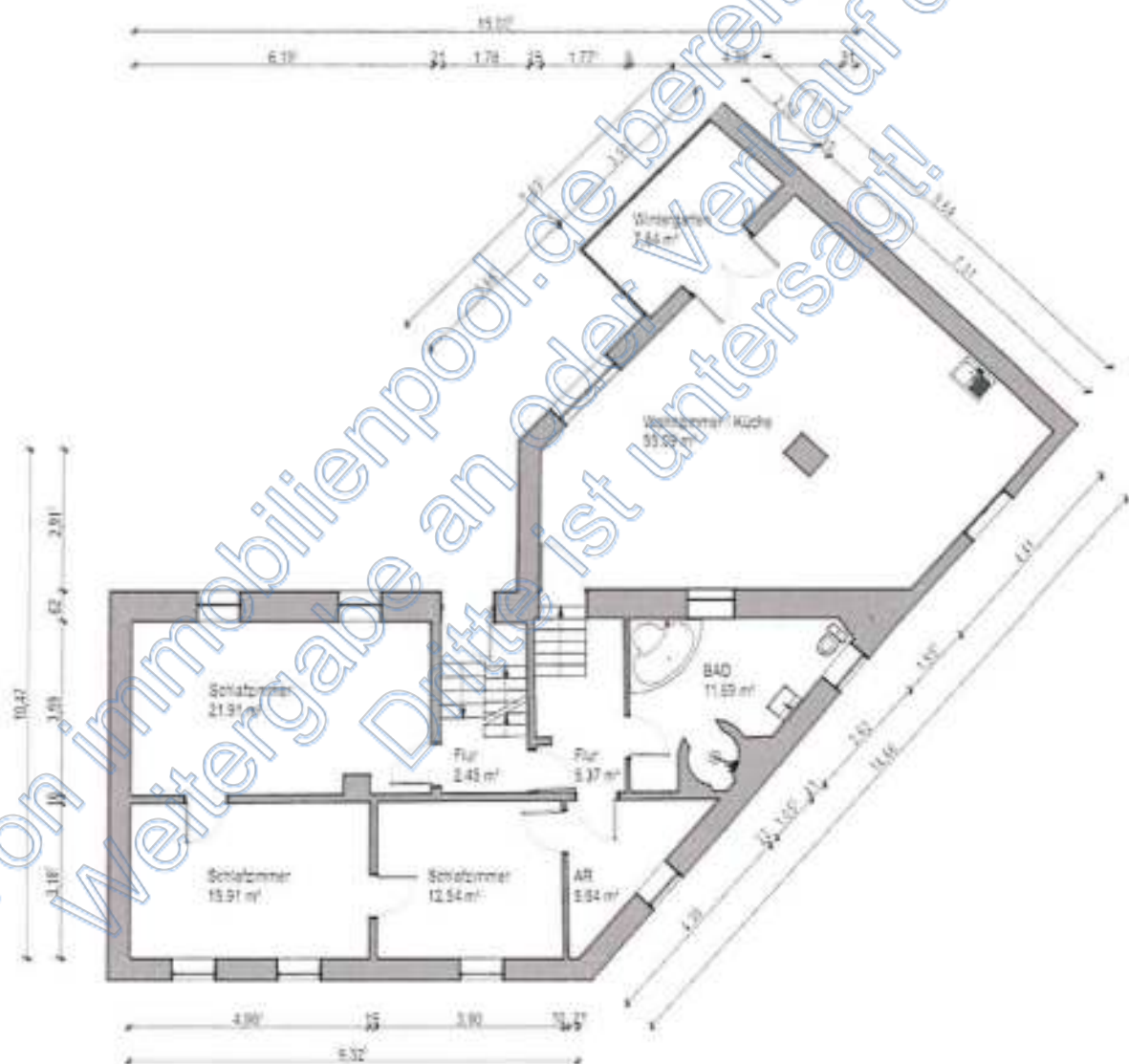
MASSSTAB:
1:100
Datum:
03.12.2024



UNTERGESCHOSSE

Wohnfläche: 89.93 m²
Nutzfläche: 81.42 m²

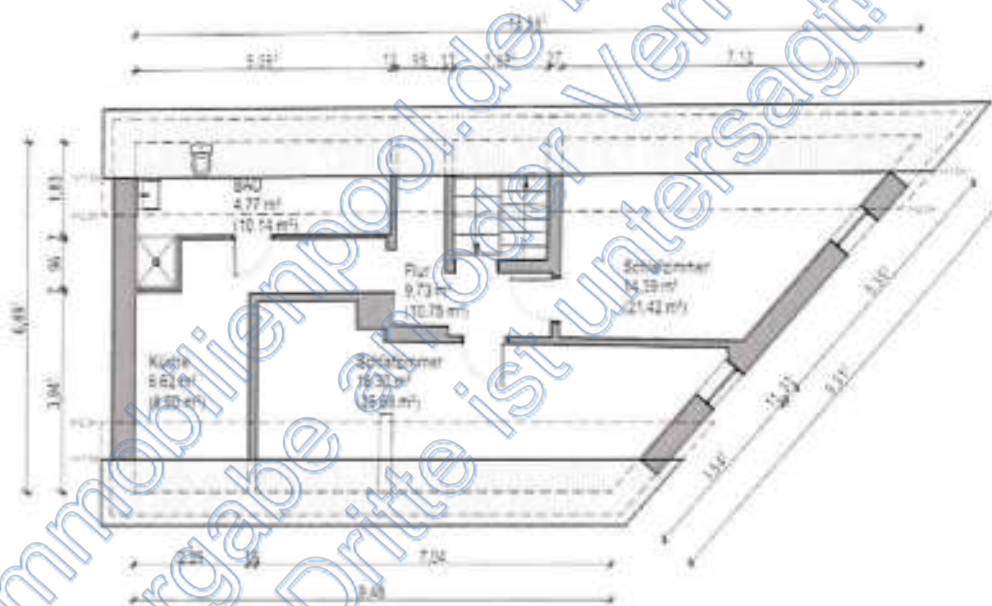
MASS: 1:100
Datum: 03.12.2024



Wahlfache: 139,14 ml

Planverfasser:

MASSSTAB:
1:100
Datum:
03.12.2024



DACHGESCHOSS
Wohnfläche: 52.87 m²
Baufläche: 55.89 m²

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

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

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



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