

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!**

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(i.s.d. § 194 BauGB)

für das bebaute Grundstück

21. November 2024

Straße

Saarbrücker Straße 54

Gemeinde/Stadt

66292 Riegelsberg

Wertermittlungstichtag

November 2024



Verkehrswert	(Marktwert)	101.000 €	(mit Sicherheitsabschlag)
		113.000 €	(ohne Sicherheitsabschlag)

Das Gutachten wird erstellt im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens.

Versteigerung gegen	XXX
Aktenzeichen	48 K 26/24

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	23.08.2024
Zweck des Gutachtens	Versteigerung./ XXX 48 K 26/24
1. Ortstermin	05.09.2024
Anwesende	<div></div> Eine Besichtigung des Anwesens war nicht möglich.
2. Ortstermin	11.11.2024
Anwesende	<div></div>
Unterlagen	Flurkarte M. 1:1000 vom 23.08.2024 Grundbuchauszug ohne Datum Bauzeichnung M. 1:100 von 1950
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 2021
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 Hauptdurch- überwiegend zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise; Straßen- seite liegt nach Südwesten, Gartenseite nach Norden; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentlicher Nahverkehr in geringer Entfernung; mittlere Wohnlage
Erschließung	Straße ist ausgebaut Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden
Abmessungen	Breite an der Straße ca. 12 m größte Tiefe ca. 20 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	Güchenbach
Blatt	2747
Gemarkung	Güchenbach

Nr.	Flur	Flurstück		Größe
1	4	144/3	Gebäude- u. Freifläche Saarbrücker Straße	11 m ²
2	4	1462/136	Gebäude- u. Freifläche Saarbrücker Straße	52 m ²
3	4	144/1	Gebäude- u. Freifläche Saarbrücker Straße	176 m ²
Summe				239 m ²

Eigentümer	XXX
------------	-----

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Grundbuch Abt. II)	Siehe Grundbuch
---	-----------------

Die Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

Umliegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren	keine bekannt
---	---------------

Darstellung im Flächen- nutzungsplan	gemischte Baufläche
---	---------------------

Qualitätsstichtag	November 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 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 Bewertungszeitpunkt

Das Grundstück weist eine geringere Tiefe auf als das Richtwertgrundstück. Daher ist der Bodenrichtwert anzupassen. Die geringere Tiefe würde laut der Tabelle des Gutachterausschusses zur Umrechnung zu einem Zuschlag von 10 % führen. Allerdings ist das Grundstück ungünstig zugeschnitten, was zu einem Abschlag führt. Vorliegend ist ein Wert von 120,-- €/m² einschließlich Erschließungskosten anzusetzen.

Wert mit Erschließungskosten

	239 m ² Bauland	120 €/m ²	rd.	28.680 €
Zwischensumme	239 m ²		rd.	28.680 €
Besondere Boden- oder Gründungsverhältnisse		Zuschlag ca.		0 €
		Abschlag ca.		0 €
Bodenwert insgesamt				28.680 €

3 . Gebäudebeschreibung

3 . 1 Allgemeine Angaben freistehendes, eingeschossiges und unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß

Baujahr nicht bekannt; Anbau ca. 1950

Bruttogrundfläche 234 m² laut Anlage
(allseitig umschlossene und überdeckte Flächen, sowie nicht allseitig umschlossene, jedoch überdeckte Flächen)

Wohnfläche 102 m²

3 . 2 Bauausführung

Anmerkung

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

Rohbau

Konstruktion Massivbau

Wände Mauerwerk

Decken wahrscheinlich Träger- und Holzbalkendecken

Dach Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeldeckung

Technischer Ausbau

Heizung wahrscheinlich Zentralheizung; Heizkörper mit Thermostatventilen

Sanitäre Installation EG: Bad mit Waschtisch, WC, Dusche, Natursteinbelag, Wandfliesen
DG: Bad mit Waschtisch, WC, Wanne, Natursteinbelag, Wandfliesen

Elektro-Installation einfache Ausstattung
Allgemeiner Ausbau

Fußböden Naturstein- und Laminatbeläge

Wände überwiegend Gipsputz

Decken überwiegend Gipskartonplatten

Fenster Kunststoffenster, isolierverglast

Türen überwiegend Holztüren, Futter und Bekleidung

Tore ---

Treppen Massivtreppe

Fassade überwiegend Kalkzementputz; teilweise Faserzementplatten (wahrscheinlich asbesthaltig)

Sonstiger Ausbau

Wert: ca. 0 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Dachgaube; Balkon am linken Giebel

Wert: ca. 7.000 €

Außenanlagen

Einfriedigung; teilweise Flächenbefestigungen hinter und neben dem Gebäude; Außentreppe zum Keller; Unterstand und Freisitz in Holzbauweise

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

Anmerkung

Die Zufahrt und das Tor am rechten Gebäudegiebel liegen wahrscheinlich auf dem Nachbargrundstück. Ein eventueller Überbau bleibt in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

3.3 Beurteilung

Grundrißgestaltung

KG: keine Aussage möglich
EG: Diele, ein Zimmer, offene Küche, Bad, Abstellraum unter der Treppe
DG: Flur, 3 Zimmer, Bad

Ausführung-Rohbau

normale Ausführung

Ausstattungsstandart

mittlere Ausstattung

Baulicher Zustand/ Unterhaltung

überwiegend nachlässige Unterhaltung

Baumängel/ Bauschäden

Außen:
teilweise Fehlstellen im Mauerwerk der Fassaden; das Dach ist zu überarbeiten; Undichtigkeiten am Balkon; die Dachgaube ist teilweise nicht verkleidet; die Fenster sind teilweise nicht beigearbeitet; auf dem Balkon fehlt der Belag; Fehlstellen in der Faserzementplattenverkleidung
Außenanlagen:
die Grundstücksfläche hinter dem Gebäude ist teilweise vermüllt; der Unterstand und der Freisitz sind in der vorliegenden Form nicht zulässig und nicht standsicher
Innen:
das Bad im EG ist zu überarbeiten; an der Treppe fehlt das Geländer; die Elektroinstallation ist zu überarbeiten; die Bodenbeläge sind teilweise unfachgerecht verlegt; im Bad im DG fehlen teilweise die Wandfliesen

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	234	m ² laut Anlage
Herstellungskosten	2010	(einschl. Baunebenkosten)
Index	80,5	
Standardstufe	2-3	
Baukosten	762	€/m ²
Korrekturfaktoren		
Land	1,00	
Ortsgröße	1,00	
Grundrissart	1,00	
Wohnungsgröße	1,00	
Herstellungskosten	2024	(einschl. Baunebenkosten)
Index Nov. 24	118,6	
Baukosten	1.122	€/m ²
Sonstiger Ausbau	0 €	
Besonders zu veranschlagende Bauteile	7.000 €	
Außenanlagen	15.000 €	
Baujahr	nicht bekannt; Anbau ca. 1950	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	70	Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch	10	Jahre
fiktiv	25	Jahre (wegen Gebäudezustand)
Wertminderung wegen Alters	68,75	%

5 . 2 Ermittlung des Zeitwertes

Herstellungskosten 2024

Baukosten	234 m² x	1122 € =	262.585 €
Sonstiger Ausbau			0 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile			7.000 €
Außenanlagen			15.000 €
Neuwert am Bewertungsstichtag			284.585 €
Wertminderung wegen Alters	68,75 % von	284.585 € =	-195.652 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen			88.933 €

6 .Zusammenstellung der ermittelten Werte

6 . 1 Sachwert

Boden	28.680 €
Gebäude	<u>88.933 €</u>
Summe	117.613 €

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 117.613 €.

Marktanpassung

Gebäude dieser Art, in dieser Lage und dieser Preislage sind immer noch recht gut zu verkaufen. Daher ist zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Sachwert ein angemessener Zuschlag anzusetzen. Dieser fällt vorliegend jedoch geringer aus, da sich das Gebäude äußerlich in einem schlechten Zustand befindet, wodurch ein erhöhtes Kostenrisiko für die Sanierung besteht.

Angemessener Zuschlag: 5 %

$$117.613 \text{ €} \times 5 \% = 5.881 \text{ €}$$

117.613 € +	5.881 € =	123.493 €
Wertminderungen		<u>-10.000 €</u>
		113.493 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt November 2024 ohne Sicherheitsabschlag festgestellt mit 113.000 €

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 %

$$123.493 \text{ €} \times 10 \% = 12.349 \text{ €}$$

123.493 € -	12.349 € =	111.144 €
Wertminderungen		<u>-10.000 €</u>
		101.144 €

Der Verkehrswert wird zum Bewertungszeitpunkt November 2024 mit Sicherheitsabschlag festgestellt mit 101.000 €

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

Architekt M. Stahl

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

7 . 1 Seperate Bewertung der Grundstücke

7 . 1 . 1 Bewertung mit Sicherheitsabschlag

<u>Flurstück</u>	<u>144/3</u>	
Bodenwert		1.247 €
anteiliger Gebäudewert		<u>0 €</u>
Zwischensumme		1.247 €
<u>Flurstück</u>	<u>1462/136</u>	
Bodenwert		5.898 €
anteiliger Gebäudewert		<u>0 €</u>
Zwischensumme		5.898 €
<u>Flurstück</u>	<u>144/1</u>	
Bodenwert		19.959 €
anteiliger Gebäudewert		<u>74.040 €</u>
Zwischensumme		93.999 €
Gesamtsumme		101.144 €

7 . 1 . 2 Bewertung ohne Sicherheitsabschlag

<u>Flurstück</u>	<u>144/3</u>	
Bodenwert		1.386 €
anteiliger Gebäudewert		<u>0 €</u>
Zwischensumme		1.386 €
<u>Flurstück</u>	<u>1462/136</u>	
Bodenwert		6.552 €
anteiliger Gebäudewert		<u>0 €</u>
Zwischensumme		6.552 €
<u>Flurstück</u>	<u>144/1</u>	
Bodenwert		22.176 €
anteiliger Gebäudewert		<u>83.379 €</u>
Zwischensumme		105.555 €
Gesamtsumme		113.493 €

8 . Anlagen

8 . 1 Wohnfläche

8 . 1 . 1 alle Flächen

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	Raum	Zwischenrechnung	Breite (m)	Tiefe (m)	Faktor	-3%	Fläche (m²)
EG	alle Räume		8,800	8,000	0,80	0,97	54,6304
DG	alle Räume		8,800	8,000	0,70	0,97	47,8016
							102,432 m²
Summe alle Flächen							rd. 102 m²
Gesamtsumme							rd. 102 m²

8 . 2 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 (m²)
KG		8,000	8,800	1,00	70,40
		1,750	6,500	1,00	11,38
EG		8,000	8,800	1,00	70,40
		1,750	6,500	1,00	11,38
DG		8,000	8,800	1,00	70,40
					233,95 m²
Summe Bruttogrundfläche					rd. 234 m²

GRUNDRISS



1



2



3



4



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



6



7



8



9





Diele EG

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



Bad EG

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



Wohnen EG



Wohnen EG

14



Wohnen EG

15



Küche EG



Treppe DG



Flur DG



Raum vorne rechts DG



Raum hinten rechts DG

20

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



Bad DG

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



Raum vorne links DG

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!