

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!**



LANDESHAUPTSTADT  
**SAARBRÜCKEN**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken**

Geschäftsstelle: Gerberstr. 29 66111 Saarbrücken Zimmer 409 (DG)

☎ 0681 - 905 1819 ☎ 0681 - 905 2017

### GUTACHTEN 118/23

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
66125 Saarbrücken , Hofweg 34 (Flurstück -Nr. 247/1 und 792/247)



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 15. Juni 2023 ermittelt mit

Flurstück -Nr. 247/1 170.000 €  
Flurstück -Nr. 792/247 3.000 €.

Dieses Gutachten enthält 12 Seiten und 3 Anlagen.

## Inhalt

- I. Vorbemerkungen
- II. Grundstücksbeschreibung
  - II.1 Tatsächliche Eigenschaften
  - II.2 Rechtliche Gegebenheiten
- III. Gebäudebeschreibung
- IV. Verkehrswertermittlung
  - IV.1 Wertermittlungsverfahren
  - IV.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
  - IV.3 Ermittlung des Bodenwertes
  - IV.4 Sachwertermittlung
- V. Verkehrswert

## Anlagen

Anlage 1  
- Auszug aus digitaler Stadtgrundkarte

Anlage 2  
- Orthofoto

Anlage 3  
- Bilder des Objekts

## I. Vorbemerkungen

Auftraggeber:

Eigentümer laut Grundbuch:

Auftrag vom:

10. März 2023

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in  
der geltenden Fassung  
Immobilienwertermittlungsverordnung  
(ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der  
geltenden Fassung

Tag der Ortsbesichtigung:

15. Juni 2023

Wertermittlungstichtag:

15. Juni 2023

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

## II. Grundstücksbeschreibung

### II.1 Tatsächliche Eigenschaften

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch Dudweiler, Blatt 5029 Gemarkung Dudweiler, Flur 4, Flurstücke 247/1 und 792/247
Ort und Einwohnerzahl:	Saarbrücken, ca. 180.000 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen:	Stadtteil von Saarbrücken
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Wohnhausbebauung
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	nach hinten abfallendes Gelände
Gestalt und Form -----	
Straßenfront:	ca. 12 m
mittlere Tiefe:	ca. 46 m
Grundstücksgröße insgesamt laut Grundbuch:	500 m <sup>2</sup> (detaillierte Auflistung siehe Seite 9)
Erschließungszustand -----	
Straßenart:	öffentliche Straße
Straßenausbau:	ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungslei- tungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	freistehend

## II.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Recht der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 4 Nr. 790/249 und 791/249, eingetragen in Blatt 2633, das Grundstück als Weg zu benutzen. Eingebracht unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.06.1903 in Blatt 1873; übertragen nach Blatt 3820 am 19.01.1923; umgeschrieben.

Anmerkung:

Wegerecht auch auf Nachbarflurstück für gemeinsame Einfahrt eingetragen; daher Belastung neutral und wird wertmäßig nicht berücksichtigt

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht werden oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

keine

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Wohnbaufläche  
- Grundwasserschutzgebiet Zone 3

Festsetzungen im Bebauungsplan:

keine

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bauland

Eintragungen im Altlastenkataster:

keine



Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass etwaige Angaben über Baumängel und Bauschäden in dieser Wertermittlung allein auf Grund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Eine Bauteilöffnung zur Untersuchung der Konstruktion und eventueller Schäden wurde nicht vorgenommen. Die Beschreibung der Mängel und Schäden kann deshalb unvollständig sein.

Bauschäden und Mängel, gesundheitsbeeinträchtigende Materialien u. ä. werden, soweit sie am Ortstermin festgestellt wurden, beschrieben. Weitere nicht festgestellte, jedoch mögliche Mängel und Beeinträchtigungen können vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bis Mitte der 80er Jahre bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Gebäude die damals verwendeten Baustoffe und Bauteile Schadstoffe enthalten haben können (z. B. Asbest in Fußböden und Kanälen, Holzteile und Isolierungen, die mit Lindan (HCH), Pentachlorphenol (PCP) Dichlordiphenyltrichlorethan (DDT) behandelt wurden, sowie PKP in Isoliermaterialien) nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Von Immobilienpooling AG bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verleihung an Dritte ist untersagt

### III. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1923
Alter:	100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 Jahre, aufgrund von Modernisierungen
<b>Ausführung und Ausstattung</b> -----	
Konstruktionsart:	massiv
Decken:	Stahlbeton laut Bauakte
Treppen:	EG zu DG: Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer KG: Holztreppe mit Holzhandlauf
Fassade:	Putz mit Anstrich, teilweise ca. 8 cm gedämmt, teilweise modernisiert
Fenster:	Holzfenster, isolierverglast, Baujahr überwiegend ca. 2000
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, oberste Geschossdecke gedämmt
Dachform:	Satteldach mit Gauben (teilweise modernisiert)
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Sanitär:	KG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC EG: Gäste-WC mit Waschbecken, WC DG: Bad mit Dusche und Wanne, Waschbecken, WC
Innenwandverkleidung der Nassräume:	überwiegend gefliest
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Parkett
Innentüren:	überwiegend Holztüren
Heizung:	Gasheizung, zentral, überaltert



Warmwasserversorgung:	über Heizung
Elektroinstallation:	normale Ausstattung, laut Aussage Eigentümer 1993 erneuert
Besonders zu veranschlagende Bauteile:	keine
Bauliche Außenanlagen:	Ent- und Versorgungsanschlüsse; geflieste Treppenanlage zur Haustür; Zufahrt mit Asphalt befestigt; Hofraum teilweise mit Pflastersteinen befestigt; Einfriedung mit Metalltor, Maschendrahtzaun, Sichtschutzelementen, Bepflanzung; aufgeständerte Terrasse aus Metallkonstruktion mit Terrassendielen und Gitterrosten belegt, Stahlgeländer und Stahltreppe mit beidseitigem Stahlgeländer zum Garten; Holzsaunahaus; Holzgartenhaus
bes. Betriebseinrichtungen:	keine
Sonstige Anlagen:	Kaminholzofen in Wohnzimmer - wertmäßig nicht berücksichtigt da Inventar -
Garage:	massiv; Flachdach mit Welleternitplatten belegt auf Holzbalkenkonstruktion; Rolltor Metall, Schloss defekt
<u>Zustand</u>	
Grundrissgestaltung:	KG: Kellerräume, Bad, Gästezimmer EG: 2 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, aufgeständerte Terrasse DG: 2 Zimmer, Bad, Diele
Belichtung und Besonnung:	West – Ost – Ausrichtung
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände):	aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit in KG; Küchenfenster undicht laut Aussage Eigentümerin; Heizung überaltert; Fassade im Einfahrts- und Zuwegungsbereich teilweise sanierungsbedürftig - in pauschalem Abzug berücksichtigt –  Garage sanierungsbedürftig; vermutlich Asbestbelastung Garagendach (eine eingehende Untersuchung fand nicht statt); - in Alterswertminderung berücksichtigt -

Allgemeinbeurteilung:

mittlerer Ausstattungsstandard  
normale Instandhaltung  
mittlere Lage

#### IV. Verkehrswertermittlung

für das Grundstück Hofweg 34, Gemarkung Dudweiler

Flurnummer	Flurstücksnummer	Größe
4	247/1	476 m <sup>2</sup>
4	792/247	24 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße insgesamt 500 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag: 15. Juni 2023

##### IV.1 Wertermittlungsv erfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung folgende Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- eine Kombination von Ertrags- und Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Das Vergleichswertverfahren ermöglicht, sofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu den Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Verkehrswertes. Das Verfahren wird vor allem bei Grundstücken angewandt, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, z.B. Garagen, einfachen freistehenden Eigenheimen, Ferienhauswohnungen sowie Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Verfahren kommt z.B. in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohnnutzung, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken, wenn hierfür ortsübliche Mieten gezahlt werden.

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen keine Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

#### IV.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

#### IV.3 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts  
zum Wertermittlungstichtag 01. Januar 2022

=

135 €/m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 Baugesetzbuch) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Grundstückstiefe	= 40 m
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksgröße	= 500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= offen

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

##### Flurstück-Nr. 247/1:

- erschließungsbeitragsfreies  
Bauland 476 m<sup>2</sup> \* 135 €/m<sup>2</sup> 64.260 €

Bodenwert: rd. 64.500 €  
=====

##### Flurstück-Nr. 792/247:

- erschließungsbeitragsfreies  
Bauland 24 m<sup>2</sup> \* 135 €/m<sup>2</sup> 3.240 €

Bodenwert: rd. 3.000 €  
=====

## IV.4 Sachwertermittlung (Grundlage NHK 20 00)

Gebäude	Einfamilienhaus	Garage
- Gebäudeart	1.01	14.1
- Standardstufe	2,48	4
Kostenkennwert nach Gebäudeart und Standardstufe	778 €	485 €
Korrekturfaktoren		
- Regionaler Korrekturfaktor Saarland (RF)	1,00	1,00
- Korrekturfaktor Ortsgröße (OF)	1,00	1,00
- Korrekturfaktor konjunkturelle Lage (KF)	1,00	1,00
- Korrekturfaktor für freistehendes Zweifamilienhaus (nur Typ 1)	1,00	1,00
Normalherstellungskosten (NHK) 2010, objektbezogen	778 €/m²	485 €/m²
Bruttogrundfläche (BGF)	208 m²	15 m²
Index am WE-Stichtag (2010 = 100)	176,4	176,4
NHK am WE-Stichtag	1372 €/m²	856 €/m²
NHK am WE-Stichtag NHK 2010 x BGF x Index	285.376 €	12.840 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	60 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer	32 Jahre	5 Jahre
Alterswertminderung (linear)	60,0%	91,7%
	171.226 €	11.774 €
Zeitwert Normgebäude	114.150 €	1.066 €
Normgebäude (gerundet)	114.200 €	1.100 €

## Sachwert des bebauten Grundstücks

Wert der <u>baulichen Anlagen</u> (Zeitwert)	
vorläufige Sachwerte aller Gebäude	115.300 €
Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile	
Wert der baulichen Außenanlagen	10.000 €
Wert der besonderen Betriebseinrichtungen	
Wert der sonstigen Anlagen (Zeitwert)	
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	125.300 €
Bodenwert (Flurstück 247/1)	64.500 €
vorläufiger Sachwert	189.800 €
Marktanpassung	0%
Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wurden zum Wertermittlungsstichtag vergleichbare Objekte zu Kaufpreisen gehandelt, die durchschnittlich um 0% über den ermittelten Sachwerten lagen.	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	189.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung wegen Baumängel / Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände (prozentual von NHK am WE-Stichtag)	20.000 €
Sachwert	169.800 €
Sachwert (gerundet)	170.000 €



## V. Verkehrswert

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 den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist auf der Grundlage des sich ergebenden Sachwertes nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt worden.

Der Verkehrswert für das Grundstück „Hofweg 34, 66125 Saarbrücken“ beträgt zum Wertermittlungstichtag 15. Juni 2023

Flurstück -Nr. 247/1	170.000 €
Flurstück -Nr. 792/247	3.000 €.

Saarbrücken, 16. Dezember 2024

Der Vorsitzende  
I.V.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses:  
Frau (Architektin)  
Herr (Makler)  
Herr (Vermessungsobererrat)

Keßler

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