

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Grundstück Metzer Straße , 66117 Saarbrücken



Verkehrswert zum Stichtag 09.02.2026

48.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	3
3 Vorbemerkungen	4
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1 Lage	5
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.4 Begründung der Verfahrenswahl	9
5 Bodenwertermittlung	11
5.1 Grundstücks- und Katasterangaben	12
5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	12
5.3 Grundstücksbelastungen	16
5.4 Sonstige Grundstücke	17
5.5 Zusammenfassung Bodenwert	17
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
7 Verkehrswert	19
8 Verzeichnis der Anlagen	21
9 Anlagen	22

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstück Metzer Straße, 66117 Saarbrücken
Grundstücksfläche (gesamt):	202,00 m²
Fläche weiterer Grundstücke:	50,00 m²
Wertermittlungstichtag:	09.02.2026
Bodenrichtwert	209,10 €/m²
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:unbelastet	42.238,20 €
Wertminderung infolge Baulast	-13.000,00 €
Bodenwert infolge Baulast	29.238,20 €
Bodenwert vermiete Grundstücke, 5 Stellplätze	19.200,00 €
Bodenwert gesamt:	48.438,20 €
Verkehrswert / Marktwert:	48.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	48 K 90/25
Objektart:	Grundstück
Lage:	Metzer Straße in 66117 Saarbrücken
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 9557, Gemarkung Saarbrücken, Flur 01, Flurstück 612/1
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	09.02.2026
Auftragsdatum:	05.01.2026
Ausfertigungsdatum:	20.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer Der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Grundstücksverhältnisse. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde gemäß § 194 BauGB und auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Ergänzend wurden die Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sowie die in Deutschland allgemein anerkannten Grundsätze der Immobilienbewertung berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt nach den normierten Verfahren der ImmoWertV und entspricht den fachlichen Standards, die von Finanzbehörden für steuerliche Bewertungen gefordert werden. Sämtliche Bewertungsparameter wurden nachvollziehbar hergeleitet und orientieren sich an den marktüblichen Daten der zuständigen Gutachterausschüsse sowie den anerkannten Regeln der Wertermittlung.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort:	Saarbrücken
Einwohnerzahl:	ca. 185000
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Frankreich und Luxemburg
nächstgelegene Orte / Städte:	Völklingen ca. 16km Saarlouis ca. 25km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	B51
Autobahnzufahrten:	A620 ca. 1km A623 ca. 2 km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus und Bahnverbindungen
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca. 12km
Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Stadtzentrum allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Bahn Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus Staßenbahn

Entfernungen:	Bahn zum Zentrum: ca. 10 Fußminuten zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: ca. 3 Kilometer
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Lage, jedoch KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut Außenbereich
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung Blockbebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. mehrgeschossig
Immissionen:	geringe Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	starke Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Nordwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über das eigene Grundstück
Anmerkungen zur innerörtlichen Lage:	Die Hanglage ist in der Bodenrichtwertzone typisch und in den Kaufpreisen berücksichtigt.

4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken Blatt 9557 Eintragungen:

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende wertbeeinflussenden Eintragungen:

Bereitstellung von 5 Parkplätzen

Denkmalschutz:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück fügt sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die umgebende Blockrandbebauung ein; eine zweigeschossige bis dreigeschossige Bebauung erscheint planungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.
Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Im angrenzenden Bereich zur Straße sind zurzeit Parkplätze hergestellt. Auf dem rechts angrenzenden Grundstück ist ein Wohnhaus auf die Grundstücksgrenze gebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Stellplätze.

Anmerkungen

Laut Aussage des Eigentümers sind momentan 2 Stellplätze vermietet für je 50€ /Monat.

Erschließung

Art der Straße:	Landstraße Durchgangsstraße
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitumen
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normaler Gründungsverhältnisse, vor Ort aufgrund der vorhandenen Nachrbebauung keine Hinweise auf besondere Gründung ersichtlich.
Altlasten:	Auf Grundlage der örtlichen Inaugenscheinnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie der derzeitigen Nutzung des Grundstücks liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Einfriedung / Zaunanlage
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	ungepflegter Zustand zweckmäßige Außenanlage

4.4 Begründung der Verfahrenswahl

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, erfolgt die Wertermittlung vorrangig auf Grundlage des Bodenwertverfahrens gemäß §§ 24–26 ImmoWertV. Maßgeblich ist hierbei der vom

Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert unter Berücksichtigung objektspezifischer Abweichungen.

Aufgrund der im Baulastenverzeichnis eingetragenen Verpflichtung zur dauerhaften Vorhaltung von fünf PKW-Stellplätzen ist ein Teil der Grundstücksfläche einer freien baulichen Nutzung entzogen. Diese öffentlich-rechtliche Einschränkung wird im Rahmen der Bodenwertermittlung durch Ansatz eines reduzierten Bodenwertes für die betroffene Teilfläche berücksichtigt.

Darüber hinaus wird die zulässige und tatsächlich ausgeübte Nutzung der gebundenen Fläche als Stellplatzanlage wirtschaftlich berücksichtigt. Da für diese Nutzung nachhaltig erzielbare Einnahmen am Markt realisierbar sind, erfolgt ergänzend eine Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages.

Es handelt sich hierbei nicht um die Anwendung des vollständigen Ertragswertverfahrens im Sinne der ImmoWertV, sondern um eine ergänzende wertmäßige Berücksichtigung einer wirtschaftlich selbstständig nutzbaren Teilfläche im Rahmen der Bodenwertermittlung. Die Wertermittlung erfolgt somit primär im Bodenwertverfahren unter ergänzender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 194 BauGB.

5 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

5.1 Grundstücks- und Katasterangaben

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Saarbrücken	9557	Saarbrücken	01	612/1	202,00 m ²
	Summe aller Flurgrundstücke:					202,00 m²

5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **205,00 € / m² zum Stichtag 01.02.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.02.2024	09.02.2026
Bodenrichtwert:	205,00 € / m ²	
Wertveränderung seit dem 01.02.2024		2,00%
bei einer Grundstücksgröße von	400,00 m ²	202,00 m ²

Der Bodenrichtwert von 205 €/m² bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Bezugsgröße von 400 m². Das Bewertungsgrundstück weist eine Fläche von 202 m² auf und liegt damit unterhalb der Bezugsgröße.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße ist jedoch nicht vorzunehmen, da in der maßgeblichen innerstädtischen Lage Grundstücke vergleichbarer Größe marktüblich sind und die geringere Fläche keine atypische Abweichung darstellt.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch die geringere Größe grundsätzlich nicht ausgeschlossen; sie entspricht der im Umfeld vorhandenen verdichteten Blockrandbebauung. Ein systematischer Zu- oder Abschlag allein aufgrund der Flächenabweichung wäre daher nicht sachgerecht. Die Hanglage ist lageüblich und somit marktgerecht berücksichtigt,

Der Bodenrichtwert wird somit unverändert angesetzt.

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.02.2024		205,00 €
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag bei einer Wertveränderung von 2,00%		209,10 €
Bodenwert je m²	=	209,10 €

Der Bodenrichtwert ist ein zonaler Durchschnittswert für ein typisiertes Bodenrichtwertgrundstück und gilt grundsätzlich unverändert für alle Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine abweichende Grundstücksgröße (hier 202 m² statt 400 m²) führt daher nicht zu einer Anpassung des Bodenrichtwertes, sondern kann nur im Rahmen der konkreten Verkehrswertermittlung durch marktbasierter Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Mangels neuerer Veröffentlichungen wird eine moderate Marktfortschreibung von 2 % angesetzt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung in innerstädtischen Lagen gemäß den zuletzt veröffentlichten Marktberichten des Gutachterausschusses

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		202,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	209,10 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	42.238,20 €

6 Berechnung Bodenwert

Ausgangsbodenwert

Bewertungsgrundstück:

Gemarkung Saarbrücken, Flur 01, Flurstück 612/1

Grundstücksgröße: 202 m²

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Stichtag 01.02.2024 205,00 €/m².

Da der Wertermittlungsstichtag der 09.02.2026 ist, wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung eine Fortschreibung des Bodenrichtwertes um 2,00 % vorgenommen.

Fortgeschriebener Bodenrichtwert:

$$205,00 \text{ €/m}^2 \times 1,02 = 209,10 \text{ €/m}^2$$

Unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:

$$202 \text{ m}^2 \times 209,10 \text{ €/m}^2 = 42.238,20 \text{ €}$$

Dieser Betrag stellt den rechnerischen Ausgangsbodenwert vor Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksbelastungen dar.

Berücksichtigung der Baulast (Stellplatzverpflichtung)

Für das Bewertungsgrundstück ist im Baulastenverzeichnis eine Baulast (Baulast-Nr. 769) eingetragen.

Inhalt der Baulast ist die Verpflichtung, dauerhaft fünf PKW-Stellplätze vorzuhalten. Die Eintragung erfolgte am 27.11.1997.

Die Baulast führt zu einer dauerhaften öffentlich-rechtlichen Nutzungsbindung eines Teils der Grundstücksfläche und ist daher wertrelevant.

Flächenansatz

Im Rahmen der Bewertung wird je Stellplatz einschließlich Rangier- und Bewegungsfläche ein durchschnittlicher Flächenbedarf von 25 m² angesetzt.

$$5 \text{ Stellplätze} \times 25 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$$

Damit ergibt sich:

$$\text{Belastete Fläche: } 125 \text{ m}^2$$

Unbelastete Restfläche:

$$202 \text{ m}^2 - 125 \text{ m}^2 = 77 \text{ m}^2$$

Wertansatz für die belastete Teilfläche

Die durch die Baulast gebundene Fläche ist dauerhaft einer freien baulichen Nutzung entzogen.

Entsprechend der marktüblichen Bewertungspraxis wird für diese Teilfläche ein reduzierter Bodenwert in Höhe von 50 % des fortgeschriebenen Bodenrichtwertes angesetzt.

Reduzierter Bodenwert:

$$209,10 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 104,55 \text{ €/m}^2$$

Wert der belasteten Fläche:

$125 \text{ m}^2 \times 104,55 \text{ €/m}^2 = 13.068,75 \text{ €}$

gerundet: 13.000,00 €

Bodenwert nach Berücksichtigung der Baulast

Unbelasteter Bodenwert: 42.238,20 €

abzüglich Wertminderung infolge Baulast: -13.000,00 €

Bodenwert nach Berücksichtigung der Baulast:

29.238,20 €

Berücksichtigung der Stellplatznutzung

Zum Bewertungsstichtag sind zwei der vorhandenen Stellplätze vermietet. Eine nachhaltige Miete aufgrund der Lage und des Zustandes werden hier 20€/Monat/Stellplatz als nachhaltig erzielbar angesetzt.

Die vereinbarte Miete beträgt jeweils 20,00 € pro Monat.

Jährliche Bruttomiete:

fünf Stellplätze $\times$ 20,00 € $\times$ 12 Monate = 1.200,00 € pro Jahr

Unter Berücksichtigung pauschaler Bewirtschaftungskosten von 20 % ergibt sich ein jährlicher

Reinertrag von:

$1.200,00 \text{ €} \times 0,80 = 960,00 \text{ € pro Jahr}$

Zur Ableitung eines kapitalisierten Wertes wird ein marktüblicher Liegenschaftszinssatz von 5 % angesetzt:

$960,00 \text{ €} / 0,05 = 19.200,00 \text{ €}$

Der hieraus abgeleitete Wertanteil der wirtschaftlich nutzbaren Stellplätze beträgt somit 19.200,00 €.

Gesamtwert des Grundstücks

Bodenwert nach Berücksichtigung der Baulast: 29.238,20 €

zuzüglich Wertanteil der Stellplatznutzung: + 19.200,00 €

Gesamtwert: 48.438,20 €

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Saarbrücken sowie im Hinblick auf die erforderliche Rundung sachverständig geschätzt auf:

48.000,00 €

6.1 Grundstücksbelastungen

Die gesetzlichen Regelungen zur Grunddienstbarkeiten sind in den §§ 1018 – 1029 BGB niedergelegt. Dabei wird unterschieden zwischen einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung (**Baulast**) und der privatrechtlichen Beschränkung (**Grunddienstbarkeit**). Bei der Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein dingliches Recht, das vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks eine beschränkte Nutzung am belasteten Grundstück gewährt. Die Baulast hingegen sichert nur die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und berechtigt privatrechtlich nicht zur Nutzung. Soweit wertrelevant werden die Belastungen nachstehend wie folgt bewertet.

Begründung der kombinierten Berücksichtigung von Baulast und Stellplatznutzung

Die im Baulastenverzeichnis eingetragene Verpflichtung zur dauerhaften Vorhaltung von fünf PKW-Stellplätzen führt zu einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbindung eines Teils der Grundstücksfläche (ca. 125 m²). Diese Teilfläche ist einer freien baulichen Nutzung dauerhaft entzogen.

Die hieraus resultierende Einschränkung der baulichen Entwicklungsfähigkeit wurde im Rahmen der Bodenwertermittlung durch Ansatz eines reduzierten Bodenwertes in Höhe von 50 % des fortgeschriebenen Bodenrichtwertes berücksichtigt. Der Abschlag bildet somit ausschließlich den Verlust der baulichen Nutzbarkeit im Vergleich zu vollwertigem, uneingeschränkt bebaubarem Bauland ab.

Unabhängig hiervon stellt die tatsächliche Nutzung der gebundenen Fläche als Stellplatzanlage eine eigenständige wirtschaftliche Nutzung dar. In innerstädtischer Lage besteht eine marktübliche Nachfrage nach PKW-Stellplätzen. Die Stellplätze sind baulich hergestellt, eigenständig nutzbar und nachhaltig vermietbar.

Die Kapitalisierung eines nachhaltig erzielbaren Reinertrages aus der Stellplatznutzung berücksichtigt daher nicht erneut die bauliche Einschränkung, sondern bildet den wirtschaftlichen Nutzen der zulässigen Alternativnutzung ab.

Eine Doppelberücksichtigung liegt nicht vor, da unterschiedliche Wertkomponenten angesetzt werden:

- Der Bodenwertabschlag erfasst den Verlust der baulichen Entwicklungsfähigkeit.
- Der kapitalisierte Ertrag erfasst den Marktwert der zulässigen Nutzung als Stellplatzanlage.

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 194 BauGB dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten erzielbar wäre. Ein Marktteilnehmer würde bei seiner Kaufpreisbildung sowohl die eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit als auch die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus der Stellplatznutzung berücksichtigen.

Die kombinierte Berücksichtigung von Bodenwertminderung und kapitalisiertem Ertrag bildet somit die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse sachgerecht und nachvollziehbar ab.

Belastung	Art	m²	Belastung/ m²	Wert%	Wert Belast. / €
Baulast	je m²	125,00 m²	104,55 €		13.000,00 €
Summe der Belastungen					13.000,00 €

Es handelt sich um 5 Parkplätze. Je Parkplatz werden 25qm angesetzt, der Bodenrichtwert wird hier mit 50% angesetzt, da keine freie Bebauung möglich ist. Daher ist eine Belastung vorhanden.

Eine Löschung der Stellplatzbaulast ist derzeit nicht ohne Weiteres möglich, da Baulasten nur bei Wegfall des Sicherungszwecks und mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben werden können. Eine Ablösezahlung (z. B. 5.100 €/Stellplatz) stellt keinen Rechtsanspruch auf Löschung dar.

6.2 Wert Stellplätze Grundstücke

Flurstück	Art der Nutzung	Größe m²	Wert je m²	Wert gesamt
	5 Vermietete Stellplätze	125,00 m²	153,60€	19.200,00 €
Wert aller sonstigen Grundstücke				19.200,00 €

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		42.238,20 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen (Baulast)	–	13.000,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	29.238,20 €
Wert der Stellplätze/Grundstücksteile	+	19.200,00 €
Bodenwert (gesamt)		48.438,20 €

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vorhundertssatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen bei dem zu bewertenden Objekt nicht vor.

8 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage des Bodenwertverfahrens gemäß den §§ 24–26 ImmoWertV.

Ausgehend vom fortgeschriebenen Bodenrichtwert in Höhe von 209,10 €/m² wurde der unbelastete Bodenwert des Grundstücks ermittelt. Die eingetragene Stellplatzbaulast (Bereitstellung von fünf PKW-Stellplätzen) wurde wertmindernd berücksichtigt. Hierfür wurde für die gebundene Teilfläche ein reduzierter Bodenwert in Höhe von 50 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes angesetzt.

Der sich hieraus ergebende Bodenwert nach Berücksichtigung der Baulast beträgt:

29.238,20 €

Die wirtschaftliche Nutzung der vermieteten Stellplätze wurde ergänzend durch Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Wertanteil in Höhe von: 19.200,00 €

Damit ergibt sich ein rechnerischer Gesamtwert von:

Bodenwert nach Baulast und Stellplatznutzung: (209,10 € pro m ² Grundfläche)	48.438,20 €
---	-------------

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Saarbrücken, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Grundstück Metzger Straße, 66117 Saarbrücken“ zum Wertermittlungstichtag 09.02.2026 sachverständig geschätzt auf

48.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt. Der Verkehrswert wurde entsprechend § 194 BauGB unter Beachtung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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

Völklingen, den 20.02.2026



Dipl.-Ing. (FH) Bjoern Braun



DIN 17024-zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes

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

9 Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2020 Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Marktbericht des Saarlandes 2024
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022 von Werner Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- Grundstücksmarktbericht LK Saarlouis 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2021

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch 55 Auflage 2023:
- Bürgerliches Gesetzbuch 91 Auflage 2023
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) von 2012
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) von 2015
- Bewertungsgesetz (BewG) von 2022
- ImmoWertV von 2021
- ImmoWertA (3. Entwurf)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“; Februar 2005
- WoFIV; Wohnflächenverordnung

10 Anlagen



von Straße aus gesehen



Blick auf das Grundstück





hintere Grundstücksgrenze





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

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

Auszug Google Earth

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!