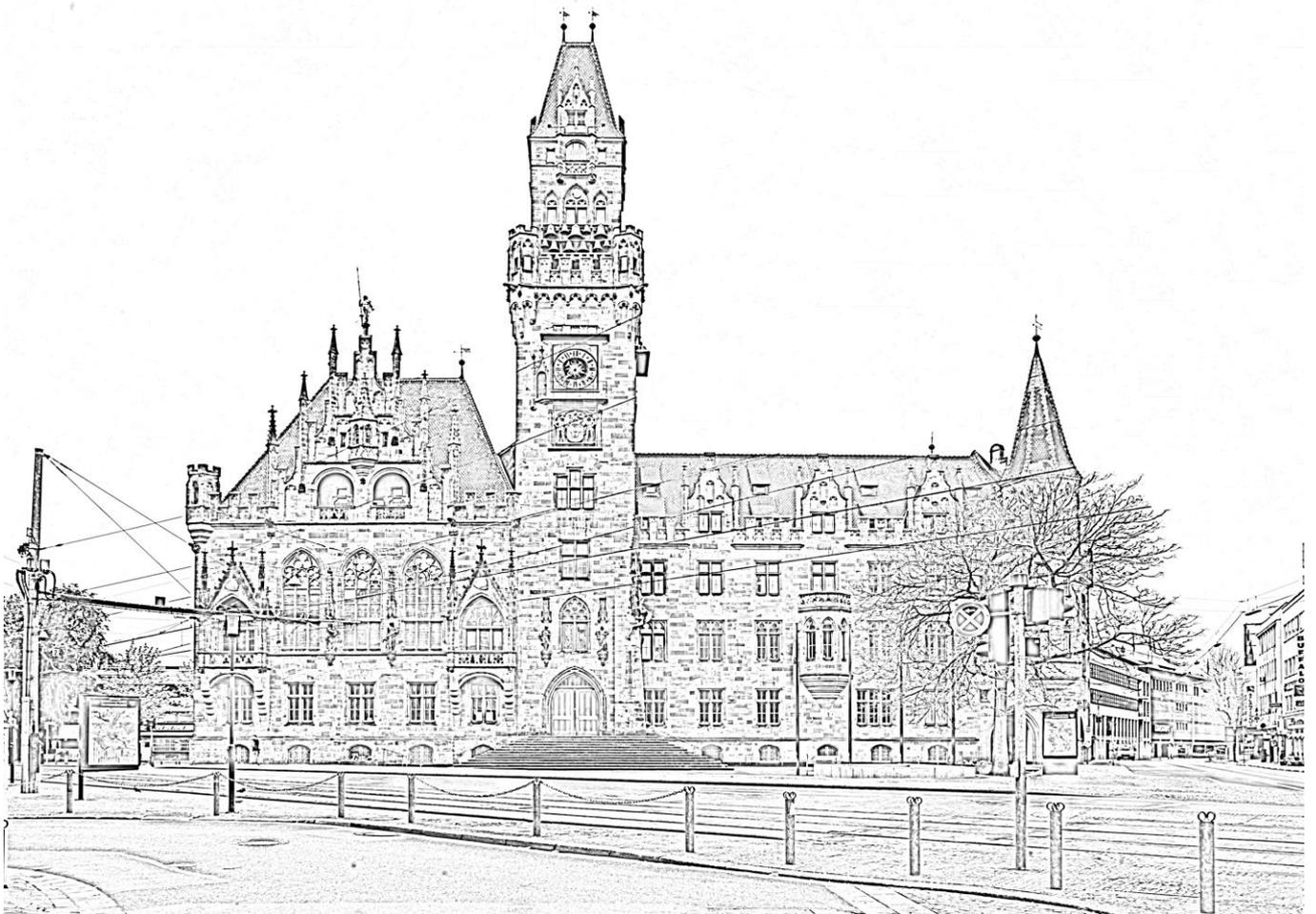


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für die Landeshauptstadt Saarbrücken**

Immobilienmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2017



Inhaltsübersicht

Seite

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Allgemeine Entwicklung, Tendenzen und Umsätze	4
2.1	Verträge und Umsatz	4
2.2	Preise	5
2.2.1	Bodenrichtwerte	5
2.2.2	Bebaute Grundstücke	5
3.	Allgemeines über die Stadt Saarbrücken	6
4.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	8
4.1	Gesetzliche Grundlagen	8
4.2	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken	9
4.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	9
4.4	Aufgaben des Gutachterausschusses	10
4.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
4.6	Wertgutachten	12
5.	Kaufpreissammlung	13
6.	Bodenrichtwerte	15
6.1	Allgemeines	15
6.2	Beispiele für Bodenrichtwerte in ausgewählten Gebieten	16
6.3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Darstellung der Bodenrichtwerte	17
6.4	Darstellung der Bodenrichtwerte	18
7.	Der Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Saarbrücken	19
7.1	Geldumsatz in der Landeshauptstadt Saarbrücken	19
7.2	Anteile am Umsatz im Jahr 2017	19
7.3	Geldumsatz im Kernstadtbereich und im Stadtteil Dudweiler	20
7.4	Geldumsatz in den Außenbereichen	21
7.5	Immobilienumsatz pro Einwohner	23
7.6	Geldumsatz Wohnungseigentum	24
8.	Preise für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser	25
9.	Preise für Garagen und Stellplätze	26
10.	Preise für Eigentumswohnungen	27
11.	Bestimmung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten bzw. Ermittlung von Ausgleichsbeträgen	28
12.	Erforderliche Daten zur Wertermittlung	29
12.1	Umrechnungskoeffizienten	29
12.2	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	30
12.3	Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze	30
13.	Gebühren des Gutachterausschusses	31
14.	Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstelle des Saarlandes	33

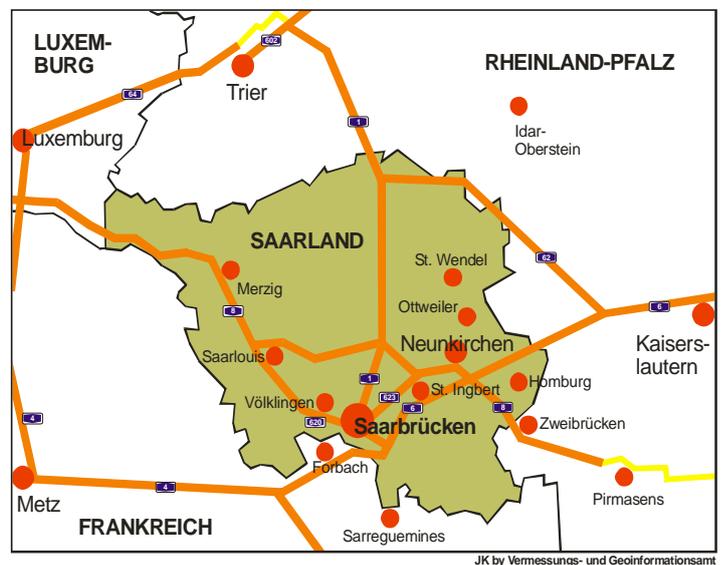
1. Vorbemerkungen

Wie jeder andere Markt vollzieht sich auch der Grundstücksmarkt nach den Regeln von Angebot und Nachfrage. Doch sind die Faktoren, welche die Preisbildung beeinflussen, sehr vielschichtig und zudem für den Außenstehenden oftmals wenig zu durchschauen. Seit Anfang der sechziger Jahre sind daher die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte um mehr Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bemüht.

Im Saarland gibt es die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse und 7 Gutachterausschüsse, und zwar für den Bereich

- der Landkreise (Neunkirchen, Merzig-Wadern, Saarlouis, St. Wendel und Saar-Pfalz-Kreis),
- des Regionalverbandes Saarbrücken (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken),
- der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Der Bericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Saarbrücken in den letzten Jahren (bis einschl. 2016). Er verfolgt das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses für den Bereich der Landeshauptstadt zu informieren und aufzuzeigen, welches Datenmaterial dort vorliegt und wie dieses für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.



Im Jahre 1993 wurde beim Gutachterausschuss Saarbrücken die „Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)“ eingeführt und damit die Grundlage für eine intensive Auswertung der Grundstücksgeschäfte geschaffen. Seit 2010 werden die Kaufpreise in der Software AKuK (Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauskunft) erfasst.

2. Allgemeine Entwicklung, Tendenzen und Umsätze - Überblick

Die Ereignisse und Entwicklung auf dem Saarbrücker Immobilienmarkt innerhalb des Berichtsjahres 2017 lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

2.1 Verträge und Umsatz

2017 lag der Gesamtumsatz von 1651 Kaufverträgen bei rund 412 Millionen €.

Die Anzahl der Verträge, die nach § 195 BauGB dem Gutachterausschuss von den Notaren in Abschrift übermittelt werden, lag mit 1651 Verträgen um 131 (7 %) niedriger als im Vorjahr.

Verträge über Schenkungen, Grundstückstausch, Übergaben und andere Verträge - mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (besonderen Verhältnissen) behaftet - sind in der Kaufpreissammlung als ungeeignet gekennzeichnet und fließen somit nicht in die weitergehende statistische Auswertung ein.

- 46 % der Verträge in 2017 des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entfielen auf bebaute Grundstücke, etwa 11 % auf unbebaute Grundstücke. Einen großen Anteil stellen mit 43 % die Verträge über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum dar. 5 Verträge waren Erbbaurechtsverträge.
- Mit 412 Millionen Euro in 2017 stieg der Gesamtimmobilienumsatz leicht gegenüber dem Vorjahr um 2%. Dabei entfielen auf bebaute Grundstücke 305 Millionen € (74 %), Sondereigentum 94 Millionen € (23 %) und unbebaute Grundstücke 13 Millionen € (3 %). Der durchschnittliche Geldumsatz pro Einwohner beträgt 2.245 €.

Der höchste Geldumsatz 2017 der Wohnungseigentumsverkäufe wurde mit ca. 37 Millionen € in St. Johann erzielt, es folgen Alt-Saarbrücken mit ca. 15 Millionen €, Malstatt-Burbach mit ca. 13 Millionen € und St. Arnual mit ca. 8 Millionen €.

2.2 Preise

2.2.1 Bodenrichtwerte (aktueller Stichtag 31.12.2016)

Bei den Auswertungen der Kaufpreissammlung hat sich herausgestellt, dass die Preise für Wohnhäuser im unteren Bodenrichtwertniveau in den beiden letzten Jahren stark gestiegen sind. Aus diesem Grund wurden die Richtwerte zum Stichtag 31.12.2016 bei Wohnbauflächen und Mischgebieten bis einschließlich 95 €/m² um 5 €/m² erhöht.

Bei Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen waren keine Veränderungen erkennbar. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen beträgt weiterhin 1,10 €/m².

In Neubaugebieten liegen die Bodenrichtwerte bis zu 260 €/m².

2.2.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Die Mittelwerte der Kaufpreise sind, abhängig vom Baujahr, um ca. 9,5% gestiegen. Sie liegen inzwischen 168.000 und 331.000 Euro. Der höchste Wert liegt bei 675.000 Euro. In der Innenstadt, in sehr guter Lage, sind die Kaufpreise im Durchschnitt auf 738.000 Euro gestiegen.

Die Preise sind weiterhin steigend.

Garagen und Stellplätze

Die Preise für Garagen lagen im Durchschnitt bei ca. 7.900 Euro, für Tiefgaragenstellplätze bei ca. 13.000 Euro und für Stellplätze bei ca. 5.000 Euro.

Eigentumswohnung

Der Mittelwert bei Erstverkauf je m² Wohnfläche ist von 2.644 Euro (2016) auf 2.889 Euro gestiegen. Der höchste Wert lag bei 5.135 Euro.

Der Mittelwert beim Weiterverkauf ist auf 1.275 €/m² gestiegen. 4.533 €/m² war der höchste Wert.

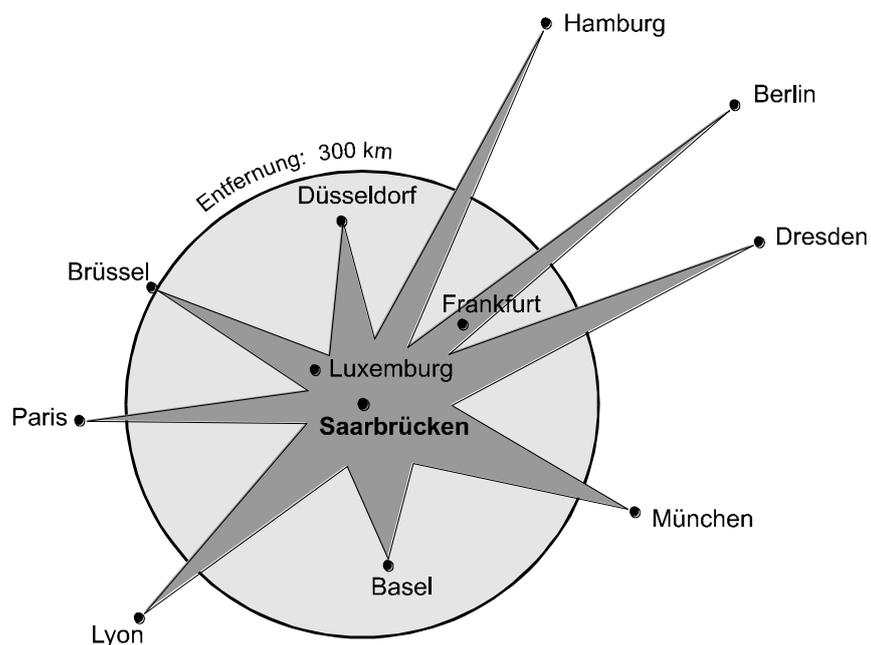
In mittlerer Lage, bei einer Wohnungsgröße von 45-120 m², lagen die Werte zwischen 967 bis 2.002 Euro, je nach Baujahr.

Drei- und Mehrfamilienhäuser

Der Mittelwert beim Weiterverkauf von Drei- und Mehrfamilienhäusern ist um ca. 8% gestiegen. (Anzahl geeigneter Kaufverträge 2017: 143)

3. Allgemeines über die Stadt Saarbrücken

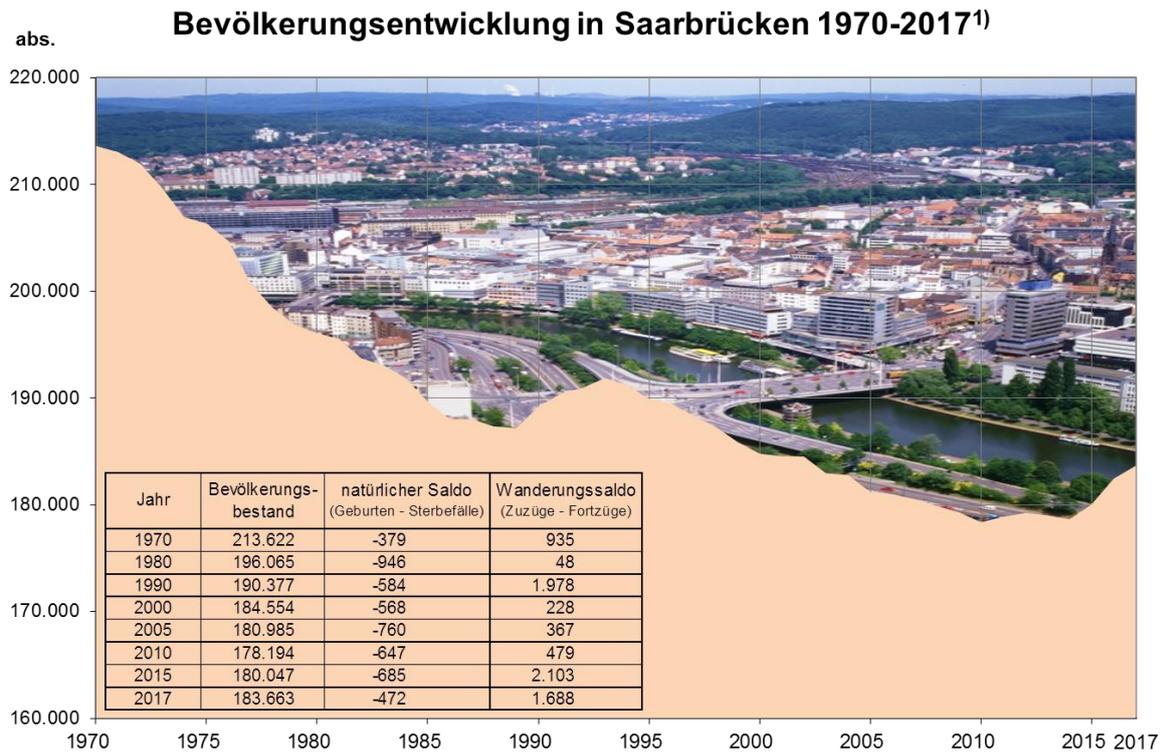
Saarbrücken ist Zentrum des Deutsch-Französischen Grenzraumes und liegt an der Achse Berlin-Frankfurt-Paris. Durch die zentrale Lage im EU-Binnenmarkt, die Nähe zu Frankreich und Luxemburg, verbunden mit leistungsfähigen Verkehrsanbindungen zu den wichtigsten europäischen Wirtschaftszentren und einer guten Infrastruktur, ist Saarbrücken ein interessanter und aufstrebender Wirtschaftsstandort.



Seit 1948 ist Saarbrücken Landeshauptstadt des Saarlandes und somit Sitz aller Ministerien und der meisten Landesbehörden.

Mit einer Ausdehnung Nord-Süd von 16,7 km und einer Ausdehnung Ost-West von 22,9 km hat Saarbrücken eine Stadtgrenze von 75,8 km (zu Frankreich 19,1 km). Die gesamte Stadtfläche beträgt 16.709 ha.

Die Einwohnerzahl am 31.12.2017 betrug 183.663.



1) bis 1986 Wohnbevölkerung, ab 1986 Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
Landeshauptstadt Saarbrücken - Amt für Entwicklungsplanung, Statistik und Wahlen -

Flächennutzungen in der Stadt Saarbrücken

Nutzungsart	Fläche absolut in ha	Flächenanteil prozentual
Gebäude- und Freifläche	3.632	21,74%
Betriebsflächen	187	1,12%
Erholungsflächen	322	1,93%
Verkehrsflächen	1.678	10,04%
Landwirtschaftsflächen	3.060	18,31%
Waldflächen	7.413	44,37%
Wasserflächen	166	0,99%
sonstige Nutzungen	251	1,50%
Gesamtflächen	16.709	100%

4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte

4.1 Gesetzliche Grundlagen

Für den Bereich der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingerichtet.

Der Gutachterausschuss ist eine auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) gebildete öffentliche Einrichtung, die aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen Gutachtern besteht.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

- das Baugesetzbuch
Drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften"
Erster Teil "Wertermittlung", §§ 192 bis 199
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Bundesbaugesetz (Gutachterausschussverordnung - GutVO) vom 21. 8. 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1990 Seite 957) in der derzeit geltenden Fassung

4.2 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken



Gemarkungsübersicht Saarbrücken

4.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden für die Dauer von vier Jahren bestellt. Zurzeit setzt sich der Gutachterausschuss wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Verm.-Direktor Gerhard Laux ☎ 0681 / 905-1214, 📠 0681 / 905-2017 ✉ gerhard.laux@saarbruecken.de
stellvertr. Vorsitzender:	Verm.-Oberrat Johannes Scholl ☎ 0681 / 905-1463, 📠 0681 / 905-2017 ✉ johannes.scholl@saarbruecken.de

ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Kaufmann Hermann Hansen Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Architekt Dr. Rudolf Garber
Dipl.-Immobilienwirt Michael Götz Immobilienmakler
Dipl.-Ing. Architektin Annette Burbach-Kubiniok
Dipl.-Immobilienwirtin Martina Deichl
Dipl.-Ing. Architekt Gordon Haan
Dipl.-Ing. Architekt Stephan Schmelzer
Dipl.-Ing. Architekt Markus Strehl
Bankdirektor i.R. Anton Schönenberger
Stefanie Zimmer Immobilienmaklerin
Dipl.-Ing. für Vermessungswesen Rita Hoffmann
BauAfrau Sabine Schubert - Vertreterin des Finanzamtes Saarbrücken
Steueroberinspektorin Heike Scholl - Vertreterin des Finanzamtes Saarbrücken

4.4 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung festgelegt. Die wichtigsten Aufgaben sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute, unbebaute und landwirtschaftliche Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für einen Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Verkehrswerten, Bodenwerten und Grundlagen für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erteilung von Richtwertauskünften

Der Gutachterausschuss erstattet die Gutachten auf Antrag von

- Eigentümern bzw. ihnen gleichstehenden Berechtigten,
- Rechtsinhabern am Grundstück,
- Pflichtteilsberechtigten,
- Gerichten und Justizbehörden,
- für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden und
- für die Wertfeststellungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden.

4.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle, der sich der Gutachterausschuss zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient, ist in der Kataster- und Verwaltungsabteilung des städtischen Vermessungs- und Geoinformationsamtes integriert.

Geschäftsführung: zurzeit N.N.

Die Geschäftsstelle hat insbesondere folgende wesentlichen Aufgaben

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte,
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung der Grundstücksmarktberichte und
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertauskünfte von 2010 bis 2017

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
schriftl. Richtwertauskünfte	255	210	162	170	110	133	97	68
Richtwerte aus dem Internet	375	308	372	241	125	95	34	eingestellt
Sitzungen Gutachterausschuss	29	39	36	43	46	44	48	42

4.6 Wertgutachten

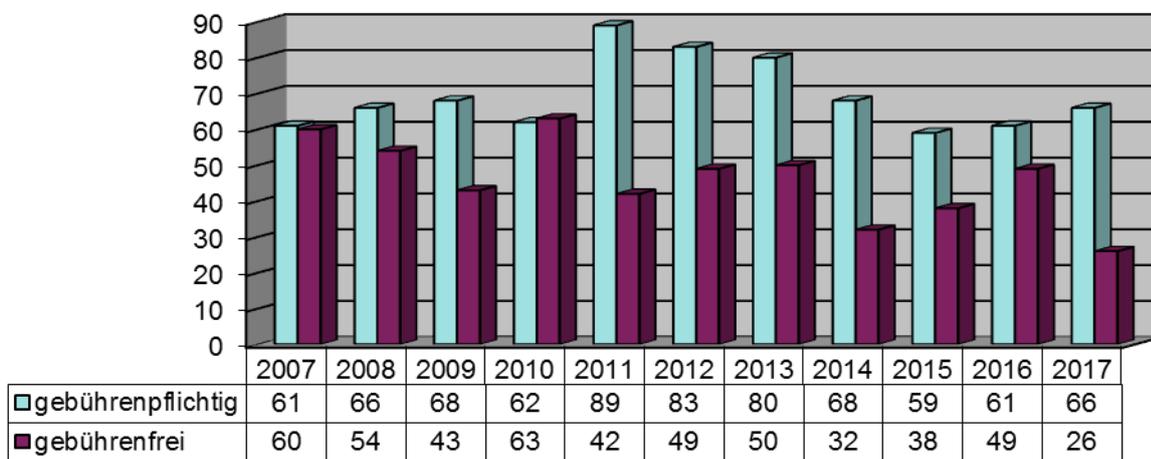
Im Jahr 2017 wurden 92 Wertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke gefertigt. Aus der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 126 Auskünfte erteilt.

Antragsteller für Wertgutachten waren

- 66 Privatpersonen,
- 11 Behörden und
- 15 städtische Dienststellen.



Verkehrswertgutachten

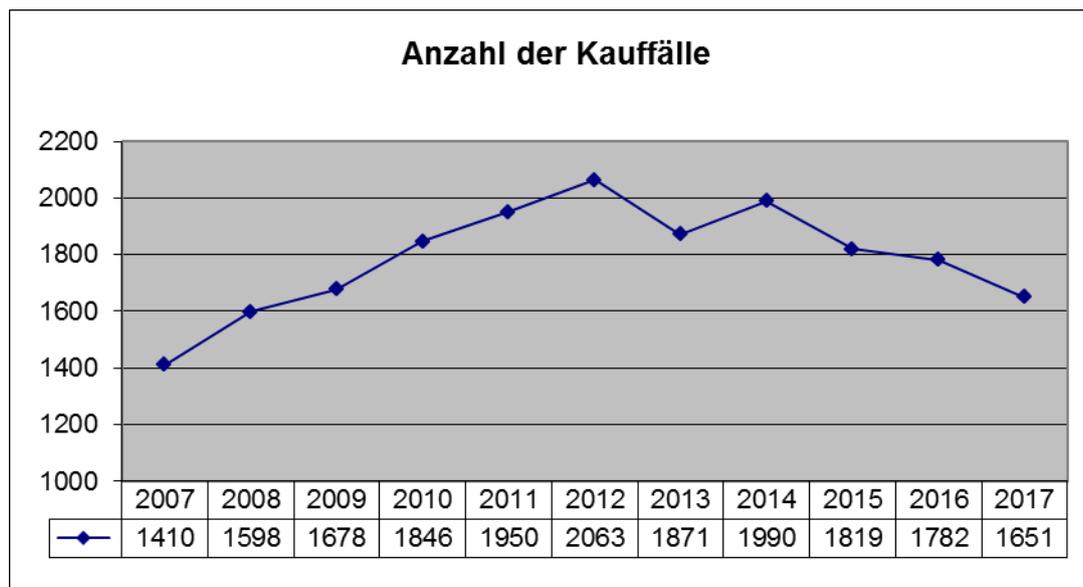


5. Kaufpreissammlung

Grundlage zur Erstellung der Wertgutachten ist die bei der Geschäftsstelle unter strenger Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen geführte Kaufpreissammlung.

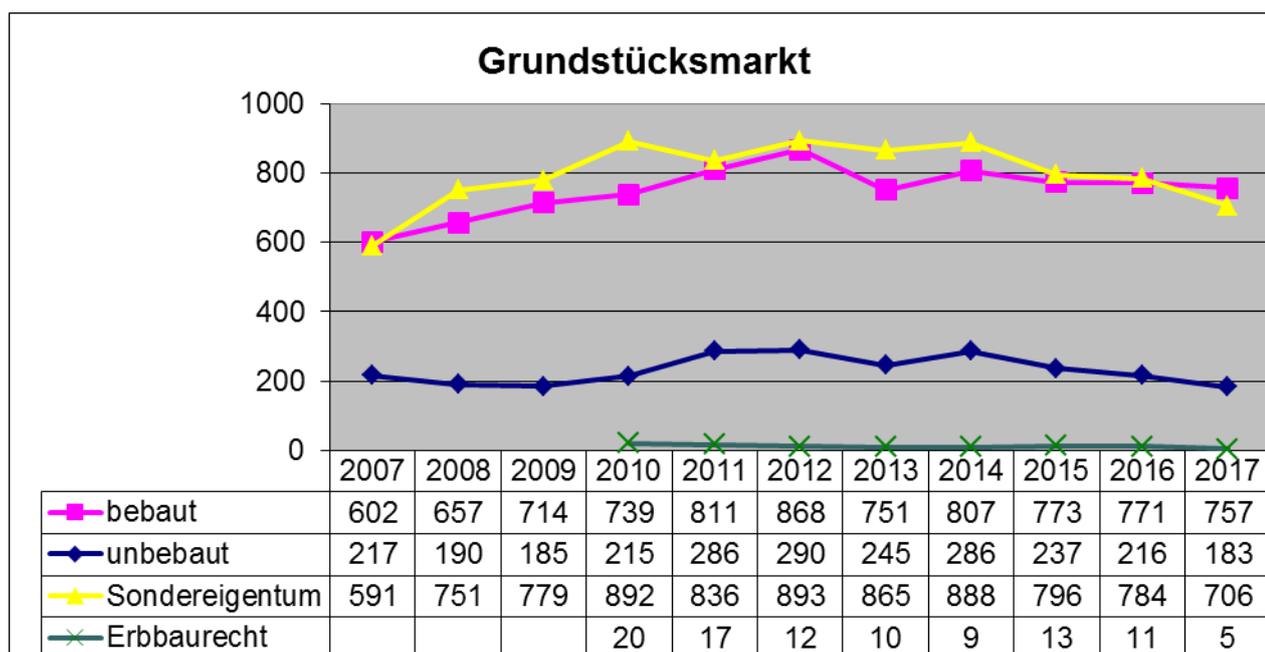
Nach § 12 der Gutachterausschussverordnung ist die Kaufpreissammlung auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters einzurichten. Sie besteht mindestens aus der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und der Kaufpreisdatei (beschreibender Nachweis). Die Kaufpreiskarte soll den Zuschnitt der Grundstücke erkennen lassen und enthält den Zeitpunkt der Rechtsvorgänge und das gezahlte Entgelt. Die Kaufpreisdatei enthält beispielsweise Vertragsmerkmale, wertbeeinflussende Umstände, Ordnungsmerkmale und Objektgruppen.

In die Kaufpreissammlung werden alle Grundstücksgeschäfte aufgenommen. Die entsprechenden Verträge werden dem Gutachterausschuss von den Notaren, der Enteignungsbehörde, den Gerichten und der Umlegungsstelle übermittelt. Diese Basisdaten werden ergänzt durch Unterlagen über die Bauleitplanung sowie andere planerische Grundlagen und Maßnahmen.



Nach der Auswertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden die eingegangenen Verträge vernichtet. Das Ergebnis der Vertragsauswertung wird in die Kaufpreissammlung übertragen. Die Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden neben dem Finanzamt zum Zwecke der Besteuerung (§ 195 Abs. 2 BauGB) auch Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen sowie öffentlich bestellten und vereidigten oder gerichtlich bestellten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen in anonymisierter Form erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse nachgewiesen wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Andere Stellen und Personen sind nach Maßgabe des Absatzes 1 nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen (§ 13 Abs. 1 und 2 der Gutachterausschussverordnung).

Durch die aktuellen und zuverlässigen Daten der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt sowie über alle wertbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen umfassend informiert ist. Dies ist die Voraussetzung für die sachgerechte Erstattung von Gutachten, die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Ableitung der erforderlichen wertrelevanten Daten. Weiterhin stellt die Kaufpreissammlung eine der Basisinformationen für den Immobilienmarktbericht dar.



6. Bodenrichtwerte

6.1 Allgemeines

Aufgrund der Bestimmungen des früheren Bundesbaugesetzes (BBauG) und des heute geltenden Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss bereits seit dem Jahre 1969 sog. Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden bebaubarer und bebauter Flächen ermittelt und veröffentlicht. Die letzte Ermittlung dieser Werte erfolgte zum Stichtag 31.12.2016.

Die Richtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt. Aus der Bezeichnung „Richtwert“ wird deutlich, dass eine unkritische Übertragung dieses Hilfsmittels auf bestimmte Grundstücke zu erheblichen Fehlinterpretationen führen kann. Nach den geltenden Bestimmungen wird der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) interpretiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert gibt den Wert pro m² Grundstücksfläche incl. Erschließungskosten (bei mit „+“ gekennzeichneten Preisangaben zuzüglich Erschließungskosten) für ein fiktives Grundstück an, dessen wertbeeinflussende Umstände für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, beispielsweise spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw., bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die Ermittlung der Richtwerte erfolgt unter der Voraussetzung, dass keine Altlasten bzw. Schadstoffkontaminierungen vorhanden sind.

Bei Baulücken wird oft ein Kaufpreis erzielt, der bis zu 40 % über dem Bodenrichtwert liegt.

Weder aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen noch aus den Angaben zu den Bodenrichtwerten können irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden abgeleitet werden.

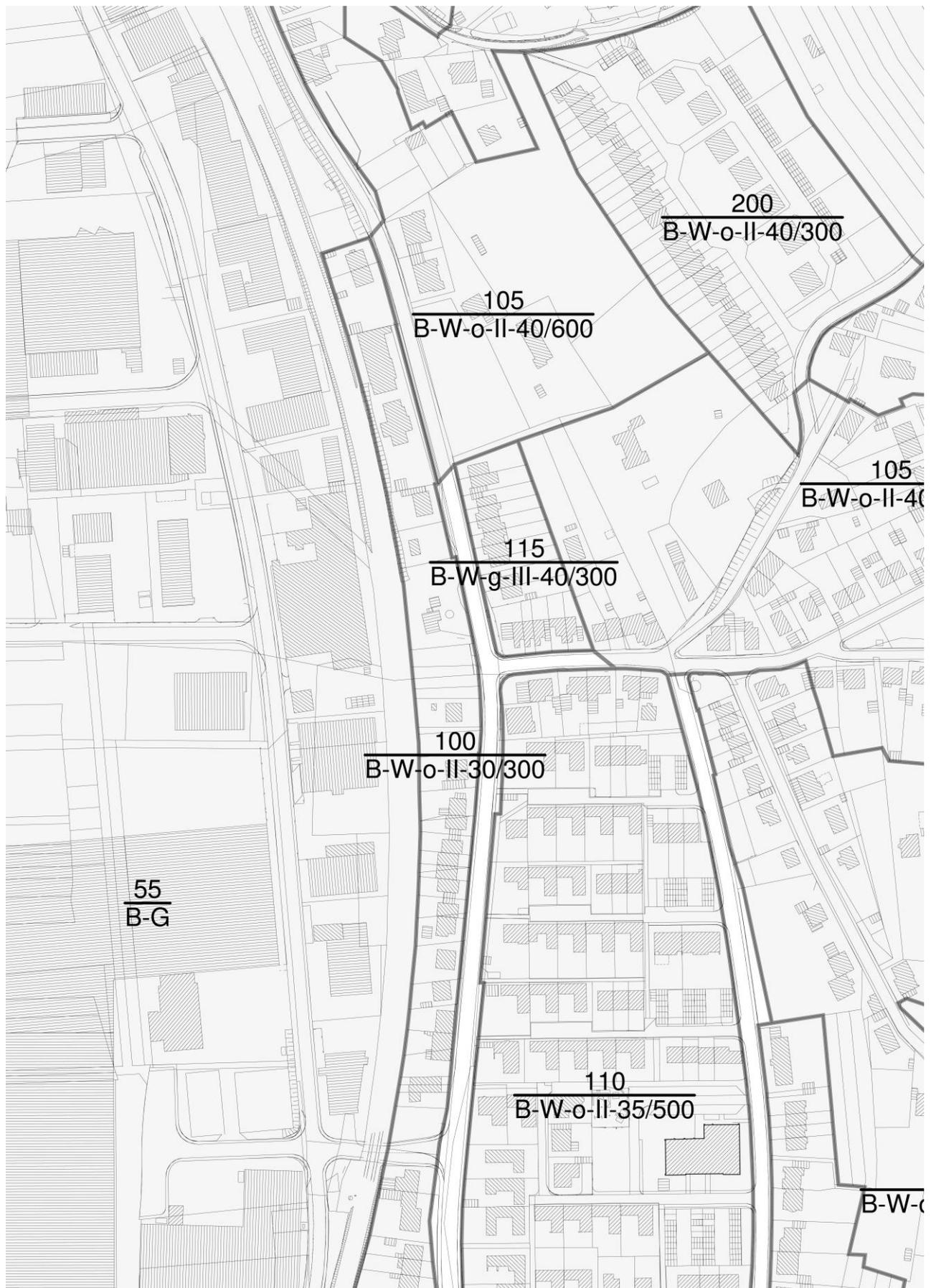
In den förmlich festgestellten Sanierungsgebieten der Stadt Saarbrücken werden die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierung festgelegten Anfangswerte fortgeschrieben.

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre ermittelt und gemäß § 14 der Gutachterausschussverordnung in Bodenrichtwertkarten eingetragen. **Der Gutachterausschuss hat in der Sitzung am 28. April 2017 die aktuellen Richtwerte zum Stichtag 31.12.2016 festgesetzt.**

6.2 Beispiele für Bodenrichtwerte in ausgewählten Gebieten

<p>Normale Wohnlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebiet Rodenhof, St. Wendeler Str. ▪ im Stadtrandbereich (Gersweiler, Klarenthal, Eschringen) 	<p>130 €</p> <p>80 - 95 €</p>
<p>Bevorzugte Wohnlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebiet Rotenbühl, Kobenhüttenweg ▪ im Außenbereich (Güdingen Berg) 	<p>315 €</p> <p>210 €</p>
<p>Neubaugebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dudweiler, Im Rosenfeld ▪ Klarenthal, In den Ellern ▪ Ensheim, Rudolph-Wilhelm-Straße ▪ Malstatt, Am Hölzersbach ▪ Alt-Saarbrücken, Franzenbrunnen 	<p>140 €</p> <p>110 €</p> <p>135 - 145 €</p> <p>195 €</p> <p>260 €</p>
<p>Einkaufszentren</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saarbazar, Breslauer Straße ▪ Dudo-Galerie, Dudweiler Markt ▪ Europagalerie, Trierer Straße 	<p>120 €</p> <p>220 €</p> <p>3.265 €</p>
<p>City (Bahnhofstraße)</p>	<p>5.250 €</p>
<p>Gewerbeflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenbereich ▪ Außenbereich 	<p>85 €</p> <p>55 €</p>
<p>Flächen für Landwirtschaft</p>	<p>1,10 €</p>
<p>Flächen für Forstwirtschaft inklusive Baumbestand</p>	<p>1,00 €</p>
<p>Streuobstwiesen</p>	<p>1 - 5 €</p>
<p>Friedhöfe</p>	<p>15 €</p>
<p>öffentliche Grünanlagen (Zoo, DFG)</p>	<p>7,50 €</p>
<p>Kleingartengebiete</p>	<p>15 €</p>
<p>Bauernhöfe</p>	<p>35 €</p>
<p>Gemeinbedarfsflächen</p>	<p>50% vom Baulandpreis</p>
<p>Bauerwartungsland</p>	<p>10 – 60 % vom Baulandpreis</p>
<p>Baulücken</p>	<p>Kaufpreis bis zu 40 % über dem Bodenrichtwert</p>

6.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



6.4 Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauflächen

In der Bodenrichtwertkarte sind die Richtwerte für Bauflächen wie folgt dargestellt:

<u>Bodenrichtwert in €/m²</u>	z. B.	<u>100</u>
wertbeeinflussende Merkmale		B - W - o - II - 30/300

Wertbeeinflussende Merkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den **Entwicklungszustand**

B =	Baufläche	R =	Rohbauland
E =	Bauerwartungsland	LF =	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen
SF =	Sonstige Flächen		

Der zweite große Buchstabe bezeichnet die **Art der baulichen Nutzung** nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

W =	Wohnbauflächen	M =	gemischte Bauflächen
G =	gewerbliche Flächen	S =	Sonderbauflächen
LW =	landwirtschaftliche Flächen	F =	forstwirtschaftliche Flächen
KGA =	Kleingartenfläche	SPO =	Sportfläche
FH =	Friedhof	FP =	Flughäfen, Flugplätze
GB =	Baufläche für Gemeinbedarf		

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die **Bauweise** nach der BauNVO

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise

Das **Maß der baulichen Nutzung** nach der BauNVO wird beschrieben durch die Geschosszahl (römische Zahl)

z. B. II = zweigeschossige Bebauung

Ausmaße des Richtwertgrundstücks

Grundstückstiefe (zweistellige arabische Zahl)

z. B. 30 = 30 m Grundstückstiefe

Grundstücksfläche (arabische Zahl)

z. B. 600 = 600 m² Grundstücksfläche

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

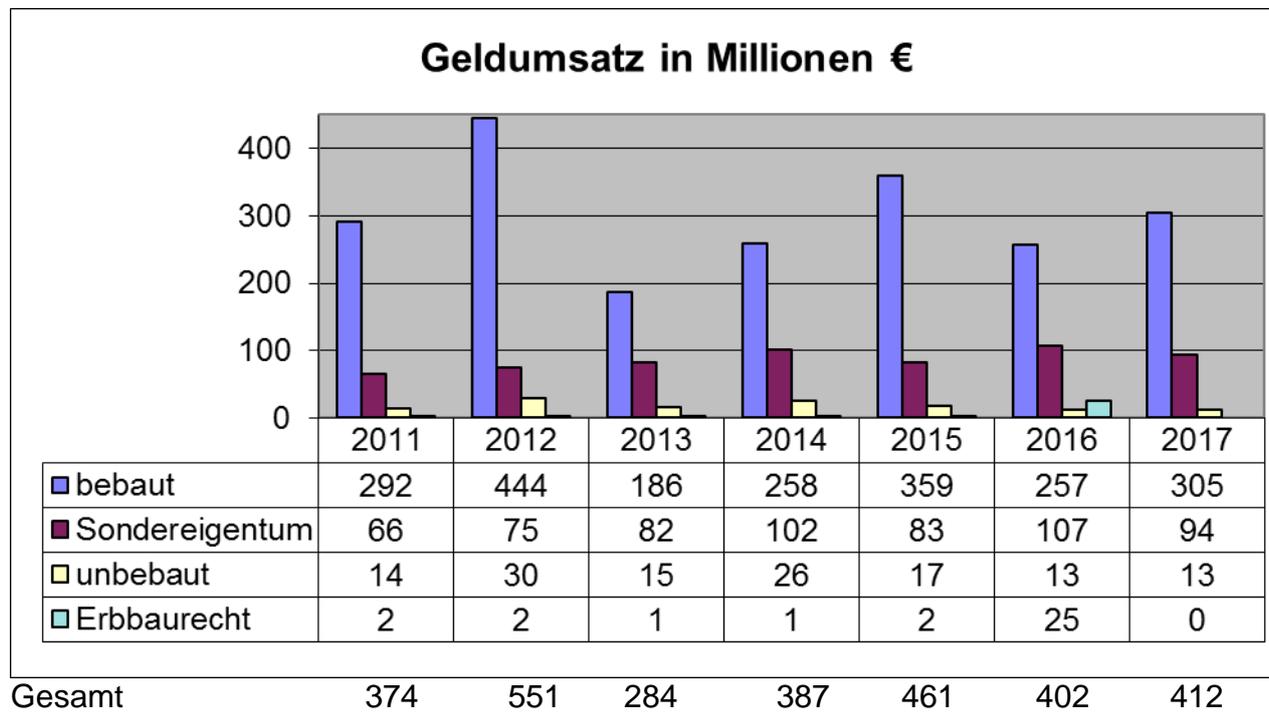
Erläuterung

Die dargestellten Richtwertzonen beinhalten oft unterschiedliche Nutzungsarten. Aus der Richtwertkarte kann kein Anspruch auf eine bestimmte Nutzung von einzelnen Grundstücken abgeleitet werden. **Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke enthalten – sofern nichts anderes vermerkt ist – die Erschließungskosten.**

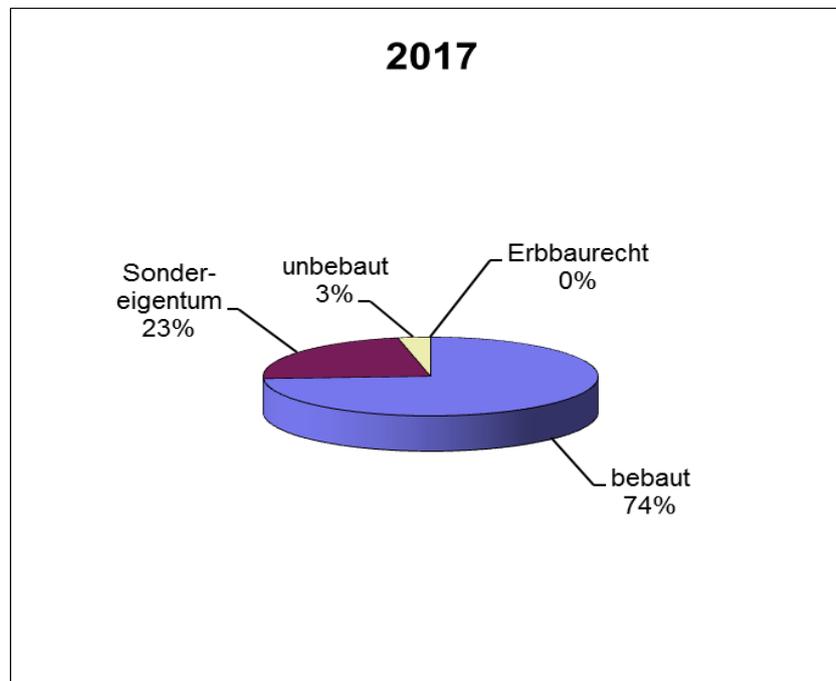
In Sanierungsgebieten wird der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag hochgerechnete Anfangswert (erschließungsbeitragsfrei, ausgleichsbeitragspflichtig) dargestellt.

7. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Saarbrücken

7.1 Geldumsatz in der Landeshauptstadt Saarbrücken

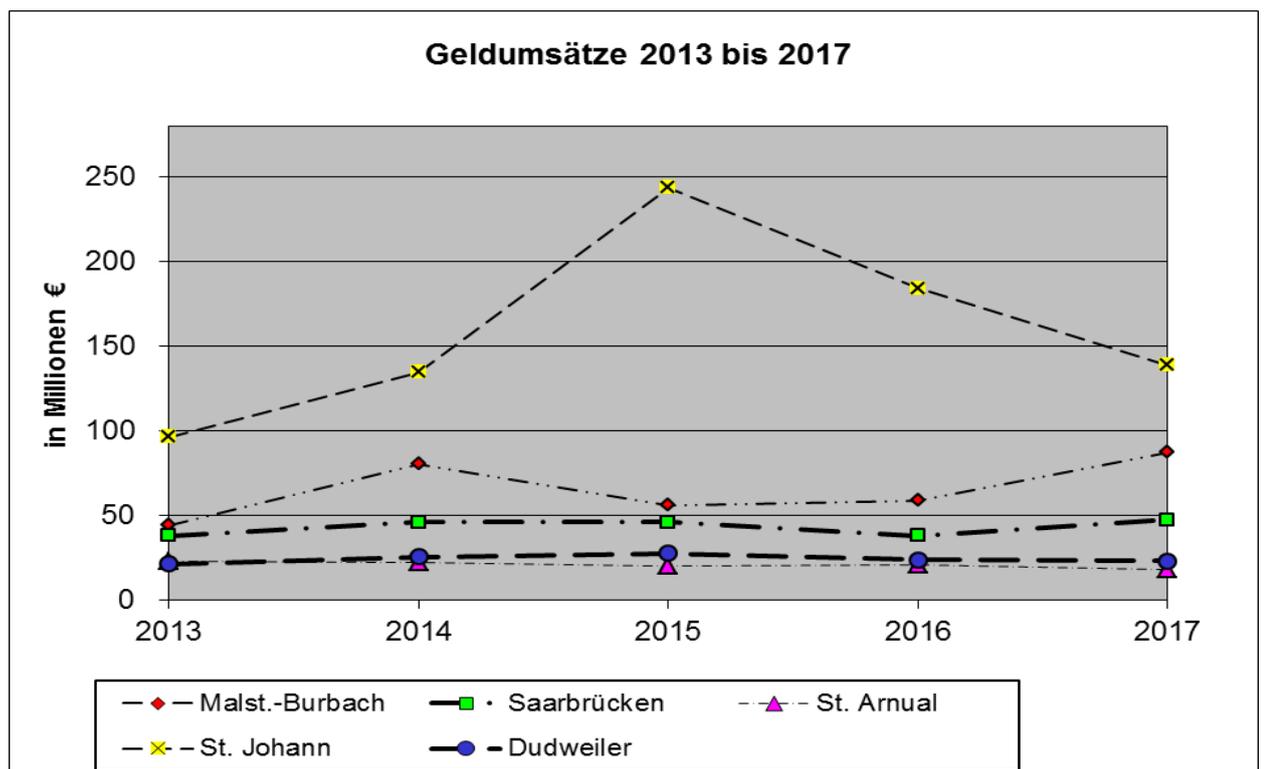
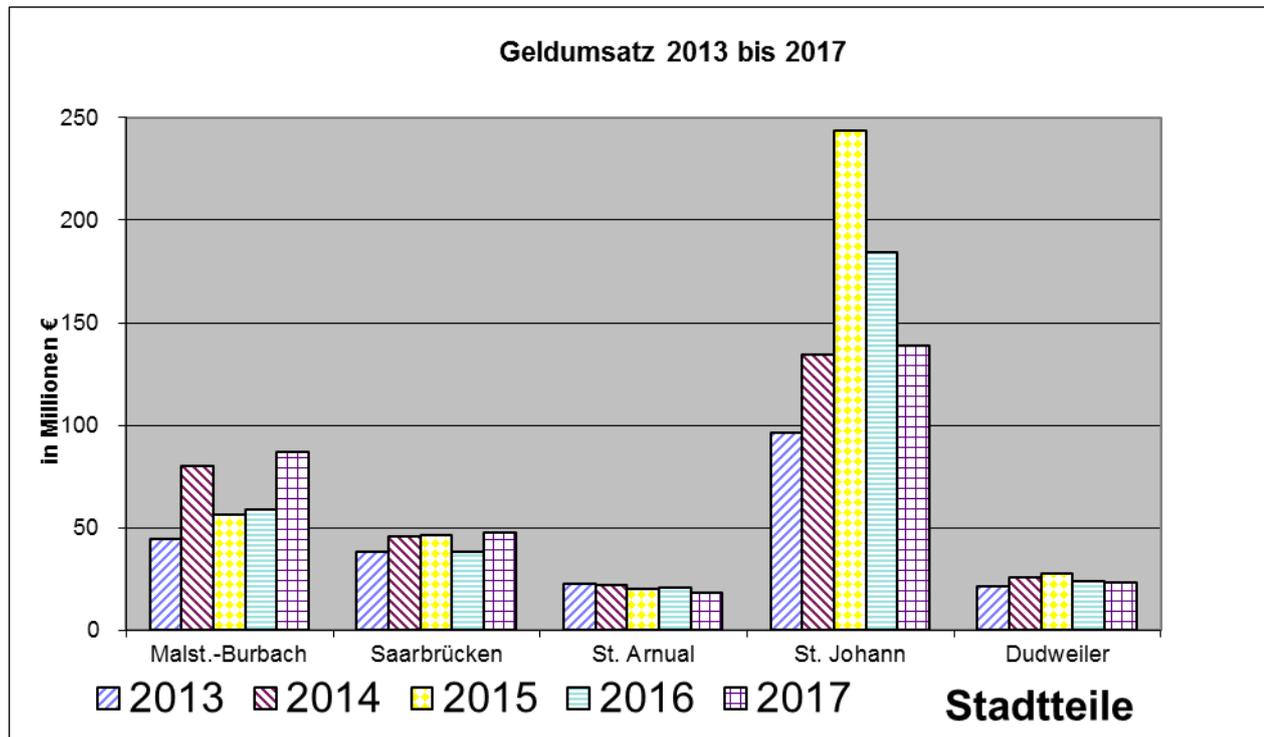


7.2 Anteile am Umsatz im Jahr 2017



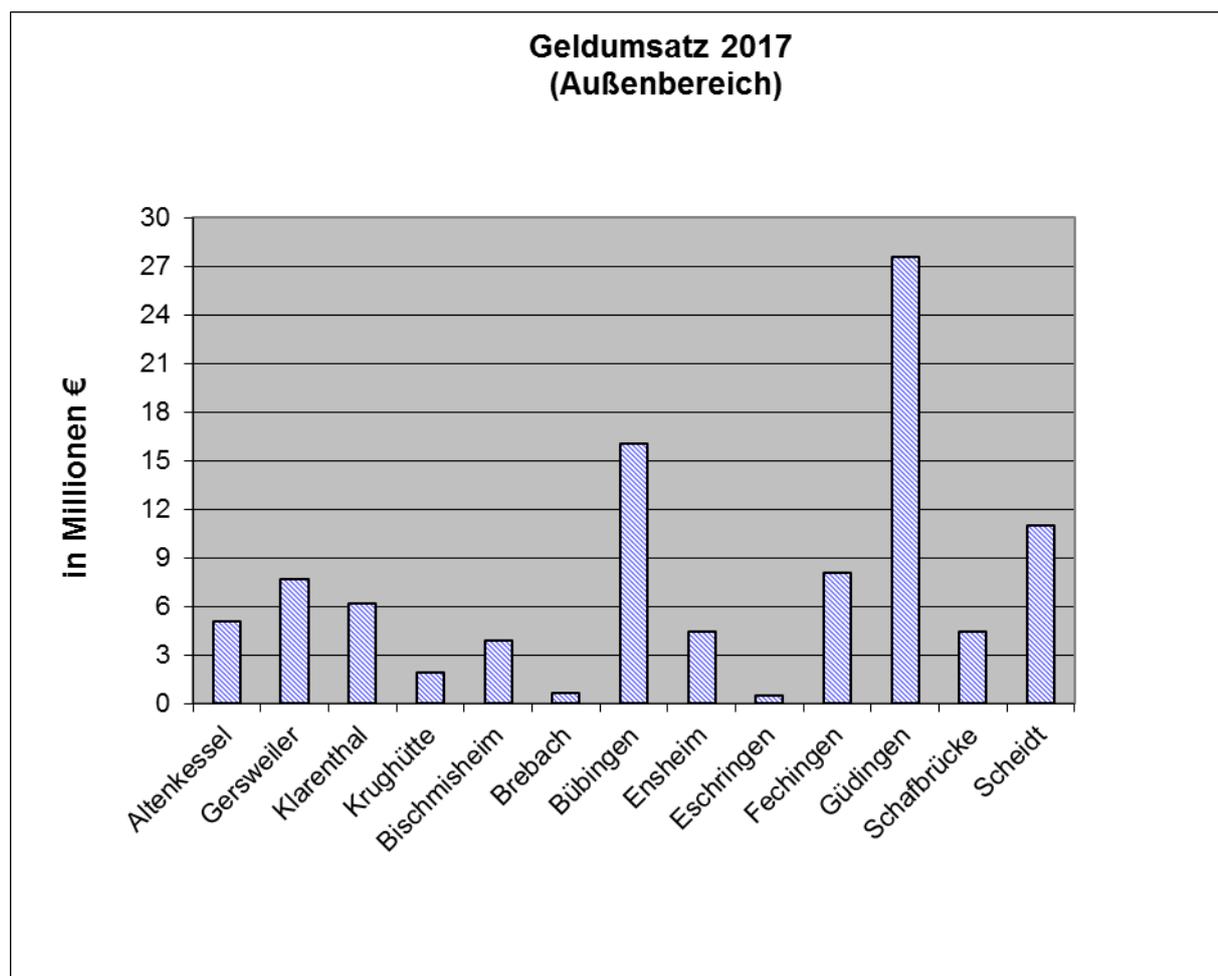
7.3 Geldumsatz im Kernstadtbereich und im Stadtteil Dudweiler

	2013	2014	2015	2016	2017
Malst.-Burbach	44.300.878	80.308.218	56.181.871	58.849.062	87.247.611
Saarbrücken	38.127.665	46.042.884	46.086.675	37.959.579	47.487.108
St. Arnual	22.680.853	21.932.610	19.956.731	20.540.948	17.977.377
St. Johann	96.542.564	134.688.468	243.654.620	184.203.272	138.940.374
Dudweiler	21.353.708	25.668.314	27.685.970	23.996.069	23.289.230

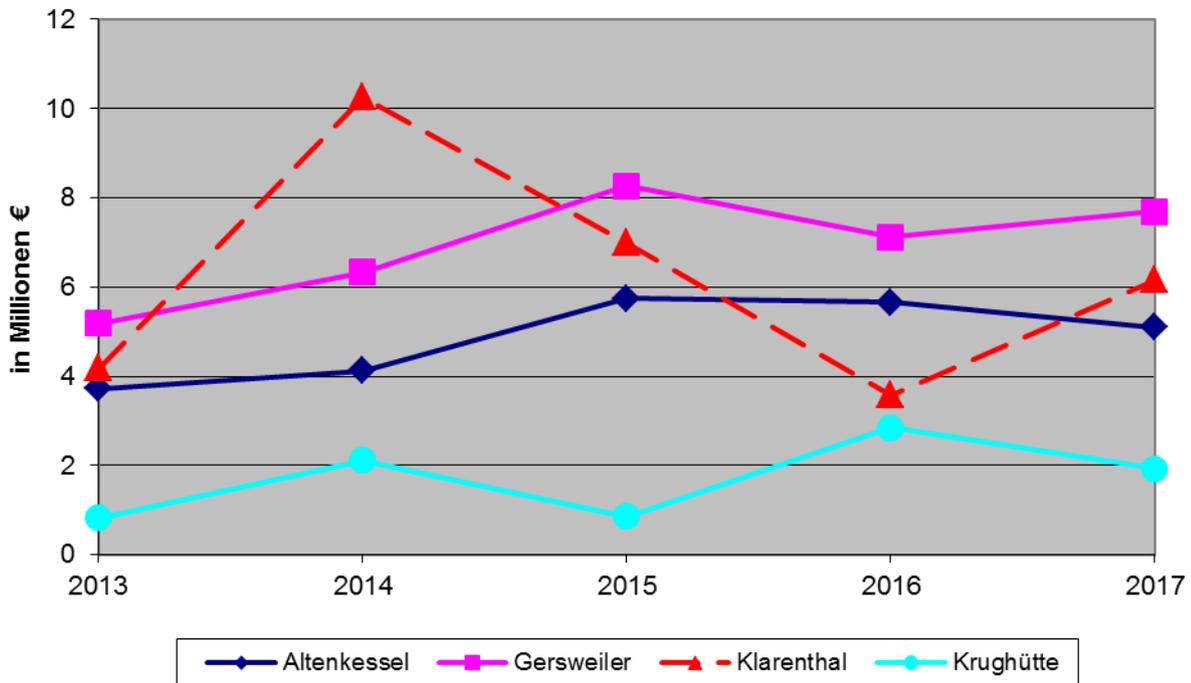


7.4 Geldumsatz in den Außenbereichen

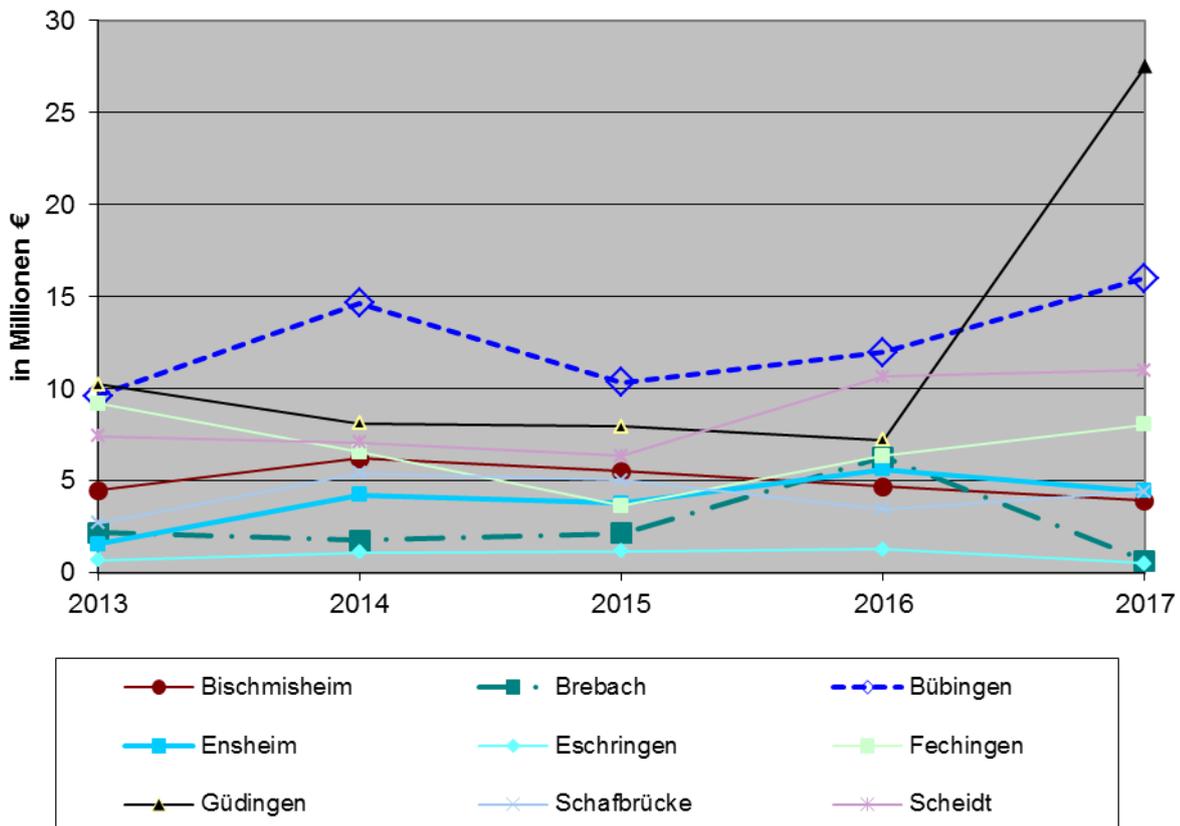
	2013	2014	2015	2016	2017
Altenkessel	3.721.884	4.119.185	5.744.185	5.657.988	5.092.731
Gersweiler	5.183.231	6.333.535	8.260.870	7.121.992	7.685.419
Klarenthal	4.181.280	10.257.653	6.997.524	3.586.038	6.159.842
Krughütte	831.500	2.120.590	852.606	2.854.578	1.932.357
Bischmisheim	4.486.008	6.215.580	5.500.545	4.673.414	3.909.085
Brebach	2.181.769	1.750.000	2.157.500	6.271.350	660.000
Bübingen	9.606.795	14.642.549	10.352.514	11.990.847	16.024.505
Ensheim	1.556.668	4.231.291	3.764.315	5.629.305	4.434.954
Eschringen	702.980	1.102.307	1.162.135	1.283.930	499.250
Fechingen	9.195.423	6.566.030	3.632.706	6.365.480	8.070.166
Güdingen	10.233.874	8.112.010	7.963.365	7.204.677	27.530.655
Schafbrücke	2.700.354	5.414.600	5.020.180	3.467.500	4.414.044
Scheidt	7.431.266	7.076.079	6.348.481	10.644.535	11.023.884



Umsatzentwicklung im Bezirk West 2013 bis 2017



Umsatzentwicklung im Bezirk Halberg und Scheidt 2013 bis 2017



7.5 Immobilienumsatz pro Einwohner

Bezogen auf die jeweiligen Einwohnerzahlen (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) von Saarbrücken ergeben sich pro Einwohner und Jahr folgende Marktanteile:

Geldumsatz pro Einwohner

Jahr	Zahl der Einwohner am 31.12.	Gesamtgeldumsatz	durchschnittlich pro Einwohner
2007	179.891	285.160.575 €	1.585 €
2008	179.315	215.562.840 €	1.202 €
2009	178.362	217.006.876 €	1.217 €
2010	178.194	254.374.392 €	1.428 €
2011	178.881	373.813.952 €	2.090 €
2012	179.233	549.992.688 €	3.069 €
2013	179.010	284.006.847 €	1.587 €
2014	178.634	386.581.902 €	2.164 €
2015	180.047	461.322.794 €	2.562 €
2016	182.447	402.300.561 €	2.205 €
2017	183.663	412.378.592 €	2.245 €

Flächenumsatz pro Einwohner (ohne Wohn- und Teileigentum)

Jahr	Zahl der Einwohner am 31.12.	Gesamtflächenumsatz	durchschnittlich pro Einwohner
2007	179.891	1.274.952 m ²	7,1 m ²
2008	179.315	954.884 m ²	5,3 m ²
2009	178.362	908.622 m ²	5,1 m ²
2010	178.194	1.292.984 m ²	7,3 m ²
2011	178.881	1.207.808 m ²	6,8 m ²
2012	179.233	1.724.957 m ²	9,6 m ²
2013	179.010	961.857 m ²	5,4 m ²
2014	178.634	1.294.704 m ²	7,2 m ²
2015	180.047	1.126.385 m ²	6,3 m ²
2016	182.447	1.170.637 m ²	6,4 m ²
2017	183.663	1.140.152 m ²	6,2 m ²

7.6 Geldumsatz Wohnungseigentum

Gemarkung	2013		2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	Umsatz €	Anzahl	Umsatz €	Anzahl	Umsatz €	Anzahl	Umsatz €	Anzahl	Umsatz €
Altenkessel	2	85.000	2	111.551	0	0	1	185.000	1	60.000
Bischmisheim	3	88.100	15	2.522.712	6	801.200	6	803.500	6	350.290
Brebach	3	145.000	1	78.000	3	167.500	2	76.500	1	175.000
Bübingen	4	491.550	34	7.137.517	26	5.228.266	13	2.181.237	26	5.267.727
Dudweiler	104	5.606.505	120	6.626.831	104	5.769.052	106	7.241.600	77	5.178.900
Ensheim	0	0	5	615.500	1	7.500	0	0	0	0
Eschringen	1	125.000	3	280.000	0	0	0	0	0	0
Fechingen	3	243.000	2	149.000	3	241.000	3	224.000	6	787.500
Gersweiler	3	371.000	1	62.500	1	70.000	0	0	0	0
Güdingen	8	777.000	10	969.000	3	475.000	1	90.000	9	2.255.000
Klarenthal	2	179.000	46	6.489.186	15	2.823.503	6	621.000	4	565.000
Krughütte	2	201.000	2	129.000	0	0	0	0	0	0
Malst.-Burb.	130	11.035.247	92	8.441.255	119	12.164.069	146	18.967.974	125	12.917.409
Saarbrücken	74	5.974.228	91	8.543.418	103	14.120.984	87	10.406.293	85	14.816.831
Schafbrücke	24	983.650	24	1.439.600	18	1.741.500	14	1.045.000	14	1.075.000
Scheidt	11	1.037.800	13	735.000	29	2.171.600	27	3.043.000	19	2.117.600
St. Arnual	82	7.817.740	88	8.221.990	79	7.146.100	81	7.723.300	80	8.024.573
St. Johann	409	46.339.002	339	49.714.011	286	30.154.504	290	48.399.872	214	36.838.379
Gesamt	865	81.499.822	888	102.266.071	796	83.081.778	783	100.784.277	667	90.429.209

8. Preise für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser

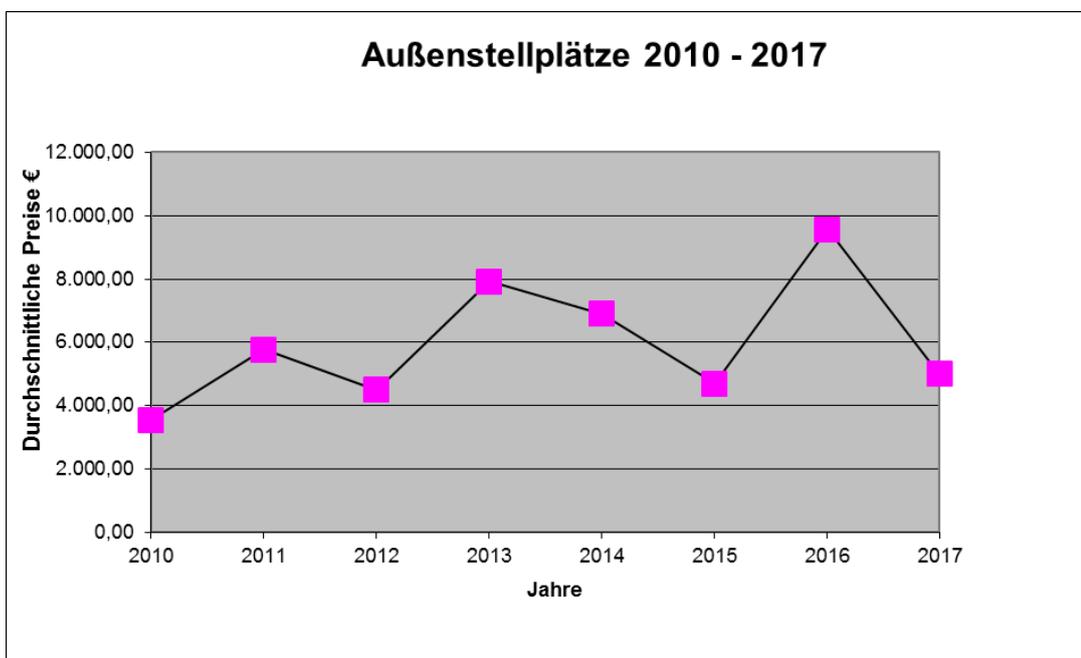
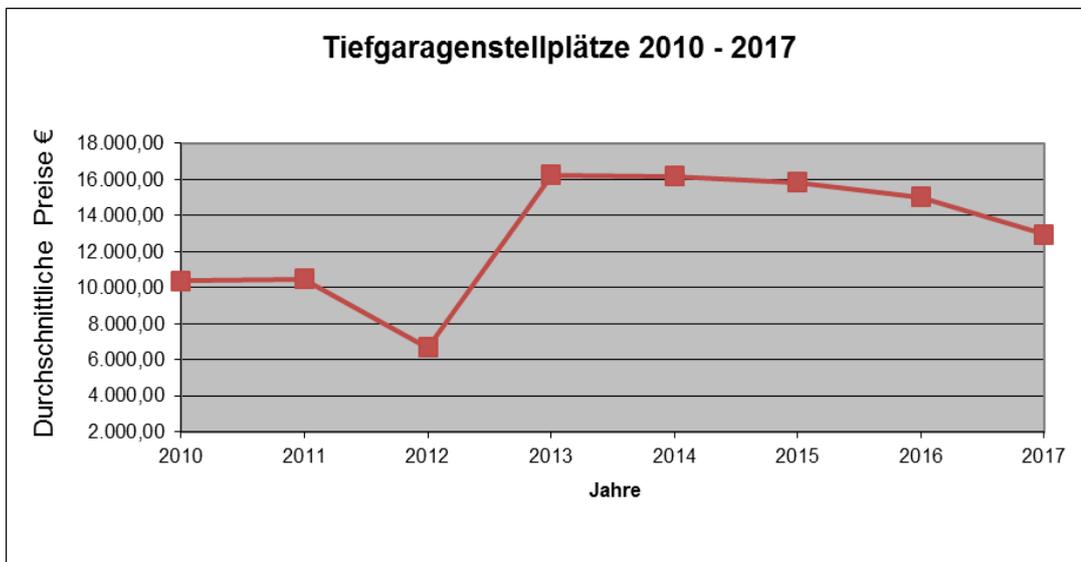
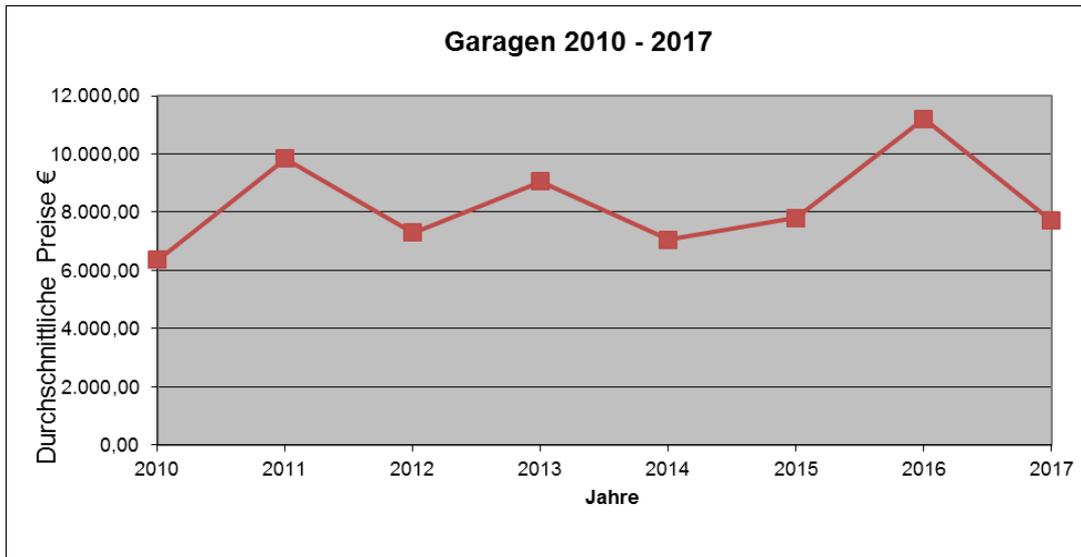
Bei den hier angegebenen Daten handelt es sich um geeignete und ausgewertete Verkaufsfälle

Verkaufsjahr	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	2	2			4
Mittelwert	419.000 €	429.000 €			321.250 €
höchster Wert					400.000 €
niedrigster Wert					260.000 €
Baujahr 2000-2015	12	5	3	3	13
Mittelwert	426.000 €	300.200 €	394.333 €	215.500 €	331.231 €
höchster Wert	882.700 €	450.000 €	405.000 €	309.000 €	578.000 €
niedrigster Wert	208.000 €	210.000 €	373.000 €	160.000 €	220.000 €
Baujahr 1980-1999	26	21	8	8	34
Mittelwert	245.700 €	236.700 €	255.875 €	259.875 €	284.481 €
höchster Wert	700.000 €	480.000 €	340.000 €	450.000 €	657.164 €
niedrigster Wert	80.000 €	64.600 €	199.000 €	125.000 €	120.000 €
Baujahr 1960-1979	42	48	38	49	90
Mittelwert	190.100 €	231.000 €	205.364 €	225.498 €	256.111 €
höchster Wert	500.000 €	650.000 €	335.000 €	470.000 €	675.000 €
niedrigster Wert	50.000 €	123.000 €	100.000 €	104.900 €	102.000 €
Baujahr 1940-1959	75	26	29	28	53
Mittelwert	178.600 €	180.250 €	177646 €	185.248 €	203.161 €
höchster Wert	775.000 €	358.500 €	358.500 €	329.000 €	437.000 €
niedrigster Wert	48.000 €	50.000 €	75.000 €	84.000 €	95.000 €
Baujahr vor 1940	71	30	41	35	72
Mittelwert	163.200 €	181.100 €	203.210 €	201.220 €	168.000 €
höchster Wert	683.800 €	830.000 €	628.900 €	500.000 €	432.000 €
niedrigster Wert	47.000 €	44.000 €	90.000 €	80.000 €	85.000 €

in sehr guter Lage, (Innenstadt) Mittelwert

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	
	2014
	2015
	2016
	2017

9. Preise für Garagen und Stellplätze



10. Preise für Eigentumswohnungen

Erstverkauf

Verkaufsjahr	Mittelwert je m ² Wohnfläche	höchster Wert je m ² Wohnfläche	niedrigster Wert je m ² Wohnfläche	ausgewertete Kaufverträge
2007	1.692 €	2.843 €	1.135 €	20
2008	1.736 €	2.745 €	1.124 €	17
2009	2.105 €	2.961 €	1.135 €	16
2010	2.345 €	3.000 €	1.719 €	25
2011	2.167 €	3.213 €	1.209 €	47
2012	2.039 €	2.900 €	1.247 €	57
2013	2.592 €	3.354 €	1.882 €	14
2014	2.633 €	4.271 €	1.188 €	107
2015	2.586 €	4.464 €	1.582 €	87
2016	2.644 €	4.525 €	1.530 €	120
2017	2.889 €	5.135 €	1.872 €	102

Weiterverkauf

Verkaufsjahr	Mittelwert je m ² Wohnfläche	höchster Wert je m ² Wohnfläche	niedrigster Wert je m ² Wohnfläche	ausgewertete Kaufverträge
2007	939 €	2.818 €	164 €	571
2008	923 €	2.650 €	183 €	608
2009	894 €	2.854 €	163 €	671
2010	977 €	3.143 €	173 €	644
2011	1.011 €	3.019 €	243 €	609
2012	1.094 €	4.619 €	207 €	600
2013	1.060 €	3.945 €	137 €	540
2014	1.172 €	4.783 €	159 €	559
2015	1.107 €	4.452 €	197 €	529
2016	1.212 €	5.136 €	239 €	510
2017	1.275 €	4.533 €	273 €	474

Weiterverkäufe Wohnungseigentum 2017

mittlere Lage zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

Baujahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche	Ø Preis/m ²
älter 1919	4	77 m ²	1.453 €
1919-1949	2	67 m ²	1.155 €
1950-1974	112	69 m ²	967 €
1975-1989	42	67 m ²	1.317 €
1990-2000	9	72 m ²	2.002 €
jünger als 2000			
gesamt	169	69 m ²	1.123 €

Verkaufsjahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche	Ø Preis/m ²
2010	180	78 m ²	986 €
2011	164	73 m ²	1.063 €
2012	162	74 m ²	1.104 €
2013	157	73 m ²	1.107 €
2014	160	74 m ²	1.150 €
2015	158	77 m ²	1.166 €
2016	154	73 m ²	1.317 €
2017	169	69 m ²	1.123 €

11. Bestimmung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten bzw. Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Sanierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Zielvorstellung solche Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen, Neubebauung, durch Modernisierung von Gebäuden oder Verbesserung der Infrastruktur wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Zu dem zeitlichen und räumlich beschränkten Sonderrecht für die Sanierung gehört auch der Grundsatz der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB). Nach dieser Vorschrift werden in Sanierungsgebieten sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit nach Abschluss der Sanierung abgeschöpft. Die Vorteile der Sanierung sollen Eigentümern der Grundstücke nicht ohne finanziellen Ausgleich zufallen. Grundlagen des Ausgleichsbetrages und der Wertermittlung sind die „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ des Baugesetzbuches, insbesondere §§ 152 bis 155 BauGB sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der dem die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Die angesprochene Werterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergibt (Endwert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn es weder durch die Aussicht auf die Sanierung, noch durch Maßnahmen zu ihrer Vorbereitung oder Durchführung beeinflusst worden wäre (Anfangswert).

Die Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke sind zum gleichen Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

Hierbei kommt nur die Erhöhung des Bodenwertes in Betracht, denn eine Erhöhung des Wertes der Bebauung wird nicht abgeschöpft. Für das Sanierungsgebiet oder für Teile davon kann die Gemeinde gemäß § 155 BauGB von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Der Ausgleichsbetrag, den der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes i. d. R. zu leisten hat, wird nicht vom Gutachterausschuss festgesetzt. Dieser ermittelt lediglich auf Antrag der Gemeinde Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB.

Auf den Ausgleichsbetrag sind nach § 155 Abs. 1 BauGB anzurechnen:

- die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind,
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen.
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises zulässigerweise bereits entrichtet hat.

Der Eigentümer kann beantragen, dass die Gemeinde den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzt, wenn er an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenwerte sind in Sanierungsgebieten immer ausgleichsbeitragspflichtig.

12. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung lassen sich sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten ableiten.

12.1 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 BauGB) erfasst werden.

In Saarbrücken liegen keine lokalen Umrechnungskoeffizienten vor. In den Wertermittlungsrichtlinien 2006, Anlage 11 sind Koeffizienten veröffentlicht.

12.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Ertrags- und Gebädefaktoren)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

Vergleichsfaktoren liegen zurzeit im Saarland nicht vor.

12.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

- Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 BauGB).

(3) Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 22 ImmoWertV) abzuleiten.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes sammeln landesweit die entsprechenden Daten, um sie aufzubereiten und im Grundstücksmarktbericht Saarland zu veröffentlichen.

vom Gutachterausschuss Saarbrücken angewendete Liegenschaftszinssätze

Grundstücksart	Liegenschaftszins in %
Eigentumswohnungen	4,0 – 4,5
Mietwohngrundstücke (z.B. Büro)	5,0 – 5,5
Mehrfamilienwohnhäuser	4,0 – 5,0
Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis zu 50 %	5,5
Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag über 50 %	6,0
Geschäftsgrundstücke	6,5
Geschäftsgrundstücke in Citylage	5,0 – 8,0

13. Gebühren des Gutachterausschusses (Stand: 01.10.2015)

Die Amtshandlungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind gebührenpflichtig. Die Gebühren bemessen sich nach der Verordnung über die Erhebung von Gebühren durch die Gutachterausschüsse (GutGebVO). Die Kosten der Amtshandlungen für Gerichte und Justizbehörden werden nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) ermittelt.

Auskünfte

Bodenrichtwerte:

- je schriftliche oder elektronische Auskunft 20,- €
- Abgabe analoger Bodenrichtwertkarten und analoger Auszüge aus Bodenrichtwertkarten, je Karte oder Auszug bis
 - Format DIN A3 25,- €
 - Format DIN A2 30,- €
 - Format DIN A1 40,- €
 - Format DIN A0 55,- €

Kaufpreissammlung: je schriftliche oder elektronische Auskunft

Auskunft über	Gebühr
Land- und Forstflächen	30,- bis 70,- €
Bauland	50,- bis 90,- €
sonstige unbebaute Flächen	50,- bis 90,- €
Wohnungs- oder Teileigentum	50,- bis 90,- €
Ein- und Zweifamilienhäuser	70,- bis 110,- €
Mehrfamilienhäuser	80,- bis 150,- €
sonstige Gebäude	80,- bis 200,- €
Auswertung und summarische Auskünfte	nach Zeitaufwand

Gutachten

Die Gebühr für Gutachten beträgt (jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

bei einem Verkehrs-/ Marktwert	bebaute Grundstücke, Rechte an bebauten Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile
bis 250.000 €	5,0 v.T. des Wertes zuzüglich 600 €
über 250.000 € bis 500.000 €	2,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.400 €
über 500.000 € bis 2.500.000 €	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.950 €
über 2.500.000 €	0,8 v.T. des Wertes zuzüglich 2.500 €

bei einem Verkehrs-/ Marktwert		unbebaute Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile	
bis	250.000 €	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich	450 €
über bis	250.000 € 1.000.000 €	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich	950 €
über	1.000.000 €	0,5 v.T. des Wertes zuzüglich	1.450 €

Mehrausfertigung eines Gutachtens 25,- €

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins
nach § 5 Abs. 2 BKleingG 250,- €

Abgabe sonstiger für die Wertermittlung erforderliche Daten im Einzelfall 15,- €

Für die zeitliche Anpassung eines Verkehrswertes bei Vorlage eines vom Gutachterausschuss gefertigten Gutachtens, das nicht älter als drei Jahre ist, bei unverändertem Grundstückszustand beträgt die Gebühr unter Berücksichtigung dieses geringeren Aufwands 40 % der Gebühr für Gutachten.

Sind im Zusammenhang mit der Gutachtenerstattung deutlich über den üblichen Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten erforderlich (z. B. bei fehlenden oder nicht verwertbaren Bauunterlagen, bei Wertermittlungen zu verschiedenen Stichtagen und Ähnliches), wird die Gebühr unter Berücksichtigung dieses Mehraufwands um 10 bis 100 % erhöht.

Ist es zur Erstattung eines Gutachtens zwingend erforderlich, zusätzlich zu dem beantragten Wert weitere nicht ausdrücklich beantragte Werte zu ermitteln, wird die Summe dieser Werte der Gebühr zu Grunde gelegt. Dies gilt auch, wenn für die Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts zusätzlich der Wert des Grund und Bodens ermittelt werden muss. Ist bei der Ermittlung des Wertes eines Grundstücksteils auch das Reststück einzubeziehen (Differenzmethode), ist für die Gebührenberechnung nur der Wert des Grundstücksteils maßgebend.

Sind in einem Gutachten auch Rechte Dritter zu bewerten, die den zu ermittelnden Wert des Grundstücks oder Rechts mindern, wird der Gebühr die Summe der Werte des unbelasteten Grundstücks oder Rechts und der wertmindernden fremden Rechte zu Grunde gelegt, auch wenn die Ermittlung der wertmindernden Rechte selbst nicht ausdrücklich beantragt war.

Bodenrichtwert - CD ohne Luftbilder: 100,- €
Bodenrichtwert - DVD mit Luftbilder: 130,- €

14. Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstelle des Saarlandes

Landkreis	Anschrift	Telefon
Saarpfalz-Kreis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis Am Forum 1 66424 Homburg	06841 104 8434
Merzig-Wadern	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern Bahnhofstraße 44 66663 Merzig	06861 80 228 06861 80 231
Neunkirchen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Neunkirchen Hohlstraße 7 66564 Ottweiler	06824 906 5623 06824 906 5622
Landeshauptstadt Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken Gerberstraße 29 66111 Saarbrücken	0681 905 1214 0681 905 1819
Regionalverband Saarbrücken	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken Schloßplatz 6 66119 Saarbrücken	0681 506 6031 0681 506 6032
St. Wendel	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel Mommstraße 21-27 66606 St. Wendel	06851 801 4550
Saarlouis	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis Kaiser-Wilhelm-Straße 8 66740 Saarlouis	06831 444 337
ZGGA	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes Kaibelstraße 4-6 66740 Saarlouis	0681 9712 427

Notizen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Landeshauptstadt Saarbrücken
Vermessungs- und Geoinformationsamt
Gutachterausschuss
Gerberstraße 29
66111 Saarbrücken

Telefax +49 681 905-2017
vermessungsamt@saarbruecken.de

**Richtwertauskünfte,
Beantragung von
Wertgutachten**
Zimmer: 411

Natalie Brand
Jennifer Frenze
Marco Molter

Telefon +49 681 905-1813
Telefon +49 681 905-2032
Telefon +49 681 905-1765

Marktbericht übers Internet:

http://www.saarbruecken.de/de/leben_in_saarbruecken/planen_bauen_wohnen/gutachterausschuss

Herausgeber Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Erscheinungsdatum 03.01.2019