

Hausmakler seit 1927

CARL C. FRANZEN



**Gutachten  
über das  
Einfamilienhaus  
in 20000 Musterort, Musterstraße 28**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Definition des Begriffes „Verkehrswert“	4
Vorbemerkung	4
Lagebeschreibung	5
Art und Belegenheit	6
Grundbuch	7
In Abteilung I	7
In Abteilung II	7
In Abteilung III	7
Gebäude	7
Aufteilung der Räume	8
Nebengebäude	9
Grundstück	9
Bodenwert	9
Carport	10
Technische Wertminderung	11
Vermietung	12
Verkehrswert	14
Anlage I	15
Anlage II	16



Ich, der unterzeichnende Sachverständige für die Bewertung von bebautem und unbebautem Grundbesitz, Mieten und Pachten (DIA), Haus- und Finanzierungsmakler

**Carl-Christian Franzen  
in Firma CARL C. FRANZEN  
Mönckebergstraße 10 (Barkhof B)  
20095 Musterort**

bin seitens von

**Herrn  
Dr. Max Mustermann  
Musterstraße 31  
20000 Musterort**

mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt worden.

Ich entledge mich dieses Auftrages nach bestem Wissen und Gewissen ohne Interesse an den beteiligten Personen und/oder der Sache durch Abgabe des nachfolgenden

**Verkehrswertgutachtens.**

Carl C. Franzen

## **Definition des Begriffes „Verkehrswert“**

„Der Verkehrswert, auch Marktwert, ist der geschätzte Preis ausdrücklich in Geld, den ein Besitztum normalerweise erzielt, wenn es auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten wird, wobei eine angemessene Zeitspanne angesetzt ist, um einen willigen und fähigen Käufer zu finden, der in Kenntnis aller gegebenen und möglichen Verwendungszwecke zu kaufen bereit ist.“

Die gegenwärtige Bewertung ist geschätzt auf einer barverkaufs- oder barverkaufsähnlichen Grundlage. Günstige oder ungünstige Verkaufsbedingungen, die von einem normalen Angebot abweichen, können zur Beeinflussung des Transaktionswertes, den das Besitztum auf dem freien Markt repräsentieren kann, führen.

Es wird weiter vorausgesetzt, dass das Grundstück keinerlei Verkaufsbeschränkungen unterliegt, mit Ausnahme der gesetzlichen geregelten und unter bestimmten Voraussetzungen ausübbares Vorkaufsrecht für die Stadt.

Der geschätzte Wert ist ein Wert, welcher dem Objekt über einen längeren Zeitraum beizumessen ist und zwar unabhängig vom durch außergewöhnliche Einflüsse sich ggfs. verändernden Tagespreis. Der Tagespreis könnte höher oder niedriger liegen, niedriger dann, wenn keine ausreichende Zeit zur Verfügung gestellt wird, und das Objekt unter Druck verwertet werden muss.

## **Vorbemerkung**

Das Grundstück und die darauf befindlichen Baulichkeiten sind mit dem Eigentümer Herrn Dr. Mustermann, wohnhaft Musterstraße 31 in 20000 Musterort und dem Mieter des Hauses Herrn Schmidt besichtigt worden. Ferner wurden von mir das Grundbuch aufgeschlagen, Informationen beim Stadtplanungsamt über die Ausweisung des Grundstückes eingeholt, Besprechungen mit dem Gutachterausschuß, dem Katasteramt und anderen sachdienlichen Stellen haben stattgefunden.

Darüber hinaus wurde alles getan, was für die Wertermittlung zweckdienlich und/oder erforderlich erschien. Die Feuerkassenakte wurde eingesehen. Der Einheitswertbescheid lag nicht vor, die Akte wurde nicht eingesehen.

## Lagebeschreibung

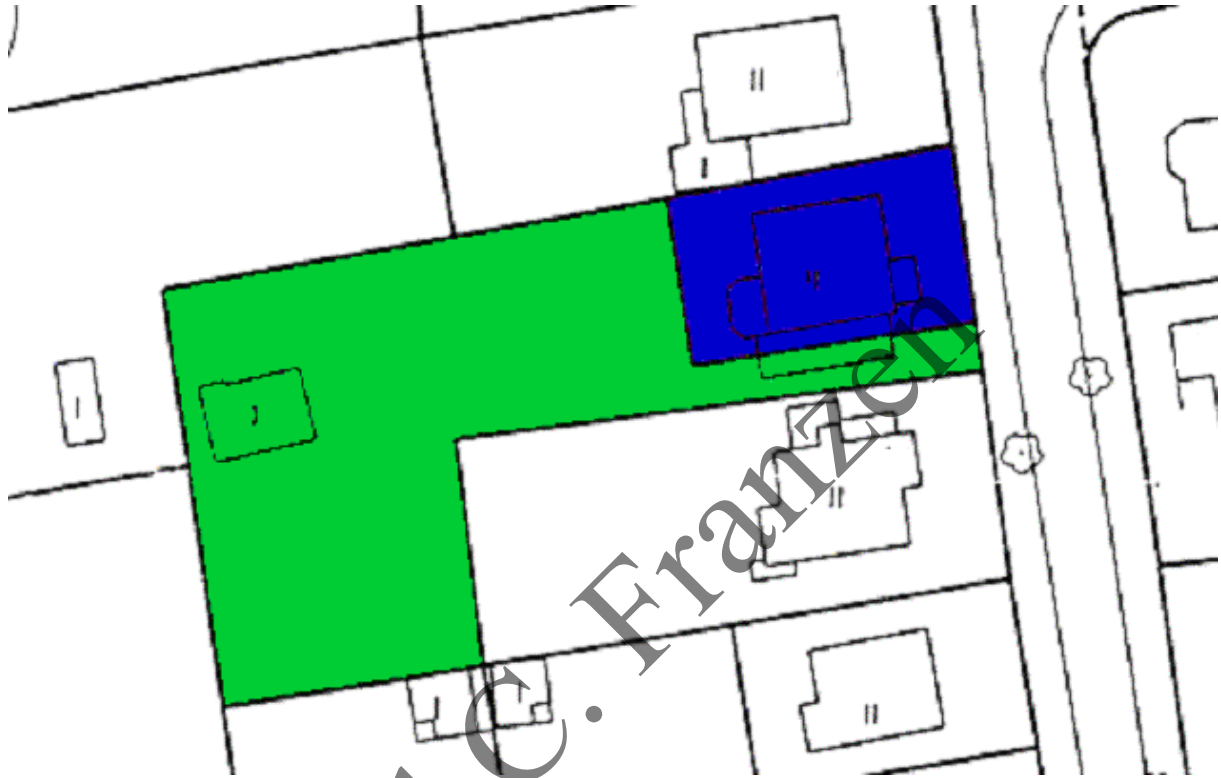


Musterort-Musterort liegt im Süd-Osten des Musterorter Stadtgebietes und ist flächenmäßig der zweitgrößte Bezirk der Hansestadt. Sie ist eine ruhige Anliegerstraße, mit altem Baumbestand. Die Nachbarhausbebauung besteht überwiegend aus Rotklinkervillen und Einfamilienhäusern. Die Anbindung an die Musterorter Innenstadt ist günstig. Die Buslinie \_\_\_\_, die zwei Minuten vom Grundstück entfernt liegt, fährt die S-Bahn-Station Musterort an. Die Fahrzeit mit der S-Bahn und mit dem Pkw über die B 5 beträgt 25 bis 30 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der Wentorfer Straße für größere Einkäufe, das wenige Fahrminuten entfernt liegende Zentrum, mit der beliebten Fußgängerzone Sachsentor/Alte Holstenstraße. Sämtliche Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe, wie z.B. Tennis- und Sportplatz etc. sowie das Musterorter Gehölz und das grüne, ländliche Umland.

Carl C. Franzen

## Art und Belegenheit

Das zu bewertende ca. 1.563 m<sup>2</sup> große, aus zwei Flurstücken bestehende Grundstück ist bebaut:



- **Flurstück** mit einem im Jahre ca. \_\_\_\_ errichteten Einfamilienhaus.
- **Flurstück** mit einem Carport, welcher die Zufahrt - überbaut und unmittelbar an das Nachbargrundstück angrenzt sowie einem Schuppen.



Es liegt in Musterort an befestigter Straße mit Bürgersteig.

Auf dem anliegenden Lageplan sowie dem ebenfalls beigegeführten Stadtplanausschnitt (Anlage I) wird ergänzend Bezug genommen. Das Grundstück selbst wird, wie die umliegenden Grundstücke, für Wohnzwecke .- bis auf einen geringen Anteil gewerblich - genutzt; diese sind mit Einfamilienhäusern ähnlicher Bauart bebaut. Die Zuwegung zu dem Gebäude ist gepflastert und in einem guten Unterhaltungszustand. Das Grundstück selbst liegt oberhalb des Sielniveaus und ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

## **Grundbuch**

Das Grundstück ist eingetragen beim Amtsgericht Musterort-Musterort im Grundbuch von Musterort, Band \_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_ und Band \_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_ Gemarkung Musterort, Flurstücke \_\_\_\_ und \_\_\_\_, mit einer Grundstückgröße von ca. 1.563 m<sup>2</sup>.

### **In Abteilung I**

ist als Eigentümer eingetragen: Dr. Max Mustermann

### **In Abteilung II**

Lfd. 1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für jeweiligen Eigentümer von Musterort Blatt \_\_\_\_; gemäß Bewilligung vom 5. Dezember 1980 eingetragen am 11. Juni 1981 in Musterort Blatt \_\_\_\_ (\_\_\_\_) und hierher nach Schließung der Wohnungsbuchblätter Blatt \_\_\_\_ übertragen am 10. Februar 1987.

### **In Abteilung III**

sind Belastungen eingetragen, die nicht aufgeführt werden, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

## **Gebäude**

Das Grundstück ist – wie aus dem anliegenden Lageplan 1 ersichtlich – mit einem Einfamilienhaus mit Carport und rückwärtigem Schuppen bebaut. Aus der diesem Gutachten als Anlage II beigegeführten Schätzung der Musterorter Feuerkasse ist eine Kurzfassung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ersichtlich. Das gesamte Bauvolumen beträgt rund 1.210,-- m<sup>3</sup>.

Das Gebäude wurde im Jahre ca.1913 massiv errichtet, Um- und Erweiterungsbauten erfolgten ca. 1988. Es ist unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude hat ein Mansarddach mit Pfanneneindeckung. Die Rotklinkerfassade ist im Dachbereich mit weiß lackierten Brettern verkleidet. Die Innenwände sind ebenfalls massiv errichtet. Die Decke über dem Kellergeschoss ist massiv in Beton, die Decken über Erd- und Obergeschoss sind als Holzbalkendecken erstellt.

Zum Garten hin ist ein Wintergarten mit vorgelagertem Balkon und Freitreppe angebaut worden. Das Haus hat insgesamt 3 Balkone.

Die Fußböden sind aus Parkett bzw. Holz, teilweise mit textilem Belag oder Fliesen versehen. In die Obergeschosse führt eine schöne Holzterrasse, die mit Teppich belegt ist.

Die Innentüren aus Holz mit Futter und Bekleidung sind weiß gestrichen, teilweise im Urzustand, teilweise durch Nachahmungen ersetzt. Die weiß gestrichenen Holzfenster sind isolierverglast.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserversorgung, im Wohnzimmer ist mieterseits zusätzlich ein Kaminofen eingebaut.

Das Gebäude ist mit drei Bädern ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad mit WC, im Obergeschoss ein Vollbad mit WC und im Dachgeschoss ein Vollbad mit Dusche und WC. Alle drei Bäder sind mit hochwertigen Kacheln und Fliesen sowie Objekten ausgestattet. Die Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche und allen heute üblichen E-Einbaugeräten ausgestattet, die von Seiten des Mieters bezahlt und eingebaut worden ist. Die Küche wird gemäß Vertrag jedoch vom Vermieter abgelöst und wird somit in die Ausstattung des Hauses mit eingeschlossen.

### Aufteilung der Räume

Das Wohngebäude beinhaltet:

<u>Im Kellergeschoß:</u>	Heizraum Waschküche 4 Abstellräume
<u>im Erdgeschoß:</u>	Windfang Flur Treppenaufgang Arbeitszimmer Wohnzimmer Esszimmer (ineinanderübergend) Küche Duschbad Wintergarten
<u>im I.Obergeschoß:</u>	Flur 4 Zimmer Vollbad
<u>im Dachgeschoß:</u>	Flur 2 Zimmer Vollbad mit Dusche und WC



Kochnische.

Eine Inaugenscheinnahme des Dachstuhls ist erfolgt. Da die Erneuerung des Daches erst 12 Jahre zurückliegt und es sich in einem guten Zustand befindet sind m.E. keine Holzschädlinge zu erwarten.

Das Gebäude wird heutigen Wohnansprüchen gerecht, zumal der Charme der Häuser die Anfang 1900 errichtet wurden, weitgehendst bewahrt und liebevoll renoviert wurde.

### **Nebengebäude**

Links neben dem Wohngebäude ist ein Carport in Holzkonstruktion angebaut worden. Da es sich hier um Grenzbebauung handelt ist eine Baugenehmigung zu prüfen. Es wird von Seiten des Gutachters davon ausgegangen, dass diese vorliegt. Auf dem rückwärtigen Teil des Gebäudes steht ein Schuppen, der einst als Doppelgarage genutzt worden ist und heute als Abstellraum dient.

### **Grundstück**

Es handelt sich um zwei insgesamt 1.563,-- m<sup>2</sup> große Grundstücke. Die Frontlänge des Grundstücks beträgt zusammen 19 m bei einer Grundstückstiefe von 68 m. Das pfeifenstielerartige Grundstück ist nach Westen ausgerichtet. Der Vorgarten ist mit Rhododendren angelegt, die Zuwegung zum Haus ist gepflastert. Im großzügigen Hintergarten befindet sich ein Zierteich und alter Baumbestand mit Beeten und Rasenflächen.

### **Bodenwert**

Der Bodenrichtwert beläuft sich lt. Angaben des Gutachterausschusses Musterort beläuft sich:

- für Bauland auf € 710,-- per m<sup>2</sup>
- für Gartenland auf € 7,-- per m<sup>2</sup>.

Diese werden dem Gutachten wie folgt zugrundegelegt:

Laut mündlicher Aussage am \_\_\_\_\_ der Bauprüfabteilung ist für das Grundstück mit Flurstück-Nr. \_\_\_\_\_ (grün angelegt) eine Bebauung nicht vorgesehen, da in diesem Bereich auf Grund der gewachsenen Villen-Struktur und die damit zusammenhängenden großen Grundstücke diese nicht durch eine rückwärtige Bebauung nicht gestört werden soll. Um eine endgültige Klärung der Bebauungsart des Flurstücks \_\_\_\_\_ empfiehlt der Sachverständige den Eigentümern einen Bauvorbescheid bei der Bauprüfabteilung Musterort einzuholen.

Bei der Bewertung der beiden Grundstück ist der Sachverständige wie folgt vorgegangen:

Da ein potentieller Erwerber eine Immobilie dieser Größenordnung mit einem angemessenen Gartenanteil erwerben will und normale Grundstücke in dieser Umgebung sich in einer Größe von 1.000,-- m<sup>2</sup> bewegen ist der Sachverständige von dieser Größe ausgegangen. Diese 1.000,-- m<sup>2</sup> setzen sich

- a) aus 354 m<sup>2</sup> von Flurstück \_\_\_\_\_
- b) aus 646 m<sup>2</sup> von den 1.209 m<sup>2</sup> großen Flurstück \_\_\_\_\_ (blau angelegt)

zusammen. Die verbleibenden 563 m<sup>2</sup> des Flurstücks \_\_\_\_\_ werden als Gartenland bewertet.

Bodenverseuchungen sind dem Umweltschutzamt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Aus diesem Grund wird bei der Bewertung von einem nicht belasteten Grundstück und Gebäude ausgegangen. Bei meiner Besichtigung des Grundstückes ist mir nichts, was zu einem konkreten Verdachtsmoment führen könnte, aufgefallen.

### Carport

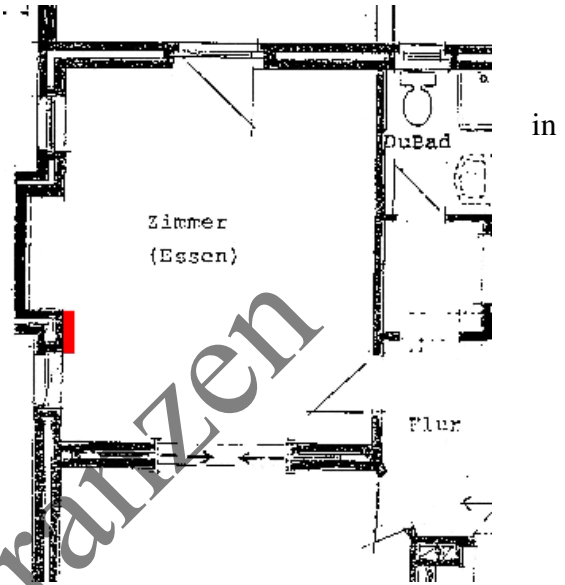
Für den Carport welcher unmittelbar angrenzend an das Gebäude über die Grenze des Flurstücks \_\_\_\_\_ errichtet worden ist, besteht nach Aussage der Bauprüfabteilung eine widerrechtliche Genehmigung, die bis auf eine andersartige Nutzung des Grundstückes \_\_\_\_\_ bestehen bleibt.

### Technische Wertminderung

Die Technische Wertminderung setzt sich aus den folgenden Hauptpunkten zusammen:

Im Esszimmer befinden sich Bereich des Heizkörpers Feuchtigkeiterscheinungen (siehe rote Markierung). Die Ursache wird zur Zeit geprüft und soll nach Angaben des Eigentümers der nächsten Zeit behoben werden. Aus diesem Grund wird vom Gutachter dieser Mangel in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Laut Angaben des Eigentümers entsteht die Feuchtigkeit durch einen Riss im Außenmauerwerk, durch diesen soll die Feuchtigkeit in den Zwischenbereich des Mauerwerkes gelangen und sich an der Innenmauer niederschlagen.



Jedoch ist nicht ganz auszuschließen, dass die Feuchtigkeit durch starke Risse den darüber liegenden Balkon, welcher im unterem Bereich starke Risse aufweist. Hier ist ein Eindringen von Wasser möglich. Offensichtliche Schäden im oberen Belag des Balkons sind nicht ersichtlich, einzig eine starke Vermoosung ist festzustellen.

An der Freitreppe zum Garten sind die Klinkerplatten der Stufen gerissen.



Carl C. Franzen

### Vermietung

Das Grundstück ist vermietet. Der Mietverhältnis endet Ende September 2\_\_\_\_.

Die monatliche Miete beträgt:

€ 4.500,--

zuzüglich Betriebs- und Heizungskosten

Bei der Bewertung wurde auf Wunsch des Eigentümers, das Objekt ohne Miet- und Pachtverhältnisse bewertet. Sollte das zu bewertende Objekt **nicht** frei geliefert werden können, ist der von mir ermittelte Verkehrswert nicht zu erzielen.

**1. Bodenwert:**

Bauland: ca.	1.000,00 m <sup>2</sup>	x	710, €/m <sup>2</sup>	710.000, €
Gartenland: ca.	563,00 m <sup>2</sup>	x	7, €/m <sup>2</sup>	+ <u>3.941, €</u>
	1.563,00 m <sup>2</sup>			= 713.941, €

**2. Gebäudewert:**

a)	1.210,00 m <sup>3</sup>	x	530,00 €/1995 x Ind.	102,30% Stand Nov. 2___
=	656.050, €			
abzgl.	28,00%	Abwertung	=	183.694, €
Baunebenkosten	16,00%		+	75.577, €
Außenanlagen	10,00%		+	<u>47.236, €</u>
			=	<u>595.168, €</u>
abzgl. technische Wertminderung			0,00%	- 0, €
abzgl. Renovkst. (€ 1000,- je Raum)	15 Räume	x	1.000 €	- 15.000, €
abzgl.			0,00%	- <u>0, €</u>
			=	<u>580.168, €</u>

**Zusammenstellung:**

Bodenwert:	713.941, €
+ Gebäudewert:	<u>580.168, €</u>
= Sachwert:	<u>1.294.109, €</u>

$$1.294.109,47 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{1.294.109, €}}$$

(Marktindex)

**Kontrollrechnung:** laut aktueller Verkaufspreisstatistik der Firma Carl C. Franzen, Musterort)

220,00 m <sup>2</sup>	x	4.500, €/m <sup>2</sup>	<u>990.000, €</u>
(Wohnfl./Nutzf.)			

## Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller den Wert des Objektes beeinflussenden Faktoren, insbesondere auch der Tatsache

**€ 1.150.000,--**

(in Worten: Euro eine Million einhundertfünfzigtausend.)  
geschätzt.

Musterort, den

.....  
- Der Sachverständige -

Carl C. Franzen

Hausmakler seit 1927



CARL C. FRANZEN

## Anlage I



Carl C. Franzen

Anlage II

Carl C. Franzen