

## VORBEMERKUNG

Unsere Auftraggeber, Frau Maxine Mustermann und Herr Max Mustermann beabsichtigen das Grundstück

### **Musterstraße 64 in 20000 Hamburg**

käuflich zu erwerben. Wir sind damit beauftragt worden, eine Kaufpreisanalyse zu erstellen.

Zu diesem Zweck wurde am 26. März Zutritt zum oben genannten Grundstück gewährt.

Die Besichtigung erfolgte zum Einen von Außen, durch Inaugenscheinnahme der Fassade, des Daches und der Fenster. Des Weiteren wurde das Objekt von Innen besichtigt. Die Besichtigung erfolgte im Keller, Erdgeschoss, I. Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss.

Hamburg, den 17. April

<b>AUF EINEN BLICK:</b>	Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, Rotklinker
	Baujahr:	1926
	Wohnfläche:	ca. 137 m <sup>2</sup>
	Grundstück:	ca. 120 m <sup>2</sup>
	Grundbuch:	von Band _____, Blatt _____
	Flurstück:	_____
	Beheizung:	Elektrische Warmwasserzentralheizung Nachtspeicherfunktion des Heizkessels
	Warmwasserversorgung:	dezentral, überwiegend Durchlauferhitzer

#### **DIE LAGE:**

Der Stadtteil \_\_\_\_\_ ist bevorzugtes Wohngebiet von Hamburg und zeichnet sich durch eine klassische Bauweise mit Villen-, Einfamilien-, und Doppelhausbebauung aus. Der Hauptbahnhof ist mit dem Bus (Linie \_\_\_\_\_) und der S-Bahn (\_\_\_\_\_) in ca. 30 Minuten erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung zahlreich vorhanden. Ein Golfplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Park und die Elbe bieten zahlreiche Rad- und Wanderwege. Grund- und weiterführende Schulen liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

#### **DAS GRUNDSTÜCK:**

Das Grundstück, ist laut Angabe des vermittelnden Maklers, etwa 120 m<sup>2</sup> groß. Zur Straße hin ist ein kleiner Ziergarten angelegt. Weiter befindet sich dort ein Schuppen, der aus einer Holzlattung mit Plastikverkleidung besteht.

Auf der linken Giebelseite befindet sich ein überdachter, aus Holzlattung mit Plastikverkleidung hergestellter Zugang, der zum Haupteingang mit Windfang führt.

Auf der rechten Giebelseite liegen ein zusätzlicher Nebeneingang und die Terrasse.

Durch die geschlossene Bauweise grenzt das Grundstück im hinteren Bereich direkt an das Nachbargebäude.

### **DAS OBJEKT:**

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1926 auf dem ca. 120 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das Gebäude ist vollunterkellert, zweigeschossig und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Es hat eine Klinkerfassade und ein Pfannendach. Die Fenster sind überwiegend aus Kunststoff und isolierverglast. Im Bereich des ausgebauten Dachbodens sind die Fenster aus Holz und einfachverglast. Das Haus wird durch eine Elektrische Warmwasserzentralheizung, die das Warmwasser über eine Nachtspeicherfunktion auflädt, beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über mehrere Durchlauferhitzer.

Im **Keller** befinden sich 3 Abstellräume und ein weiterer Raum für die Heizung. Die Decken sind verkleidet. In den Abstellräumen befinden sich jeweils Regale zur Vorratshaltung. Der dritte Abstellraum wird für die Haustechnik genutzt. Die Außenwände sind überwiegend mit Styropor und ähnlichen Baustoffen von innen verschalt. Zwei Kellerfenster wurden durch eine Vermauerung bzw. durch eine Sperrholzplatte verschlossen.

Auf dem Fußboden des Kellers verläuft oberirdisch die Hauptabwasserleitung.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der Haupt- und Nebeneingangsbereich, 2 Räume, ein Flur, ein Duschbad sowie die Küche. Der Fußboden besteht durchgehend aus alten Dielen, auf denen in Teilbereichen Teppichboden bzw. PVC-Boden verlegt wurde. Der Fußboden des Duschbades ist gefliest. Die Decken sind verkleidet.

Die Außenwände wurden teilweise mit einer Vorsatzschale versehen. Die innenliegenden Wände bestehen überwiegend aus einer Leichtbaukonstruktion.

Die Küche ist mit einer funktionalen, neuwertigen Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Nirostaspüle, 4-Platten E-Herd mit Ceranfeld und Geschirrspüler ausgestattet.

Die Einrichtung des Badezimmers besteht aus einer Duschwanne, WC und Waschbecken. Die Wände und Decken sind mit Mosaik gefliest. Im Badezimmer ist eine elektrische Lüftung vorhanden.

Im **I. Obergeschoss** befindet sich die sogenannte Einliegerwohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Vollbad und einem Extra-WC. Auch hier besteht der Fußboden aus Holzdielen. Teilweise wurde dieser Fußboden mit Laminat versehen.

Die Küche ist mit einer Küchenzeile ausgestattet. Weiter befindet sich dort ein 4-Platten E-Herd mit Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube, ein Geschirrspüler sowie eine Nirostaspüle.

Das Badezimmer hat eine Badewanne und ein Waschbecken. Das WC ist separat.

Die Fenster im Flur und WC sind in Holzrahmen gefasst und einfachverglast.

Im **Dachgeschoss** (Spitzboden) befinden sich zwei weitere Zimmer, die ausgebaut wurden. Die Naturholzbalken sind nicht verkleidet.

#### ZUSTAND DES HAUSES:



Das Haus weist von außen einen, dem Baujahr entsprechenden Pflegezustand auf. Das Dach, das nach Aussage des Maklers noch ursprünglich ist, hat Instandsetzungsbedarf. Die Klinker und Verfugung der Fassade sind teilweise ebenfalls instandsetzungsbedürftig.

Das Gebäude wird heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht, da es durch verschiedentlich durchgeführte Umbauten verbaut wirkt und die Ausstattung nicht mehr heutigem Standard entspricht.

Die Eindeckung des Hauses ist in einem dem Baualter entsprechendem Zustand. Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine neue Eindeckung erforderlich. Die E-Leitungen sind teilweise den heutigen Ansprüchen und Vorschriften anzupassen.



Im Außenmauerbereich des Dachgeschosses federt der Dielenboden stark, die Abseite ist in diesem Bereich nicht einsehbar. In Verbindung mit dem Baualter des Pfannendaches ist von unserer Seite der Verdachtsmoment eines Schädlingsbefalls gegeben.

Wir empfehlen dringend die Einschaltung eines Bausachverständigen. Dieser kann im Einzelfall ersehen, ob ein Befall durch Schädlinge gegeben ist.

## ANALYSE DES DURCHSCHNITTLICHEN MARKTWERTES

Aufgrund der geschilderten Sachverhalte halten wir einen durchschnittlichen Marktwert von

**EUR 185.000,-  
(EURO Einhundertfünfundachtzigtausend)**

für realistisch.

Der Bodenrichtwert ist vom Gutachterausschuss Hamburg mit EUR 900,- /m<sup>2</sup> benannt worden. Unter Zugrundelegung der Grundstücksgröße (ca. 120 m<sup>2</sup>) ergibt sich einen Bodenwertanteil von EUR 108.000,-, der bereits im Marktwert berücksichtigt worden ist.

Die am Objekt vorhandenen Mängel sind in diesem Wert ebenfalls berücksichtigt.

Der Begriff „durchschnittlicher Marktwert“ ist gewählt worden, um eine Abgrenzung zu den aufwendigeren Gutachten durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu erhalten. Inhaltlich ist er identisch mit der Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das bedeutet, dass der durchschnittliche Marktwert einem Durchschnittspreis gleichkommt, der nicht unbedingt mit dem tatsächlich erzielten Kaufpreis übereinstimmen muss, da dieser auch von ungewöhnlichen oder persönlichen Entscheidungsgründen abhängig sein kann.

Die Grundlage der Wertermittlung kann aber immer nur der durchschnittlich erzielbare und stichtagsbezogene Marktpreis sein.

---

Carl-Christian Franzen

**STADTPLAN**

Carl C. Franzen

## ANLAGE

### NACHTRAG ZUR KAUFPREISANALYSE

Aufgrund unserer Verdachtsäußerung bezüglich des Befalls von Schädlingen, ist Herr \_\_\_\_\_, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, von der Verkäuferseite mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt worden. Diese Stellungnahme fügen wir in Kopie dieser Analyse bei.

Dieses Gutachten fand kein Einfluss auf den Marktwert.

Carl C. Franzen