

GERHARD BOLTEN

DIPL.-ING.
STADTPLANER SRL
ARCHITEKT BDA
ÖFFENTL. BEST. U. VEREIDIGTER
BAUSACHVERSTÄNDIGER

D-20354 HAMBURG
ALSTERUFER 20 B
TEL. 040/ 41 33 99 30
FAX 0421/ 2 23 90 99

28.2.2006

GA 054
Hadermannsweg

TEXTBEISPIEL ZU 4.3.6 KAUFBERATUNG

Kaufberatungen können in einfachen Ortsterminen bestehen, bei denen ich mündlich Aussagen z.B. zum Zustand des Gebäudes, zur Umgebung und zu möglichen Sanierungskosten mache.

In einzelnen Fällen wird eine schriftliche, etwas umfassendere Stellungnahme vereinbart. Im vorliegenden Fall wollten die Auftraggeber im Zuge einer Erbschaft genauere Aussagen zum Zustand und zum Wert eines Hauses haben. Die Besichtigung fand im Beisein beider Erben statt, der Text ging zeitgleich an beide.

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME Hinweise zum Gebäudezustand und zum Wert Hadermannsweg XX in 22459 Hamburg

Auftraggeber: NN + YY

Auftrag vom 23.02.2006

Besichtigung: 25.02.2006

Datum: 28.02.2006

Die Stellungnahme besteht aus 9 Seiten

Anlagen: ./. Seiten

Anzahl der Fotos: ./. Stck

INHALT	Seite
BETEILIGTE / ANSCHRIFTEN / KENNZIFFER	- 2 -
AUFTRAG	- 3 -
Durchführung	- 3 -
Unterlagen	- 3 -
Bezeichnungen im Gutachten	- 4 -
AUFGABENSTELLUNG / VORGESCHICHTE	- 5 -
Allgemeines zu	- 6 -
Überschlägige Massenermittlung	- 7 -
Durchzuführende Arbeiten	- 8 -

Anlagen: (vorliegende Anlagen sind angekreuzt)

- Rohtext Beweissicherung vor Ort
- Protokoll vom
- Sonstiges
- Fotos

BETEILIGTE / ANSCHRIFTEN / KENNZIFFER

Auftraggeber / Anschrift: s. Deckblatt

Ausführende Firmen / Handwerker:

Sonstige:

Ort des Objektes: Hadermannsweg XX

AUFTRAG

Durchführung

Es gelten die angekreuzten Punkte

- X Das Objekt wurde von mir, dem Unterzeichnenden, am 25.02.06 besichtigt.
- X Verabredungsgemäß soll nur eine vereinfachte Ermittlung durchgeführt werden.
- X Bei der Begehung wurden Notizen auf Tonband protokolliert. Das Tonband wurde nach Abschrift gelöscht.
- X Weiterhin wurden Fotos zum Zwecke der Beweissicherung gefertigt. Die Originalnegative befinden sich beim Gutachter.
- X Aus Kosten- und Termingründen sind zunächst dieser Stellungnahme Abzüge nicht beigelegt.
- X Weiteres: Bei der Begehung am 25.02.06 waren anwesend der Auftraggeber, sein Bruder sowie die beiden Ehefrauen.

Unterlagen

Plankopien des Hauses M : 1:50 aus 1973
Die Pläne entsprechen teilweise nicht dem gebauten Zustand.

ERGEBNIS / BEWERTUNG

VORWORT

Beiliegend erstelle ich verabredungsgemäß ein Kurzgutachten zum Bauzustand und zum Wert der Gebäudes Hadermannsweg 36.

Ich mache ausdrücklich darauf aufmerksam, daß eine Reihe von Prüfungen, die üblicherweise im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durchzuführen sind, hier nicht durchgeführt wurden.

Ich verweise dazu auf die hinten folgenden Anmerkungen.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Gebäude liegt im Westen Niendorfs am Hadermannsweg.
Die Straße liegt auf der Nordseite des Gebäudes, der größere Gartenteil auf der Südseite.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, in der Regel mit ausgebautem Dach.
Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Bauzeiten (ca. 1910 bis 2000) und sind in der Regel gepflegt.

Auf dem westlich anschließenden Grundstück ist eine bauliche Veränderung wahrscheinlich.

Rückwärtig und in größerem Abstand befinden sich 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bauzeit ca. 1980. Eine Veränderung oder zusätzliche Bebauung erscheint unwahrscheinlich.

Insgesamt sind wesentliche, den Wert negativ beeinflussende Veränderungen in der Umgebung unwahrscheinlich. Was auf dem westlichen Nachbargrundstück entsteht, wurde nicht untersucht.

ZUR LAGE

- Freizeitbad Bondenwald ca. 300 m entfernt,
- diverse Schuleinrichtungen in fußläufiger Entfernung.
- Differenzierte Einkaufsmöglichkeiten am Tibarg, ca. 600 m entfernt.
- U-Bahn-Station Niendorf ca. 900 m entfernt.
- Lärmbeeinträchtigung durch die im Westen gelegene Ausfallstraße Fiedrich-Ebert-Straße (ca. 300 m).

ZUM GEBÄUDE

Das Gebäude ist als kleines, vorstädtisches Wohnhaus ca. 1920 (?) errichtet worden.

Häuser ähnlichen Charakters und Zuschnittes mit Mansard-Satteldach befinden sich mehrfach in der Umgebung.

Das Erdgeschoß liegt ca. 1,10 m erhöht, so daß die Belichtung des teilweise und sehr einfach ausgebauten Souterrainbereiches relativ gut ist.

Im Erdgeschoß liegen zwei Zimmer, ca. 16 m² und ca. 18 m² sowie eine Küche ca. 11,5 m², ferner ein Bad.

Im Dachgeschoß liegen drei Räume (ca. 8,5 m², 12,5 m² und 11,5 m²) sowie ein Bad (ca. 5,0 m²).

Im Erdgeschoß liegt im Süden eine größere überdachte Terrasse.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist uneinheitlich und der ursprünglichen vorhandene "Heimatstil" ist weitgehend verschwunden.

Die äußere Gestaltung ist in vielen Punkten verändert.

Gestalterische Besonderheiten, die den Wert des Hauses erhöhen können, sind nicht vorhanden.

Energiebedarf / Heizung

Die Außenwände des Gebäudes sind nur ca. 28 cm stark und verputzt (vermutlich einsteiniges Mauerwerk).

Die Fenster sind als Holzfenster mit Isolierglas ausgeführt, guter Zustand, Einbau ca. 1975 - 1980.

Der Dachstuhl ist gedämmt.

Insgesamt ist auf Grund der Konstruktion ein hoher Energiebedarf anzunehmen.

Die mir bekannten Verbrauchsdaten aus 2004 weisen bezogen auf die relevante Wohnfläche von ca. 110 m² mit ca 330 kW/Std. x m² auf einen sehr hohen Verbrauch hin.

Technischer Zustand

Der technische Zustand ist befriedigend.

Das Gebäude weist verschiedene kleinere Mängel auf, die Haustechnik ist funktionsfähig aber veraltet.

Schwere Durchfeuchtungsschäden etc. sind nicht vorhanden, jedoch diverse kleinere Mängel:

- Dampfdiffusion in den dünnen Außenwänden und entsprechende Aufplatzungen des äußeren Anstriches
- leichte aufsteigende Feuchtigkeit im Keller
- geringfügige Durchfeuchtungszeichen im Spitzboden: Grund vermutlich eine fehlende Schneeflugfolie u.ä.
- Anzeichen für Hausschwamm oder andere Holzschädlinge sind auf den ersten Blick nicht erkennbar . Solche Schäden scheinen nach erstem Eindruck auch nicht wahrscheinlich.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Gebäude ist nutzbar, entspricht aber in vielerlei Hinsicht nicht heutigem Standard. Es weist keine Qualitäten auf, (konstruktiv und gestalterisch) die eine besondere Kaufnachfrage beflügeln könnten.

Positiv ist vor allem das Grundstück selbst und der nach Süden ausgerichtete Gartenbereich.

Masse / Flächen

Bruttogeschoßfläche

EG	ca. 81,00 m ²	
1.OG	ca. 66,00 m ²	
Summe		147,00 m ²

Raumgrößen / Nutzflächen, vereinfacht gerechnet
(aus den Zeichnungsmaßen berechnet)

EG	11,59
Zimmer	16,63
Zimmer	18,56
Flur	8,62
Bad	3,54
Terrasse zu 1/4tel gerechnet	10,32

1.OG

Zimmer	8,96
Zimmer	12,71
Zimmer	11,96
Flur	6,39
Bad	5,28

Alle angegebenen Flächenmaße sind mit 0,97 zu multiplizieren, da die Maße auf Grund der Rohbaumaßnahmen ermittelt wurden und Putzstärken etc. pauschal mit 3 % abzuziehen sind.

Es ergibt sich somit eine Wohnfläche von ca. 111,00 m²

Schätzung des Wertes

Der Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke liegt in diesem Bereich für Grundstücke von ca 700 m² zwischen 260 € / m² und 280€ / m². Für das bebaute Grundstück schätze ich den Grundstückswert auf ca. 160.000,-€. . Den Sachwert des Gebäudes schätze ich auf ca 50.000,-€

Übliche Preise pro m² Wohnfläche liegen in diesem Umfeld für ältere Einfamilienhäuser i.d.R. zwischen 2.000 € / m² und 2.600€ / m²

Hinweis :

Die Einschätzung des Gebäudes ist das Ergebnis einer äußeren, bausachverständigen Besichtigung des Objektes.

Die Angaben zum Baubestand beziehen sich also auf das, was mit dem Auge des Bausachverständigen und ohne detaillierte Messungen oder Öffnung von Bauteilen festzustellen war und was auf Grund von äußeren Indizien wahrscheinlich scheint.

Wo besondere Risiken vermutet werden können, weist der Gutachter hierauf hin.

Die Angaben für notwendige Reparaturen und Renovierungen ergeben sich auf Grund des erkennbaren Zustandes sowie auf Grund des vermuteten Zustandes anhand üblicher Kosten für eine sachgemäße Reparatur bzw Erneuerung.

Zur Ermittlung der Baukosten ist eine detailliertere Bestandsaufnahme sowie eine genaue Analyse der Bauherrenwünsche und -absichten notwendig.

Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz oder ein Öffnen von Bauteilen voraussetzen, wurden nicht durchgeführt (z.B. Aufbohren von Holzteilen, Tiefenmessungen im Mauerwerk, Spiegelung von Leitungen)

Untersuchungen zu Umweltgiften / Umweltbelastungen (z.B. Formaldehyd oder Asbest) sind gesondert zu beauftragen und werden durch Sonderlabore durchgeführt.

Wo der Gutachter Hinweise auf entsprechende Schäden und Belastungen feststellt, teilt er dies dem Auftraggeber mit.

Soweit - wie im vorliegenden Falle - Hinweise zum Verkehrswert gemacht werden, beziehen sich diese auf eine grobe Einschätzung der Bausubstanz und der Lage des Objektes. Stellungnahmen und Kaufberatungen ersetzen kein vollständiges Verkehrswertgutachten.

Insbesondere weise ich darauf hin, daß folgende Punkte nicht oder nicht abschließend überprüft werden:

- Grundbuch
- Baulasten, Grunddienstbarkeiten etc.
- Einschränkungen hinsichtlich der Vermietbarkeit auf Grund öffentlich rechtlicher oder privatrechtlicher Vereinbarungen
- Flächenangaben zum Grundstück sowie Flächenangaben zum Objekt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Umstände halte ich einen Preis von 210.000,- € bis 220.000,- € für angemessen.

(In Worten : zweihundertzehntausend bis zweihunderzwanzigtausend Euro)

Hamburg, den 28.02.2016



© Copyright für die allgemeine Form des Gutachtens sowie für den speziellen Inhalt:
Gerhard Bolten Architekt BDA, Hamburg
Öffentlich bestellter u. vereidigter Bausachverständiger