

# Norbert J. Klos Dipl.Ing.Architekt

Sachverständiger Dipl.Ing.Architekt Norbert J. Klos

Max Mustermann  
Mustermannstraße 1  
**10000 Musterstadt**

Wigbertstraße 8  
36251 Bad Hersfeld

Telefon: 06621-3242  
Telefax: 06621-64842  
Internet: [www.klos-architekt.de](http://www.klos-architekt.de)  
eMail: [norbert.klos-klos.architekt@arcor.de](mailto:norbert.klos-klos.architekt@arcor.de)

Datum: 01.01.2015  
Az.: Muster

## KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in Musterstadt

# Foto des Objekts

:

### **Ausfertigung Nr.1**

Dieses Kurz-Gutachten besteht aus 13 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Kurz-Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Musterstraße 1 10000 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt 10001, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 1001/1 (600 m <sup>2</sup> )

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	z.B. Hessen
Kreis:	Musterland
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 10000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Musterstadt 2 (ca. 25 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 200 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B1001 (ca 10,0 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A0 ca. 10 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Musterstadt 3 (ca. 10 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt/Main (ca. 150 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02)	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt; Schulen und Ärzte ca. 500 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 500 m entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der	überwiegend wohnbauliche Nutzungen;

---

Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 03)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 600 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Einfamilienwohnhaus

#### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss ( flach geneigtes Dach; nur von außen zugänglich )
Baujahr:	1960 (gemäß Angaben des Eigentümers und Bauakten)
Modernisierung:	(gemäß Angaben des Eigentümers) : <ul style="list-style-type: none"><li>• Heizkessel 1990</li><li>• Brenner 2000</li><li>• Dacheindeckung 2000</li><li>• Fenster 2000</li><li>• Fußbodenbeläge 2010</li></ul>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	verputzt; Sockel verputzt

#### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Flur, Waschküche mit Dusche, 4 Kellerräume, Heizungskeller, Öllageraum

##### Erdgeschoss:

Küche, Wohnzimmer, Diele, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer

#### 3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton ( KG ) , Holzbalken ( EG )
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Freitragende Treppe mit Stahlunterbau und Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1990; Brenner Baujahr 2000; Gussheizkörper; Kunststofftank im Gebäude , ca. 3000 Liter, Baujahr 2000
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die gesamte Wohnung.

#### 3.1.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	<u>Fliesen</u> : Bad <u>PVC</u> : alle übrigen Räume
Wandbekleidungen:	Bad : Fliesen alle übrigen Räume : im Wesentlichen Tapete/Rauhfaser ;

Deckenbekleidungen:	<b><u>Rauhfaser/Anstrich</u></b> : Bad, Diele,Flu, Wohnzimmer,Kinderzimmer, Schlafzimmerr <b><u>Holzpaneele</u></b> : Küche
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung einfache Beschläge; Rollläden; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen:	<b><u>Eingangstür:</u></b> Holztür mit Lichtausschnitt  <b><u>Zimmertüren:</u></b> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <b><u>Bad:</u></b> 1 eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden am Sockelputz
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf..

## 3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.2.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 36266 Heringen, Arndtstraße 2a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	10001	1
Gemarkung	Flur	Flurstück

Musterstadt

1

1001/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2000 mit rd.

**65.000,- €**

**in Worten: siebenundfünfzigtausendneuhundert Euro**

geschätzt.

**Anlage 01: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Seite 1 von 5

# Bauzeichnung

## Grundriss Erdgeschoß

Erdgeschoss

**Anlage 01: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Seite 2 von 5

# Bauzeichnung

## Grundriss Kellergeschoß

Kellergeschoss



**Anlage 01: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Seite 3 von 5

# Bauzeichnung

# Schnitt

Schnitt

**Anlage 01: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Seite 4 von 5

# Bauzeichnung

## Ansicht von Norden

Ansicht aus nördlicher Richtung

# Bauzeichnung

## Ansicht von Osten

Ansicht von Osten

**Anlage 01: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

Seite 5 von 5

# Bauzeichnung

## Ansicht von Westen

Ansicht von Westen

# Bauzeichnung

## Ansicht von Süden

Ansicht von Süden

**Anlage 02: Fotos**

Seite 1 von 4

# Foto 1 des Objekts

Bild 1: des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

# Foto 2 des Objekts

Bild 2: des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

**Anlage 02: Fotos**

Seite 2 von 4

# Foto 3 des Objekts

Bild 3: des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

# Foto 4 des Objekts

Bild 4: des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung