

Erläuterungen zum Gebäude

Objektart/Verfahrenswahl

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Der Quervergleich zu ähnlichen Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen steht im Vordergrund. Immobilien dieser Art werden am Markt nach Vergleichspreisen beurteilt und gehandelt. Die Bewertung erfolgt im Vergleichsverfahren (§ 6 ImmoWertV). Der Ertragswert des Objektes wird zur Vervollständigung der Ergebnisse (2-Säulen-Prinzip) ebenfalls mit abgebildet, auch wenn der Wert unmittelbar aus dem Vergleichswert des Objektes abgeleitet wird.

Derzeitige Nutzung

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

Hausverwaltung

Die Eigentumsanlage wird vom derzeitigen Eigentümer der zu bewertenden ETW Nr. 2, der im Besitz aller 6 Wohneinheiten in der Eigentumsanlage ist, selbst verwaltet. Es besteht daher keine WEG-Verwaltung.

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Mehrfamilienhauses wurde mit ca. 1930 angegeben.

Jahr der Erweiterung, Sanierung, Modernisierung

In der Wohnung wurden ca. 2022 die Küche und das Badezimmer modernisiert.

Restnutzungsdauer (RND)

Die im Rechenteil benannte Restnutzungsdauer wird unter Abwägung aller Faktoren in Ansatz gebracht, insbesondere des vorgefundenen Bauzustandes, des Gebäudealters und der üblichen Nutzungsdauer.

In der Anlage 1 der Sachwertrichtlinie wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben. Für das MFH wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht. Das fiktive Baualter wird auf Grund des Gebäudezustandes mit 60 Jahren angesetzt. Die Restnutzungsdauer beträgt somit 20 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und die technische Wertminderung werden unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bauunterhaltung und dem Lebensalter der Gebäude festgesetzt.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für ETW Nr. 2

Gebäudeart	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Baujahr	1930
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	150 m ² BGF

Das Grundstück ist mit einem vollunterkellerten, 2-geschossigen MFH mit ausgebautem DG bebaut. Das Objekt hat eine Satteldachkonstruktion mit Dachgauben und wurde in konventioneller Bauweise mit einer Rotklinkerfassade errichtet. Östlich grenzt das Objekt an die Nachbarbebauung. Die zu beurteilende 2 1/2 Zimmer Wohnung befindet sich im EG rechts und besteht aus Flur, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, 1/2 Zimmer und Schlafzimmer. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Der Grundriss ist zweckmäßig für einen 3-Personen Haushalt.

TECHNISCHE BAUDATEN

Technische Baudaten	ETW Nr. 2				
a) m ² Bruttogrundfläche anteilig:	ca. 150,00				
b) m ³ umbauter Raum anteilig :					
c) m ² Wohn-/Nutzfläche WE:	ca. 75,00				
d) m ² Nfl. Keller :	ca. 14,00				
e) Ausbaufaktor:	0,59				
f) Ausbauverhältnis:					

Baualter - Lebensdauer					
Das Baualter ist:	1930				
umgebaut					
an-/umgebaut (DG Ausbau)	1945				
renoviert					

Plausibilität der Flächen und Objektgröße

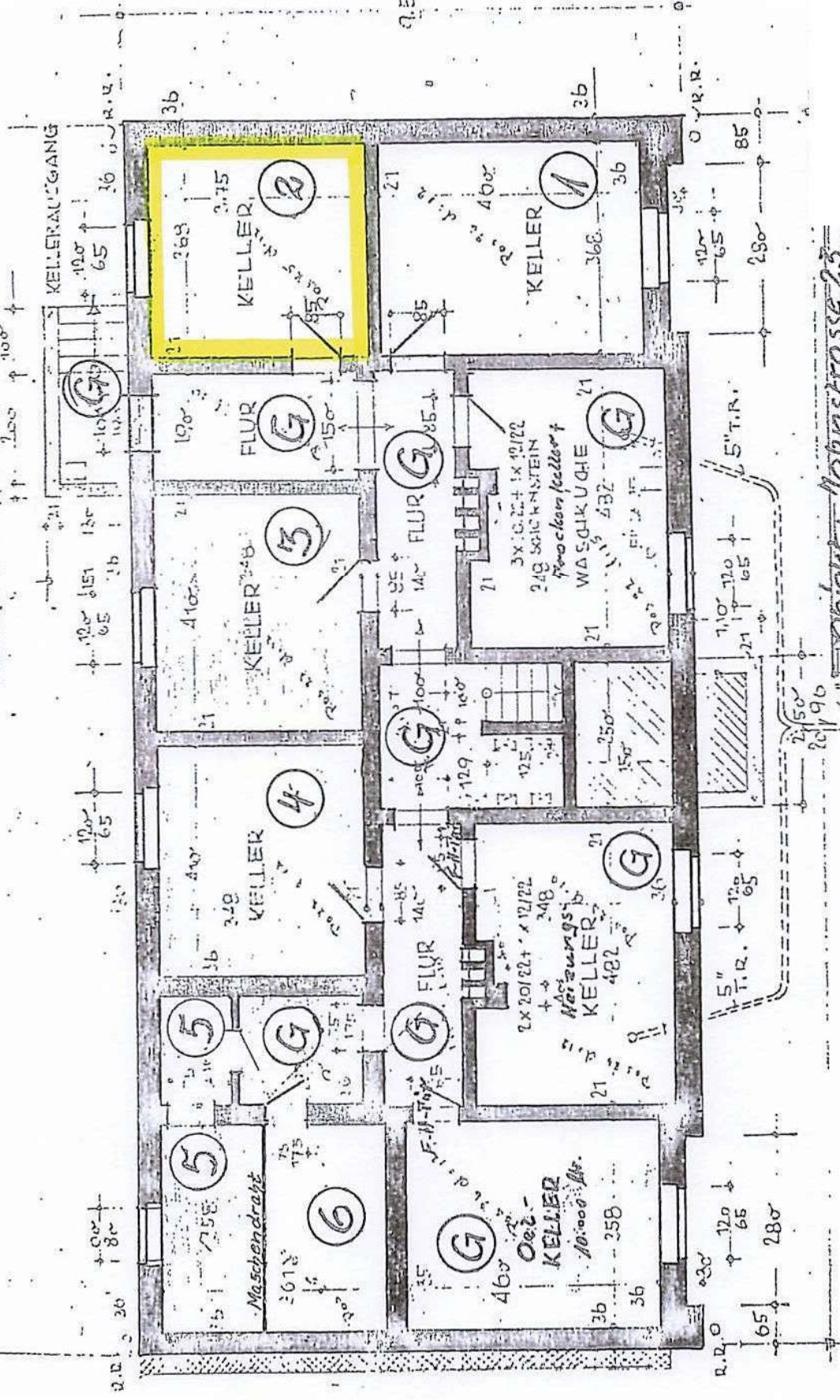
Die Wohnfläche mit ca. 75 m² wurden auf Basis der Bauzeichnungen sowie üblicher, plausibler objektspezifischer Nutzungs-/ Flächenkennziffern auf Plausibilität geprüft. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens, darf aber durch Dritte für andere Zwecke nicht übernommen werden.

Zusammenstellung der Wohnfläche (die Maße wurden aus den Bauzeichnungen grob abgegriffen):

Flur	4,8 x 1,40	=	6,72 m ²
Küche	3,00 x 3,50		
	- 1,20 x 0,40		
	+ 0,90 x 0,80	=	10,74 m ²
Badezimmer	1,70 x 2,50		
	+ 1,00 x 0,90	=	5,15 m ²
Wohnzimmer	3,70 x 4,60		
	+ 3,70 x 3,80	=	31,08 m ²
1/2 Zimmer	2,00 x 3,50	=	7,00 m ²
Schlafzimmer	4,15 x 3,50	=	<u>14,53 m²</u>
			75,22 m ²
	rd.		75,00 m ²

Aufteilungsplan Blatt 1

- 20.76



Objekt: Lohnstrasse 23
2200 Elmshorn

KELLERGESCHOSS

16.2.84

Die Pläne stimmen augenscheinlich mit der Örtlichkeit überein.



12. März 1984

