



Erläuterungen zum Gebäude

Objektart/Verfahrenswahl

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Hochhaus).

Derzeitige Nutzung

Die zu bewertende Wohnung steht derzeit leer.

Hausverwaltung

Die Eigentumsanlage wird von der
24103 Kiel verwaltet.

eG,

in

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Mehrfamilienhauses wurde mit 1966 angegeben.

Jahr der Erweiterung, Sanierung, Modernisierung

Das Objekt wurde laufend instand gehalten. Ca. 2016 erfolgte eine Fassaden- und Dachsanierung und 2019 bis 2023 eine Brandschutzsanierung. Laut Angabe der Hausverwaltung stehen noch Restarbeiten an.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für ETW Nr. IX/7

Gebäudeart	4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE
Baujahr	1966
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	83 m ² BGF

Das Grundstück ist mit einem vollunterkellerten, 12-geschossigen Mehrfamilienhochhaus mit Staffelgeschoss bebaut. Das Hochhaus wurde in konventioneller Bauweise errichtet. Insgesamt befinden sich 84 Wohneinheiten auf dem Bewertungsgrundstück. Das Objekt ist nach WEG aufgeteilt. Die zu bewertende ETW Nr. IX/7 befindet sich im Hauseingang Eichstraße 32 im 9. OG rechts und besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Flur, Abstellraum und Loggia. Zu der Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und einen Bodenraum.



TECHNISCHE BAUDATEN

Technische Baudaten	ETW Nr. IX/7				
a) m ² Bruttogrundfläche anteilig*:	ca. 83,00				
b) m ³ umbauter Raum anteilig **:	ca. 195,00				
c) m ² Wohn-/Nutzfläche:	ca. 46,00				
d) m ² Nfl. Keller :	ca. 4,50				
m ² Bodenraum:	ca. 3,50				
e) Ausbaufaktor:	0,65				
f) Ausbauverhältnis:	4,20				

* Die anteilige Bruttogrundfläche wurde mit einem Ausbaufaktor von 0,65 aus der WNfl. geschätzt.

** BRI ermittelt entsprechend der Miteigentumsanteile : 16.236,89 m³ x 12/1.000 = rd.195 m³

Baualter - Lebensdauer					
Das Baualter ist:	1966				
umgebaut					
angebaut					
renoviert	2016 und 2019-2023				

Plausibilität der Flächen und Objektgröße

Angaben zur Wohn- und Nutzfläche für die zu bewertende ETW Nr. IX/7 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.



Konstruktion / Ausstattung

Die Angaben zur Konstruktion und Ausstattung sind tlw. der Baubeschreibung entnommen, beziehen sich auf wertrelevante Merkmale und berücksichtigen nicht mögliche Abweichungen in Teilbereichen.

Konstruktion	
Unterkellerung	vollunterkellert
Bauweise	massive Mauerwerksbauweise
Geschossaußenwände	Mauerwerksbauweise , 6 cm VMZ, 2 cm Mörtelfuge, 24 cm Durisol-Leichtbaustein, 1,5 cm Putz zzgl. Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Wohnungstrennwände: 24 cm bzw. 17,5 cm Durisol-Steine, Innenwände: 5 bzw. 10 cm Bimstein Mauerwerk bzw. Leichtbauweise
Fassade	verputztes Wärmedämmverbundsystem
Decken	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Geschosstreppen	Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag
Dach	Flachdach
Dacheindeckung	bituminös
Dachentwässerung	innenliegende Entwässerung

Ausstattung	
Heizung	Gaszentralheizung (Bj. 2012/2013) mit Rippen-/ Plattenheizkörpern. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.
Bodenbeläge	Fliesen, PVC, textile Beläge
Wände	Tapete, Anstrich
Decken	Tapete, Anstrich
Sanitärräume	Wannenbad gefliest mit Keramikfliesen, mit einer einfachen Qualität der Sanitärobjekte entsprechend dem Baujahr
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Türen	Holztüren in Metallzargen
Besonderheiten	Einbauküche, Balkon, Fahrstuhl

Außenanlagen

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Zuwegungen sind aus Betonpflasterung befestigt. Der Garten ist mit Rasenflächen, Büschen und Sträuchern angelegt. Diese wurden in der Vergangenheit gepflegt.

Bewertung von Anlagen und Einrichtungen

Einrichtungen und maschinelle Anlagen sowie Außenanlagen werden nur insoweit gesondert bewertet, wie sie gegenüber dem Standardeinbau einen erhöhten Wert darstellen. Diese Werte werden gesondert ausgewiesen und nur bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Bauzustand

Die Eigentumsanlage vermittelt einen durchschnittlichen, gepflegten baulichen Unterhaltungszustand, entsprechend dem Baujahr. Ein Insekten- und Pilzbefall war augenscheinlich nicht erkennbar. Es ist zu erkennen, dass Instandhaltungsarbeiten in der Vergangenheit ausgeführt wurden. Die Ausstattung der zu bewertenden ETW ist im Wesentlichen entsprechend dem Baujahr und wird nur noch einfachen Wohnansprüchen gerecht. In der Wohnung stehen umfangreiche Modernisierungs- und Schönheitsreparaturen wie Maler- und Bodenbelagsarbeiten an. Bad, Küche und die Elektroinstallation entsprechen nicht mehr heutigen modernen Wohnansprüchen. Konstruktive Schäden waren augenscheinlich nicht erkennbar. Der energetische Zustand an Kellerdecken, Fassaden, Dach und Fenster sind im Wesentlichen entsprechend der energetischen Sanierung von 2016. Von 2019 bis 2023 wurde an dem Objekt eine Brandschutzsanierung durchgeführt. In der Einwertung wird hierfür kein gesonderter Auf- bzw. Abschlag in Ansatz gebracht. Der bauliche sowie der energetische Zustand sind in den übrigen Parametern der Bewertung bereits enthalten.

Eine Untersuchung / Einschätzung der Bausubstanz und die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Abdeckungen von Wand-, Boden-, Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht. Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen wurden nicht auf ihre vollständige Funktionstüchtigkeit überprüft. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie Schadstoffbelastete Substanzen und andere umwelthygienische problematischen Baustoffe wurden nicht vorgenommen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Energieausweis

Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009 / 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen.

Besitzer von bis 1965 errichteten Gebäuden müssen potenziellen Käufern bzw. Mietern seit dem 01. Juli 2008 einen Energieausweis für ihr Gebäude, vorlegen. Für später errichtete Gebäude gilt dieses seit dem 01. Januar 2009. Die Nachrüstverpflichtungen gem. § 10 der EnEV 2009/2014 bzw. das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind aber einzuhalten.

Ein Energieausweis lag mir für die zu bewertende Wohnung nicht vor.

