

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 Vergleichswertverfahren (§ 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, 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 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. 1

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 links und besteht aus Flur, Küche mit Speisekammer, 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. 1				
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. 17,00				
e) Ausbaufaktor:	0,61				
f) Ausbauerhältnis:					

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.

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.

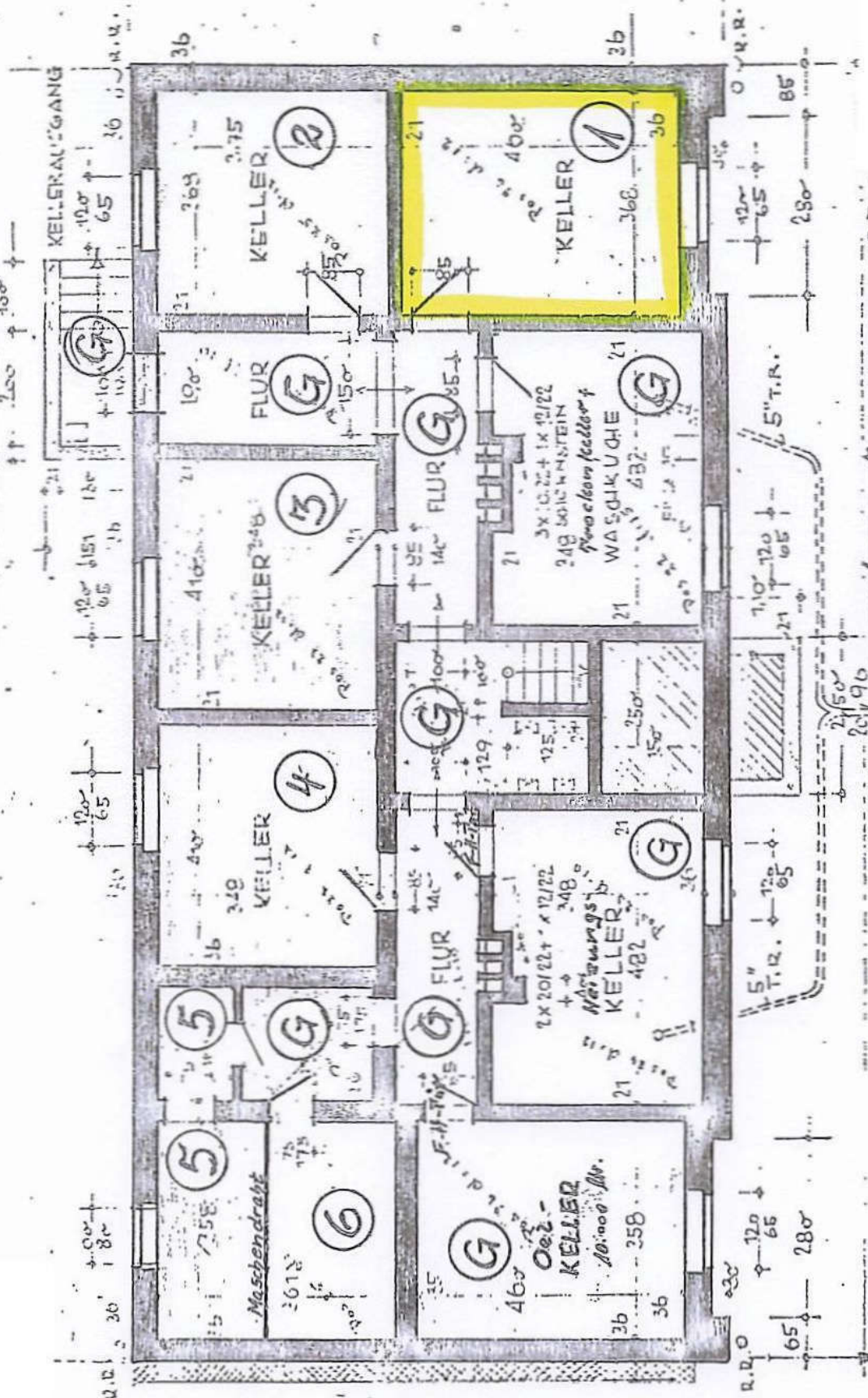
Konstruktion	
Unterkellerung	vollunterkellert
Bauweise	konventionelle Mauerwerksbauweise, Streifenfundamente aus Beton/Mauerwerk; Geschosswände Mauerwerk
Geschossaußenwände	Mauerwerksbauweise
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauweise
Fassade	rotes Verblendmauerwerk
Decken	Holzbalkendecke, Keller Stahlbetondecke
Geschosstreppen	massive Treppe mit Terrazzobelag
Dach	Pfettenkonstruktion aus Holz als Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachentwässerung	verzinkt mit außenliegender Entwässerung

Ausstattung	
Heizung	Ölzentralheizung mit Plattenheizkörpern und Thermostatventilen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizung.
Bodenbeläge	Fliesen in den Nassräumen und der Küche, ansonsten textile Beläge bzw. Vinyl
Wände	Tapete, Anstrich, Fliesen
Decken	Anstrich
Sanitärräume	gefliest mit einer mittleren Qualität der Sanitärobjekte
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren in Holzzargen
Besonderheiten	Küchenzeile

Außenanlagen

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Zuwegungen sind aus Betonpflasterung/Betonplatten. Die Außenanlagen sind einfach mit Zuwegung, Rasenflächen, Einfriedung und Bepflanzung angelegt. Im Garten befindet sich ein Holzschuppen (ohne Wert).

Haftteilungsplan Blatt 1



Objekt: Kapnstrasse 23
2200 Elmhorn

KELLERGESCHOSS

Die Pläne stimmen augenscheinlich mit der Örtlichkeit überein.



12. März 1934

16. 2. 84

