

## **2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

**Bebauung:** vollunterkellertes, zweigeschossiges Lager- und Gewerbegebäude. Seitlich ist ein eingeschossiger Anbau, teilweise in das Erdreich gebaut (Souterrain), errichtet worden. Es sind ca. 4 Nutzungseinheiten und ca. 10 Pkw-Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Stadtrade 20, 24113 Kiel belegen.

**Baujahr:** ca. im Jahr 1966 baulichen Ursprung errichtet. Bis zum Jahr 1976 erfolgten mehrere Umbauten.

**Stockwerke:** Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. Obergeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung des Lager- und Gewerbegebäudes erfolgt aufgrund der durchgeführten teilweisen Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und Mietflächen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung aus der Bauakte liegt dem Sachverständigen teilweise vor. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in den besichtigten Mietflächen durch den / die Mieter oder den Vermieter eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen durch die jeweiligen Mieter bzw. die Mitarbeiterin der Hausverwaltung mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Der Sachverständige kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernehmen.

**Fundament:** Das Gebäude ist im baulichen Ursprung vermutlich auf Kiesbeton- bzw. Betonstreifenfundamenten errichtet worden.

**Außenwände:** Die Außenwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt worden. Die Vorderfassade ist im Eingangsbereich mit roten Verblendsteinen und seitlich mit gelben Verblendsteinen ausgestattet

worden. Die Rückfassade ist mit gelben Verblendsteinen geklinkert. Die nordwestliche Gebäudewand ist verputzt, ebenso die freiliegenden Wandflächen der südöstlichen Fassade im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

**Innenwände:** Die tragenden Innenwände wurden vermutlich aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die nicht tragenden Innenwände bestehen vermutlich aus einem ca. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk bzw. wurden auch als Leichtbauwände, beispielsweise Gipskartonständerwände bzw. Holzrahmenwände mit Presspappe oder Spannplatte verkleidet, hergestellt.

**Deckenaufbau:** Die Geschossdecken bestehen baualterstypisch aus Beton gemäß statischen Anforderungen. Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Der untere Abschluss des seitlich angebauten Gebäudeteils ist nicht bekannt. Vermutlich ist hier ebenfalls eine Betonsohle verwendet worden.

**Dachaufbau:** Das Dach ist ein kombiniertes Satteldach mit zwei angrenzenden Pultdächern, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt. Die Dacheindeckung besteht, soweit sichtbar, aus Bitumendachbahnen. Die Regenrinnen und Fallrohre sind soweit sichtbar aus Zink hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

**Heizung:** Das Gebäude wird zentral über eine Gaszentralheizung beheizt. Das Baujahr der Heizung ist aussagegemäß ca. das Jahr 2006. Sofern eine Warmwasseraufbereitung vorhanden ist, erfolgt diese dezentral über Durchlauferhitzer oder 5 Liter-Untertischgeräte. Teilweise kann diese Ausstattung auch mieterseitig eingebaut worden sein.

Sofern Heizkörper in den besichtigten Gewerbeflächen vorhanden sind, handelt es sich um Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten. Im Lagerbereich im Erdgeschoss sind keine Heizkörper vorhanden.

**Treppen:** Die Eingangstreppe zum Hauseingang im südwestlichen Grundstücksbereich ist eine siebenstufige Treppe mit Tritt- und Setzstufen aus Granit. Beidseitig sind Edelstahlgeländer als Absturzsicherung vorhanden.

Die Geschosstreppe vom Keller- bis in das 1. Obergeschoss ist eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich ist ein Geländer als Absturzsicherung vorhanden.

Zum Dachausstieg führt eine Metaltreppe mit Trittstufen. Seitlich ist ein Geländer als Absturzsicherung vorhanden.

**Türen:** Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit zwei dreieckigen Glasausschnitten. Eine weitere seitliche Eingangstür, ebenfalls aus Kunststoff mit zwei Glasausschnitten ist vorhanden. Ferner ist im Eingangsbereich ein Kunststoffrolltor für den Zugang zu den Lagerflächen im Erdgeschoss vorhanden.

Die Eingangstür zu dem seitlichen Anbau ist eine Metaltür. Eine Aussage zu den Innentüren dieses Gebäudes ist auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

Die Zugangstüren zu den Gewerbeflächen sind überwiegend Metalltüren, die in Metallzargen angeschlagen sind. Die Innentüren sind überwiegend Holzfurniertüren, die in Holzzargen angeschlagen sind. Teilweise verfügen die Türen über einen Glasausschnitt.

**Fenster:** Im Gebäude sind, soweit sichtbar, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster älteren Baujahrs eingebaut. Teilweise sind auch Lichtstreifen aus Glasbausteinen vorhanden. Ein altes einscheibenverglastes Fenster ist ebenfalls noch montiert.

In den Dachflächen sind mehrere Oberlichter, soweit sichtbar, aus Kunststoff eingebaut.

Im seitlichen Anbau sind, soweit sichtbar, ebenfalls ältere, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster, Glasbausteine und Oberlichter ist nicht bekannt.

**Aufzug:** Ein Aufzug aus dem baulichen Ursprung mit einer Tragkraft von ca. 560 kg. führt vom Kellergeschoss bis in das 1. Obergeschoss. Die Funktionsfähigkeit des Aufzugs konnte nicht geprüft werden.

**Fußbodenbelag:** Eine Aussage zu den Bodenbelägen im Kellergeschoss und dem seitlichen Anbau ist auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung der Flächen nicht möglich.

Im Erdgeschoss ist der Fußboden im Lagerbereich mit einem Betonestrich bzw. Gussasphalt ausgestattet. Im Treppenhaus und auf den Treppenstufen ist der Fußboden mit Teppichboden ausgelegt.

Im Sanitärbereich und in der Teeküche ist der Fußboden gefliest.  
In den Funktionsflächen ist der Fußboden mit einem Betonestrich ausgestattet.

**Küchenausstattung:** Eine Aussage zur Küchenausstattung ist in den nicht besichtigten Gebäudebereichen nicht möglich.

Im Erdgeschoss ist keine Küchenausstattung vorhanden.

Im 1. Obergeschoss ist eine sehr einfache Teeküche vorhanden. Mieterseitig wurde in die Mietfläche ein Bartresen und eine einfache Küchenausstattung eingebaut.

**Sanitärausstattung:** Eine Aussage zur Sanitärausstattung ist in den nicht besichtigten Gebäudebereichen nicht möglich.

Im Erdgeschoss ist keine Sanitärausstattung vorhanden.

Im 1. Obergeschoss besteht die Sanitärausstattung aus einem Stand-WC und einem Waschtisch. Die Farbe der Elemente ist weiß. Die Wandfläche sind ca. bis zu einer Höhe von 1,10 m mit grau-beigen Fliesen gefliest.

**Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und mit einem hellen Farbanstrich versehen worden.

Die Wandflächen in den Gewerbeflächen sind überwiegend mit einer Raufasertapete und mit einem Farbanstrich versehen. Die Deckenflächen sind mit einer Bürosystemdecke mit Gipsplatten verkleidet.

- Elektro-  
installation:** Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung bzw. wurden für die vorliegende Nutzung, teilweise auch mieterseits, modernisiert. Insgesamt genügt die Ausstattung vermutlich nur noch bedingt den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Balkone/ Terrasse:** Am Gebäude sind keine Balkone vorhanden.
- Aus der Kellergeschossfläche ist ein Zugang in den rückwärtigen, nord-östlichen Grundstücksbereich möglich. Dieser Bereich ist vollständig mit Betonplatten befestigt. Eine Nutzung der Fläche als Terrasse ist durch die Nutzer des Kellergeschosses möglich.
- Garagen:** Es sind keine Garagen vorhanden.
- Außenstellplätze:** Im südwestlichen Grundstücksbereich sind ca. 10 Kfz-Außenstellplätze vorhanden.
- Sonstiges.** Eine Eingangsüberdachung, soweit sichtbar aus einer Betonplatte hergestellt, ist als Regenschutz über dem Gebäudeeingangsbereich montiert worden. Die Abdichtung erfolgt über Bitumenbahnen.
- Eine Laderampe mit einem Lift ist im Eingangsbereich an der südwestlichen Gebäudeseite vorhanden. Die Rampe wurde vermutlich aus Betonwänden errichtet. Ein Teilbereich ist mit roten Verblendsteinen verklankert. Die Funktionsfähigkeit des Liftes wurde nicht geprüft. Inwieweit die Rampenhöhe den Anforderung an eine Anfahrbarkeit mit einem LKW genügt, wurde nicht geprüft.
- Gesamteindruck:** Das Lager- und Gewerbegebäude präsentiert sich in einem instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigen Ausstattungszustand. Erheblicher Sanierungsbedarf ist gegeben. Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

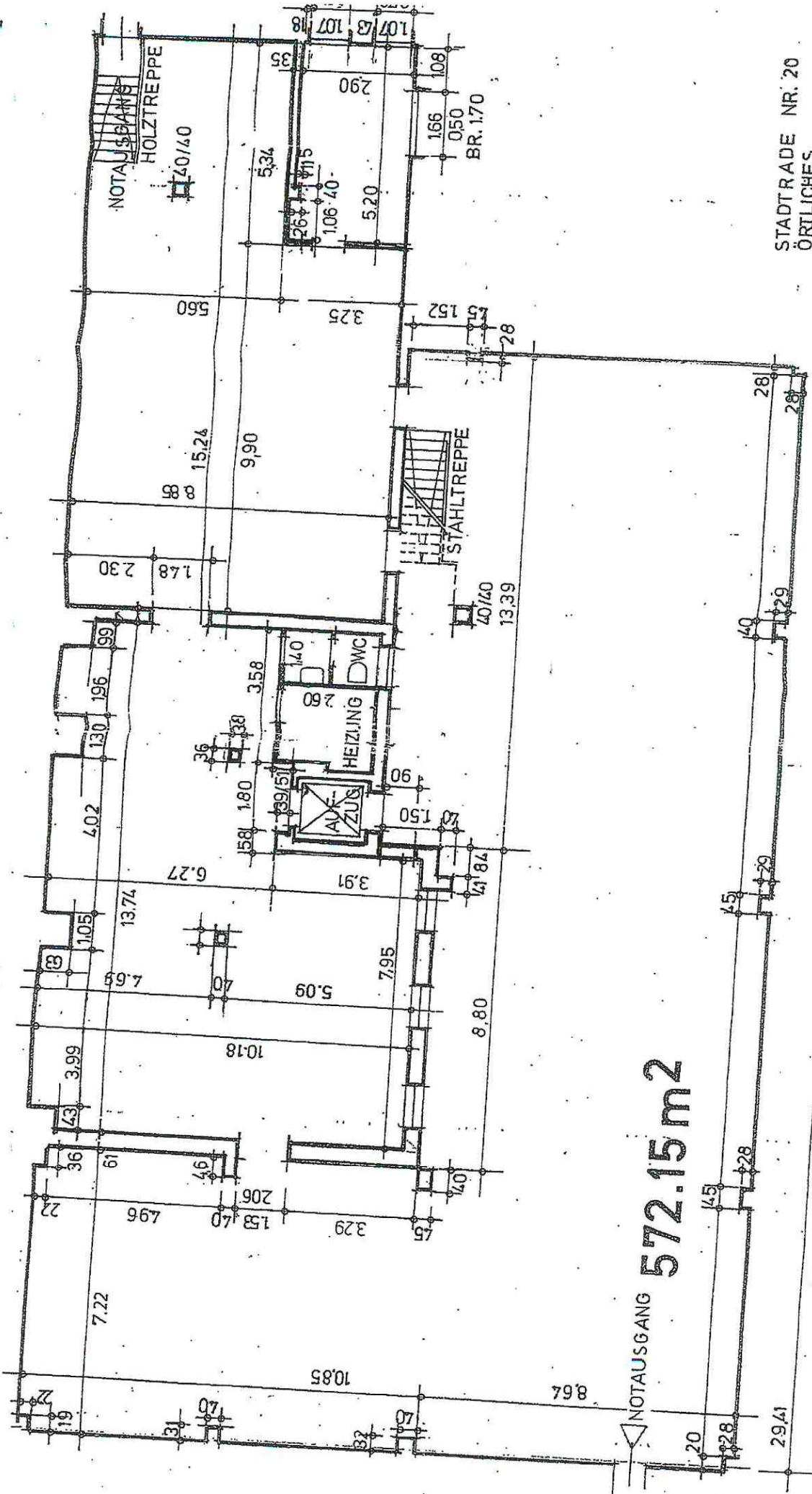
## **2.2. Außenanlagen**

Das Lager- und Gewerbegebäude wurde in einer Entfernung von ca. 15 m bzw. ca. 23 m von der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet, sodass eine großzügige Freifläche vor dem Gebäude vorhanden ist. Hier befinden sich die ca. 10 Außenstellplätze. Der Grundstücks-

bereich ist überwiegend mit Betonverbundsteinen und teilweise mit Kopfsteinpflastersteinen bzw. Asphalt befestigt. Außer einem Baum ist keine nennenswerte Bepflanzung vorhanden.

Das Gebäude wurde an der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze teilweise als Grenzbebauung errichtet, sodass hier keine Außenanlagen vorhanden sind.

Das Grundstück im rückwärtigen, nordöstlichen Grundstücksbereich wurde, wie bereits erwähnt, teilweise abgetragen, sodass das Kellergeschoss freigelegt ist und ebenerdig aus dem Kellergeschoss betreten werden kann. Das Grundstück ist in diesem Bereich mit großen Betonplatten befestigt. Eine nennenswerte Bepflanzung ist in diesem Grundstücksbereich nicht vorhanden. Umlaufend wurden Stützmauern errichtet.



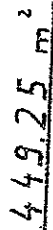
572.15m<sup>2</sup>

STADTRADE NR. 20  
ÖRTLICHES  
AUFMASS V. 21.11.89

KG

M. 1:100





61

M 1:100



