2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Vollunterkellertes, viergeschossiges Wohnhaus mit 4 Hauseingängen. Es sind insgesamt 41 Eigentumswohnungen, 20 Tiefgaragenstellplätze und 21 Außenstellplätze errichtet worden.

Bewertungs-objekt: Eigentumswohnung Nr. 7, belegen im Erdgeschoss links des Hauses Scharweg 4, 24149 Kiel. Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Außenstell-platz Nr. 7 ist dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Baujahr: ca.1980 im baulichen Ursprung.

Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. bis 3. Obergeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses Scharweg 4, 24149 Kiel, in der sich die Eigentumswohnung Nr. 7 befindet, sowie der teilweisen Innenbesichtigung von Teilen des Gemeinschaftseigentums, wie dem Treppenhaus, dem Kellergeschoss mit den Abstell- und Gemeinschaftsräumen, sowie die Vorder- und Rückfassade und die Außenanlagen. Die Dachfläche, die weiteren Hauseingänge und die Tiefgarage wurden nicht besichtigt. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die nachstehenden Aussagen beziehen sich nur auf den besichtigten Hausteil des Wohnhauses, Hauseingang Nr. 4. Zur Ausstattung der nicht besichtigten Gebäudebereiche können keinen Aussagen gemacht werden.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Ausstattung des Mehrfamilienhauses)

Fundamente:	Vermutlich sind Streifenfundamente einer Betongüte B 80 oder B 160 nach statischen Anforderungen vorhanden.
Kellerwände:	Die Kelleraußenwände sind vermutlich aus ca. 36,5 cm starken Kalksandvollsteinen errichtet.
Außenwände:	Die Außenwände sind im baulichen Ursprung vermutlich aus einem ca. 24 cm starken zweischaligen Kalksandsteinmauerwerk errichtet und mit einem roten Verblendmauerstein ausgestattet.
Wohnungs-trennwände:	Die Wohnungstrennwände sind vermutlich aus ca. 17,5 cm starken Kalksandlochsteinen bzw. 24 cm starken Kalksandvollsteinen hergestellt.
Innenwände:	Die tragenden Zwischenwände bestehen vermutlich aus ca. 24 cm starken Kalksandvollsteinen. Die nicht tragenden Zwischenwände wurden vermutlich aus ca. 11,5 cm starken Kalksandvollsteinen hergestellt. Gegebenenfalls können auch Leichtbauwände vorhanden sein.
Deckenaufbau:	Die Decken bestehen vermutlich aus Stahlbetonplatten, einer Mineralfaserdämmplatte und einem Zementestrich. Der untere Abschluss besteht vermutlich aus einer Kiesschüttung, einer Betonsohle und einem Estrichaufbau.
Dachaufbau:	Ein Flachdach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion errichtet, ist vorhanden. Die Eindeckung besteht vermutlich aus Bitumenbahnen auf einer Holzschalung. Gemäß Aussage des Verwalters wurde das Flachdach vor ca. 3 Jahren erneuert. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.
Treppen:	Die Geschosstreppen sind Stahlbetontreppen mit Tritt- und Setzstufen-mit einem Metallgittergeländer und einem Handlauf.
Aufzug:	Ein Aufzug ist in dem besichtigten Gebäudeteil nicht vorhanden.

Fenster: Im Eingangsbereich des Treppenhauses sind einscheibenverglaste Holzrahmenfenster vorhanden. Die weiteren Fenster im Treppenhaus sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster.

Elektro-installation: Neben der üblichen Beleuchtung der Allgemeinflächen ist eine Klingel- und Gegensprechanlage vorhanden. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft.

Heizung: Das Haus wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1996 beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt vermutlich zentral über die Heizungsanlage mit einem Warmwasserspeicher. Eine Besichtigung der Heizungsanlage konnte nicht erfolgen.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Holztür in einem umlaufenden, einscheibenverglaste Holzrahmenglaselement. Hier befinden sich auch die Klingelanlage und die Briefkästen. Die Kellerräume sind überwiegend mit Holztüren ausgestattet. Teilweise sind auch Metalltüren (FH-Türen) vorhanden. Die Wohnungseingangstüren sind Holztüren, die in einer Metallzarge angeschlagen sind.

Fußbodenbelag: Im Kellergeschoss ist ein Betonestrichfußboden vorhanden. Auf den Geschosstreppen und den Podesten im Treppenhaus ist ein heller Werksteinbelag verlegt.

Dekoration: Die Wände im Treppenhaus sind mit einer Raufasertapete versehen. Die Decken sind verputzt und weiß gestrichen. Die Decken- und Wandflächen im Kellergeschoss sind ebenfalls hell gestrichen.

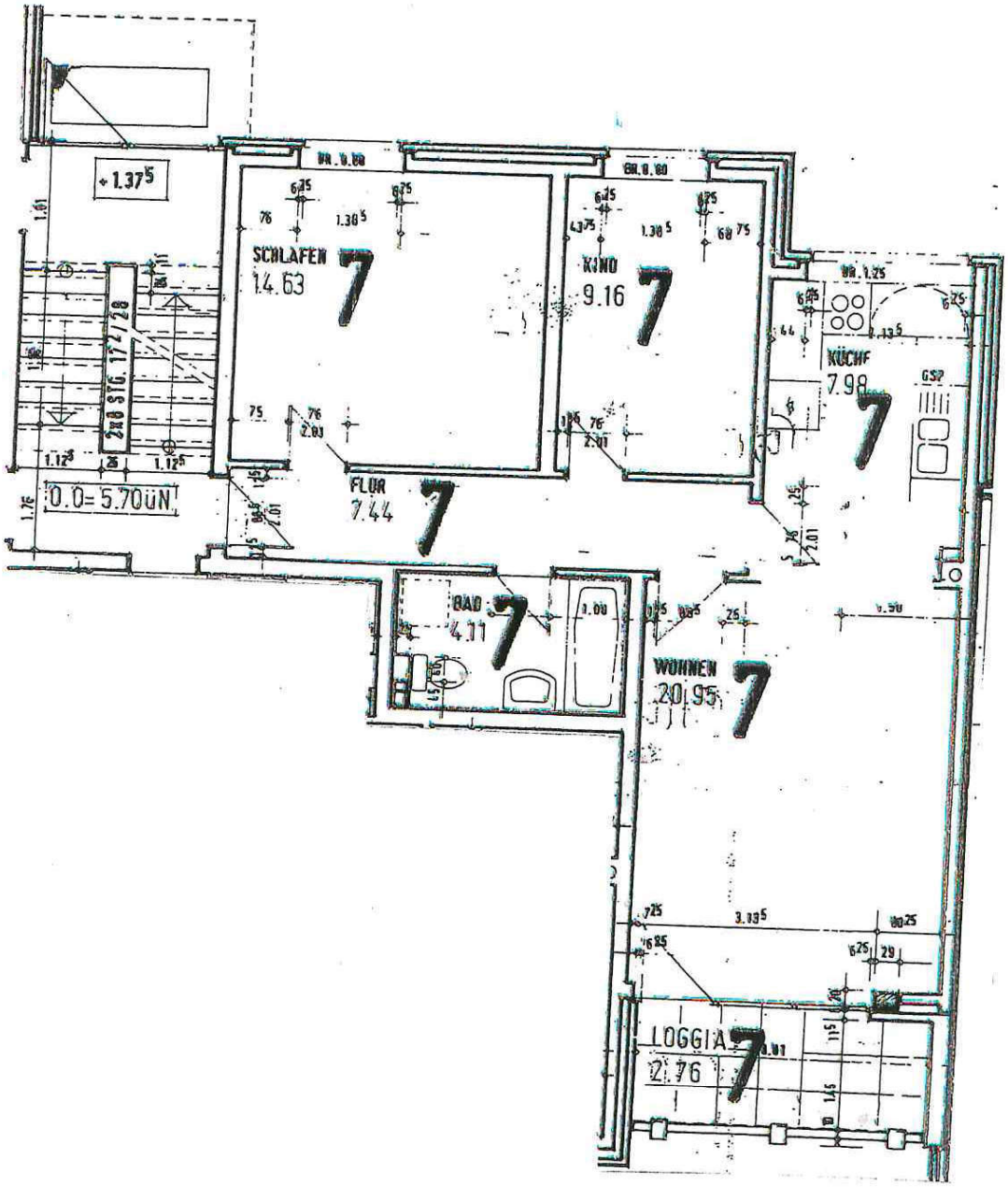
Sonstiges: - Der Hauseingang ist mit einem Betonvordach, als Wetterschutz ausgestattet.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 7)

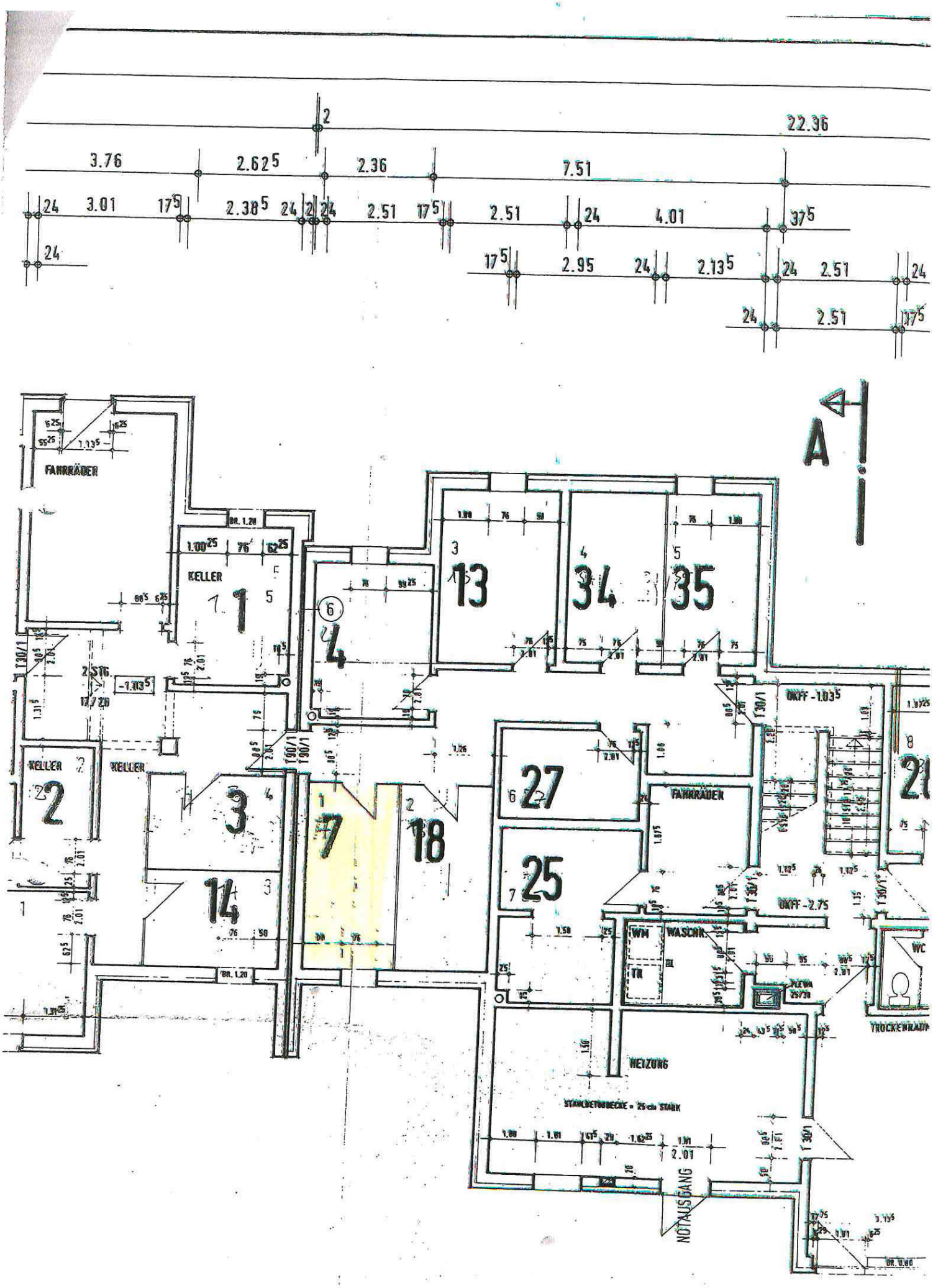
Wohnungstrenn- und Zwischenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Fenster: In die Wohnung sind isolierverglaste Holzrahmenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt. Die Fenster sind älteren Baualters.

Türen:	Die Wohnungseingangstür ist eine Holztür, die in einer Stahlzarge angeschlagen ist. Die Zimmertüren sind nicht vorhanden.
Fußböden:	In der gesamten Wohnung ist kein Fußbodenbelag vorhanden
Heizung:	Die Wohnung wird über die Zentralheizung des Hauses beheizt. Heizkörper sind nicht vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Es wurde eine Fußbodenheizung installiert. Ob dies sachgerecht ausgeführt wurde, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Abschnitt 2.3. des Gutachtens.
Küchenausstattung:	Eine Küchenausstattung ist nicht vorhanden. Die Küche befindet sich im Rohbau.
Sanitärausstattung:	Ein Badezimmer ist nicht vorhanden. Das Badezimmer befindet sich im Rohbau.
Dekoration:	Die Wandflächen in der Wohnung sind teilweise verputzt. Die Deckenflächen sind mit Leichtmetallrahmen versehen, so dass eine abgehängte Decke montiert werden kann.
Elektro-installation:	Die Elektroinstallationen (Schalter und Steckdosen) wurden demontiert. Die Leitungen wurden teilweise neu verlegt. Die Installation ist aber noch nicht abgeschlossen.
Loggia:	Die Wohnung verfügt über eine nach Süden ausgerichtete Loggia, hergestellt aus einer auskragenden Betonplatte. Eine Brüstung mit einem Metallrahmen und Betonplatten als Sichtschutz ist als Absturzsicherung vorhanden.
Kfz-Außenstellplatz:	Der Außenstellplatz ist mit Betonverbundsteinen befestigt
Sonstiges:	Eine besondere Ausstattung ist nicht vorhanden.
Gesamteindruck:	Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss. Die begonnene Sanierung muss beendet werden. Erhebliche Restarbeiten sind erforderlich (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).


+1.37⁵
SCHLAFEN
14.63
KIND
9.16
KÜCHE
7.98
FLUR
7.44
BAD
4.11
WOHNEN
20.95
LOGGIA
2.76
2x8 STG. 17/28
0.0=5.70üN

GRUNDRISS


22.36
3.76
2.625
2.36
7.51
3.01
2.385
2.51
2.51
4.01
2.95
2.135
2.51
FAHRRÄDER
KELLER
1
13
34
35
4
KELLER
2
KELLER
3
14
7
18
27
25
FAHRRÄDER
WM
WASCHR.
TR
WC
TROCKENRAUM
HEIZUNG
NOTAUSGANG
A