



2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Drei vollunterkellerte, viergeschossige Rotklinker-Mehrfamilienhäuser mit drei Hauseingängen sowie teilweise ausgebauten Dachgeschossen, belegen Stadtrade 37-41, 24113 Kiel-Hassee. Es sind 31 Wohnungen vorhanden.

Baujahr: Gemäß Bauakte ca. 1960 baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke: Mehrfamilienhaus:
Vollkellergeschoss
Erdgeschoss
1. - 3. Obergeschoss
teilweise ausgebautes Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung der Mehrfamilienhäuser erfolgt aufgrund der überwiegend durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Eine Baubeschreibung (BB) aus den baulichen Ursprüngen liegt dem Sachverständigen aus der Bauakte auszugsweise vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Aussagen, inwieweit eine bestimmte Ausstattung in den Wohnungen durch die Mieter oder den Vermieter eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen durch die anwesenden Mieter mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernommen werden.

- Fundament: Die Fundamente des Hauses bestehen gemäß BB aus Streifenfundamenten ca. 60 / 30 und ca. 122 / 40 der Betongüte B 80
- Kelleraußenwände: Die Kelleraußenwände sind vermutlich aus einem ca. 36,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB aus einem zweischaligen Mauerwerk, bestehend aus einem ca. 1,5 cm starken Putz, einem ca. 17,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk und einem ca. 11,5 cm Starken roten Klinkerverblendstein hergestellt.
- Innenwände: Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Hochlochziegel hergestellt worden. Die nicht tragenden Innenwände sind aus einem ca. 11,5 cm starken Hochlochziegel errichtet.
- Decken: Der untere Abschluss der Mehrfamilienhäuser ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Geschossdecken sind gemäß BB als ca. 15 cm starke Stahlbetondecken mit einer ca. 1 cm starken Trittschalldämmung und einem ca. 3,5 cm starken Zementestrich hergestellt.

- Dach:** Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Tonpfannen ist vorhanden. Die Dachentwässerung wird über Regenginnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster:** Das Treppenhaus ist mit einscheibenverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Die Wohnungen sind mit älteren isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern (Baujahr 1999) und älteren isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster eingebaut. Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallrahmenfenster vorhanden.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster oder andere energetische Kennwerte sind nicht bekannt.
- Treppen:** Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Metallgeländer ist jeweils in den Treppenhäusern vorhanden.
- Jedes Mehrfamilienhaus ist rückseitig mit einer Kelleraußentreppe ausgestattet. Die Kelleraußentrepfen sind als Betontreppen mit 8 Tritt- und Setzstufen hergestellt. Umlaufende Metallgeländer sind als Absturzsicherungen errichtet.
- Aufzug:** Ein Aufzug ist in den drei Treppenhäusern nicht vorhanden.
- Türen:** Die Hauseingangstüren sind als einflügelige Kunststoffrahmentüren mit je einem feststehenden rechten und linken Glaselement sowie einem Oberlicht hergestellt.
- Die Kelleraußentür ist eine einflügelige Holztür mit einem Glasausschnitt.
- Die Wohnungseingangstüren sind als Holztüren hergestellt. Die Zimmertüren sind ebenfalls als Holztüren (Furnier) teilweise mit Glasausschnitt hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.

- Heizung:** Die drei Rotklinker-Mehrfamilienhäuser sind an zentrale Fernwärmeversorgung der Kieler Stadtwerke angeschlossen. Die Übergabestation der Fernwärmezentrale befindet sich im Haus Stadtrade 39.
Die überwiegende Anzahl der Wohnungen ist bisher nicht an die Fernwärmeversorgung abgeschlossen. Diese Wohnungen sind mit älteren Gasetagenheizungen ausgestattet.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungen über die jeweilige Gasetagenheizung.
- Die besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet. Die Wohnung im Haus Nr. 39, 1. Obergeschoss links ist mit Rippenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet. Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage zu der Heizkörperausstattung in den nicht besichtigten Wohnungen möglich.
- Fußböden:** Im Eingangsbereich, auf den Trittstufen sowie auf den Treppenhäusern im Treppenhaus ist ein Fliesenboden verlegt.
- Die Fußböden in den Zimmern und Fluren der besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit einem Laminatbodenbelag in Holzoptik ausgestattet. Teilweise sind auch PVC Böden vorhanden. Die Fußböden der Bäder und Küchen sind überwiegend gefliest. Teilweise sind auch PVC Böden vorhanden.
Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage zu der Fußbodenausstattung in den nicht besichtigten Wohnungen möglich.
- Küchenausstattung:** Die Küchen in zwei der besichtigten Wohnungen sind vermierterseits nur mit älteren Herden und älteren Spülen ausgestattet. Die Fliesenschilder sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m beigefarben gefliest.
Die vorhandene Einbauküche im Erdgeschoss links im Haus Stadtrade 37 befindet sich im Mietereigentum und ist somit nicht Gegenstand der Wertermittlung.
- Sanitäre-Ausstattung:** Die besichtigten Wohnungen sind mit älteren Vollbädern ausgestattet. Die Bäder verfügen über eine Badewanne, ein Stand-WC und einen

Waschtisch. Die Farbe der Elemente ist überwiegend weiß und Standardarmaturen sind vorhanden. Die Wandflächen sind unterschiedlich hoch gefliest bzw. sind die Wandflächen nicht gefliest.

Dekoration: Die Wandflächen im Treppenhaus sind mit einem Rauputz versehen und hell gestrichen. Die Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.

Die Wand- und Deckenflächen in den besichtigten Wohnungen sind unterschiedlich mit Raufaser- und Glasfasertapeten tapeziert und Gestrichen bzw. sind Holzpaneelen vorhanden.

Elektroinstallation: Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) stammen überwiegend aus einer älteren Modernisierung und entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung ist nicht vorgenommen worden.

Balkone: Die Balkone sind aus einer auskragenden Betonplatte hergestellt. Als Absturzsicherung sind Metallgeländer mit unterschiedlichen Ausfüllungen, überwiegend Faserzementplatten, montiert.

Kellerräume: Im Kellergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich Abstellräume der Wohnungen. Im Kellergeschoss sind die Abstellräume massiv errichtet, im Dachgeschoss sind sie aus Holz- / Drahtverschlängen hergestellt.

Sonstiges:

- Eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage ist vorhanden.
- Ein Fahrradkellerraum ist vorhanden.
- Die 3 Hauseingänge sind mit massiven Vordachkonstruktionen geschützt.

Gesamteindruck: Die Wohnungen verfügen über alterstypische Grundrisse. Die besichtigten Wohnungen präsentieren sich in einem unterschiedlichen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungszustand. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind an den Mehrfamilienhäusern und den Wohnungen erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Die drei Rotklinker-Mehrfamilienhäuser sind direkt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße belegen, so dass kein Vorgarten vorhanden ist. Die Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt durch das Treppenhaus und das Kellergeschoss der drei Rotklinker-Mehrfamilienhäuser und über die unbebaute Grundstücksfläche an der Nordfassade der Mehrfamilienhäuser an der Erschließungsstraße Arfrade.

Die rückwärtige Grundstücksfläche ist als Rasenfläche angelegt.

2.4. Ermittlung der Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung als Anlage zum Bauantrag liegt dem Sachverständigen vor. Weiterhin liegt dem Sachverständigen eine Mieterliste mit Flächenangaben vor.

Demnach wird die Wohnfläche in der Mieterliste für das Haus Stadtrade 37 mit ca. 517,64 m², für das Haus Stadtrade 39 mit ca. 518,39 m² und für das Haus Stadtrade 41 mit 682,15 m² angegeben. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1.718,19 m².

Der Sachverständige hat die Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung nach DIN) in den besichtigten Wohnungen überprüft und keine wertrelevanten Abweichungen gegenüber den Flächenangaben in der Mietaufstellung festgestellt.

Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von den Flächenangaben gemäß der Mieterliste ausgehen.

Mehrfamilienhaus Stadtrade 37, 24113 Kiel

Erdgeschoss links	ca. 59,64 m ²
Erdgeschoss rechts	ca. 59,67 m ²
1. Obergeschoss links	ca. 62,04 m ²
1. Obergeschoss rechts	ca. 62,07 m ²
2. Obergeschoss links	ca. 62,04 m ²
2. Obergeschoss rechts	ca. 62,07 m ²
3. Obergeschoss links	ca. 62,04 m ²
3. Obergeschoss rechts	ca. 62,07 m ²
Dachgeschoss	ca. 26,00 m ²
Wohnfläche:	<u>ca. 517,64 m²</u>

**Mehrfamilienhaus
Stadtrade 39, 24113 Kiel**

Erdgeschoss links	ca. 59,67 m ²
Erdgeschoss rechts	ca. 59,55 m ²
1. Obergeschoss links	ca. 62,07 m ²
1. Obergeschoss rechts	ca. 62,00 m ²
2. Obergeschoss links	ca. 59,55 m ²
2. Obergeschoss rechts	ca. 62,00 m ²
3. Obergeschoss links	ca. 59,55 m ²
3. Obergeschoss rechts	ca. 62,00 m ²
Dachgeschoss	ca. 32,00 m ²
Wohnfläche:	<u>ca. 518,39 m²</u>

**Mehrfamilienhaus
Stadtrade 41, 24113 Kiel**

Erdgeschoss links	ca. 46,76 m ²
Erdgeschoss mitte	ca. 48,57 m ²
Erdgeschoss rechts	ca. 62,36 m ²
1. Obergeschoss links	ca. 49,12 m ²
1. Obergeschoss mitte	ca. 49,28 m ²
1. Obergeschoss rechts	ca. 65,92 m ²
2. Obergeschoss links	ca. 49,12 m ²
2. Obergeschoss mitte	ca. 49,28 m ²
2. Obergeschoss rechts	ca. 65,92 m ²
3. Obergeschoss links	ca. 49,12 m ²
3. Obergeschoss mitte	ca. 49,28 m ²
3. Obergeschoss rechts	ca. 65,92 m ²
Dachgeschoss	ca. 31,50 m ²
Wohnfläche:	<u>ca. 682,15 m²</u>

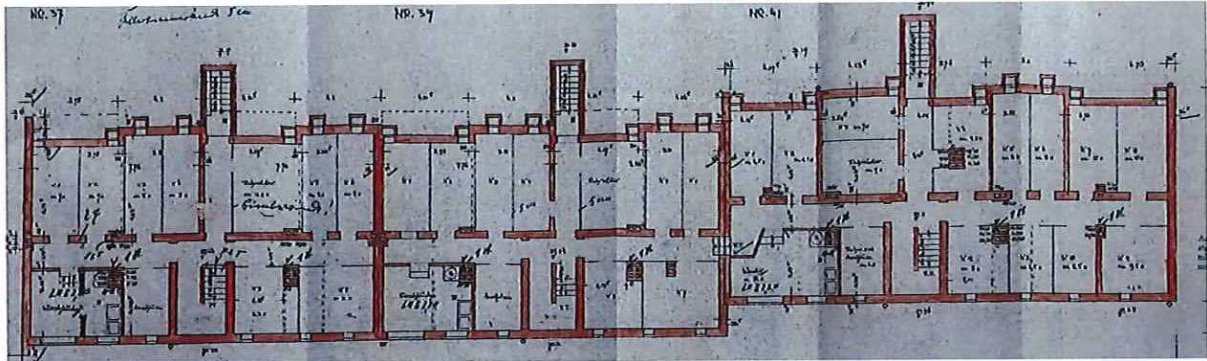
**Gesamtwohnfläche für die Mehrfamilienhäuser
Stadtrade 39 bis 41, 24113 Kiel**

Stadtrade 37	ca. 517,64 m ²
Stadtrade 39	ca. 518,39 m ²
Stadtrade 41	ca. 682,15 m ²
Gesamtwohnfläche:	<u>ca. 1.718,18 m²</u>

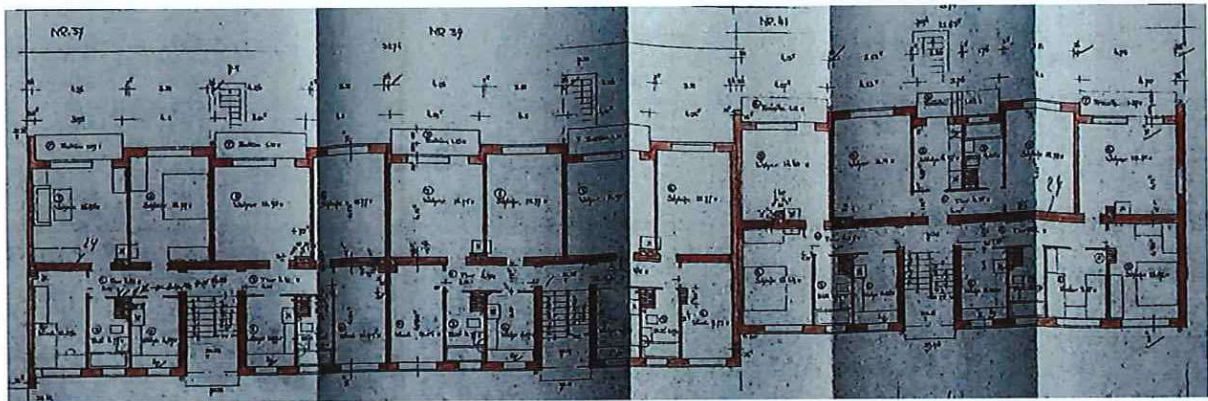
Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von einer Gesamtwohnfläche von rd. 1.718 m² für die drei Rotklinker-Mehrfamilienhäuser ausgehen.

8.3. Grundrisszeichnungen

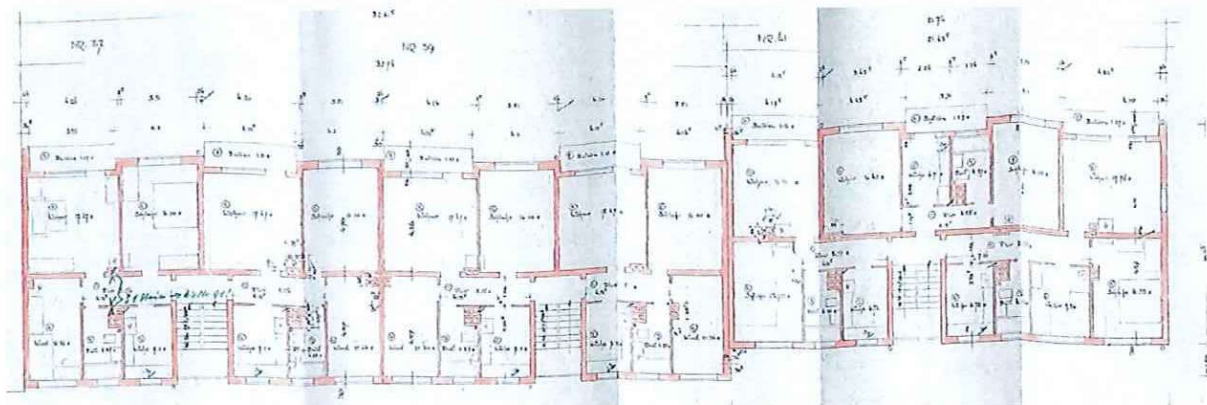
Kellergeschoss



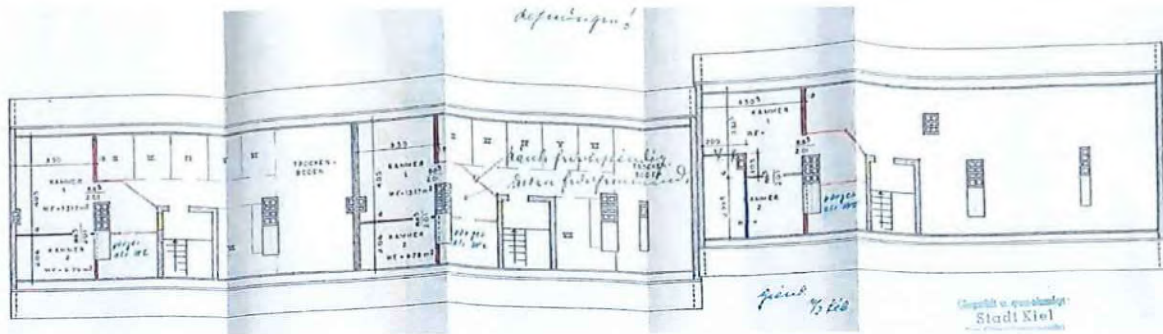
Erdgeschoss



1. bis 3. Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

