

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der 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 dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen für das Mehrfamilienhaus vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Mehrfamilienhaus:

- Fundamente:** Die Fundamente bestehen vermutlich aus Stahlbeton - Streifenfundamenten.
- Kellerwände:** Die Kellerwände sind gemäß BB aus einem ca. 30 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.
- Außenwände:** Die Außenwände sind gemäß BB als zweischaliges Mauerwerk, bestehend aus einem ca. 17,50 cm starken Kalksandsteinmauerwerk, einer Isolierung und einem ca. 11,50 cm starken roten Klinkerverblendstein. Im Bereich der Fenster ist ein gelber Vormauerziegel verarbeitet worden.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.
- Decken:** Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken hergestellt.
- Dachaufbau:** Ein Satteldachaufbau bestehend aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden.
- Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster:** Das Mehrfamilienhaus ist mit älteren, isolierverglasten Holzrahmen-, Kunststoffrahmen- und Aluminiumrahmenfenstern ausgestattet. Teilweise sind diese mit Rollläden ausgestattet. Im Dachgeschoss sind die Zimmer

teilweise mit Dachflächenfenstern ausgestattet. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Holztür mit Glasausschnitten.

Die Innentüren sind als Holztüren (überwiegend Furnier), teilweise mit Glasausschnitt, hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.

Die Wohnungseingangstür im Erdgeschoss ist in einer Stahlzarge montiert.

Treppen: Vor der Hauseingangstür ist ein Betoneingangspodest mit zwei Tritt- und Setzstufen vorhanden.

Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss ist als eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit einem Terrazzobodenbelag versehen. Ein umlaufendes Metallgeländer ist vorhanden.

Fußbodenbelag: Die Fußböden in den Zimmern im Erdgeschoss sind mit PVC-, Teppich- und Laminatbodenbelägen ausgestattet. Die Fußböden in der Küche, im Bad und im Flur sind mit Fliesen gefliest. Die Fußböden in den Zimmern, im Flur und in der Küche im 1. Obergeschoss sind mit einem PVC - Bodenbelag ausgestattet. Der Fußboden im Bad ist mit einem Terrazzobodenbelag versehen.

Heizung: Das Mehrfamilienhaus ist mit einer zentralen Gasheizungsanlage, Brennwerttechnik, (Baujahr 1999) ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 Litern ist vorhanden.

In den Zimmern sind Plattenheizkörper nebst Thermostatventilen montiert.

**Sanitär-
ausstattung:** Das Vollbad im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Farbe der Sanitärobjekte ist grau.

Es sind Standardarmaturen vorhanden. Die Wandflächen sind decken-
hoch mit grauen Fliesen gefliest. Ein Waschmaschinenstellplatz ist vor-
handen.

Das Bad im 1. Obergeschoss ist mit einem WC ausgestattet. Weitere Ein-
bauten sind nicht vorhanden.

**Küchen-
ausstattung:**

Eine ältere Einbauküche ist im Erdgeschoss vorhanden. Ein Fliesenschild
ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest.

Im 1. Obergeschoss sind keine Kücheneinbauten vorhanden. Ein Fliesen-
schild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest.

In den NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstan-
dard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzuse-
hen. Da es sich bei der Küche im Erdgeschoss um eine ältere Einbaukü-
che handelt, erfolgt für diese kein gesonderter Kostenansatz.

**Elektro-
installation:**

Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der
Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen vermutlich aus dem
baulichen Ursprung bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen
somit nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen bzw. den aktuellen
VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
Ein neuer Zählerschrank ist im Kellergeschoss vorhanden.

Dekoration:

Die Deckenflächen in dem Mehrfamilienhaus sind überwiegend mit Struk-
turtapeten tapeziert. Teilweise sind die Deckenflächen auch mit Raufaser-
tapeten tapeziert und mit Holzpaneelen verkleidet. Die Wandflächen sind
überwiegend mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen. Teilweise sind
die Wandflächen mit Holzpaneelen verkleidet oder nur verputzt und gestri-
chen.

Balkon:

Rückseitig ist ein Balkon aus einer Holzkonstruktion errichtet. Auf der
Holzkonstruktion ist eine Bitumendachbahn verlegt. Ein Geländer ist nicht
vorhanden.

Dachgeschoss:

Angabegemäß sind im Dachgeschoss 2 Zimmer, eine Küche mit Herd
und Spüle und ein Duschbad hergerichtet.

- Sonstiges:
- Ein alter nicht mehr in Betrieb befindlicher Kohleofen ist im Erdgeschoss vorhanden.
 - Ein Gartenschuppen ist vorhanden.

Einzelgaragen:

Die nördliche Einzelgarage weist eine Tiefe von ca. 6,33 m auf. Die südliche Einzelgarage weist eine Tiefe von ca. 7,11 m auf. Die Breite konnte nicht aufgemessen werden, da die Garagen mit zahlreichen Gegenständen zugestellt sind.

nördliche Einzelgarage:

- Fundamente: Das Betonfundament ist vermutlich frostfrei gegründet.
- Wandaufbau: Die Wände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt
- Fußboden: Der Fußboden ist vermutlich mit einem Betonestrich hergestellt.
- Dachaufbau: Ein Flachdachaufbau, vermutlich bestehend aus einer Betondecke mit einer Dacheindeckung aus Bitumendachbahnen, ist vorhanden.
- Garagentor: Ein Holzgaragentor ist in der nördlichen Garage vorhanden.

südliche Einzelgarage:

Vermutlich ist keine Baugenehmigung für diese Garage vorhanden. Die Garage befindet sich im Rohbauzustand. Eine Kunststofftür und ein Kunststofffenster sind eingebaut.

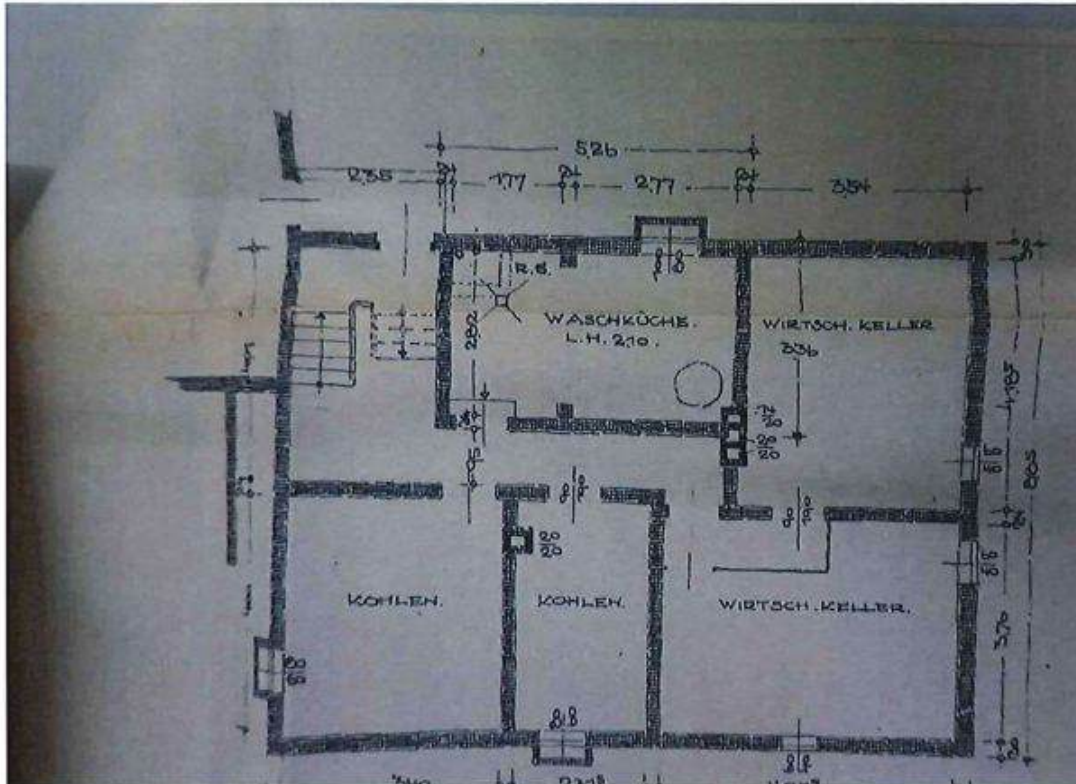
- Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Mehrfamilienhaus mit zwei Einzelgaragen. Das Mehrfamilienhaus steht auf einem durchschnittlich großen Grundstück in einer einfachen Stadtteilwohnlage von Kiel – Neumühlen – Dietrichsdorf. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

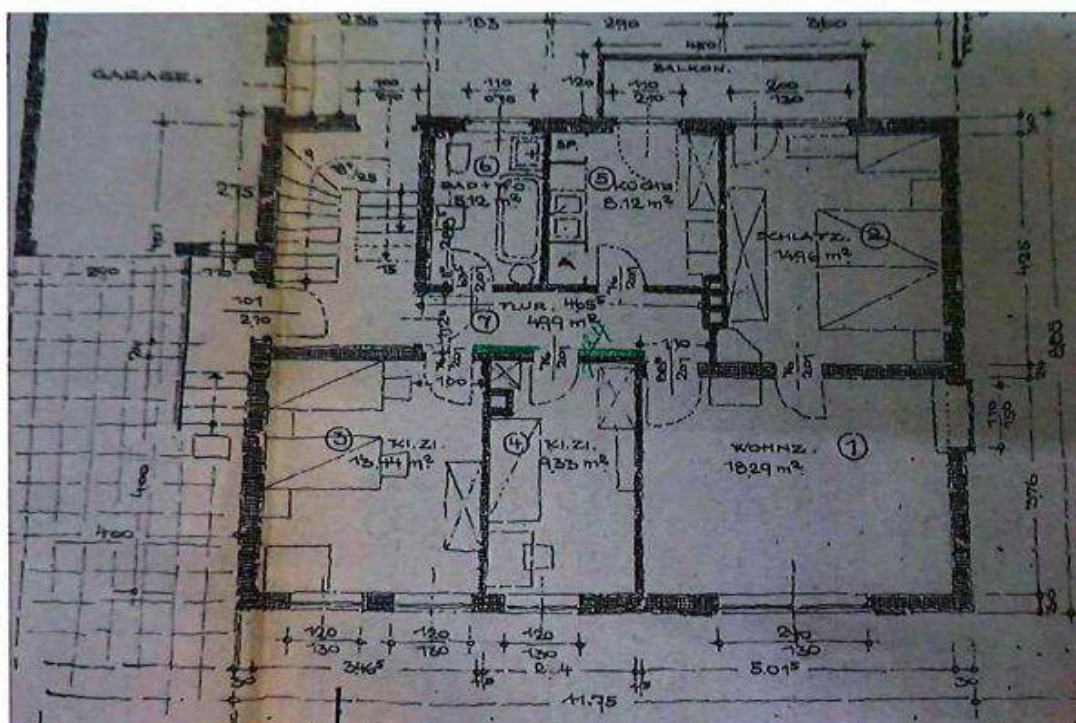
Das Mehrfamilienhaus ist ca. 5 m von der Erschließungsstraße Heikendorfer Weg entfernt errichtet, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist mit Büschen und Sträuchern eingewachsen. Die straßenseitige Grundstücksgrenze wird von einer Ligusterhecke eingefasst. Die Erschließung des Hauseingangs und der nördlichen Einzelgarage erfolgt über einen mit grauen Betonplatten befestigten Weg.

Der rückwärtige, östliche Grundstücksbereich ist Hangbereich und mit Büschen, Bäumen und Sträuchern eingewachsen. Eine Betontreppe führt auf den Hangbereich.

Grundrisskizze Kellergeschoss



Grundrisskizze Erdgeschoss



Grundrisskizze Dachgeschoss

