
Bewertungs- objekt:	3 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 5 mit einer Küche nebst einem Balkon, einem Bad und einem Flur, belegen im 2. Obergeschoss links, des Mehrfamilienhauses Damperhofstraße 23, 24103 Kiel-Exerzierplatz. Ein Kellerabstellraum Nr. 5 ist vorhanden.
Baujahr:	ca. 1905 im baulichen Ursprung.
Stockwerke:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. - 3. Obergeschoss ausgebautes Dachgeschoss nicht ausgebauter Spitzboden

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 5 wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht. Der Sachverständige kann daher keine Aussagen über die tatsächliche Ausstattung und den inneren Zustand des Bewertungsobjekts machen. Alle nachstehenden Aussagen zur Bauausführung sind der Bauakte entnommen bzw. sind im Rahmen der Außenbesichtigung der baulichen Anlagen zur Kenntnis gelangt.

Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Mehrfamilienhaus Damperhofstraße 23)

Fundamente:	Die Fundamente sind vermutlich als (Stampf-) Betonfundamente hergestellt.
Kellerwände:	Die Kellerwände sind vermutlich, aus einem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt.
Außenwände:	Die Außenwände sind vermutlich als zweischaliges Mauerwerk, bestehend aus einem Ziegelsteinmauerwerk mit einer Luftschicht und einem

roten Klinkerverblendsteinen an der Vorderfassade und einem gelben Klinkerverblendstein an der Rückfassade hergestellt. Die Straßenfassade ist im Erdgeschoss als Bossenwerkfassade hergestellt und blau gestrichen.

- Innenwände:** Die Innenwände bestehen vermutlich aus einem Ziegelsteinmauerwerk, sind als Bimssteinwände errichtet bzw. sind nachträglich bei Umbau- und Modernisierungsarbeiten als Leichtbauwände (Gipskartonwände) hergestellt.
- Deckenaufbau:** Der untere Abschluss besteht vermutlich aus einer Betonsohle. Die Kellergeschossdecke ist als Betondecke hergestellt. Die Decken vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss sind als Holzbalkendecken, vermutlich mit Einschub, hergestellt.
- Dachaufbau:** Die Dachkonstruktion besteht aus einer Pultdachfläche mit steilen Satteldachflächen, wobei die Steifflächen mit Betondachsteinen und die Pultdachflächen vermutlich mit einer Bitumendachbahnen versehen sind (Kieler Dach). Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht. Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Treppen:** Die Geschosstreppe des Treppenhauses vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss ist als Holzstreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Holzgeländer mit gedrechselten Holzsprossen ist vorhanden.
- Die Kellergeschosstreppe ist eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich an der Wand ist ein Handlauf vorhanden.
- Die Hauseingangstreppe ist eine Betontreppe mit zwei Tritt- und Setzstufen.
- Aufzug:** Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.

-
- Fenster:** Im Treppenhaus und in den Wohnungen sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Das Baujahr der Fenster ist nicht bekannt.
- Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallrahmenfenster vorhanden.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist als eine Doppelflügeltür aus Holz mit einem Glasausschnitt hergestellt. Ein Oberlicht ist vorhanden.
- Die Hoftür ist eine Aluminiumtür mit einem Glasausschnitt.
- Die Wohnungseingangstüren sind überwiegend als Holztüren mit einem Glasausschnitt hergestellt und in Holzzargen angeschlagen. Ein Glasoberlicht ist vorhanden.
- Fußböden:** Der Fußbodenbelag im Eingangsbereich des Treppenhauses ist als Terrazzoboden hergestellt. Die Fußbodenbeläge der Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und der Treppenpodeste sind mit einem Linoleum-Bodenbelag ausgestattet.
- Heizung:** Das Mehrfamilienhaus ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral über die Heizung.
- Elektroinstallation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) in dem Mehrfamilienhaus stammen überwiegend aus einer älteren Modernisierung und entsprechen vermutlich nur teilweise den heutigen Wohnanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.

- Balkone:** Die Balkone sind nach Südwesten zum rückwärtigen Grundstücksbereich ausgerichtet. Sie sind nachträglich mit einer Stahlkonstruktion errichtet. Ein Metallgeländer ist zur Absturzsicherung vorhanden.
- Sonstiges:**
- Eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion ist vorhanden.
 - Die Briefkastenanlage ist innen im Eingangsbereich an das Treppenhaus montiert.
 - Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen.
 - Die ehemaligen WC sind auf halber Treppe vorhanden und werden als Stellplätze der Waschmaschinen genutzt.
- Gesamteindruck:** Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 5)

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 5 ist nicht erfolgt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

- Wohnungstrennwände:** Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Innenwände:** Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Fenster:** In die Wohnung sind, soweit sichtbar, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Fußböden:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Heizung:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich.
- Elektroinstallation:** Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben zur elektrischen Ausstattung möglich.

Küchenausstattung: Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben zur Küchenausstattung möglich.

Sanitär-
ausstattung: Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben zur Sanitärausstattung möglich.

Dekoration: Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben zur dekorativen Ausstattung der Wand- und Deckenflächen möglich.

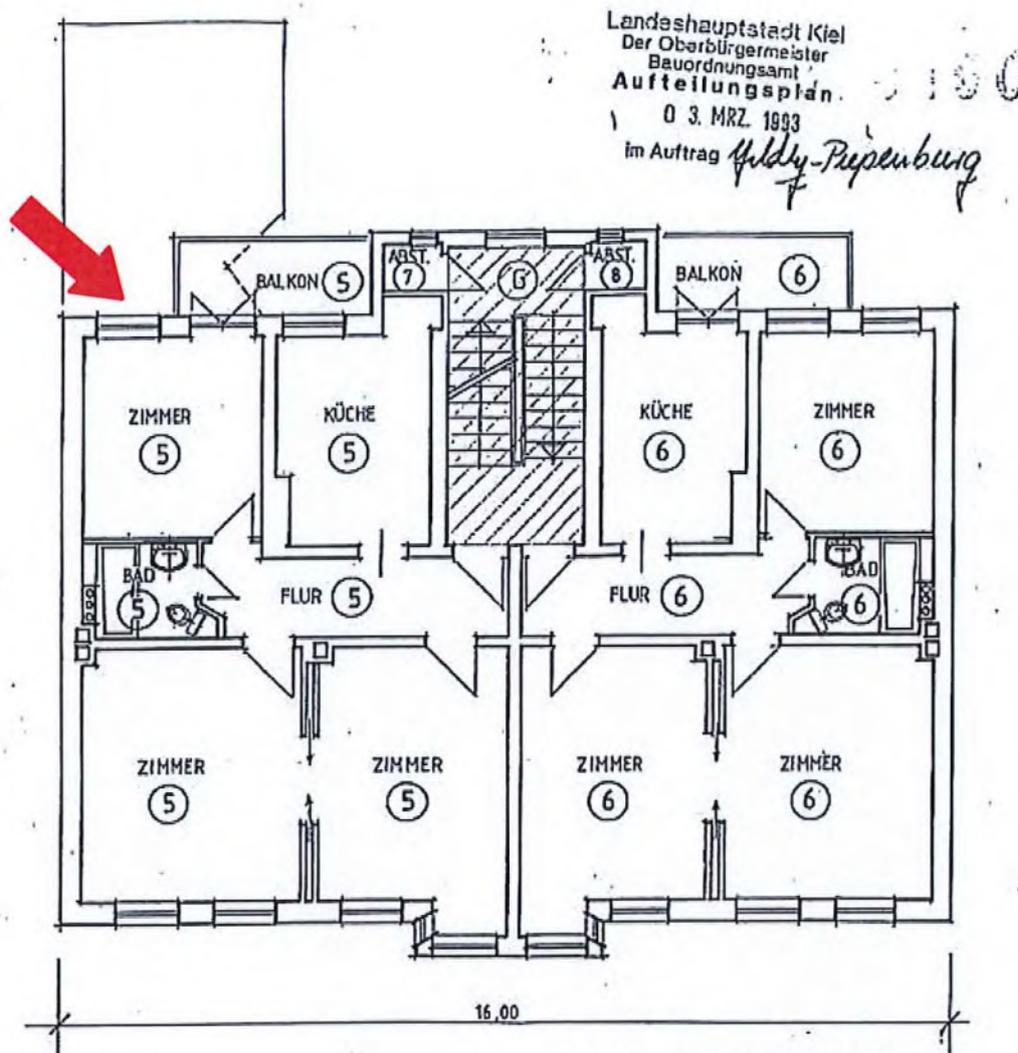
Abstellraum: Zu der Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung ein Abstellraum mit der Nr. 5 im Kellergeschoss.

Gesamteindruck: Auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben möglich. Eine Berücksichtigung der nicht erfolgten Innenbesichtigung erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

2.2. Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet, so dass kein Vorgarten vorhanden ist.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Hoffläche gestaltet. Die Hoffläche ist mit gelben Klinkersteinen befestigt. Die Mülltonnen werden ohne eine Einstellvorrichtung im Hof aufbewahrt. Fahrräder werden im Hofbereich abgestellt.



Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Bauordnungsamt
Aufteilungsplan
0 3. MRZ. 1993
im Auftrag *Heldy-Puppenburg*

AUFTEILUNGSPLAN!

2. OBERGESCHOSS

BAUVORHABEN: WOHNHAUS KIEL, DAMPERHOFSTRASSE 23	BLATT 2
---	------------