

1.10. Denkmalschutz

Das Bürogebäude auf dem Bewertungsgrundstück, belegen Herzog-Friedrich-Straße 91, 24103 Kiel, Gemarkung Kiel-L, Flur 15 und 16, Flurstück Nrn. 537, 538 und 577 ist nicht im Verzeichnis der eingetragenen Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein vermerkt. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Bürogebäude nicht.

1.11. Emissions- und Immissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen festgestellt werden. Es ist von einer ruhigen Innenstadtlage im Stadtteil Exerzierplatz auszugehen.

1.12. Hausschwamm

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall feststellen. Ein Hausschwamm förderndes feuchtes Milieu z. B. im Kellergeschoss konnte der Sachverständige ebenfalls nicht feststellen.

Bautechnische Untersuchungen, um Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann somit vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.13. Dichtheitsprüfung

Für nicht gewerbliche Grundstückseigentümer in Schleswig-Holstein ist abweichend der DIN 1986 festgelegt, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen, in denen die Schmutz- und Mischwassersiele bereits saniert sind, bis zum 31. Dezember 2025 auf Dichtheit zu überprüfen sind. Wird die Sanierung der öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle erst nach dem 31. Dezember 2022 abgeschlossen, sind innerhalb von drei Jahren nach der Sanierung der öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle die Grundstücksentwässerungsanlagen auf Dichtheit zu prüfen.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Vollunterkellertes, viergeschossiges Büro-/Praxisgebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss, belegen Herzog-Friedrich-Straße 91, 24103 Kiel-Exerzierplatz. Weiterhin sind 14 Kfz-Außenstellplätze vorhanden.

Baujahr: Ca. im Jahr 1977 im baulichen Ursprung

Stockwerke: Büro-/Praxisgebäude:
Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
2. Obergeschoss
3. Obergeschoss
ausgebautes Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung des Büro-/Praxisgebäudes erfolgt aufgrund der überwiegend durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie der vorliegenden Baubeschreibung (BB) nebst Planunterlagen aus dem baulichen Ursprung. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, sind nicht vorgenommen worden.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in dem Bewertungsobjekt durch die Mieter oder die 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 diesbezügliche Aussagen übernommen werden.

Bürogebäude:

Fundament: Gemäß BB sind die Fundamente als Betonfundamente bzw. Stahlbetonfundamente gemäß statischer Berechnung hergestellt.

Kellerwände: Die Kellerwände sind gemäß BB mit ca. 36,5 cm starken Kalksandsteinen zwischen Stahlbetonstützen hergestellt.

Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB mit Fertigteilelementen als Ausfachungen zwischen Stahlbetonstützen hergestellt. Die Fassade ist mit Natursteinplatten und einem roten Verblendmauerziegelstein im Bereich der Treppenhausfassade versehen. Die Rückfassade ist mit Faserzementplatten verkleidet.

Innenwände: Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB aus ca. 5 cm starken Gasbetonsteinen hergestellt.

Gemäß Ortsbesichtigung sind jedoch die überwiegenden Innenwände als Leichtbauwände hergestellt.

Deckenaufbau: Der untere Abschluss des Büro-/Praxisgebäudes ist vermutlich aus einer Stahlbetonsohle (Plattenfundament) hergestellt. Die Kellergeschosdecke ist gemäß BB als Stahlbetondecke mit einer ca. 20 cm starken Perlitdämmung und einem schwimmenden Asphaltestrich errichtet worden. Die Decken ab dem 1. Obergeschoss sind ebenfalls als Stahlbetondecke mit einer ca. 16 cm starken Perlitdämmung und einem schwimmenden Estrich hergestellt, jedoch mit einer geringeren Dämmung.

Dachaufbau: Ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion ist gemäß BB vorhanden. Die Dacheindeckung ist mit Betondachsteinen (Frankfurter Pfannen) hergestellt.

Die Dachentwässerung wird über Regenninnen 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. Hinweise auf etwaigen Befall sind im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden.

Heizung: Das Büro-/Praxisgebäude Herzog-Friedrich-Straße 91 ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Kiel angeschlossen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauf-erhitzer bzw. elektrische Warmwasserspeicher in den jeweiligen Büro- und Praxisflächen.

Die Räume sind mit Plattenheizkörpern, die über Thermostatventile verfügen, ausgestattet.

**Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) stammen überwiegend aus dem baulichen Ursprung des Bürogebäudes bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen somit vermutlich nicht den heutigen Büro- und Praxisanforderungen

(Anzahl der Steckdosen, CAT-Verkabelung etc.) sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung ist nicht vorgenommen worden.

Treppen: Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Metallgeländer mit einem Kunststoffhandlauf ist vorhanden.

Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine Holztreppe mit Trittstufen erschlossen. Ein Holzhandlauf ist vorhanden.

Die Kelleraußentreppe zur Transformatorstation ist als Betontreppe mit 8 Tritt- und Setzstufen hergestellt.

Aufzug: Ein Aufzug (Baujahr 2015) mit einer Kapazität von 4 Personen bzw. 300 kg ist vorhanden.

Türen: Die Hauseingangstür ist als Aluminiumtür mit einem großen Glasausschnitt hergestellt. Rechtsseitig ist ein feststehendes Glaselement mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage hergestellt. Weiterhin sind ein Oberlicht sowie ein Obentürschließer vorhanden.

Die Büro-/Praxiseingangstüren sind als Metalltüren bzw. als kunststoffbeschichtete Aluminiumtür mit einem Glasausschnitt hergestellt. Die Türblätter sind in Stahlzargen angeschlagen.

Die Innentüren der Büroflächen sind überwiegend als Holztüren (Furnier), teilweise mit Glasausschnitten, hergestellt. Die Türblätter sind in Stahlzargen angeschlagen.

Die Hoftür ist eine einflügelige Aluminiumrahmentür mit zwei Glasausschnitten und einem Oberlicht.

Fenster: Das Büro-/Praxisgebäude ist überwiegend mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Im Dachgeschoss sind auch isolierverglaste Kunststoffterrassentürelemente vorhanden.

Im Dachgeschoss sind teilweise auch isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster eingebaut.

Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallfenster vorhanden.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennzahlen der Fenster sind nicht bekannt.

Fußbodenbelag: Im Kellergeschoss besteht der Fußbodenbelag aus einem Zementestrich, einem Werksteinbodenbelag und PVC - Bodenbelägen.

Der Eingangsbereich sowie die Podeste und die Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe im Treppenhaus sind mit einem Werksteinbodenbelag belegt.

In den Räumen sowie in den Fluren der Büro- und Praxisflächen sind die Fußböden mit unterschiedlichen Bodenbelägen hergestellt. Es sind Teppich-, Linoleum-, Laminat- und PVC-Designbodenbeläge vorhanden. Die Fußböden in den Sanitärräumen sind mit Fliesen gefliest. In den Küchen sind PVC-Bodenbeläge vorhanden.

Küchenausstattung: Die Büro- und Praxisflächen sind mit einfachen Küchenzeilen ausgestattet.

Sanitärausstattung: In den Büro- und Praxisflächen sind überwiegend funktionelle zeitgemäße Sanitäreanlagen eingebaut. Wandhängende WCs und Waschtische sind jeweils vorhanden. Im Dachgeschoss ist ein Stand-WC eingebaut. Die Wandflächen im Dachgeschoss sind bis zu einer Höhe von ca. 1 m mit gelben Fliesen gefliest. Die WC Räume in den übrigen Geschossen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m mit weißen Fliesen gefliest. Weiße Elemente und Standardarmaturen sind vorhanden.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss sind überwiegend mit einem weißen Farbanstrich versehen.

Im Eingangsbereich sind die Wandflächen deckenhoch gefliest. Ab dem 1. Obergeschoss sind die Wandflächen im Treppenhaus mit einem Rauputz versehen. Die Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und weiß gestrichen.

In den Büro- und Praxisflächen sind die Wandflächen überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. im Dachgeschoss sind die Wandflächen mit einer Glasfasertapete tapeziert und gestrichen.

Die Deckenflächen in den Büroflächen sind überwiegend als Bürosystemdecken hergestellt. Im Dachgeschoss ist die Deckenfläche überwiegend verputzt und gestrichen.

Dachterrasse: Die in Richtung Osten ausgerichtete Dachterrasse im Dachgeschoss verfügt über ein verzinktes Stahlgeländer mit einer Drahtglasbrüstung als Absturzsicherung. Der Fußboden ist mit Natursteinplatten versehen. Die weitere Dachfläche ist mit einer Bitumendachbahn abgedichtet.

Kfz-Außenstellplätze: Die 14 Kfz-Außenstellplätze werden von der Erschließungsstraße Schaßstraße über das Flurstück Nr. 578 erschlossen. Der Hofplatz ist mit Betonverbundpflastersteinen befestigt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Stabmattenzäunen, Maschendrahtzäunen und Holzschutzelementen eingefasst.

Sonstiges: - Ein Vordach aus einer Betonkonstruktion ist über der Hauseingangstür vorhanden.

Gesamteindruck: Das Bürogebäude präsentiert sich in einem teilweise modernisierten jedoch insgesamt nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind auszuführen, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.2. Außenanlagen

Das Bürogebäude ist direkt am öffentlichen Gehweg der Erschließungsstraße Herzog-Friedrichstraße errichtet worden, sodass kein Vorgarten vorhanden ist.

Die rückwärtige, südliche Grundstücksfläche ist als Kfz-Stellplatzfläche hergestellt und somit vollständig versiegelt. Eine begrünte Gartenfläche ist somit nicht gegeben.

2.4. Ermittlung der Nutzfläche

Eine Nutzflächenberechnung ist in der Bauakte vorhanden. Eine Mietenliste wurde dem Sachverständigen von der Antragstellerin übermittelt. Der Sachverständige hat die Nutzflächen anlässlich der Ortsbesichtigung in den besichtigten Büro- und Praxisflächen durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Nutzflächenberechnung gemäß DIN) überprüft und geringfügige Abweichungen von den Angaben in der Bauakte und der Mietenliste festgestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Büro-/Praxisgebäude Herzog-Friedrich-Straße 91, 24103 Kiel

<u>Lage</u>	<u>Nutzfläche</u>
Kellergeschoss / Lager	ca. 94,00 m ²
Erdgeschoss	ca. 122,00 m ²
1. Obergeschoss	ca. 148,40 m ²
2. Obergeschoss	ca. 148,40 m ²
3. Obergeschoss	ca. 148,40 m ²
Dachgeschoss	ca. 101,00 m ²
Gesamtnutzfläche	<u>ca. 762,20 m²</u>

Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von einer Nutzfläche von rd. 762 m² für das Büro-/Praxisgebäude, belegen Herzog-Friedrich-Straße 91, 24103 Kiel gemäß den Angaben der Mietenliste sowie des überschlägig durchgeführten Aufmaßes des Sachverständigen ausgehen.