

## **2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

**Bebauung:** Vollunterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss mit einem Hauseingang und neun Wohneinheiten.

**Wertermittlungsobjekt:** 2,5 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 2 mit einer Küche, einem Badezimmer, einem Flur und einem Balkon, belegen im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses Dithmarscher Straße 15, 24113 Kiel. Ein Kellerabstellraum ist vorhanden.

**Baujahr:** ca. 1910 im baulichen Ursprung

**Stockwerke:** Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. - 3. Obergeschoss  
vermutlich ausgebautes Dachgeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der nur teilweise durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums. 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, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass nur ein geringer Teil des Gemeinschaftseigentums besichtigt wurde. Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 2 wurde von der Eigentümerin nicht ermöglicht.

### **2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus**

- Fundamente:** Vermutlich sind Betonstreifenfundamente bzw. Stampfbetonfundamente vorhanden.
- Kellerwände:** Der Wandaufbau im Kellergeschoss besteht baualterstypisch vermutlich aus einem ca. 36,5 cm starken Ziegelsteinmauerwerk.
- Außenwände:** Die Geschossaußenwände bestehen baualterstypisch vermutlich aus einem ca. 17,5 cm starken Ziegelsteinmauerwerk, einer Luftschicht und einer Putzfassade. Im Bereich der Vorderfassade sind vier schmale aufsteigende Bereiche mit roten Klinkersteinen versehen.
- Wohnungstrennwände:** Die Wohnungstrennwände sind baualterstypisch vermutlich aus einem ca. 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk hergestellt.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände bestehen vermutlich aus einem ca. 11,5 cm bzw. ca. 24 cm starken Ziegelsteinmauerwerk. Die nicht tragenden Innenwände sind vermutlich als ca. 5 cm starke Leichtbauwände / Bimsteinwände hergestellt.
- Decken:** Der untere Abschluss ist aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellergeschossdecke ist als Betondecke zwischen eisernen Trägern hergestellt.  
Die weiteren Geschossdecken des Hauses sind als Holzbalkendecken, vermutlich mit Einschub, hergestellt.
- Dach:** Ein sogenannter Kieler Dachaufbau, hergestellt aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung der Steildachflächen aus Betondachsteinen, ist vorhanden. Die Pultdachfläche ist vermutlich mit Bitumenbahnen eingedeckt. Die Regenrinnen- und Fallrohre sind aus Zink hergestellt. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte nicht.  
  
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 Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen hergestellt.

---

	Das Treppengeländer ist aus Holz mit gedrechselten Sprossen und einem Holzhandlauf hergestellt.
Aufzug:	Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.
Fenster:	Im Treppenhaus sind ältere isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Im Kellergeschoss sind vermutlich einscheibenverglaste Metallrahmenfenster vorhanden.  Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Türen:	Die Hauseingangstür ist als Kunststofftür mit einem Glasausschnitt und einem feststehenden, linken Seitenelement hergestellt. Ein Oberlicht ist vorhanden.  Die rückwärtige Hoftür ist als Kunststofftür mit einem Glasausschnitt hergestellt.
Fußböden:	Der Fußbodenbelag im Eingangsbereich des Treppenhauses, der Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und der Treppenpodeste ist aus einem Terrazzobelag hergestellt worden.
Heizung:	Das Mehrfamilienhaus verfügt vermutlich über keine Zentralheizungsanlage.
Dekoration:	Die Wandflächen im Eingangsbereich des Treppenhauses sind bis zu einer Höhe von ca. 1,38 m gefliest. Die weiteren Wand- und Deckenflächen sind verputzt und verfügen über einen älteren Farbanstrich.
Balkone:	Die in Richtung Osten ausgerichteten Balkone sind als auskragende Betonplatten mit einem Stahlgeländer als Absturzsicherung hergestellt.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eine Klingel- und Sprechanlage ist vorhanden.</li><li>- Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich Treppenhauses im Erdgeschoss angebracht.</li><li>- Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen. Die Kellerräume sind mit einfachen Holzbrettertüren ausgestattet.</li><li>- Die Müllbehälter werden im rückwärtigen Hofbereich abgestellt.</li></ul>

Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem ungepflegten sowie unterdurchschnittlichen baulichen Ausstattungszustand. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

### **2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 2)**

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung wurde nicht ermöglicht.

Wohnungstrennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Fenster: Die Wohnung ist mit älteren isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Die Küche mit Zugang zum Balkon ist mit einem isolierverglasten Balkontürelement aus Kunststoff ausgestattet. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Wohnungseingangstür ist als Holztür (Furnier) hergestellt. Die Innentüren sind vermutlich als Holztüren (Furnier) hergestellt.

Fußböden: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur Küchenausstattung möglich.

Heizung: Gemäß den Angaben des Schornsteinfegers ist die Eigentumswohnung mit einer Gasetagenheizung, Baujahr 2017, ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Gasetagenheizung.

Elektroinstallation: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur Küchenausstattung möglich

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

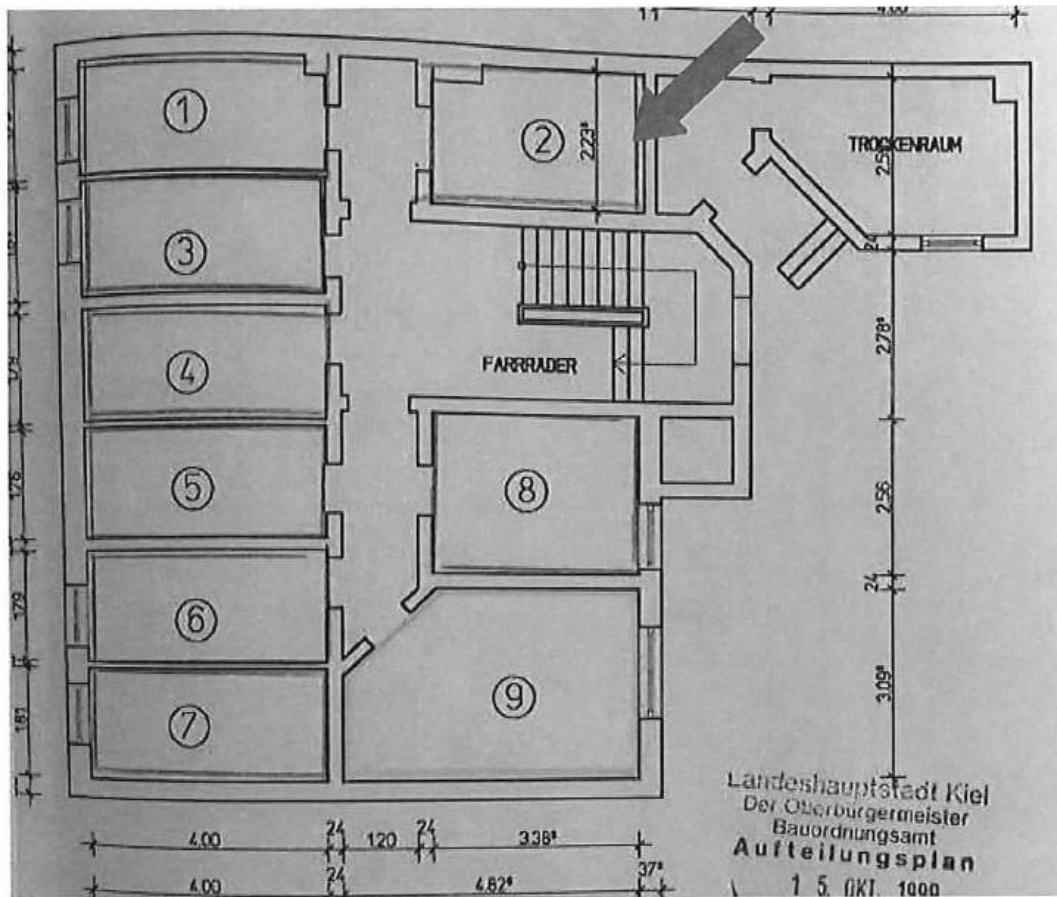
Sanitär-ausstattung: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur sanitären Ausstattung möglich. Gemäß vorliegender Grundrisszeichnung ist ein Duschbad eingerichtet.

- Dekoration:** Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur dekorativen Ausstattung möglich.
- Balkon:** Ein Balkon ist vorhanden. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.
- Abstellraum:** Zu der Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung ein Abstellraum im Kellergeschoss. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.
- Gesamteindruck:** Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine verbindlichen Angaben zum Ausstattungszustand der Wohnung möglich.

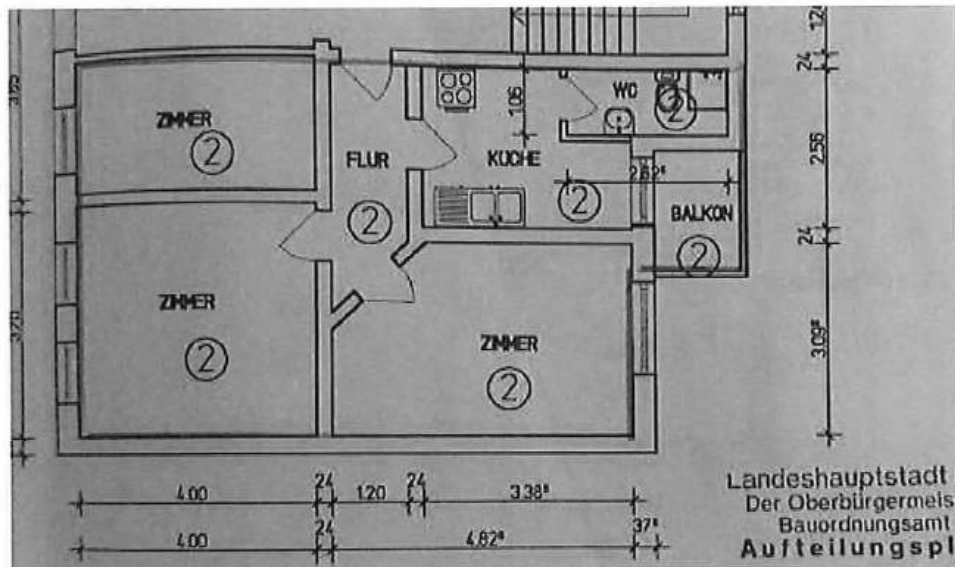
## **2.2. Außenanlagen**

Das Mehrfamilienhaus, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist an der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße Dithmarscher Straße errichtet, sodass kein Vorgarten vorhanden ist.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als kleine Grünfläche angelegt. Eine weitere Grundstücksfläche ist mit gelben Klinkersteinen gepflastert.



Kellergeschoss mit Kellerabstellraum Nr. 2



Eigentumswohnung Nr. 2