

1.11. Immissions- und Emissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen im Bereich der Mehrfamilienhäuser leichte Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Werftstraße festgestellt werden. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als ortstypisch anzusehen, sodass eine Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung nicht erforderlich ist.

1.12. Hausschwamm

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall im Altbau-Mehrfamilienhaus Werftstraße 9 a feststellen. Ein Hausschwamm förderndes feuchtes Milieu z. B. im Kellergeschoss konnte der Sachverständige ebenfalls nicht feststellen.

Bautechnische Untersuchungen, z.B. 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: Teilunterkellertes, eingeschossiges Abbruch-Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss, belegen Werftstraße 9, 24148 Kiel.
Teilunterkellertes, dreigeschossiges Altbau-Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss, belegen Werftstraße 9 a, 24148 Kiel.
Es sind 6 Wohnungen im Altbau-Mehrfamilienhaus vorhanden.
- Baujahr: Gemäß Bauakte ca. 1892 m baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke:	<u>Wertstraße 9</u>	<u>Wertstraße 9 a</u>
	<u>Abbruch-Mehrfamilienhaus:</u>	<u>Altbau-Mehrfamilienhaus:</u>
	Teilkellergeschoss	Teilkellergeschoss
	Erdgeschoss	Erdgeschoss
	ausgebautes Dachgeschoss	1.- bis 2. Obergeschoss
		ausgebautes Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung des Altbau-Mehrfamilienhauses sowie einer nur stichprobenartig durchgeführten Besichtigung der Wohnungen im Altbau-Mehrfamilienhaus. Das Abbruch-Mehrfamilienhaus wurde vollständig besichtigt.

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

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

Aussagen über den Zustand oder die bauliche Ausstattung der nicht besichtigten Wohnungen sowie der nicht besichtigten Gebäudeteile können nicht erfolgen.

Abbruch-Mehrfamilienhaus – Wertstraße 9

Fundament:	Die Fundamente sind vermutlich als Stampfbetonfundamente hergestellt.
Kellerwände:	Die Kellerwände sind vermutlich aus einem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt.
Außenwände:	Die Außenwände sind vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk, bestehend aus einem Ziegelsteinmauerwerk, einer Luftschicht und einem Ziegelsteinmauerwerk nebst Putzfassade hergestellt.

- Innenwände: Die tragenden Innenwände sowie Wohnungstrennwände sind vermutlich aus ca. 24 cm bzw. 17,5 cm starken Ziegelsteinen hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind aus ca. 11,5 cm starken Ziegelsteinen bzw. als Bimssteinwände hergestellt.
- Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellergeschossdecke ist als Betondecke errichtet. Die Erdgeschossdecke ist Holzbalkendecke, vermutlich mit Einschub, errichtet.
- Dachaufbau: Ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion ist vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus Schindeln. Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Blei gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt.
- Heizung: Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Gas-Brennwerttechnikheizung, Baujahr 2018 nebst einem 160 Liter fassenden Warmwasserspeicher, ausgestattet. Im Gebäude sind keine Heizkörper vorhanden.
- Treppen: Die Kellergeschosstreppe ist als Betontreppen mit Tritt- und Setzstufen hergestellt.
- Die Geschosstreppe ist vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss als Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt.
- Türen: Die Hauseingangstür ist als einflügelige Kunststofftür hergestellt.
- Die wenigen noch vorhandenen Innentüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.
- Aufzug: Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.
- Fenster: Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind ältere, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind nicht bekannt. Eine Aussage über die energetische Beschaffenheit kann nicht erfolgen und ist auch nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

- Fußbodenbelag:** Im Kellergeschoss besteht der Fußbodenbelag aus einem Betonestrich. Im Erdgeschoss ist teilweise ein Terrazzoboden verlegt.
- Im Dachgeschoss sind in den Zimmern Holzdielen aus dem baulichen Ursprung vorhanden. Die Fußböden in den Bädern sind gefliest.
- Küchenausstattung:** Die Küchenausstattung im Erdgeschoss besteht aus einer Spüle und ist neben dem WC eingebaut.
- Sanitärausstattung:** Im Erdgeschoss ist ein Stand-WC vorhanden. Fliesen sind an den Wandflächen nicht mehr vorhanden. Im Dachgeschoss ist ein nicht mehr zeitgemäßes Duschbad vorhanden. Die Ausstattung besteht aus einer Duschwanne, einem Stand-WC und einem Waschtisch. Die Farbe der Elemente ist weiß. Es sind überwiegend einfache Armaturen vorhanden. Die Wandflächen sind deckenhoch weiß gefliest.
- Dekoration:** Eine nennenswerte dekorative Ausstattung ist an den Wand- und Deckenflächen nicht mehr 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 VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung ist nicht vorgenommen worden.
- Balkone:** Es sind keine Balkone vorhanden.
- Gartenhaus:** Östlich vom dem Mehrfamilienhaus ist ein massiver Gartenschuppen errichtet. Die Außenwände sind verputzt und ein Satteldachaufbau mit einer Dacheindeckung aus Bitumenbahnen ist errichtet. Der Schuppen ist ca. 5 m x ca. 5 m groß. Auf Grund des nachteiligen baulichen Zustandes des Schuppens erfolgt im Rahmen der Wertermittlung kein Wertansatz.
- Sonstiges:** - Das Erdgeschoss wurde vermutlich als Ladenfläche genutzt.

Gesamteindruck: Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich am Wertermittlungsstichtag in einem nicht mehr bewohnbaren Zustand. Auf Grund des baulich Einfachen Ausstattungszustandes sowie diverser umfangreicher Schäden sind so große Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, dass diese wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird daher von einem Abbruch des Mehrfamilienhauses ausgegangen.

Altbau-Mehrfamilienhaus – Werftstraße 9 a

- Fundament:** Die Fundamente sind vermutlich als Stampfbetonfundamente hergestellt.
- Kellerwände:** Die Kellerwände sind vermutlich aus einem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt.
- Außenwände:** Die Außenwände sind vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk, bestehend aus einem Ziegelsteinmauerwerk, einer Luftschicht und einem Ziegelsteinmauerwerk nebst Putzfassade hergestellt. Die Fassadenseiten wurden ca. im Jahr 2018 nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) wärmegeklämt.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sowie Wohnungstrennwände sind vermutlich aus ca. 24 cm bzw. 17,5 cm starken Ziegelsteinen hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind aus ca. 11,5 cm starken Ziegelsteinen bzw. sind nachträglich im Jahr 2018 als Gipskartonwände hergestellt.
- Decken:** Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellergeschossdecke ist als Betondecke errichtet. Die Erdgeschossdecke sowie die weiteren Geschossdecken sind als Holzbalkendecken, vermutlich mit Einschub, errichtet.
- Dach:** Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung bestehend aus Betondachsteinen ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre zur Dachentwässerung sind aus Zink hergestellt. Zwei Quergiebel mit einem Satteldachaufbau sind in der westlichen Dachfläche vorhanden.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Treppen: Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis in das Erdgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Die Geschosstreppe vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ist als Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Holzgeländer mit gedrechselten Sprossen und einem Handlauf ist vorhanden. Die Hauseingangstreppe ist mit 3 Betontritt- und Setzstufen hergestellt. Ein Fliesenbelag ist vorhanden.

Aufzug: Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.

Fenster: Das Treppenhaus und die Wohnungen sind mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Das Baujahr der Fenster ist überwiegend mit dem Jahr 2018 angegeben.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster oder andere energetische Kennwerte sind nicht bekannt. Eine Aussage über die energetische Beschaffenheit kann nicht erfolgen und ist auch nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

Türen: Die Hauseingangstür ist als einflügelige Kunststoffrahmentür mit einem Glasausschnitt hergestellt.

Die Wohnungseingangstüren sind als Metalltüren mit einer Kunststoffbeschichtung hergestellt. Die Türen sind in Stahlzargen angeschlagen. Die Zimmertüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.

Heizung: Das Haus ist an die zentrale Fernwärmeversorgung der Kieler Stadtwerke angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ein ca. 300 Liter Wasser fassender Warmwasserspeicher ist vorhanden. Der Wasserspeicher wurde im Jahr 2022 erneuert.

Die besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet. Die Bäder der besichtigten Wohnungen sind mit einem Handtuchwärmeheizkörper ausgestattet. Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage zu der Heizkörperausstattung in den nicht besichtigten Wohnungen möglich.

Fußböden: Im Eingangsbereich im Erdgeschoss des Treppenhauses sind Fliesen verlegt. Auf den Tritt- und Setzstufen sowie auf den Treppenpodesten im Treppenhaus ist ein Linoleumbelag verlegt.

Die Fußböden in den Zimmern, Fluren und Küchen der besichtigten Wohnungen sind mit einem PVC-Boden versehen. Die Fußböden der Bäder sind mit schwarzen Fliesen gefliest.

Küchenausstattung: Die Küchen in den besichtigten Wohnungen sind vermierterseits mit modernen Einbauküchen ausgestattet. Glaskeramikkochfelder, Edelstahl-Dunstabzugshauben und die üblichen Elektrogeräte sind vorhanden. Die Fliesenschilder sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m weiß gefliest.

**Sanitäre-
Ausstattung:** Die besichtigten Wohnungen sind jeweils mit einem modernen Duschbad ausgestattet. Das Duschbad verfügt über eine Duschwanne nebst Trennwand, ein wandhängendes WC und einen Waschtisch. Die Farbe der Elemente ist weiß und Standardarmaturen sind vorhanden. Die Wandflächen sind unterschiedlich hoch gefliest.

Dekoration: Die Wandflächen im Treppenhaus sind mit einem Buntsteinputz hergestellt. Die Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.
Die Wand- und Deckenflächen in den besichtigten Wohnungen sind verputzt und gestrichen.

**Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen wurden im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen nur teilweise den heutigen Wohnanforderungen angepasst. In einigen Wohnungen ist die Anzahl an Steckdosen nicht mehr ausreichend. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

- Balkone:** Die Wohnungen sind nicht mit Balkonen ausgestattet.
- Terrasse:** Im Erdgeschoss ist an der Rückfassades des Mehrfamilienhauses eine überdachte Terrasse vorhanden. Die Terrasse ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Überdachung ist aus einer Metallkonstruktion errichtet. Eine LED-Beleuchtung ist vorhanden.
- Kellerräume:** Im Teilkellergeschoss befinden sich wenige Abstellräume und der Hausanschluss der Fernwärmeheizung.
- Zimmer.** Im ausgebauten Dachgeschoss sind zwei Zimmer vorhanden. Auf Grund der geringen lichten Höhe der Zimmer sowie des fehlenden zweiten Fluchtweges ist keine Wohnfläche gegeben.
- Gartenhaus/
Gewächshaus:** Südlich von dem Mehrfamilienhaus ist ein massiver Gartenschuppen errichtet. Weiterhin ist Gewächshaus aus einer Holzkonstruktion vorhanden. Auf Grund des einfachen sowie schadhaften Ausstattungszustandes erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung kein Wertansatz.
- Sonstiges:** - Ein Briefkasten ist an der Gartenpforte vorhanden.
- Gesamteindruck:** Die Wohnungen verfügen über gute Grundrisse. Die besichtigten Wohnungen präsentieren sich zum Wertermittlungsstichtag 27. April 2023 in einem gepflegten Ausstattungszustand. Geringe Instandsetzungen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Abbruch-Mehrfamilienhaus ist direkt an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet, so dass kein Vorgarten vorhanden ist.

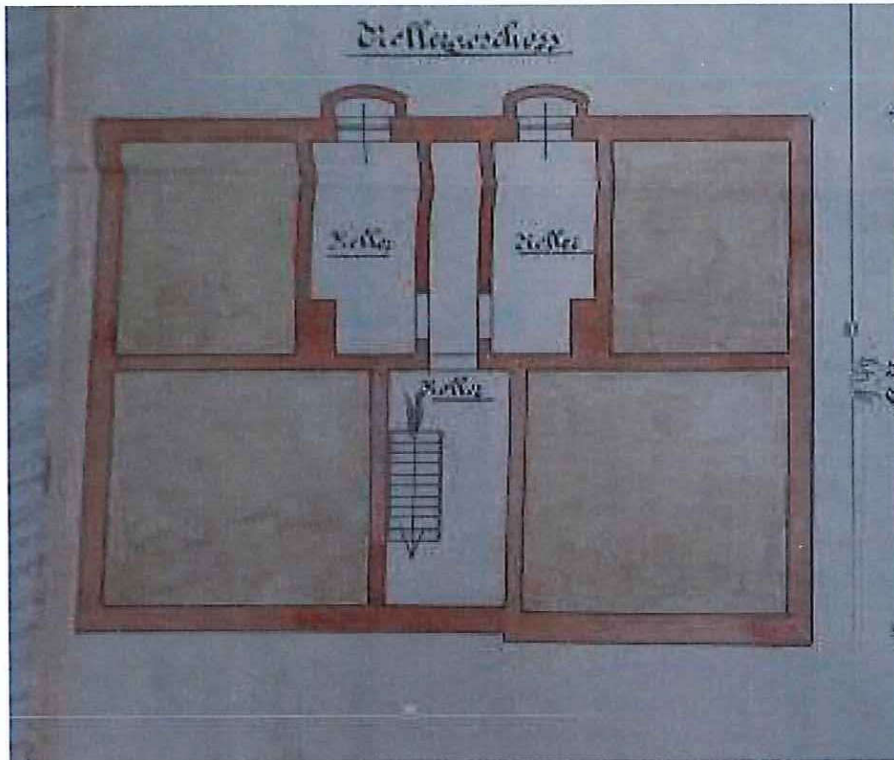
Das Altbau-Mehrfamilienhaus ist ca. 13 m von der Grundstücksgrenze entfernt, so dass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist mit einem Metallzaun nebst einer Zugangspforte eingefasst. Die Zuwegung zu dem Altbau-Mehrfamilienhaus ist mit Betonpflastersteinen befestigt. Eine Betontreppe mit 5 Tritt- und Setzstufen überbrückt den Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und dem Hauseingang.

Die Zufahrt zum Grundstück ist mit einem doppelflügeligen Metalltor gesichert.
Der Vorgarten ist als gepflegte Rasenfläche angelegt. Der rückwärtige Garten ist ebenfalls als Rasenfläche anlegt.

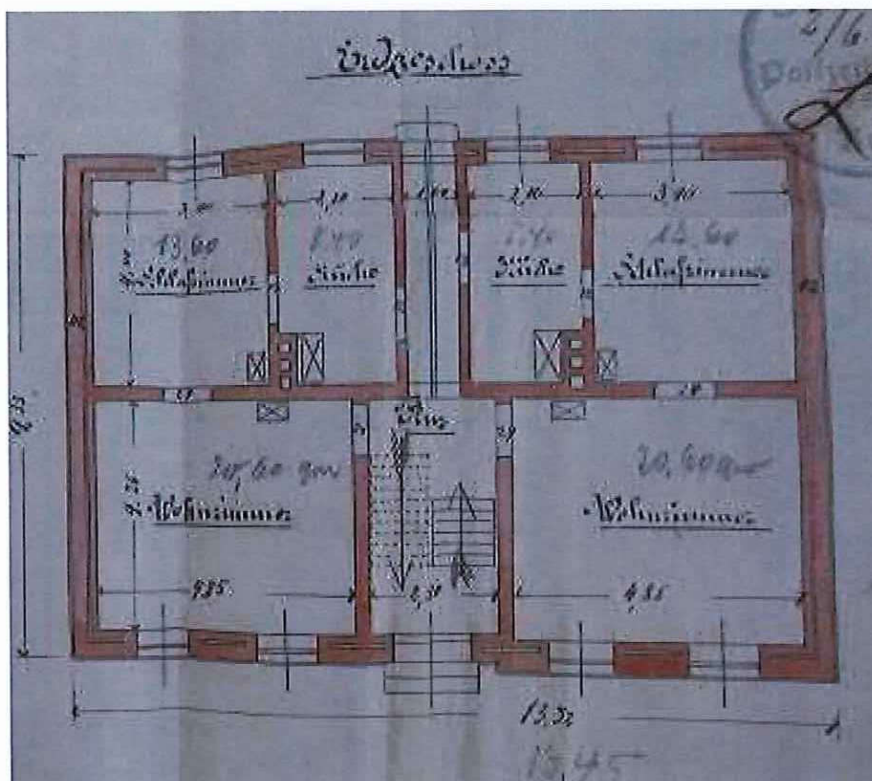
8.3. Grundrisszeichnungen

Werftstraße 9 a

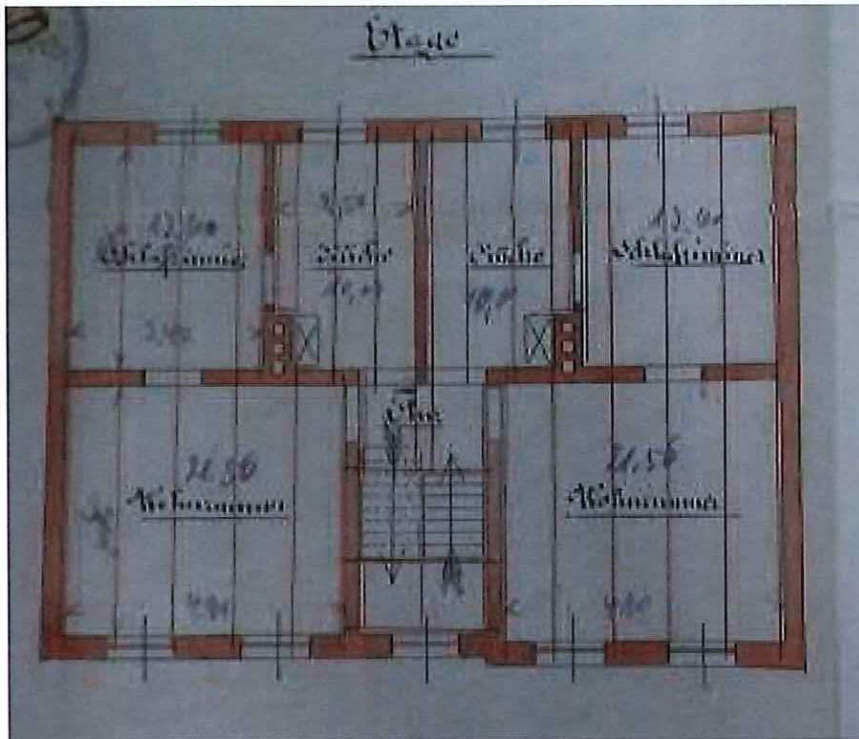
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

