

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

**Bebauung:** Vollunterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit insgesamt 2 Hauseingängen (Heider Straße 17 und 19) und jeweils 8 Wohneinheiten. Es wird nur dieser Hausbereich der Wohnungseigentümergeinschaft beschrieben, da eine Besichtigung der weiteren Gebäudeteile der Wohnungseigentümergeinschaft nicht erfolgte.

**Bewertungsobjekt:** 3 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 5 mit einer Küche, einem Badezimmer, einem Flur und einem Balkon, belegen im 2. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses Heider Straße 17, 24106 Kiel – Wik. Ein Kellerabstellraum ist vorhanden.

**Baujahr:** ca. 1960 im baulichen Ursprung  
ca. 1995 für den Dachgeschossausbau

**Stockwerke:** für den Gebäudeteil des Bewertungsobjektes (Heider Straße 17):  
Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. - 2. Obergeschoss  
ausgebautes Dachgeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen aus einem Altgutachten 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, Haus Nr. 17 besichtigt wurde. Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 5 wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht.

### **2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus Heider Straße 17**

Diese Beschreibung bezieht sich nur auf den Baukörper, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, da die übrigen Baukörper nicht besichtigt wurden.

- Fundamente: Massive Betonkonstruktion gemäß Statik in einer Stärke von ca. 60 cm bzw. 40 cm in der Betongüte B 80 gemäß BB.
- Kellerwände: Der Wandaufbau im Kellergeschoss besteht aus ca. 36,5 cm starken Kalksandvollsteinen (150 NF).
- Außenwände: Die Geschossaußenwände bestehen aus ca. 17,5 cm starken Ziegelsplitthohlsteinen, einer ca. 1 cm starken Rappputzschicht mit einem Isolieranstrich sowie einem ca. 11,5 cm starken roten Verblendmauerstein. Die Giebelflächen sind nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.
- Wohnungstrennwände: Die Wohnungstrennwände sind aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.
- Innenwände: Die tragenden Innenwände bestehen aus einem ca. 11,5 cm bzw. ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk. Die nicht tragenden Innenwände sind als ca. 5 cm starke Leichtbauwände hergestellt.
- Decken: Der untere Abschluss ist aus einer Betonsohle hergestellt. Die Geschossdecken des Hauses sind massiv in einer Stärke von ca. 16 cm als Hohlsteindecken mit einem ca. 3,5 cm starken Estrich errichtet.
- Dach: Ein Satteldachaufbau, hergestellt aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen, ist vorhanden. Mit Schindeln verkleidete Flachdachgauben sind in der südwestlichen Dachfläche eingebaut. 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.
- Treppen: Die Geschosstreppe des Treppenhauses vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Das Treppengeländer ist aus Metall mit Sprossen und einem mit Kunststoff ummantelten Metallhandlauf hergestellt.
- Aufzug: Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.
- Fenster: Im Treppenhaus sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster (Baujahr 2015) eingebaut. 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 Kunststofftür (Baujahr 2015) mit einem großflächigen Glasausschnitt und einem feststehenden, rechten Seitenelement hergestellt.
- Fußböden: Der Fußbodenbelag des Treppenhauses, der Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und der Treppenpodeste ist aus einem Terrazzobelag hergestellt worden.
- Heizung: Das Haus ist an die zentrale Fernwärmeversorgung der Kieler Stadtwerke angeschlossen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ein ca. 500 Liter fassender Warmwasserspeicher ist vorhanden. Der Speicher wurde im Jahr 2003 eingebaut.
- Dekoration: Die Wandflächen im Treppenhaus sind mit einem hellen Rauputz versehen. Die Wandflächen im Kellergeschoss sind gestrichen. Die Deckenflächen im Treppenhaus und im Kellergeschoss sind ebenfalls mit einem hellen Anstrich versehen.
- Loggien: Die in Richtung Südwesten ausgerichteten Loggien sind als auskragende Betonplatten mit einem Stahlgeländer nebst Schichtstoffplatten als Absturzsicherung hergestellt.

- Sonstiges:
- Eine Klingel- und Sprechanlage sowie die Briefkastenanlage sind im Seitenelement der Hauseingangstür eingebaut.
  - Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen.
  - Ein Fahrradkeller sowie ein Waschkeller sind im Kellergeschoss vorhanden.
  - Das Haus verfügt über einen Kabelanschluss.
- Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten sowie durchschnittlichen Ausstattungszustand. Geringe Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

### **2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 5)**

Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht

- Wohnungstrennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Fenster: In die Wohnung sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. In dem Zimmer mit Zugang zur Loggia ist ein isolierverglastes Terrassentürelement aus Kunststoff vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen: Die Wohnungseingangstür ist als Holztür (Furnier), angeschlagen in einer Stahlzarge, hergestellt. Die Innentüren sind vermutlich als Holztüren (Furnier) hergestellt.
- Fußböden: Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur Küchenausstattung möglich.
- Heizung: Die Zimmer, die Küche und das Badezimmer sind vermutlich mit Rippenheizkörpern ausgestattet. Diese sind vermutlich mit Thermostatventilen versehen. Messgeräte für die Verbrauchserfassung sind an den Heizkörpern vorhanden.
- Elektroinstallation: Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) in der Wohnung stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung bzw. einer erfolgten Modernisierung und entsprechen

vermutlich nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen. Die Eigentumswohnung Nr. 5 ist noch mit einem Wechselstromzähler ausgestattet.

**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 Vollbad eingerichtet.

**Dekoration:** Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben zur dekorativen Ausstattung möglich.

**Loggia:** Eine Loggia ist vorhanden. Die Loggia ist mit einer Markise ausgestattet.

**Abstellraum:** Zu der Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung ein Abstellraum im Erdgeschoss.

**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 Bewertungsobjekt befindet, ist parallel zur Sackgasse Heider Straße errichtet und ist ca. 7 m von der Grundstücksgrenze an der Heider Straße entfernt gelegen. Die Hauszugänge sind mit Betonplatten befestigt.

Zwischen der Erschließungsstraße und dem Baukörper befindet sich ein Vorgartenbereich, der als Rasenfläche angelegt ist. Vor der Hauseingangstür sind Metallbügel als Fahrradständer angebracht. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als großzügige Rasenfläche mit einigen Bäumen und Sträuchern angelegt.

Die Mülltonnen befinden sich in einer Einstellvorrichtung aus Waschbetonelementen bzw. stehen frei in einem mit einem kunststoffummantelten Stahlgitterzaun eingefassten Müllplatz.

## **2.5. Ermittlung der Wohnfläche**

Eine Wohnflächenberechnung gemäß II. Berechnungsverordnung oder Wohnflächenverordnung liegt dem Sachverständigen nicht vor. In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 5 mit 73,64 m<sup>2</sup> angegeben. In der in etwa maßstabgerechten Grundrisszeichnung sind die Größenangaben der Zimmer und Räume nicht vermerkt.

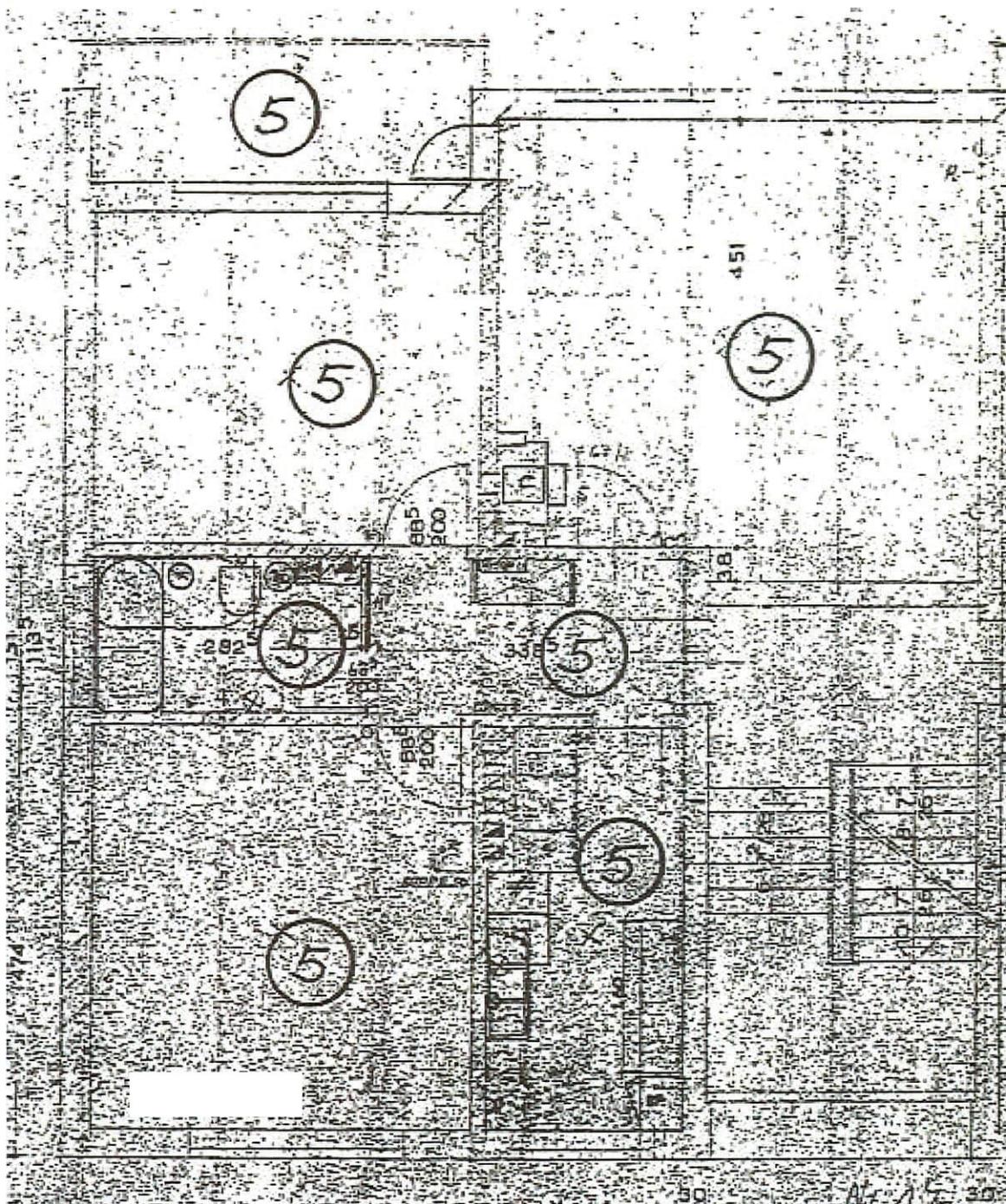
Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung kein überschlägiges Aufmaß zur Kontrolle der Wohnflächenangaben erstellen. Die nachstehenden Angaben zur Wohnfläche sind aus der Grundrisszeichnung ermittelt.

### **ETW Nr. 5, Heider Straße 17, 24106 Kiel**

Wohnzimmer	ca. 22,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 14,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 16,80 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,75 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,76 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 3,00 m <sup>2</sup>
	<u>ca. 74,81 m<sup>2</sup></u>

Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von einer Wohnfläche von 73,64 m<sup>2</sup> für die Eigentumswohnung Nr. 5 gemäß den Angaben aus der Teilungserklärung ausgehen.

### 8.4. Grundrisskizze



2. Obergeschoss links