

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Drei viergeschossige, voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser, aufgeteilt in eine Wohnungseigentumsanlage mit 96 Wohnungen.

Bewertungs-
objekt: 2 ½ - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3 mit einer Küche, einem Vollbad, einem Flur, einem Abstellraum und einem Balkon, belegen im 1. Obergeschoss links, des Mehrfamilienhauses Rungholtplatz 12, 24107 Kiel-Suchsdorf. Ein Kellerraum ist vorhanden.

Baujahr: ca. 1965 im baulichen Ursprung.

Stockwerke: Kellergeschoss
 Erdgeschoss
 1. - 3. Obergeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums sowie der durchgeführten Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 3. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen 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. 12, besichtigt wurde.

Angaben inwieweit bestimmte Ausstattungen in der Wohnung am Wertermittlungstichtag durch den Nutzer / Mieter oder der Vermieterin eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den anwesenden Nutzer mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für die entsprechenden Aussagen übernommen werden.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus Rungholtplatz 12

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

- Fundamente: Gemäß BB: Streifenfundamente gemäß Statik.
- Kellerwände: Gemäß BB: Die Kellerwände bestehen aus ca. 36,5 cm starken Kalksandvollsteinen.
- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB vermutlich aus einer ca. 1,5 cm starken Putzschicht, einem ca. 24,5 cm starken Kalksandvollstein und einer ca. 6 cm starken Sparverschalung hergestellt. Die Außenfassade wurde nachträglich mit einer Wärmedämmverbundfassade (WDVS) versehen. Ein gelber Anstrich der Fassaden ist vorhanden. Der Kellergeschosssockel ist mit roten Klinkersteinen versehen.
- Wohnungstrenn- und Zwischenwände: Die Wohnungstrennwände sind, gemäß BB, vermutlich aus ca. 24 cm starken Kalksandvollsteinen hergestellt. Die tragenden Zwischenwände bestehen aus ca. 11,5 cm bzw. ca. 17 cm starken Kalksandvollsteinen. Die nicht tragenden Zwischenwände sind vermutlich aus ca. 5 cm starken Leichtbauplatten hergestellt.
- Decken: Der untere Abschluss ist aus einer Betonsohle hergestellt. Die Keller- und Geschossdecken bestehen, gemäß BB, vermutlich aus ca. 14 cm starken Stahlbetonplatten und Trittschalldämmplatten mit Estrich sowie einem Belag.
- Dach: Ein Flachdachaufbau ist vorhanden und besteht, gemäß BB, vermutlich aus einer Eindeckung mit einer ca. 2,5 cm starken Schalung und zwei Lagen 500er Bitumen-pappe, die bekiest wurde. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte jedoch nicht.
- Die Regenfallrohre sind aus Kunststoff hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Treppen: Die Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppen im Treppenhaus sind aus Beton hergestellt. Seitlich ist ein umlaufendes Metallgeländer vorhanden.

Aufzug:	Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
Fenster:	Im Treppenhaus sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster (Baujahr 1982) 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 Kunststoffrahmentür mit einem großflächigen Glasausschnitt hergestellt. Auf der rechten Seite befindet sich ein feststehendes Seitenelement mit Glasausschnitten und integrierter Briefkastenanlage.
Fußböden:	Der Fußbodenbelag des Treppenhauses, der Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und der Treppenpodeste im Treppenhaus ist aus einem Werksteinbelag hergestellt worden.
Heizung:	Das Haus ist an die zentrale Fernwärmeversorgung der Kieler Stadtwerke angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungen über elektrische Durchlauferhitzer
Dekoration:	Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.
Loggien:	Die in Richtung Westen ausgerichteten Loggien sind aus auskragenden Betonplatten hergestellt. Als Absturzsicherung ist ein Stahlgeländer mit einer Brüstung aus Glas montiert.
Sonstiges:	- Eine Klingel- und Sprechanlage ist im Seitenelement der Hauseingangstür eingebaut. - Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen. - Über dem Eingangsbereich der Hauseingangstür ist ein Vordach aus Beton vorhanden.
Gesamteindruck:	Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem durchschnittlich gepflegten Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 3)

Wohnungstrennwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Innenwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Fenster:	In die Wohnung sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster und ein Balkonfensterelement (Baujahr 1982) eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
Türen:	Die Wohnungseingangstür ist als Holztür, angeschlagen in einer Holzzarge, hergestellt. Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier), teilweise mit Glasausschnitt, hergestellt.
Fußböden:	Die Fußböden in zwei Zimmern sind mit einem Eichenparkettfußboden ausgestattet. Ein Zimmer verfügt über einen Teppichbodenbelag. Der Flur ist mit einem Holzfußboden ausgestattet. Das Bad ist gefliest und die Küche ist mit einem PVC Bodenbelag ausgestattet.
Heizung:	Die Wohnung ist überwiegend mit Rippenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet. Die Küche ist mit einem Plattenheizkörper ausgestattet. In einem Zimmer ist kein Heizkörper vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung im Bad erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen, Schalter und Brennstellen etc.) in der Wohnung stammen aus dem baulichen Ursprung bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen somit vermutlich nicht den heutigen Wohnanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen. Im Schlafzimmer und in der Küche ist je eine Halogenbeleuchtung in die Decke eingebaut.
Küchenausstattung:	Eine ältere Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, einem Glaskeramikkochfeld, einer Dunstabzugshaube und den üblichen Elektrogeräten ist vorhanden. Ein beigefarbenes Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m vorhanden.

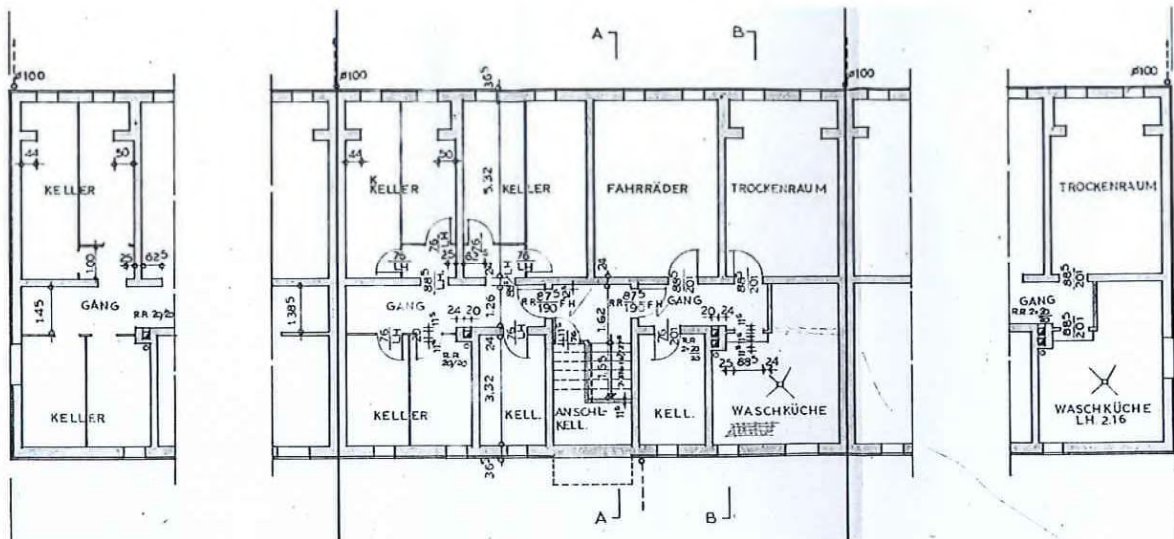
Sanitär- ausstattung:	Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m mit beige Fliesen gefliest. Es sind weiße Elemente vorhanden. Einfache Armaturen sind eingebaut.
Abstellraum:	In der Wohnung ist ein ca. 1,96 m ² großer Abstellraum vorhanden.
Dekoration:	Die Wandflächen sind überwiegend mit einer Glasfasertapete tapeziert und gestrichen. In der Küche und einem weiteren Zimmer sind Wandflächen mit Holzpaneelen verkleidet. Die Deckenflächen sind unterschiedlich mit Holzpaneelen, Strukturtapeten sowie verputzt und gestrichen gestaltet
Loggia:	Aufbau der Loggia siehe Gemeinschaftseigentum. Der Fußboden ist mit einer Beschichtung versehen.
Abstellraum:	Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum mit der Nr. 3 im Kellergeschoss.
Gesamteindruck:	Die Eigentumswohnung Nr. 3 präsentiert sich in einem unterdurchschnittlichen Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.2. Außenanlagen

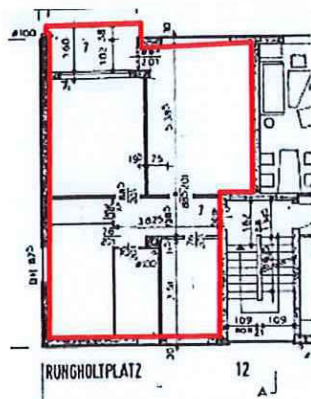
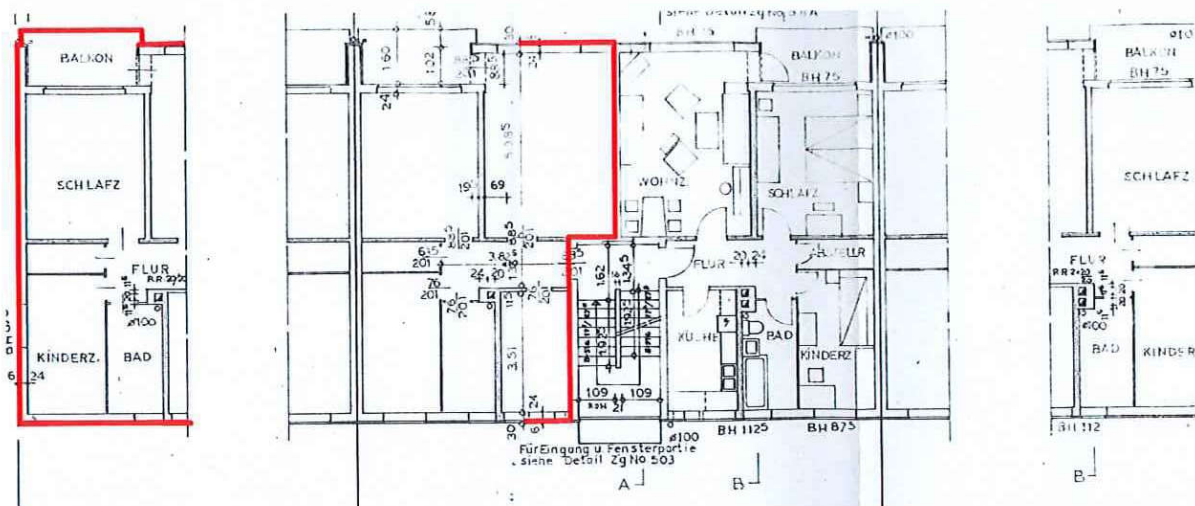
Die Mehrfamilienhauszeile, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist in Nord-Süd-Ausrichtung schräg zur Erschließungsstraße Rungholtplatz und parallel zur Anliegerstraße Ostseestraße errichtet. Die Mehrfamilienhauszeile ist zwischen ca. 8 m und ca. 15 m von der Grundstücksgrenze an der Straße Rungholtplatz und ca. 51 m von der Ostseestraße entfernt gelegen.

Die Zuwegung ist mit grauen Betonverbundsteinen befestigt. Zwischen den Mehrfamilienhauszeilen sind Rasenflächen und Zuwegungen angelegt. Der gesamte Grundstücksbereich ist gärtnerisch gepflegt und besteht aus einer Rasenfläche mit einigen Bäumen und Sträuchern. Vor der Hauseingangstür des Hauses Nr. 12 ist ein Eingangspodest aus Beton vorhanden. An der Hauseingangsseite ist längsseits der Hauswand in einem ca. 1 Meter breiten Streifen ein Blumenbeet angelegt. Die Mülltonnen werden an der Zuwegung in einer Einstellvorrichtung aus Holzpalisaden und Waschbetonverkleidungen aufbewahrt. Diese Einrichtung ist mit einem Metallgittertor verschlossen.

8.3. Grundrisszeichnungen



Kellergeschoss



1. Obergeschoss