

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. 172 wurde von dem Eigentümer nicht ermöglicht.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus Nr. 35

- | | |
|---------------------|--|
| Fundamente: | Die Fundamente sind gemäß BB in der Betongüte B 80 als Streifenfundamente ca. 80 / 50 cm errichtet. |
| Kellerwände: | Die Kellerwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 36,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk. |
| Außenwände: | Die Geschossaußenwände sind gemäß BB aus einem ca. 1,5 cm starken Innenputz, einem Kalksandsteinmauerwerk und einem ca. 11,5 cm starken roten Klinkerverblendsteinmauerwerk hergestellt. |
| Wohnungstrennwände: | Die Wohnungstrennwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. |
| Innenwände: | Die tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandvollstein. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB als ca. 5 cm starke Leichtbauwände / Plattenwände hergestellt. |
| Decken: | Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Geschossdecken sind als ca. 16 cm starke Betondecken mit einer ca. 2 cm starken Wärmedämmung und einem ca. 3,5 cm starken Estrich hergestellt. |
| Dach: | Ein Flachdachaufbau, vermutlich hergestellt aus einer Stahlbetondecke und einer Eindeckung mit Bitumendachbahnen ist vorhanden. Eine |

Besichtigung der Dachfläche erfolgte nicht. Die Regenrinnen- und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.

Treppen: Die Geschosstreppe des Treppenhauses vom Kellergeschoss bis in das 2. Obergeschoss ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Metallgeländer ist vorhanden.

Die Kelleraußentreppe ist eine Betontreppe mit 7 Tritt- und Setzstufen.

Ein Betontreppenpodest ist vor der Hauseingangstür vorhanden.

Aufzug: Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.

Fenster: Im Treppenhaus sind neue isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster 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 einflügelige Aluminiumrahmentür mit einem Glasausschnitt und einem feststehenden, linken Seitenelement hergestellt.

Die Kelleraußentür ist eine einflügelige Kunststoffrahmentür mit einem Glasausschnitt.

Fußböden: Der Fußbodenbelag im Eingangsbereich des Treppenhauses, der Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und der Treppenpodeste ist aus einem Werksteinbelag hergestellt worden.

Heizung: Das Mehrfamilienhaus ist an die zentrale Fernwärmeversorgung der Kieler Stadtwerke angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Dekoration: Die Wandflächen im Eingangsbereich des Treppenhauses sind bis zu einer Höhe von ca. 1,55 m mit Solnhofener Wandfliesen gefliest. Die weiteren Wandflächen sind mit einer Glasfasertapete tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind verputzt und gestrichen.

Balkone:	Die in Richtung Süden ausgerichteten Balkone sind als auskragende Betonplatten mit einer massiven Brüstung als Absturzsicherung hergestellt.
Sonstiges:	- Eine Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage ist vorhanden. - Über dem Eingangsbereich der Hauseingangstür ist ein Vordach mit Seitenelementen vorhanden. - Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen. - Die Kellerräume werden mit Holztüren abgeschlossen.
Gesamteindruck:	Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch durchschnittlichen baulichen, altersgemäßen Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 172)

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung wurde nicht ermöglicht.

Wohnungstrennwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Innenwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Fenster:	Die Wohnung ist mit älteren isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
Türen:	Die Wohnungseingangstür ist als Holztür (Furnier) hergestellt. Das Türblatt ist in einer Holzzarge angeschlagen.
Fußböden:	Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Heizung:	Eine Aussage über die Heizkörperausstattung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.
Elektroinstallation:	Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind keine Angaben 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 sind ein Vollbad und ein Gäste-WC eingerichtet.

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

Balkon: Ein Balkon ist vorhanden. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.

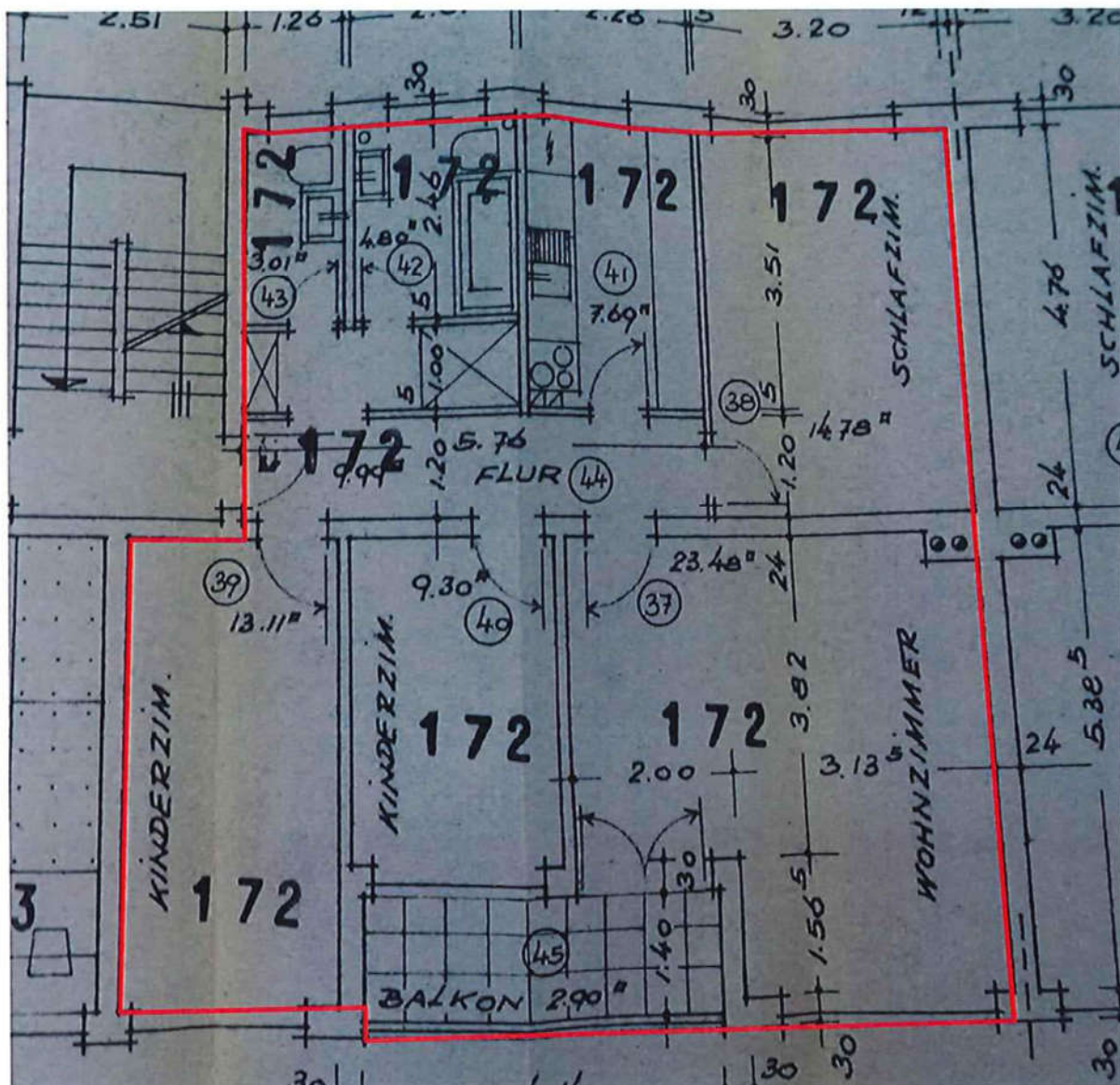
Abstellraum: Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum mit der Nr. 172 im Kellergeschoss. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.

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 ca. 36,50 m von der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße Poppenrade errichtet, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist als Kfz-Stellplatzbereich mit Büschen, Hecken, Bäumen und kleinen Rasenflächen hergerichtet. Die Zufahrten sind asphaltiert. Die Stellplätze sind mit Betonverbundsteinen befestigt. Die Zuwegung zu der Hauseingangstür ist mit Betonplatten und roten Spaltklinkersteinen hergestellt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Rasenfläche mit Bäumen angelegt.

Eigentumswohnung Nr. 172