

1.12. Hausschwamm

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall 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: Vollunterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, belegen Gabelsbergerstraße 33, 24148 Kiel – Wellingdorf. Es sind 8 Wohnungen vorhanden.

Baujahr: Gemäß Bauakte ca. 1960 m baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke: Mehrfamilienhaus:
Vollkellergeschoss
Erdgeschoss
1. - 3. Obergeschoss
Nicht ausgebautes Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses sowie der stichprobenartig erfolgten Besichtigung von den Wohnungen.

Eine Baubeschreibung (BB) aus den baulichen Ursprüngen liegt dem Sachverständigen vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige Unterlagen handelt, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden. 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 bzw. dem Miteigentümer mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernommen werden.

Fundamente: ES sind Betonfundamente B 80 gemäß BB vorhanden.

Kelleraußenwände: Ein ca. 36,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk ist gemäß BB vorhanden.

Außenwände: Gemäß BB ist ein zweischaliges Mauerwerk, bestehend aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk und einem Klinkerverblendstein vorhanden. Die Fassadenflächen sind nachträglich im Jahr 2018 mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) wärmegeklämmt und der Putz ist hell gestrichen.

Innenwände: Die Geschosstrennwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die tragenden Innenwände sind gemäß BB ebenfalls aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 11,50 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet bzw. nachträglich als Leichtbauwände (Gipskartonwände) hergestellt.

Decken: Der untere Abschluss ist vermutlich als Betonsohle errichtet. Die Geschossdecken sind gemäß BB mit einem Aufbau aus einer ca. 12 cm starken Stahlbetonplatte, einer Dämmung und einem ca. 3,50 cm starken Estrich hergestellt.

Dach: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung bestehend aus Betondachsteinen ist vorhanden. Die Regenrinnen und Fallrohre zur Dachentwässerung sind aus Zink hergestellt.

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 Dachgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Metallgeländer 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 mit dem Jahr 1986 angegeben.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster oder andere energetische Kennwerte sind nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Aluminiumrahmentür mit einem Glasausschnitt und einem feststehenden rechten Seitenelement hergestellt.

Die Wohnungseingangstüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Zimmertüren sind ebenfalls als Holztüren (Furnier) und teilweise als Holzkassettentüren 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.

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.

Anmerkung:

In dem Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses sind noch die ältere Ölzentralheizungsanlage und der alte ca. 9.900 Liter Heizöl fassende Öltank von ca. 1973 vorhanden.

Fußböden: Im Eingangsbereich, auf den Tritt- und Setzstufen sowie auf den Treppenpodesten im Treppenhaus ist ein Terrazzoboden verlegt.

Die Fußböden in den Zimmern, Fluren und Küchen der besichtigten Wohnungen sind mit einem Laminatbodenbelag in Holzoptik ausgestattet. Die Fußböden der Bäder sind mit dunklen Fliesen gefliest.

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

Sanitäre-Ausstattung: Die besichtigten Wohnungen sind mit einem Vollbad bzw. mit einem Duschbad ausgestattet. Das Vollbad verfügt über eine Badewanne, ein wandhängendes WC und einen Waschtisch. 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 (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) stammen überwiegend aus einer älteren Modernisierung und entsprechen nicht mehr vollständig den heutigen Wohnanforderungen sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung ist nicht vorgenommen worden.

- Balkone:** Die Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet. Die Balkone sind als auskragende Betonplatte mit einem Edelstahlgeländer mit Glasfüllung als Absturzsicherung hergestellt.
- Kellerräume:** Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen. Gemäß Grundrisszeichnungen sind auch Abstellräume im Dachgeschoss vorhanden. Beim Ortstermin wurde jedoch mitgeteilt, dass die Dachgeschossfläche offen ist.
- Sonstiges:**
- Eine Haustürgegensprechanlage ist vorhanden.
 - Die Briefkastenanlage ist außerhalb des Mehrfamilienhauses aufgestellt.
 - Ein Vordach ist über dem Hauseingang vorhanden.
- Gesamteindruck:** Die Wohnungen verfügen über gute Grundrisse. Die besichtigten Wohnungen präsentieren sich zum Wertermittlungsstichtag 27. April 2023 in einem gepflegten und zeitgemäßen Ausstattungszustand. Geringe Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus ist ca. 1,50 m von der südwestlichen Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße entfernt, so dass ein kleiner Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten wird von einem Bretterzaun mit einer Zugangspforte eingefasst. Die Zuwegung zum rückwärtigen Hauseingang erfolgt von der Erschließungsstraße über einen mit Betonverbundsteinen gepflasterten Gehweg. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist ebenfalls mit Betonverbundsteinen befestigt. Die Müllbehälter werden ohne eine Einstellvorrichtung auf einem nicht zum Bewertungsgrundstück gehörenden Flurstück aufbewahrt.

2.4. Ermittlung der Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung liegt dem Sachverständigen aus der Bauakte vor. Die Wohnfläche wird mit 474,64 m² angegeben.

Im Rahmen der Ortbesichtigung wurde vom Sachverständigen ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung nach DIN) in den besichtigten Wohnungen erstellt und keine größeren Abweichungen festgestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

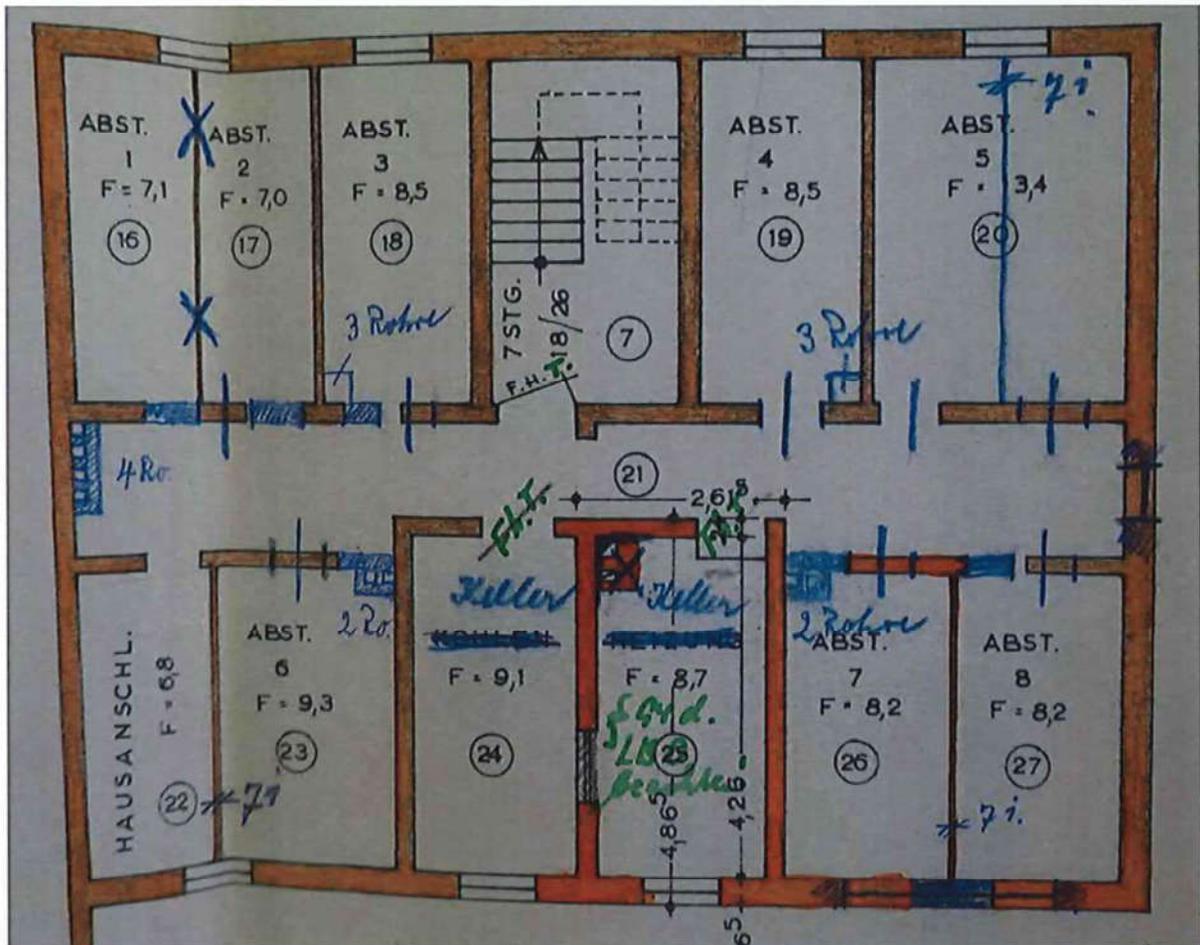
Die Aufteilung der Wohnfläche ergibt sich gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus der Bauakte wie folgt:

Mehrfamilienhaus Gabelsbergerstraße 33, 24148 Kiel	
Erdgeschoss links	ca. 58,40 m ²
Erdgeschoss rechts	ca. 60,33 m ²
1. Obergeschoss links	ca. 58,40 m ²
1. Obergeschoss rechts	ca. 60,33 m ²
2. Obergeschoss links	ca. 58,40 m ²
2. Obergeschoss rechts	ca. 60,21 m ²
3. Obergeschoss links	ca. 58,40 m ²
3. Obergeschoss rechts	ca. 60,17 m ²
Gesamtwohnfläche:	<u>ca. 474,64 m²</u>

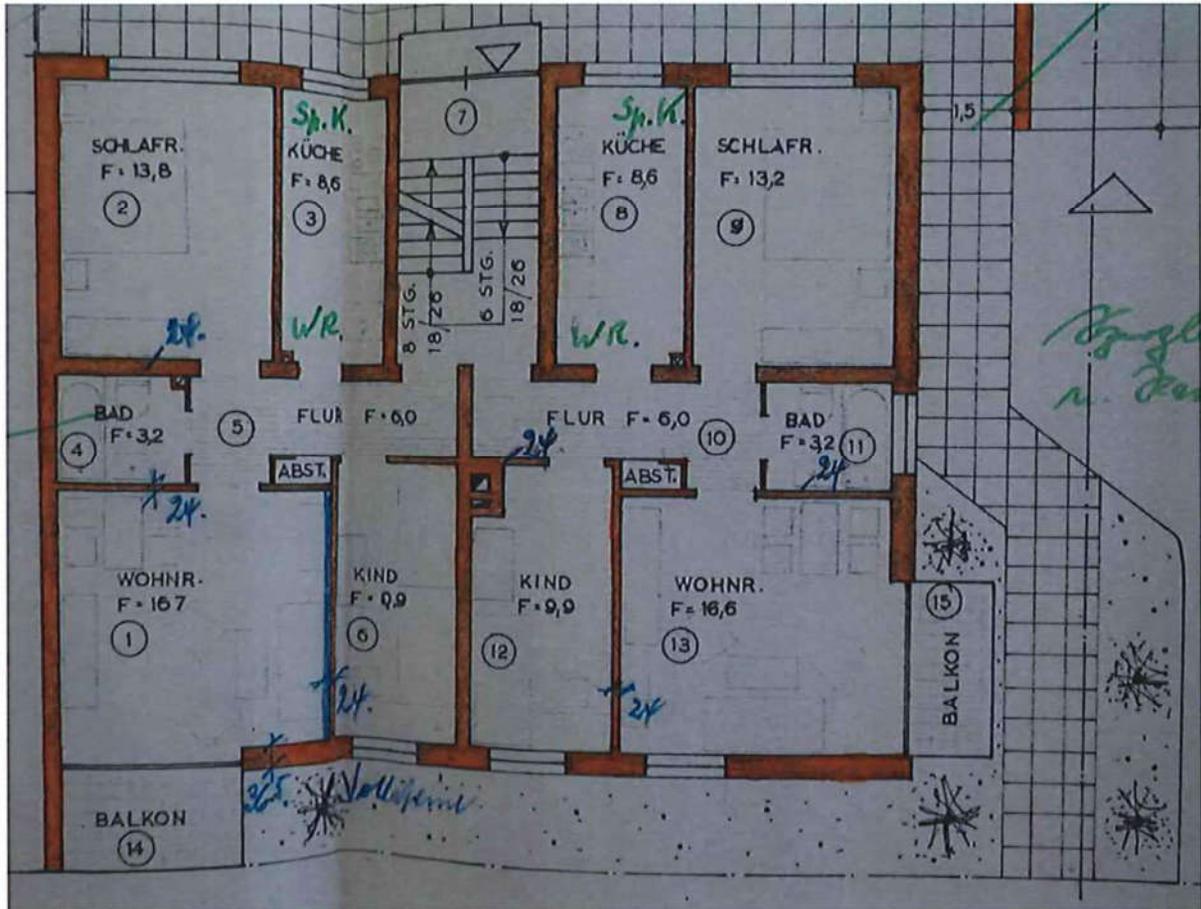
Der Sachverständige wird bei den weiteren Berechnungen von einer Wohnfläche von rd. 475 m² ausgehen.

8.3. Grundrisszeichnungen

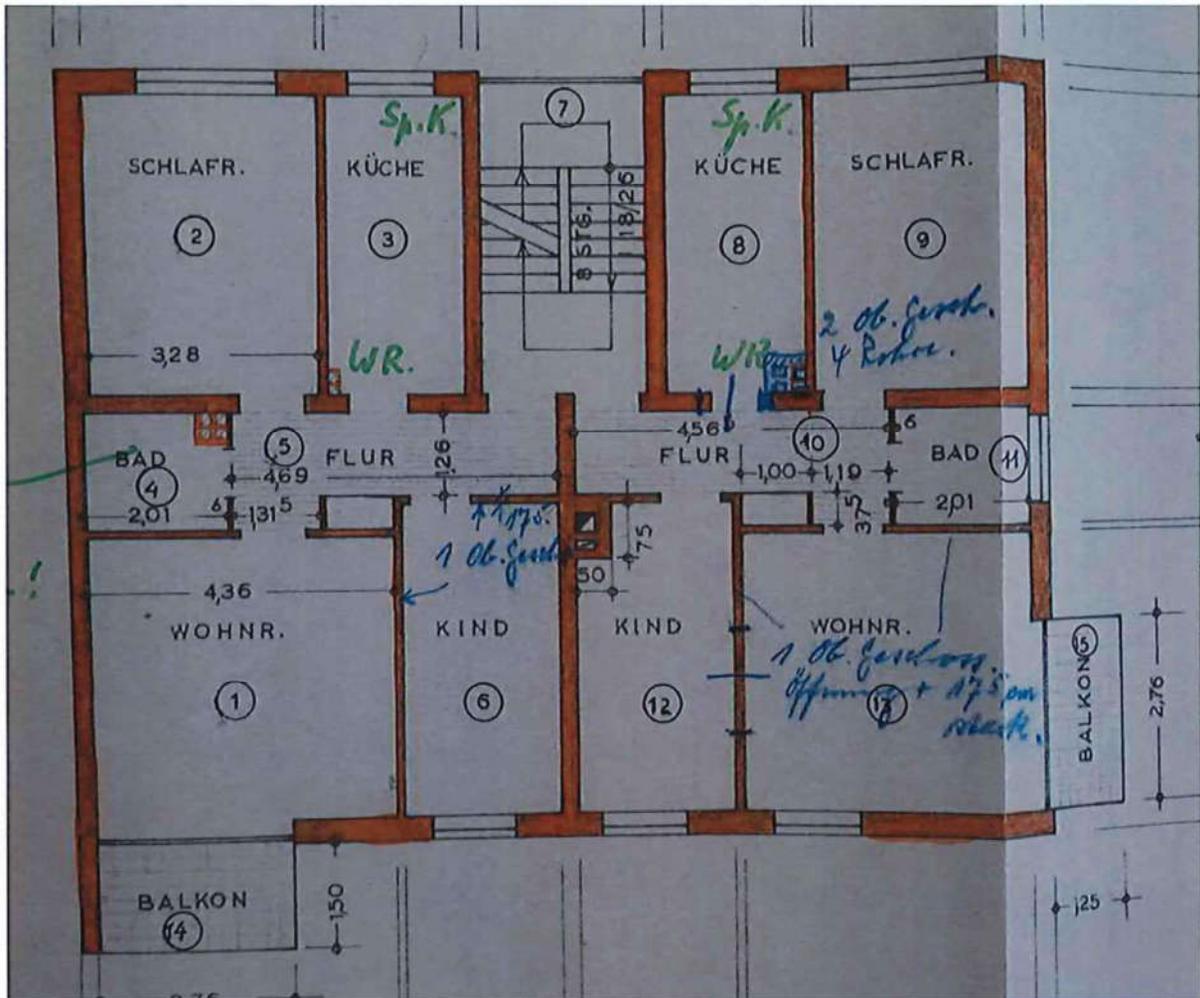
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. bis 3. Obergeschoss



Dachgeschoss

