

### **1.13. Dichtheitsprüfung**

Für nicht gewerbliche Grundstückseigentümer sowie häusliches Schmutzwasser privater Leitungen außerhalb von Wasserschutzgebieten ist in Schleswig-Holstein abweichend der DIN 1986 festgelegt, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen bis zum Jahr 2040, unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, auf Dichtheit zu überprüfen sind.

Diese Beauftragung zur Überprüfung bzw. Erneuerung/Reparatur der Abwasserleitungen / Kläranlagen übernimmt bei Objekten dieser Art der Eigentümer. Diese Kosten sind, sofern eine Prüfung noch nicht erfolgt ist, wertmindernd zu berücksichtigen.

Angabegemäß ist der Dichtheitsnachweis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht erfolgt und wird somit im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung gesondert bewertet.

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

Bebauung: Vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss, belegen Haferkamp 4, 24145 Kiel-Rönne. Eine Kellergarage und ein Holzgartenhaus sind vorhanden.

Baujahr: Ca. im Jahr 1968 im baulichen Ursprung.

Stockwerke: Kellergeschoss / Kellergarage  
Erdgeschoss  
ausgebautes Dachgeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nur auszugsweise vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

- Fundamente: Die Fundamente sind vermutlich als Betonfundamente hergestellt.
- Kellerwände: Die Kellerwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk bestehend aus einem Kalksandsteinmauerwerk, einer Luftschicht und einem Rotklinkerverblendstein hergestellt.
- Innenwände: Die tragenden Innenwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind als Leichtbauwände errichtet.
- Decken: Der untere Abschluss ist vermutlich als Betonsohle hergestellt. Die Geschossdecken sind als Betondecken hergestellt. Die Dachgeschossdecke ist als Holzbalkendecke errichtet.
- Dachaufbau: Ein Walmdachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden.
- Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster: Das Einfamilienhaus ist überwiegend mit älteren, isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern (Baujahr 1996) ausgestattet. Im Dachgeschoss sind isolierverglaste Kunststoff-Dachflächenfenster vorhanden. Im Kellergeschoss sind teilweise einscheibenverglastes Metallrahmenfenster vorhanden.
- Türen: Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Holzrahmentür mit einem sprossenunterteilten Glasausschnitt hergestellt.
- Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier und Kassettentüren) hergestellt und in Holzzargen angeschlagen. Teilweise sind Glasausschnitte vorhanden. Die Kelleraußentür ist als eine Kunststoffrahmentür mit einem Glasausschnitt hergestellt.

**Treppen:** Die Hauseingangstreppe ist eine Betontreppe mit 11 Tritt- und Setzstufen und einem Treppenpodest. Als Absturzsicherung ist ein umlaufendes Edelstahlgeländer montiert. Die Kelleraußentreppe ist eine Betontreppe mit 5 Tritt- und Setzstufen. Die Podestfläche sowie die Tritt- und Setzstufen sind mit einem gelben Fliesenbelag gefliest.

Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Auf den Tritt- und Setzstufen ist ein PVC-Bodenbelag verlegt. Ein umlaufendes Metallgeländer ist vorhanden.

Der Spitzboden kann über eine Aluminiumstellleiter begehen werden.

**Fußbodenbelag:** Die Fußböden in den Zimmern und Räumen im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss sind überwiegend mit einem PVC-Bodenbelag ausgestattet. Die Fußböden in der Küche sowie im Bad und in den WCs sind gefliest. Das Esszimmer ist mit einem Eichenparkettbodenbelag ausgestattet. In den Zimmern im Dachgeschoss ist ein Teppichbodenbelag vorhanden.

**Heizung:** Das Einfamilienhaus wird über eine Ölzentralheizungsanlage (Baujahr ca. 1985) beheizt. Im Kellergeschoss sind 4 Kunststofftanks mit je 1.000 Liter Fassungsvermögen vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ein Warmwasserspeicher aus dem Jahr 1965 ist vorhanden.

Das Einfamilienhaus ist mit Rippenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet.

**Sanitär-  
ausstattung:** Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m mit hellen Fliesen gefliest. Es sind einfache Armaturen und weiße Elemente vorhanden.

Das Duschbad im Dachgeschoss ist mit einer Duschwanne mit Glastrennwand, einem Waschtischmöbel und einem wandhängenden WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch weiß mit einer blauen Bordüre gefliest. Es sind Standardarmaturen und weiße Elemente vorhanden.

Das WC im Kellergeschoss ist mit einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,38 m mit hellen Fliesen gefliest. Es sind einfache Armaturen und weiße Elemente vorhanden.

**Küchen-  
ausstattung:**

Das Einfamilienhaus ist im Erdgeschoss mit einer älteren Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Baujahr 1996, ausgestattet. Ein Glaskeramikkochfeld, eine Dunstabzugshaube, ein Einbaubackofen und ein Einbaukühlschrank sowie eine Spüle sind vorhanden. Der Fliesenspiegel ist ca. 1,50 m hoch mit beige Fliesen gefliest.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich um eine ältere Einbauküche handelt, erfolgt kein gesonderter Kostenansatz.

**Elektro-  
installation:**

Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen somit nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen bzw. den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

**Dekoration:**

Die Wandflächen sind überwiegend mit einer Strukturtapete tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet und teilweise hellgestrichen.

**Terrasse:**

Eine in Richtung Südwesten ausgerichtete Terrasse ist vorhanden. Die Terrasse verfügt über einen ebenerdigen Zugang zum Garten. Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt. Seitlich ist ein Sichtschutzelement aus Holz angebracht.

**Kellergarage:**

Die Garage (Innenmaß ca. 2,97 m x ca. 4,93 m) ist mit einem Kunststoff-Rolltor ausgestattet. Ein einscheibenverglastes Metallrahmenfenster ist vorhanden. Die lichte Breite des Tores beträgt ca. 2,56 m.

**Holzgartenhaus:** Im südwestlichen Grundstücksbereich ist ein Holzgartenhaus errichtet. Ein Satteldachaufbau mit einer Dacheindeckung aus Schieferplatten ist vorhanden. Isolierverglaste Holzrahmenfenster sind eingebaut. Das Innenmaß beträgt ca. 5,21 m x ca. 4,43 m, die Firsthöhe ca. 2,90 m.

**Sonstiges:**

- Das Einfamilienhaus ist im Bereich der Terrasse mit zwei Markisen ausgestattet.
- Ein Vordach aus einer Kunststoffkonstruktion ist über dem Hauseingang vorhanden.
- Im Erdgeschoss sind elektrische bzw. mechanische Rollläden vor den Fenstern vorhanden.

**Gesamteindruck:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einfach, sowie nicht mehr zeitgemäß ausgestattetes Einfamilienhaus auf einem großen Grundstück in einer normalen Stadtteilwohnlage von Kiel-Rönne. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

## **2.2. Außenanlagen**

Das Einfamilienhaus ist ca. 9 m von der Erschließungsstraße Haferkamp entfernt belegen. Der Vorgarten ist mit einer Rasenfläche angelegt. Die Zufahrt zu der Kellergarage ist mit Waschbetonplatten befestigt. Von der Zufahrt führt über eine Betontreppe mit 3 Tritt- und Setzstufen eine mit roten Klinkersteinen befestigte Zuwegung zu dem Hauseingang. Die Mülltonnen werden im Bereich der Zufahrt mit und ohne Einstellvorrichtung aufbewahrt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einer Rasenfläche angelegt. Ein Holzgartenhaus ist auf der Rasenfläche errichtet.



