

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung des Mehrfamilienhauses erfolgt aufgrund der überwiegend durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Eine Baubeschreibung (BB) aus den baulichen Ursprüngen liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Aussagen, inwieweit eine bestimmte Ausstattung in den Wohnungen durch die Mieter oder die Vermieter eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen durch die anwesenden Mieter bzw. dem Eigentümer mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernommen werden.

Fundament: Die Fundamente des Hauses bestehen vermutlich aus Betonstreifenfundamenten bzw. Stampfbeton.

Kelleraußenwände: Die Kelleraußenwände sind vermutlich aus einem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt.

Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich aus einem zweischaligen Mauerwerk bestehend aus einem Ziegelsteinmauerwerk mit einer Luftschicht hergestellt. Die Straßenfassade ist verputzt und gestrichen. Ornamente und Gesimse sind im Bereich der Fenster vorhanden. Der Sockel ist im Bereich des Hauseingangs als Bossenmauerwerk ausgebildet.

Die rückwärtige Fassade ist verputzt und hell gestrichen. Die ehemaligen rückwärtigen Balkone sind mit einem Wandaufbau aus einer Holzkonstruktion bzw. einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) geschlossen.

Der eingeschossige Anbau ist verputzt.

Innenwände: Die Innenwände sind vermutlich aus einem Ziegelsteinmauerwerk bzw. aus Leichtbauwänden, Bimssteinwänden, errichtet worden.

Decken: Der untere Abschluss des Mehrfamilienhauses ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellergeschossdecke ist als Betondecke (Kappendecke) hergestellt. Alle weiteren Geschossdecken sind als Holzbalkendecken vermutlich mit Einschub errichtet.

Dach: Die Dachkonstruktion besteht aus einer Flachdachfläche mit Steildachflächen an der Vorder- und Rückfassade, wobei die Steilflächen mit Betondachpfannen und die Flachdachflächen vermutlich mit einer Bitumenpappe versehen sind (Kieler Dach). Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht. Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet. Die Flachdachfläche des eingeschossigen Hofanbaus ist mit Bitumendachbahnen versehen.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Treppen: Die Hauseingangstreppe ist eine Betontreppe mit 2 Tritt- und Setzstufen. Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes Holzgeländer mit gedrehten Stäben sowie einem Holzhandlauf ist vorhanden.

Die Kelleraußentreppe ist eine Betontreppe mit 5 Tritt- und Setzstufen. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Rotklinkersteinen befestigt.

Die interne Geschosstreppe in der Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss rechts ist eine Raumpartreppe aus einer Stahlkonstruktion mit Buchentrittstufen.

Aufzug: Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.

Fenster: Das Treppenhaus ist mit einscheibenverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Die Wohnungen sind mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Das Baujahr der Fenster in den Wohnungen ist überwiegend mit dem Jahr 1984 angegeben. In den Dachgeschosswohnungen sind Holz-Dachflächenfenster eingebaut. Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallrahmenfenster vorhanden.

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

Türen: Die Hauseingangstür ist als einflügelige Holztür mit einem sprossenunterteilten Glasausschnitt sowie einem Oberlicht hergestellt. Linksseitig ist ein feststehender Holzstandflügel mit einem Glasausschnitt vorhanden.

Die Hoftür ist eine einflügelige Holztür mit einem Glasausschnitt.

Die Wohnungseingangstüren sind als Holztüren (teilweise Kassettentüren) mit Oberlichtern 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 dezentral in den Wohnungen über Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher.

Die besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet. Das Duschbad in der besichtigten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts ist mit einem Handtuchwärmeheizkörper ausgestattet. Auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage zu der Heizkörperausstattung in den nicht besichtigten Wohnungen möglich.

- Fußböden:** Im Eingangsbereich, auf den Tritt- und Setzstufen sowie auf den Treppenpodesten im Treppenhaus ist ein Terrazzoboden verlegt.
- Die Fußböden in den Zimmern und Fluren der besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit einem Laminatbodenbelag in Holzoptik ausgestattet. Teilweise sind auch Holzdielen vorhanden. Die Fußböden der Bäder und Küchen sind gefliest.
- Küchenausstattung:** Die Küchen in den besichtigten Wohnungen sind vermierterseits (bis auf die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts) nur mit älteren Herden und älteren Spülen ausgestattet. Die Fliesenschilder sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m beigefarben gefliest.
- Sanitäre-
Ausstattung:** Die besichtigten Wohnungen sind mit älteren Duschbädern ausgestattet. Die Duschbäder verfügen über eine Duschwanne, ein Stand-WC und einen Waschtisch. Die Farbe der Elemente ist weiß und Standardarmaturen sind vorhanden. Die Wandflächen sind unterschiedlich hoch gefliest.
- Das Duschbad im 2. Obergeschoss links ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Der Duschbereich ist mit schadhaften Fliesen versehen.
- Auf halber Treppe ist ein ehemaliges WC vorhanden.
- Dekoration:** Im Eingangsbereich des Treppenhauses sind die Wandflächen bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m mit brauen Fliesen gefliest.
- Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen. Die Wandflächen in den besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen in den besichtigten Wohnungen sind unterschiedlich mit Raufasertapeten, Styropor und Holzpaneelen gestaltet.
- 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.

In der Wohnung im Dachgeschoss rechts ist im Duschbad eine elektrische Abluft eingebaut.

Balkone: Die Balkone sind aus einer auskragenden Betonplatte hergestellt. Der Wandaufbau ist aus einer Holzkonstruktion bzw. einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) hergestellt. Die Balkone wurden nachträglich geschlossen und mit Fenstern versehen

Kellerräume: Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen. Die massiv errichteten Abstellräume werden mit Holz- und Metalltüren gesichert.

Weiterhin sind auf halber Treppe (ehemalige WC-Räume) im Treppenhaus Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Sonstiges:

- Eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage ist vorhanden.
- Ein Fahrradstellplatz ist im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet.
- Die Briefkastenanlage ist innerhalb des Mehrfamilienhauses im Erdgeschoss aufgestellt.

Gesamteindruck: Die Wohnungen verfügen über alterstypische Grundrisse. Die besichtigten Wohnungen präsentieren sich in einem unterschiedlichen und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungszustand. Die Wohnung im 3. Obergeschoss rechts ist als Maisonettewohnung zum Dachgeschoss ausgebaut. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind am Mehrfamilienhaus und den Wohnungen erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

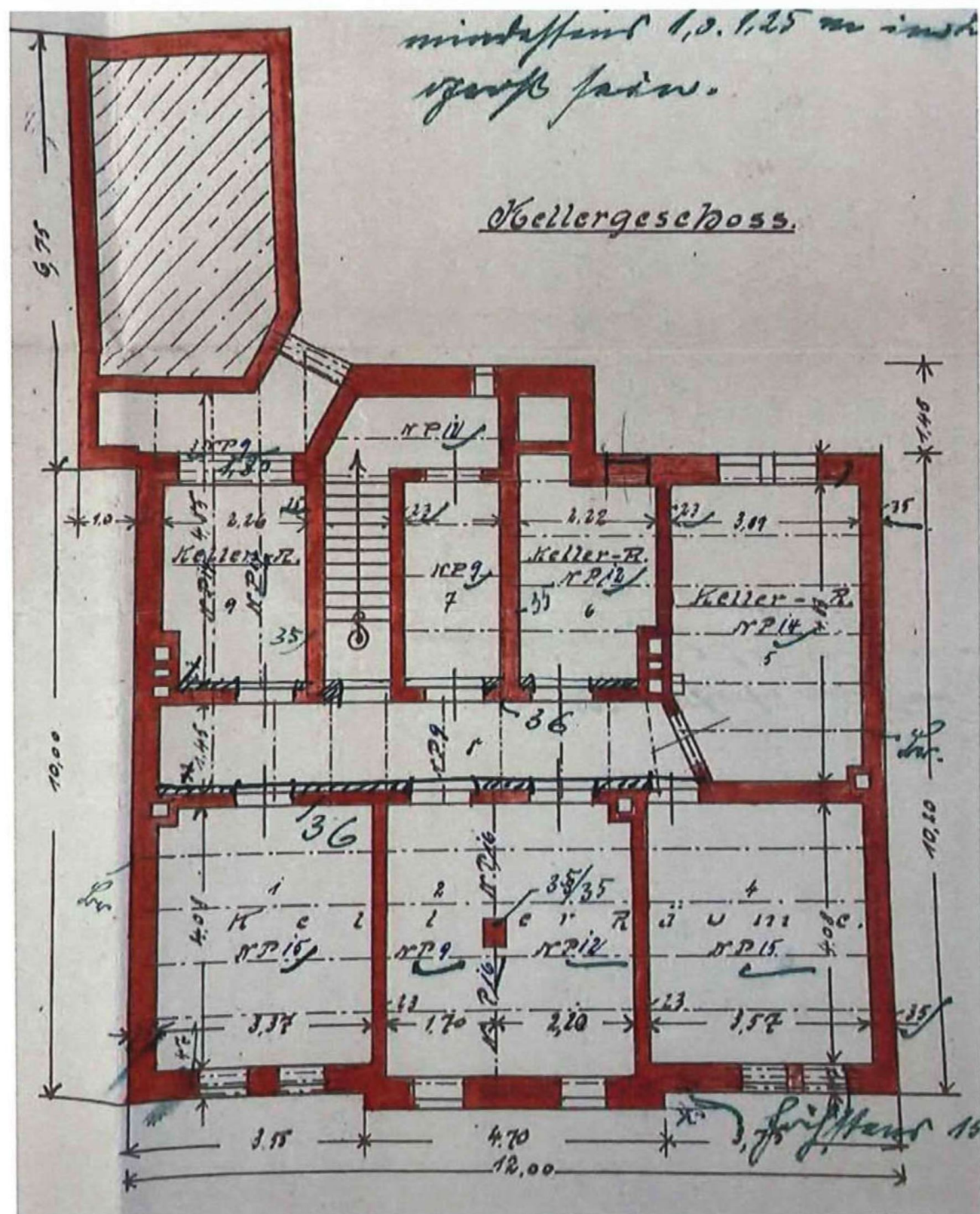
2.2. Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus ist direkt an der südwestlichen Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße belegen, so dass kein Vorgarten vorhanden ist. Die Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt durch das Treppenhaus im Erdgeschoss des Bewertungsobjektes.

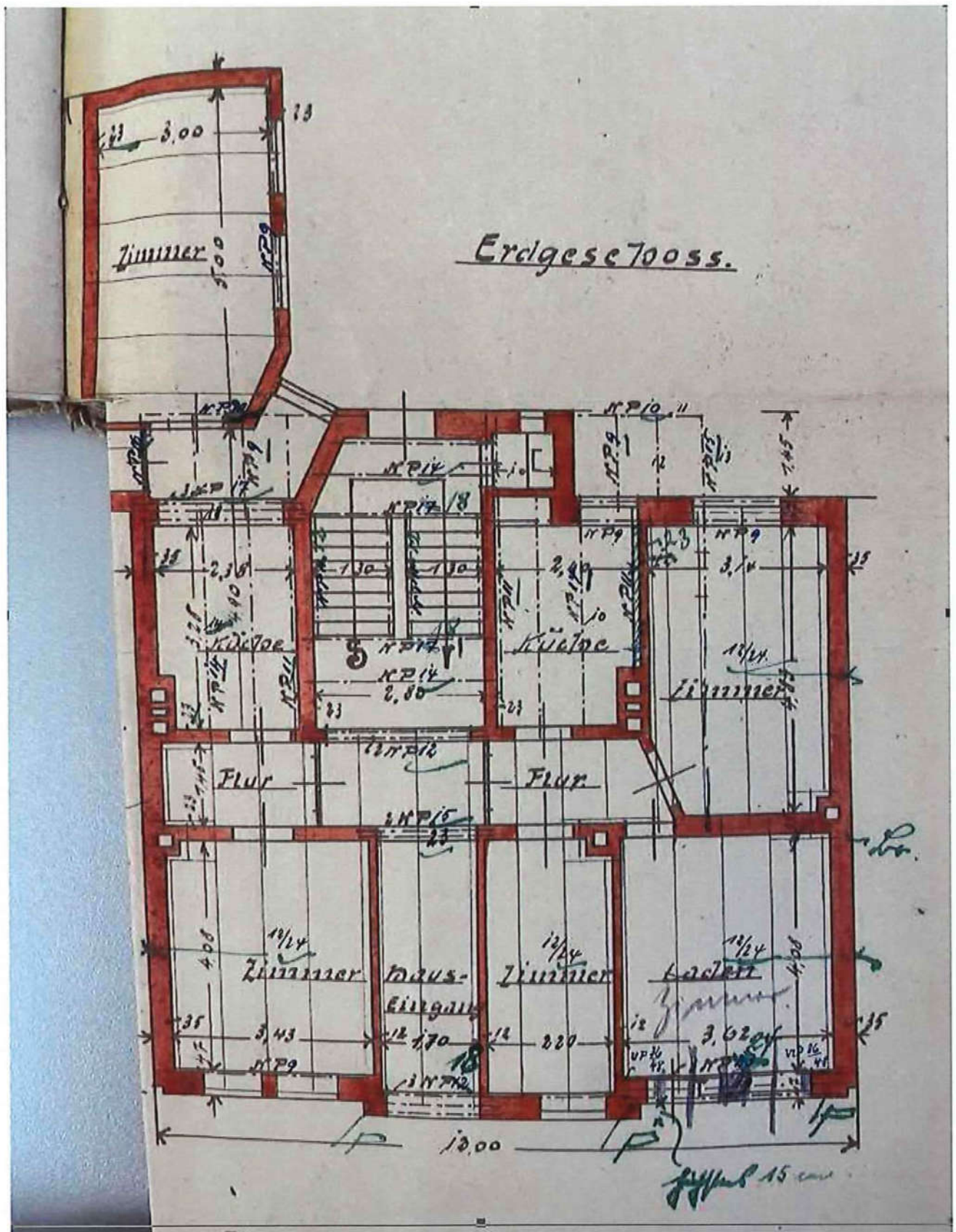
Die rückwärtige Grundstücksfläche ist als Hofffläche mit roten Betonpflastersteinen befestigt.

8.3. Grundrisszeichnungen

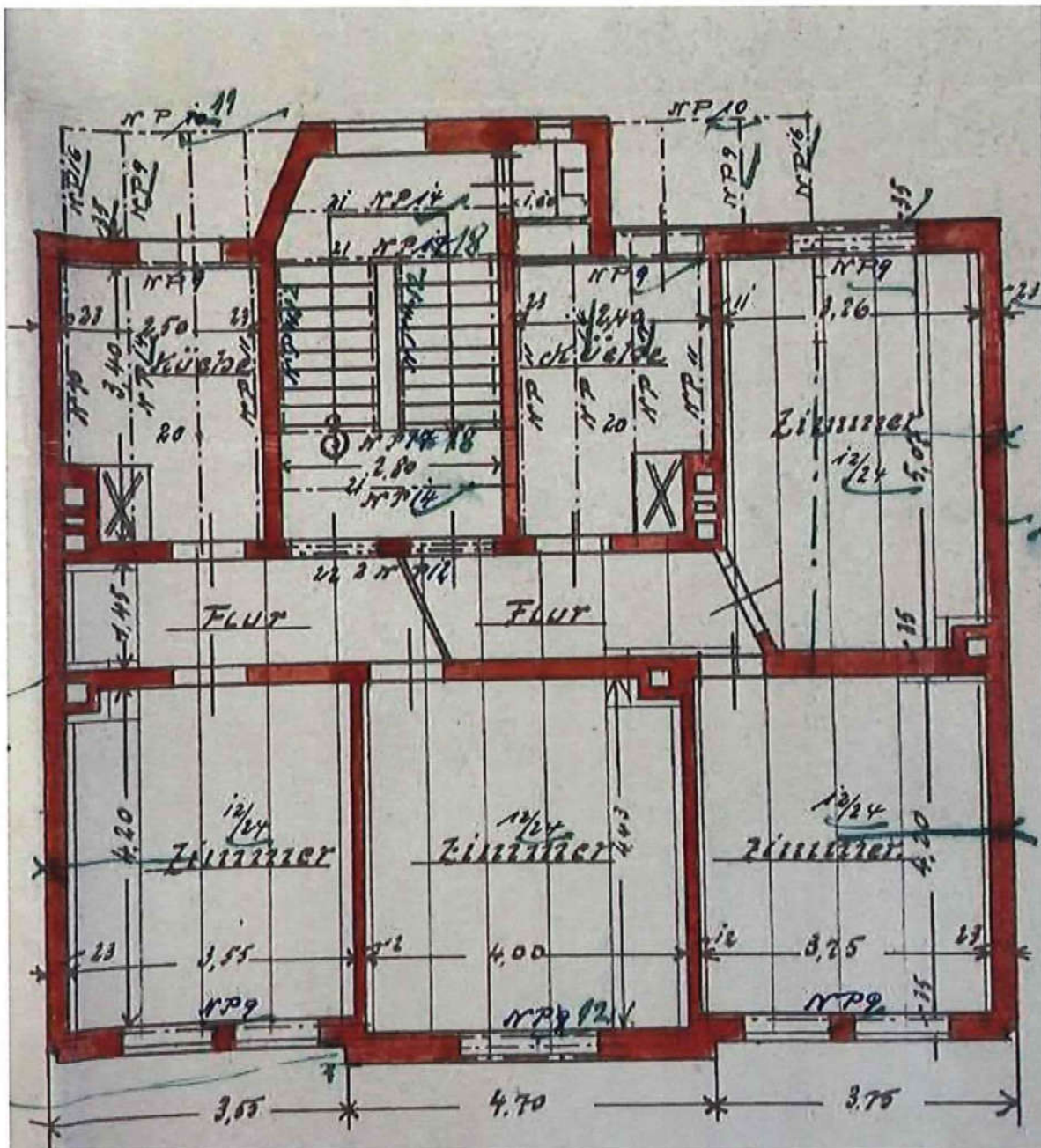
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. bis 3. Obergeschoss



Dachgeschoss

