

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Die Bebauung auf dem Grundstück der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht aus fünf vollunterkellerten vier-, neun- und zwölfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, belegen Vaasastraße 6, 8, 10, 12, Helsinkistraße 10, 24109 Kiel-Mettenhof.

Wertermittlungsobjekt: 2-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 103, mit einer Küche, einer Diele, einem Duschbad, einem Abstellraum und einer Loggia im 6. Obergeschoss Mitte, belegen Helsinkistraße 10, 24109 Kiel-Mettenhof. Ein Kellerabstellraum ist vorhanden.

Baujahr: ca. 1974 im baulichen Ursprung

Stockwerke: Mehrfamilienhaus Helsinkistraße 10
Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. - 11. Obergeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der nur teilweise durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums sowie der durchgeführten Innenbesichtigung der Eigentumswohnung Nr. 103. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen aus der Bauakte 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. 10, besichtigt wurde.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus Nr. 10

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

- Fundamente: Die Fundamente sind gemäß BB als Streifenfundamente gemäß Statik errichtet.
- Kellerwände: Die Kellerwände bestehen gemäß BB aus Stahlbeton.
- Außenwände: Die Geschossaußenwände sind gemäß BB aus einem ca. 14 cm starken Betonkern, einer ca. 5 cm starken Dämmung und einer ca. 6 cm starken Vorsatzschale mit Mittelmosaik hergestellt.
- Wohnungstrennwände: Die Wohnungstrennwände sind gemäß BB als ca. 18 cm starke Stahlbetonwände hergestellt. Die Brandwände sind gemäß BB als ca. 20 cm starke Stahlbetonwände errichtet.
- Innenwände: Die tragenden Innenwände sind gemäß BB als ca. 14 cm starke Stahlbetonwände hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB als ca. 7 cm starke bzw. ca. 10 cm starke Stahlbetonwände errichtet.
- Decken: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellerdecke ist als ca. 14 cm starke Betondecke mit Estrichdämmmatten (27 / 22,5 mm) und einem ca. 4,5 cm starken Estrich hergestellt. Die Geschossdecken sind wie die Kellergeschossdecke jedoch mit Dämmmatten 19 / 15 mm errichtet.
- Dach: Ein Flachdachaufbau, gemäß BB hergestellt aus einer Stahlbetondecke (ca. 14 cm) mit einer Dampfsperre, Avatekt E 65 mm, 1 Lage Viladrith, 2 Lagen Polyäthylenfolie und 4 cm Rollkies, ist vorhanden. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte nicht. Vermutlich wurde die Dacheindeckung zwischenzeitlich erneuert.
- Treppen: Die Geschosstreppe des Treppenhauses vom Kellergeschoss bis in das 12. Obergeschoss ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen hergestellt.

Ein umlaufendes Metallgeländer mit einem Kunststoff-ummantelten Handlauf ist vorhanden.

Die Kellergeschosstreppe ist eine Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich an der Wand ist ein Handlauf angebracht.

Aufzug: Ein Aufzug (Baujahr 2010) mit einer Maximalbelastung von ca. 600 kg bzw. 8 Personen ist im Treppenhaus vorhanden.

Fenster: Im Treppenhaus sind ältere einscheibenverglaste Holzrahmenfenster bzw. Aluminiumrahmenfenster 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 zwei Glasausschnitten und einem feststehenden, linken Seitenelement hergestellt. Ein Glasoberlicht ist vorhanden.

Fußböden: Der Fußbodenbelag der Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und der Treppenpodeste ist aus einem Werksteinbelag hergestellt worden. Der Fußboden im Eingangsbereich des Treppenhauses ist mit hellen Fliesen gefliest.

Heizung: Gemäß den Verwalterangaben ist das Mehrfamilienhaus an die zentrale Fernwärmeversorgung der Kieler Stadtwerke angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Dekoration: Die Wandflächen im Eingangsbereich des Treppenhauses sind deckenhoch weiß gefliest. Die weiteren Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gestrichen.

Loggien: Die in Richtung Süden ausgerichteten Loggien sind als auskragende Betonplatten mit einer massiven Brüstung als Absturzsicherung hergestellt.

Kfz-Außenstellplätze: Die Zufahrt den Kfz-Außenstellplätzen erfolgt von der Vaasastraße aus. Die Stellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Eine genaue Zuordnung ist nicht erfolgt.

- Sonstiges:
- Eine Klingel- und Sprechanlage ist vorhanden.
 - Die Briefkastenanlage ist im Erdgeschossflur an der Wand montiert.
 - Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen.
 - Die Abstellräume sind als Holz- / Drahtverschlüge errichtet.
- Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem leicht ungepflegten altersgemäßen Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 103)

- Wohnungstrennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Fenster: Die Wohnung ist mit älteren isolierverglasten Holzrahmenfenstern und einem Terrassentürelement aus dem baulichen Ursprung ausgestattet. Im Wohnzimmer und in der Küche sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen: Die Wohnungseingangstür ist als Holztür (Mahagoni-Furnier) hergestellt. Das Türblatt ist in einer Stahlzarge angeschlagen. Die Innentüren sind als Holztüren (Mahagoni-Furnier) teilweise mit Glasausschnitt, hergestellt. Die Türblätter sind überwiegend in Stahlzargen angeschlagen.
- Fußböden: Die Fußböden in den Zimmern und in der Küche sind mit einem PVC-Bodenbelag ausgestattet. Der Abstellraum verfügt über einen Teppichbodenbelag. Das Duschbad ist gefliest.
- Heizung: Die Wohnung ist mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet.
- 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.

Küchenausstattung: Eine ältere Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie den üblichen Elektrogeräten ist eingebaut. Ein graues Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m vorhanden.

**Sanitär-
ausstattung:** Das Duschbad ist mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem Stand-WC ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch weiß gefliest. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Es sind Standardarmaturen eingebaut. Ein Waschmaschinenstellplatz ist vorhanden.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen.

Abstellraum: In der Wohnung ist ein ca. 0,89 m² großer Abstellraum vorhanden.

Loggia: Eine Loggia (ca. 2,10 m x ca. 1,51 m) ist vorhanden. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.

Abstellraum: Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss mit der Nr. 103. Aufbau siehe Gemeinschaftseigentum.

Gesamteindruck: Die Eigentumswohnung Nr. 103 präsentiert sich in einem unterdurchschnittlichen verfallenen Ausstattungszustand und ist seit drei Jahren leerstehend. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

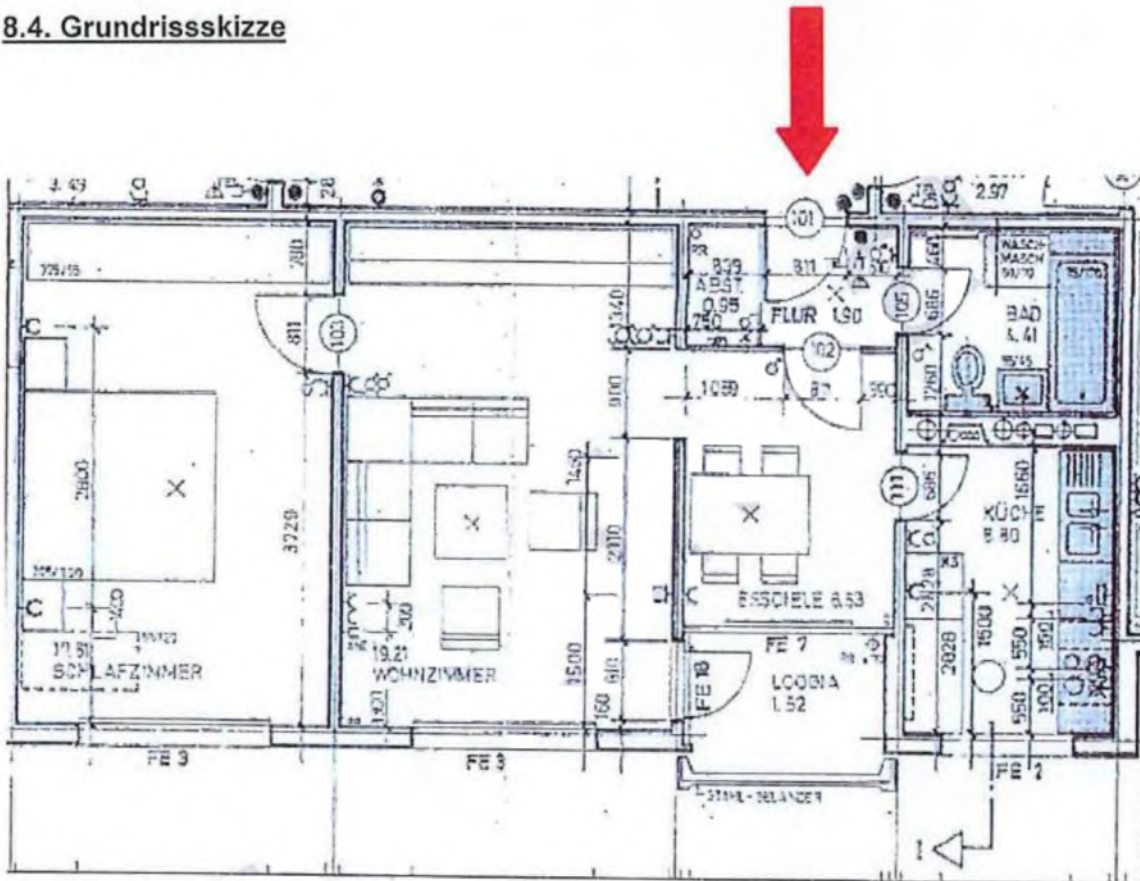
2.2. Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, ist ca. 4 m von der nordöstlich verlaufenden Erschließungsstraße Helsinkistraße errichtet, sodass ein kleiner Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist mit Büschen, Hecken, Bäumen und kleinen Rasenflächen hergerichtet.

Die Zuwegung zu der Hauseingangstür ist mit Betonplatten und roten Klinkersteinen befestigt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Rasenfläche mit Bäumen angelegt. Weiterhin befindet sich im südlichen Grundstücksbereich der Kfz-Außenstellplatz.

8.4. Grundrisskizze



Eigentumswohnung Nr. 103