

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

**Bebauung:** vollunterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Es sind 6 Wohnungen vorhanden. Ein Kfz-Außenstellplatz befindet sich seitlich hinter dem Haus. Im rückwärtigen Garten steht ein Holzschuppen.

**Baujahr:** ca. im Jahr 1900 im baulichen Ursprung errichtet

**Stockwerke:** Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. - 2. Obergeschoss  
Teilweise ausgebautes Dachgeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung des Mehrfamilienhauses erfolgt aufgrund der durchgeführten teilweisen Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und vorgenannten Wohnungen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung aus der Bauakte liegt dem Sachverständigen nicht vor. Eine Gewähr für die nachfolgende Baubeschreibung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in den besichtigten Wohnungen durch den / die Mieter oder den Vermieter eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen durch die jeweiligen Mieter mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Der Sachverständige kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernehmen.

Aussagen über den Zustand oder die Ausstattung der nicht besichtigten Wohnungen können von dem Sachverständigen nicht gemacht werden.

**Außenwände:** Die Vorderfassade ist vermutlich aus einem zweischaligen Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Im Erdgeschoss sind rote Verblendsteine vorhanden. Die weiteren Geschosse sind mit aus roten Verblendsteinen gemauerten Umrandungen der Fenster und stilisierten Fachwerkbändern ausgestattet.

Die Rückfassade und die östliche Seitenfassade sind vermutlich ebenfalls aus einem zweischaligen Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk hergestellt und mit einer einfachen Putzfassade mit einem hellen Anstrich ausgestattet..

Innenwände: Die Innenwände wurden vermutlich aus einem ca. 11,5 cm bzw. ca. 24 cm starken Kalksand- bzw. Ziegelsteinmauerwerk oder aus Leichtbauwänden hergestellt.

Die Trennwände der Abstellräume im Kellergeschoss sind teilweise auch als Holzbrettertrennwände hergestellt worden.

Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einem Betonestrichaufbau hergestellt. Die Kellergeschossdecke besteht, soweit sichtbar, aus Beton vermutlich zwischen Eisenträgern. Die weiteren Geschossdecken sind vermutlich als Holzbalkendecken mit Einschub hergestellt.

Dachaufbau: Ein Satteldach, vermutlich aus einer Holzkonstruktion hergestellt, ist vorhanden. Die Dachflächen sind mit dunklen Betondachsteinen ausgestattet. An der Dachrückseite ist eine kleine Schleppgaube eingebaut. An der Dachvorderseite ist ein großer Erker vorhanden sowie eine Satteldachgaube, eingefasst mit Schindeln, vorhanden. Die Regentinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.

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

Heizung: Die Wohnungen werden dezentral über Gasetagenheizungen unterschiedlicher, älterer Baujahre beheizt, die sich in den jeweiligen Wohnungen befinden. Die Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen erfolgt dezentral über die Gasetagenheizungen, elektrische Durchlauf-erhitzer oder Untertischgeräte.

Die besichtigten Wohnungen sind überwiegend mit Rippen- und Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen, ausgestattet. Teilweise sind in den Bädern auch Handtuchwärmeheizkörper vorhanden.

- Treppen:** Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern sind vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss als Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Die Geschosspodeste sind ebenfalls aus Holz hergestellt worden. Ein umlaufendes Holzgeländer mit gedrechselten Sprossen ist als Absturzsicherung montiert.
- Zum Hauseingang führt versetzt eine zweistufige und eine dreistufige Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Holztür mit einem großflächigen Glasausschnitt. Ein Oberlicht ist vorhanden. An der linken Seite ist ein feststehendes Element vorhanden, in dem sich die Briefkasten- und die Klingelanlage befinden.
- Die Türen der Kellerabstellräume sind einfache Holzbrettertüren.
- Die Wohnungseingangstüren sind überwiegend Holzkassettentüren, teilweise mit Glasausschnitt, die in Holzzargen angeschlagen sind. Im 1. Obergeschoss wurde die Tür ausgetauscht. Hier ist eine Holzröhrenspanntür eingebaut worden.
- Die Innentüren der Wohnungen sind Holztüren, mehrheitlich als Kassettentüren hergestellt und teilweise mit einem Glasausschnitt versehen. Die Türen sind in Holzzargen angeschlagen.
- Fenster:** Im Kellergeschoss sind, soweit sichtbar, einscheibenverglaste Metallrahmenfenster eingebaut. Im Treppenhaus sind ältere, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster vorhanden.
- In den Wohnungen sind überwiegend ältere, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Teilweise sind in den WC bzw. Toiletten auch Glasbausteine verwendet worden. Im unausgebauten Dachgeschossbereich sind auch einscheibenverglaste Dachausstiegsluken und einscheibenverglaste Holzrahmenfenster vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Fußbodenbelag:** Im Kellergeschoss besteht der Fußbodenbelag aus einem Betonestrich.
- Der Eingangsbereich im Erdgeschoss des Treppenhauses ist mit einem Terrazzobelag ausgestattet. Die Holzstufen und Podeste der Geschosstreppe sind nicht mit einem Belag ausgestattet.

In den Zimmern der besichtigten Wohnungen und teilweise auch in den Flurbereichen sind die Fußböden überwiegend mit Holzdielen ausgestattet. Teilweise ist der Holzfußboden mit einem Teppichboden-, PVC- oder einem Laminatbelag belegt. Die Fußböden in den Badezimmern sind teilweise gefliest, bzw. mit einem Terrazzo- oder PVC Belag ausgestattet. In den Küchen sind die Fußböden ebenfalls teilweise mit einem PVC-Belag ausgestattet bzw. gefliest.

**Küchenausstattung:** Die Wohnungen sind vermierterseits überwiegend mit einer einfachen Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Herd und einer Spüle ausgestattet. Die Fliesenschilder sind bis zu einer Höhe von ca. 150 cm überwiegend weiß gefliest. Teilweise ist auch nur eine Ausstattung mit Herd und Spüle vorhanden.

**Sanitärausstattung:** In den besichtigten Wohnungen sind überwiegend ältere, einfach ausgestattete Duschbäder eingebaut worden. Eine Ausstattung mit einem Stand-WC und einen Waschtisch ist vorhanden. Teilweise befindet sich die Dusche in einer Seitenkammer der Küche. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ein vor einigen Jahren modernisiertes Bad mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschtisch. Die Farbe der Elemente ist überwiegend weiß. In einer Wohnung sind grüne Elemente vorhanden. Die Wandflächen sind im Duschbereich und teilweise im Bereich der Waschtische unterschiedlich farbig gefliest.

**Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss sind mit einem alten, ehemals hellen Farbanstrich ausgestattet worden. Im Treppenhaus sind die Wandflächen teilweise mit einem Rauputz ausgestattet worden. Überwiegend verfügen die Wandflächen über einen hellen Farbanstrich. Die Deckenflächen sind mit einem hellen Farbanstrich versehen.

In den Wohnungen sind die Wand- und Deckenflächen überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Wenige Wandflächen sind mit einer Strukturtapete oder nur mit einem Farbanstrich ausgestattet. Teilweise sind die Deckenflächen auch nur mit einem Farbanstrich versehen. Einige Deckenflächen verfügen über Holzpaneele.

- Elektro-  
installation:** Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) in den Wohnungen stammen überwiegend aus einer älteren Modernisierung und entsprechen somit vermutlich nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen. Eine einfache Klingelanlage ohne Sprechanlage ist vorhanden. Eine Funktionsprüfung ist nicht erfolgt.
- Balkone:** Balkone sind nicht vorhanden.
- Sonstiges:**
- Eine Briefkastenanlage mit einer Aluminiumverblendung ist in die Hauseingangstür integriert.
  - Der nicht ausgebaute Bereich des Dachgeschosses wird auch als Trockenboden genutzt.
- Gesamteindruck:** Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gefragten Kieler Wohnlage direkt am Nordostseekanal und präsentiert sich überwiegend in einem deutlich unterdurchschnittlichen Ausstattungs- und Pflegezustand. Umfangreiche Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

## **2.2. Außenanlagen**

Das Mehrfamilienhaus ist ca. 3 m vom Gehweg der Erschließungsstraße errichtet worden, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Eine Bepflanzung mit Büschen, Blumen und Sträuchern ist vorhanden. Die Grundstückseinfassung besteht aus einer niedrigen Beton-/Klinkermauer und einem Holzbretterzaun. Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Betonverbundsteinen befestigt.

Die an der östlichen Grundstücksseite vorhandene Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich ist mit Betonverbundsteinen befestigt. Hier werden auch die Mülltonnen, teilweise in einer Waschbetonbox mit Metalltüren, teilweise ohne Einstellmöglichkeiten, abgestellt. Gemäß Flurkarte gehört nur die hausseitige ca. Hälfte der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück. Die Nutzung erfolgt offensichtlich gemeinschaftlich mit dem Nachbargrundstück. Ob hierzu vertragliche Vereinbarungen bestehen, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Gartenfläche genutzt. Die Bepflanzung besteht überwiegend aus Rasen. Eine weitere Bepflanzung aus Blumen, Büschen und Sträuchern ist vorhanden. Die seitlichen Grundstückseinfassungen bestehen aus einfachen Zäunen bzw. sind mit Sträuchern und Hecken bepflanzt.