

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

- Bebauung:** vollunterkellertes, zweigeschossiges Bürogebäude mit einem ausgebauten Staffelgeschoss. Es sind 5 Büroflächen vorhanden, wobei die Bürofläche im Staffelgeschoss aktuell mit 6 Zimmern mit Gemeinschaftssanitär- und Gemeinschaftsküchenbereich zimmerweise zu Wohnzwecken vermietet ist. Ca. 10 Pkw-Außenstellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Karlstal 16, 24143 Kiel belegen.
- Baujahr:** ca. im Jahr 1958 im baulichen Ursprung errichtet. In den Jahren 1967, 1983, 1991 und 1998 erfolgten mehrere Um- und Erweiterungsbauten.
- Stockwerke:** Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. Obergeschoss  
Ausgebautes Staffelgeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung des Bürogebäudes erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen und Mietflächen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung aus der Bauakte liegt dem Sachverständigen teilweise vor. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

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

- Fundament:** Das Gebäude ist im baulichen Ursprung lt. BB auf Kiesbetonfundamenten errichtet worden. Bei den späteren Erweiterungsbauten sind auch Betonstreifenfundamente verwendet worden.

- Außenwände:** Lt. BB wurden die Außenwände mit einem zweischaligen Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die Fassade wurde aus roten Verblendsteinen errichtet. Die Wandstärke beträgt gemäß BB ca. 36,5 cm.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände wurden lt. BB aus einem ca. 24 cm bzw. ca. 17,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Die nicht tragenden Innenwände bestehen hiernach aus ca. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk bzw. wurden auch als Leichtbauwände beispielsweise Gipskartonständerwände hergestellt, Teilweise ist eine Feuerschutzbeplankung aufgebracht worden.
- Deckenaufbau:** Die Geschossdecken bestehen lt. BB aus Beton gemäß statischen Anforderungen mit einem Estrich und einem Fußbodenbelag.
- Dachaufbau:** Ein Flachdach, aus einer Holzkonstruktion hergestellt, ist vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus Bitumendachbahnen. Die Regenrinnen und Fallrohre sind soweit sichtbar aus Zink hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Heizung:** Das Bürogebäude wird zentral über eine Ölheizung, die sich im Kellergeschoss befindet, beheizt. Das Baujahr der Heizung ist unbekannt, liegt aber vermutlich in den 1990 iger Jahren. Im Kellergeschoss sind vier Ölstahltanks mit einem Fassungsvermögen von je 1.500 Litern, insgesamt somit 6.000 Liter, vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen ca. 400 Liter Wasser fassenden Warmwasserspeicher.
- In den besichtigten Büroflächen sind überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden. In den Bädern bzw. Toiletten sind teilweise auch Handtuchwärmeheizkörper montiert.
- Treppen:** Die Geschosstreppen in dem nördlichen Treppenhaus sind vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss als Betontreppen mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Umlaufende Metallgittergeländer mit einem Edelstahlhandlauf sind als Absturzsicherung vorhanden.

Im südlichen Gebäudebereich sind die Geschossebenen des Keller-, Erd- und 1. Obergeschosses durch eine innenlaufende Geschosstreppe verbunden. Diese ist im Erd- und 1. Obergeschoss aus einer Metallkonstruktion hergestellt und mit Granittrittstufen ausgestattet. Seitlich ist ein Metallrahmengeländer mit einer Glasfüllung und einem Edelstahlhandlauf als Absturzsicherung vorhanden. Die Verbindung zum Dachgeschoss ist derzeit verschlossen. Vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss führt eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich ist ein Edelstahlhandlauf als Absturzsicherung vorhanden.

**Türen:** Die Hauseingangstüren zum südlichen Gebäudebereich und zum Treppenhaus des nördlichen Treppenhauses sind jeweils einflügelige Kunststoffrahmentüren mit einem großflächigen, sprossenunterteilten Glasausschnitt.

Die Türen der Kellerräume sind Holztüren, die in Holzzargen angeschlagen sind. Teilweise sind auch metallene Feuerschutztüren (FH Türen) vorhanden, die in Stahlzargen angeschlagen sind.

Die Büroeingangstüren sind Holztüren, die in Metallzargen angeschlagen sind.

Die Innentüren in den Büros sind Holztüren, die in Holz- oder Metallzargen angeschlagen sind.

**Fenster:** Im Kellergeschoss sind, soweit sichtbar, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Im Treppenhaus wurden ebenfalls isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster montiert.

In den Büroflächen sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, teilweise auch älteren Herstelldatums, eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Die Fenster im Staffelgeschoss sind teilweise mit Sicht- bzw. Sonnenschutzmarkisen ausgestattet.

**Fußbodenbelag:** Im Kellergeschoss ist der Fußbodenbelag in den Funktionsbereichen mit einem Betonestrichboden hergestellt.

Die Geschosstreppe des nördlichen Treppenhauses und die Treppenpodeste sind mit einem rötlichen Terrakottablag belegt worden. Die innenlaufende Geschosstreppe im südlichen Gebäudebereich vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss ist mit einem PVC Belag belegt.

In den Büroflächen und Nebenräumen ist im Erd- und 1. Obergeschoss überwiegend ein PVC Belag als Fußbodenbelag verlegt worden. In den Sanitärbereichen wurde der Fußboden mit unterschiedlich farbigen Fliesen gefliest.

Die Zimmer im Dachgeschoss sind teilweise auch mit einem Teppichboden als Fußbodenbelag ausgestattet.

**Küchenausstattung:** Die besichtigten Büroflächen sind vermietetseitig überwiegend mit einer zeitgemäßen Küchenausstattung ausgestattet. Diese Ausstattung besteht aus Unter- und Oberschränken bzw. Hochschränken, die mit hellen Fronten und mit kunststoffbeschichteten Arbeitsplatten ausgestattet sind. Die übliche Ausstattung an Elektrogeräten ist vorhanden. Die vermieteten Zimmer im Staffelgeschoss nutzen eine Gemeinschaftsküche.

**Sanitärausstattung:** Die Büroflächen sind jeweils mit einem Damen- und Herren-WC ausgestattet. Die über mehrere Geschosse verbundene südliche Bürofläche verfügt pro Geschoss über ein Damen und ein Herren WC. Die Ausstattung besteht üblicherweise aus wandhängenden WC-Becken und Waschtischen. Wenige Stand-WC sind vorhanden. Teilweise sind auch Duschen in den Sanitärbereichen eingebaut worden. Die Farbe der Standardelemente ist weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Die Wandflächen wurden teilweise nur in den Dusch- und Waschbeckenbereichen mit einer hellen Fliese gefliest und sonst glatt verputzt und mit einem hellen Anstrich versehen. Teilweise sind die Wandflächen auch deckenhoch mit hellen Fliesen gefliest.

**Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und mit einem hellen Farbanstrich versehen worden.

Die Wand- und Deckenflächen in den Büroflächen sind überwiegend mit einer Glasfasertapete und mit einem Farbanstrich versehen. Teilweise sind die Wand- und Deckenflächen auch mit einer Raufasertapete tapeziert und einem Anstrich versehen. Teilweise sind die Wand- und Deckenflächen auch gespachtelt und mit einem Anstrich versehen.

**Elektro-  
installation:** Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) wurden vermutlich in den Büroflächen laufend modernisiert und genügen vermutlich den Anforderungen an eine zeitgemäße Büronutzung. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

**Balkone/ Terrasse:** Am Gebäude sind keine Balkone vorhanden. Im Bereich des Staffelgeschosses ist eine umlaufende Dachterrasse vorhanden. Diese ist mit Waschbetonplatten und Kies befestigt. An der südlichen Gebäudeseite ist im Erdgeschoss ein Ausgang aus den Büroflächen möglich. Der Grundstücksbereich vor diesem Gebäudebereich ist mit Betonverbundsteinen befestigt und wird zeitweise als Terrassenfläche genutzt.

**Garagen:** Es sind keine Garagen vorhanden.

**Sonstiges.** Eine Eingangsüberdachung, vermutlich aus einer Betonplatte hergestellt, ist als Regenschutz über dem südlichen Gebäudeeingang montiert worden. Eine Metalleinfassung ist vorhanden.

Im Erdgeschoss sind Rollläden vor den Fenstern als Einbruchschutz montiert worden.

Im Kellergeschoss sind Teile der Kellerfläche als Sozial- bzw. Aufenthaltsräume ausgebaut worden.

**Gesamteindruck:** Das Bürogebäude präsentiert sich in einem überwiegend gepflegten, zeitgemäßen Ausstattungszustand. Die besichtigten Büroflächen verfügen über eine ansprechende Größe und sind vermutlich gegebenenfalls teilbar.

## **2.2. Außenanlagen**

Das Bürogebäude wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze direkt an dem Gehweg an der Erschließungsstraße errichtet worden, sodass hier kein Vorgarten vorhanden ist. Westlich und östlich des Gebäudes ist jeweils eine mit Betonverbundsteinen errichtete Zuwegung

vorhanden. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich der Zugang zum Treppenhaus für die nördlichen Büroflächen und das Staffelgeschoss. Eine verzinkte Metallpforte sichert den Zugang in den östlichen Grundstücksbereich. Die östliche Grundstücksgrenze ist mit einem Maschendrahtzaun eingefasst.

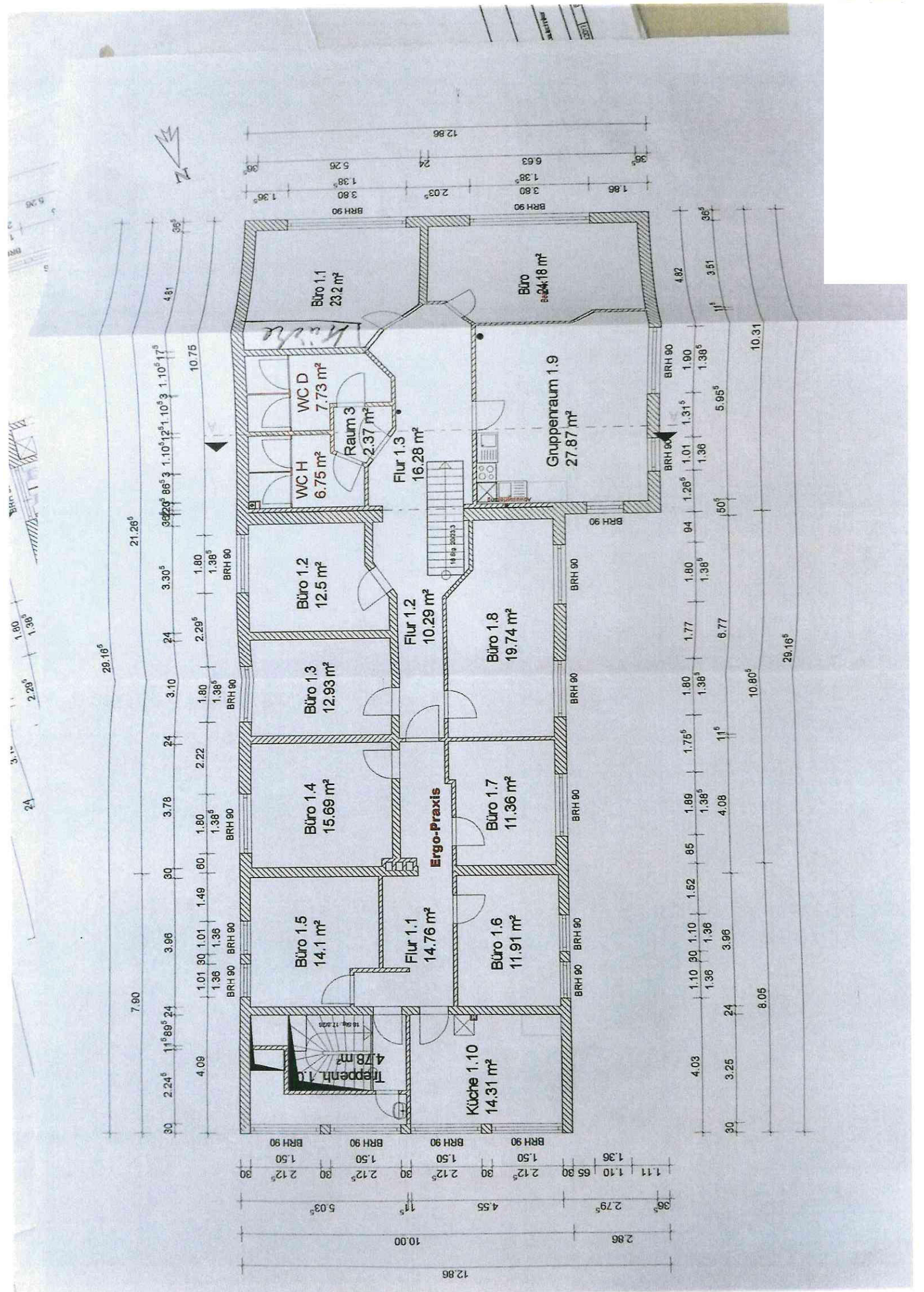
Im westlichen und südlichen Grundstücksbereich sind die Kfz-Außenstellplätze eingerichtet. Auf den Betonverbundsteinen sind die Stellplätze farblich markiert. Die westliche Grundstücksgrenze ist mit einem kunststoffummantelten Stabgitterzaun eingefasst. Die südliche Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke bepflanzt.

Die Mülltonnen werden an der westlichen Grundstücksgrenze in einem mit Granitpfeilern eingefassten und mit Betonverbundsteinen befestigten Bereich ohne besondere Einstellvorrichtung abgestellt.









12.86  
 2.86  
 10.00  
 36° 27' 5" 111 1.10 1.36  
 65 80 1.10 1.36  
 2 12° 30' 1.50 2.12° 30' 1.50  
 5.03° 11° 4.55° 2.79° 36°

30 2.24° 11° 89' 24 7.80  
 1.01 30 1.01 1.49 80 3.96  
 1.36 1.36 BRH 90 BRH 90  
 1.80 1.80 1.80 1.80 1.80 1.80  
 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38°  
 24 3.78 30 3.10 24 3.30° 21.26°  
 2.22 2.22 2.29° 1.80 1.80  
 1.38° 1.38° BRH 90 BRH 90  
 29.16° 29.16°

30 4.09  
 1.01 30 1.01 1.49 80 3.96  
 1.36 1.36 BRH 90 BRH 90  
 1.80 1.80 1.80 1.80 1.80 1.80  
 1.38° 1.38° BRH 90 BRH 90  
 24 3.78 30 3.10 24 3.30° 21.26°  
 2.22 2.22 2.29° 1.80 1.80  
 1.38° 1.38° BRH 90 BRH 90  
 29.16° 29.16°

30 4.03  
 1.10 30 1.10 1.52 85 1.89 1.75° 1.80 1.77 1.80 1.26° 1.01 1.31° 1.90  
 1.36 1.36 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90  
 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38°  
 24 3.25 24 8.05 10.80° 10.31  
 3.96 4.08 6.77 5.95° 5.95° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36°  
 29.16° 29.16°

30 4.03  
 1.10 30 1.10 1.52 85 1.89 1.75° 1.80 1.77 1.80 1.26° 1.01 1.31° 1.90  
 1.36 1.36 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90  
 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38°  
 24 3.25 24 8.05 10.80° 10.31  
 3.96 4.08 6.77 5.95° 5.95° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36°  
 29.16° 29.16°

30 4.03  
 1.10 30 1.10 1.52 85 1.89 1.75° 1.80 1.77 1.80 1.26° 1.01 1.31° 1.90  
 1.36 1.36 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90 BRH 90  
 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38° 1.38°  
 24 3.25 24 8.05 10.80° 10.31  
 3.96 4.08 6.77 5.95° 5.95° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36° 1.36°  
 29.16° 29.16°

12.86  
 2.86  
 10.00  
 36° 27' 5" 111 1.10 1.36  
 65 80 1.10 1.36  
 2 12° 30' 1.50 2.12° 30' 1.50  
 5.03° 11° 4.55° 2.79° 36°

