2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Voll unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem teilweise ausgebauten Dach- und Galeriegeschoss, aufgeteilt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit 30 Wohneinheiten in 10 Hauseingängen.

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 9 als Rohbau, belegen im Dach- und Galerie geschoss des Hauses Elbinger Straße 10. Der Kellerraum Nr. 9 ist der Wohnung gemäß Teilungserklärung zugeordnet.

Baujahr: ca. 1953 im baulichen Ursprung.

Stockwerke: Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
Teilweise ausgebautes Dach- und Galeriegeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses Elbinger Straße 10, 24148 Kiel, in der sich die Eigentumswohnung Nr. 9 befindet, sowie der teilweisen Innenbesichtigung von Teilen des Gemeinschaftseigentums, wie dem Treppenhaus, dem Kellergeschoss mit den Abstellräumen, sowie die Vorder- und Rückfassade und die Außenanlagen. Die Dachfläche, wurde nicht besichtigt. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die nachstehende Beschreibung des Gemeinschaftseigentums bezieht sich nur auf das Haus Elbinger Straße 10, da die weiteren Gebäudebereiche nicht besichtigt wurden.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Elbinger Straße Nr. 10)

Fundamente: Das Fundament ist gemäß BB in erforderlicher Breite in Stampfbeton (falls erforderlich mit Bewehrung) hergestellt und in einzelnen Fällen auf Bohrpfählen errichtet.

Kellerwände: Die Kellerwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Außenwände: Die Außenwände bestehen gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kasadzellenblocksteinmauerwerk. Eine Wärmedämmverbundfassade (WDVS) mit einem weißen Fassadenanstrich wurde nachträglich auf die Fassade aufgebracht.

Innen- sowie Wohnungstrennwände: Die tragenden Mittelwände im Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie die Trennwände im Treppenhaus sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die Brandmauern bestehen gemäß BB aus zweimal ca. 11,5 cm starken Mauerwänden mit einer ca. 1 cm starken Dehnungsfuge. Die Leichtwände bestehen gemäß BB aus ca. 5 cm starken Bimsbetonplatten.

Deckenaufbau: Die Geschossdecken bestehen vermutlich aus Beton. Die Dachgeschossdecke ist gemäß BB vermutlich als Kehlbalkenholzdecke mit zweimal ca. 2,5 cm starken Holzplatten auf einer Sparschalung hergestellt.

Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion gemäß Statik ist vorhanden. Die Dacheindeckung ist aus dunklen Betondachsteinen hergestellt. Die Regenrinnen 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.

Treppen: Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Diese verfügt über ein umlaufendes Holzgeländer mit Sprossen und einem Holzhandlauf. Die Kelleraußentreppe ist ebenfalls eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Seitlich ist ein Metallhandlauf vorhanden. Ein Metallgeländer ist als Absturzsicherung errichtet. Die Hauseingangstreppe ist eine Betontreppe mit zwei Tritt- und Setzstufen. Ein seitlicher Edelstahlhandlauf ist vorhanden.

Fenster: Im Treppenhaus sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster vorhanden. Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallrahmenfenster eingebaut.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine Holztür, unterteilt mit Glasausschnitten. Die Wohnungseingangstüren sind ebenfalls als Holztüren, angeschlagen in Holzzargen, hergestellt. Das Bewertungsobjekt verfügt noch nicht über eine Wohnungstür.

Fußbodenbelag: Im Eingangsbereich des Treppenhauses sowie auf den Tritt- und Setzstufen sowie den Treppenpodesten der Geschosstreppe ist ein Terrazzofußbodenbelag vorhanden.

Heizung: Die Beheizung der Wohnungen erfolgt zentral über die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral, vermutlich über Durchlauferhitzer.

Dekoration: Die Wandflächen im Treppenhaus und im Kellergeschoss sind hell gestrichen.

Sonstiges:
- Im Kellergeschoss sind Abstellräume mit massiven Wänden und Holzbrettertüren vorhanden.
- Ein Waschmaschinenstellplatz befindet sich im Kellergeschoss des Hauses.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Wohnung Nr. 9)

Wohnungstrennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Fenster: In der Wohnung sind Dachflächenfenster, aus Holz und Kunststoff eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Innentüren sind aus Holz (Furnier) hergestellt und in Holzzargen angeschlagen

Treppe: Eine einfache Holztreppe mit Trittstufen führt derzeit vom Dach- in das Galeriegeschoss.

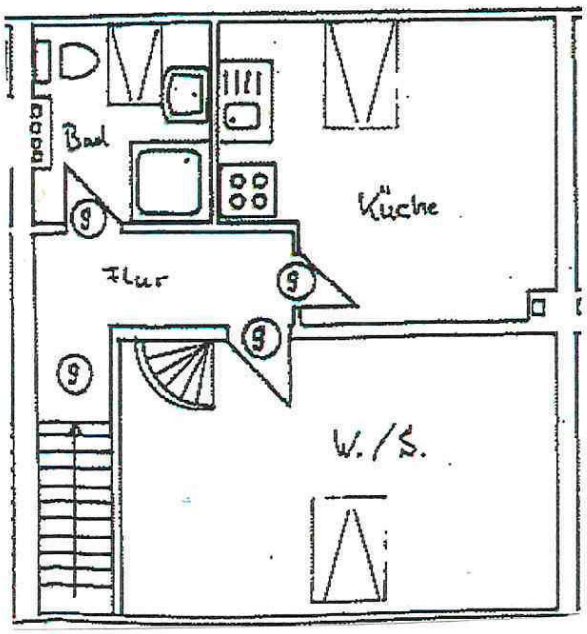
Fußböden: In den Räumen im Dachgeschoss ist teilweise ein PVC-Belag vorhanden. Teilweise ist im Dachgeschoss, ebenso wie im Galeriegeschoss, der Holz-Rauspundbelag vorhanden.

Heizung:	Die Beheizung erfolgt über die Fernwärmeheizung des Hauses. In der Wohnung sind teilweise Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten vorhanden.
Elektro-installation:	Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) entsprechen dem Baualter des Hauses und sind für die bisherige Nutzung ausgelegt. Eine Modernisierung und Vervollständigung ist notwendig.
Küchenausstattung:	Eine Küchenausstattung ist nicht vorhanden.
Sanitär-ausstattung:	Ein Badezimmer ist derzeit nicht vorhanden.
Dekoration:	Die Wand- und Deckenflächen im Dachgeschossbereich sind teilweise mit einer Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Galeriegeschoss ist ein unausgebauter Dachboden mit der frei liegenden Dachkonstruktion vorhanden.
Kellerraum:	Der mit Nr. 9 bezeichnete Kellerabstellraum ist der Wohnung gemäß Teilungserklärung zugeordnet.
Gesamteindruck:	Die Wohnung präsentiert sich in einem Rohbauzustand. Die wesentlichen technischen Einrichtungen wie Bad und Küche sind nicht vorhanden. Insgesamt ist ein Ausbau der Räumlichkeiten notwendig um eine Wohnung herzustellen (siehe auch Abschnitt 2.3. dieses Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

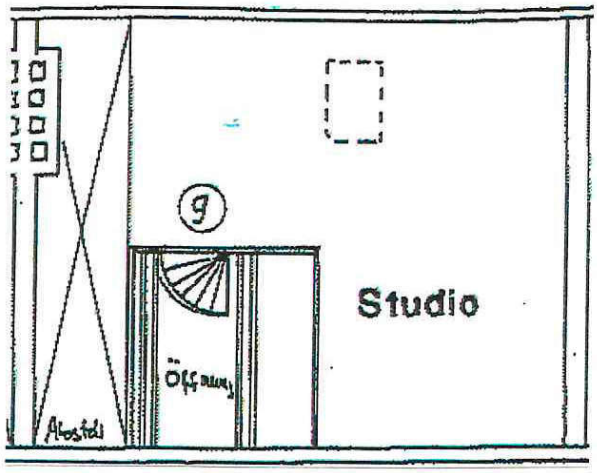
Das Mehrfamilienhaus der Wohnungseigentümergemeinschaft, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist ca. 6 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet. Der Vorgartenbereich ist als Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern angelegt. Die Zuwegung zur Hauseingangstür ist mit Betonplatten befestigt. Die Mülltonnen werden in mit Holzbretterzäunen gekennzeichneten Bereichen, ohne besondere Einstellvorrichtung im Bereich der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze aufbewahrt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist ebenfalls als Rasenfläche angelegt. Entlang der Grundstücksgrenze sind vermehrt Sträucher, Büsche und Bäumen gepflanzt. Das Grundstück ist somit schön eingewachsen.



GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



GRUNDRISS

GALERIEGESCHOSS