

5. BAULICHE ANLAGEN

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus mit Gewerbeeinheit		
Baujahre: (1992 laut Auskunft, sonst laut Baugenehmigungen)	1955	Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses	
	1961	Bauliche Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses	
	1961	Anbau Garage	
	1964	Anbau Abstellraum	
	1992	An- und Umbau der Gewerbeeinheit EG, darüber Balkon OG	
Geschosse und Nutzung:	UG	Teilunterkellerung: Heizöl-Tankraum, Waschküche, Abstellräume	
	EG	Gewerbeeinheit; 2-Zimmer-Wohnung mit Küche/Dusche, WC	
	OG	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, 2 Balkonen	
	DG	3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Bad, WC	
	über DG	nicht ausgebauter Dachraum, Zugang über Einschubtreppe	
Wohn- und Nutzfläche: laut nachfolgender Berechnung	EG	Gewerbeeinheit (Ausübungsbereich des Nießbrauchs)	76 m ²
	EG	Abstellraum/Werkstatt	22 m ²
	EG	2-Zimmer-Wohnung	37 m ²
	OG	3-Zimmer-Wohnung	87 m ²
	DG	3-Zimmer-Wohnung	67 m ²
	Summe (vermietbare Nutzfläche)		289 m ²
Sonstige Nutzfläche:			
Nutzfläche im UG			
Nutzfläche im nicht ausgebauten Dachraum			
Garage			
Mietverhältnis und Nutzung:	Laut Auskunft des Antragsgegners Beschluss Ziffer 2) beim Ortstermin ist die Wohnung im Dachgeschoss seit Juli 2022 vermietet, ohne dass ein schriftlicher Mietvertrag besteht. Die Miete beträgt 500,-- €/Monat. Darüber hinaus bezahlt der Mieter seinen Strom- und Wasserverbrauch. Weitere Betriebskosten werden nicht auf den Mieter umgelegt.		
Die sonstigen Einheiten im Objekt sind nicht vermietet und nicht genutzt bzw. bewohnt.			

Bauliche Ausführung:	<p>Umfassungswände Massivbau Außenansicht Putz und Holz Satteldach mit Dachplatteneindeckung UG - EG Massiv-, darüber Holztreppe</p> <p>Besondere Bauteile: Balkone Dachgauben Kelleraußentreppe Eingangstreppe mit Überdachung</p> <p>Holz-Verbund-Fenster Dachflächenfenster und 2 Kunststoff-Isolierglasfenster im DG Holztüren Bodenbeläge: Bodenfliesen, Teppichboden, PVC Teilweise Holzdecken Warmwasserbereitung über Elektroboiler Elektro-Nachtspeicherheizungen, im OG zusätzlich: Kachelofen mit Heizölbefuerung, Warmluftschächte zum DG Küchen, Badezimmer und WCs teilweise gefliest</p>
Außenanlagen und sonstige Anlagen:	<p>Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Wegebefestigungen Garagenzufahrt Einfriedigung Bepflanzung</p>
Nebengebäude/Anbauten:	<p>Garage: Massivbau, Satteldach mit Dachplatteneindeckung, Kipptor Schuppenanbauten: Massivbauten mit Pultdächern, Welleterniteindeckung</p>
Zustand und Beurteilung:	<p>Ausstattung der Gewerbeeinheit im EG (Nießbrauch) mittel, sonst überwiegend einfache, teilweise sehr einfache Ausstattung. Teilweise ungünstige Grundrisse bedingt durch An- und Umbauten.</p> <p>Mängel: senkrechte Wandrisse; Balkonbrüstung im OG fehlt; insgesamt bestehen Unterhaltungsrückstände.</p> <p>Für die vorhandenen baulichen Anlagen liegen teilweise keine Baugenehmigungen vor. In den Grundrissplänen in der Anlage sind die Bereiche - außen - ohne vorliegende Baugenehmigung rot markiert.</p>





