

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das insgesamt 8.529 m² große Grundstück setzt sich aus den folgenden Einzelflächen zusammen:

- Gemarkung Grevenkrug, Flur 007, Flurstück 99, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Blumenthaler Weg 7 mit einer Größe von 1.713 m²
- Gemarkung Blumenthal, Flur 007, Flurstück 90, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Moortheile mit einer Größe von 6.650 m²
- Gemarkung Grevenkrug, Flur 007, Flurstück 94, Verkehrsfläche, Blumenthaler Weg mit einer Größe von 119 m²
- Gemarkung Grevenkrug, Flur 007, Flurstück 96, Verkehrsfläche, Blumenthaler Weg mit einer Größe von 47 m²

Die beiden Flurstücke 94 und 96 (Stellplatzfläche) liegen zusammenhängend nördlich des Blumenthaler Weges und haben eine nahezu rechteckige Ausformung und eine ebene Oberflächenbeschaffenheit. Die Tiefe beträgt insgesamt ca. 6 m und die Breite ca. 28 m.

Südlich des Blumenthaler Weges befinden sich das Flurstück 99 (Hausgrundstück) und angrenzend das Flurstück 90 (vorwiegend Grünlandfläche). Die Fläche hat zusammen eine eher unregelmäßige Ausformung und das Gelände fällt rückwärtig leicht ab. Die Tiefe beläuft sich im Mittel ca. 75 m und die Breite im Mittel auf ca. 110 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

Nutzung

Das Flurstück 99 und zum Teil das Flurstück 90 (nordöstlicher Bereich) sind mit einem Resthof und einem Hallengebäude bebaut, die beiden Gebäudeteile wurden über eine Garagenanlage mit 3 Einstellplätzen miteinander verbunden. Im südöstlichen Teil des Resthofgebäudes sind insgesamt 9 Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss ausgebaut, von denen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 8 Einheiten vermietet und bewohnt waren. Südöstlich des Gebäudes liegen zudem Gartenflächen, die von den Mietern genutzt werden. Im nordwestlichen Hallenbereich ist eine Gewerbeeinheit untergebracht, diese war ebenfalls vermietet. Lediglich der südwestlich angesetzte Lagerraum war nicht vermietet. Bei dem südwestlichen Flurstück 90 handelt es sich, bis auf die Bereiche am Gebäude zum Flurstück 99, vorwiegend um eine landwirtschaftliche Grünfläche, die für 192 € jährlich verpachtet ist. Die beiden Flurstücke 94 und 96 dienen als Stellplatzfläche für die Mieter.

Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind vorwiegend als Rasenflächen bzw. im Gebäudebereich zudem mit Anpflanzungen angelegt.

Gebäude

Unterlagen vom ursprünglichen Baujahr des Gebäudes (südöstliches Wohnhaus und angrenzender Stallbereich) waren nicht erhältlich, dieses datiert laut Auskunft beim Ortstermin vermutlich auf den Zeitraum um das Jahr 1900. Ansonsten sind in den eingesehenen Bauakten im Wesentlichen folgende Maßnahmen dokumentiert:

- ca. 1989 Umbau Resthof zu Wohnungen
- ca. 1990 Errichtung Zimmereibetrieb und Betriebsleiterwohnung
- ca. 1991 Neubau einer Lagerhalle
- ca. 1992 Umbau der Werkstatt und Umbau von Lagerräumen zu 2 Ferienwohnungen
- ca. 1992 Anbau Garage und Lagerraum am Hallengebäude

Die beiden hinteren Wohnungen Nr. 8 und Nr. 9 sind in den eingesehenen Bauunterlagen als Gewerberäume (Büro, Umkleide, u.a.) bezeichnet. Eine Nutzungsänderung zu Wohnraum war in den Akten nicht vorhanden. Für die Bewertung wird ansonsten insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt auch für die vorgefundenen Nutzungen.

Geschosse: Wohnhaus: Kellerraum, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Hallengebäude: Erdgeschoss, Teilbereich Dachgeschoss (Bürraum)

Größe: Die Wohnfläche der 9 Wohnungen beträgt zusammen rd. 644 m² Hiervon entfallen auf die einzelnen Einheiten folgenden Größen:

Whg. 1 EG vorne links (links):	rd. 89 m ²
Whg. 2 EG vorne links (rechts):	rd. 30 m ²
Whg. 3 DG vorne links:	rd. 77 m ²
Whg. 4 EG vorne mitte:	rd. 67 m ²
Whg. 5 DG vorne mitte:	rd. 102 m ²
Whg. 6 EG vorne rechts:	rd. 95 m ²
Whg. 7 DG vorne rechts:	rd. 89 m ²
Whg. 8 EG hinten:	rd. 42 m ²
Whg. 9 DG hinten:	rd. 53 m ²

Die Nutzflächen der Hallenbereiche belaufen sich auf folgende Größen:

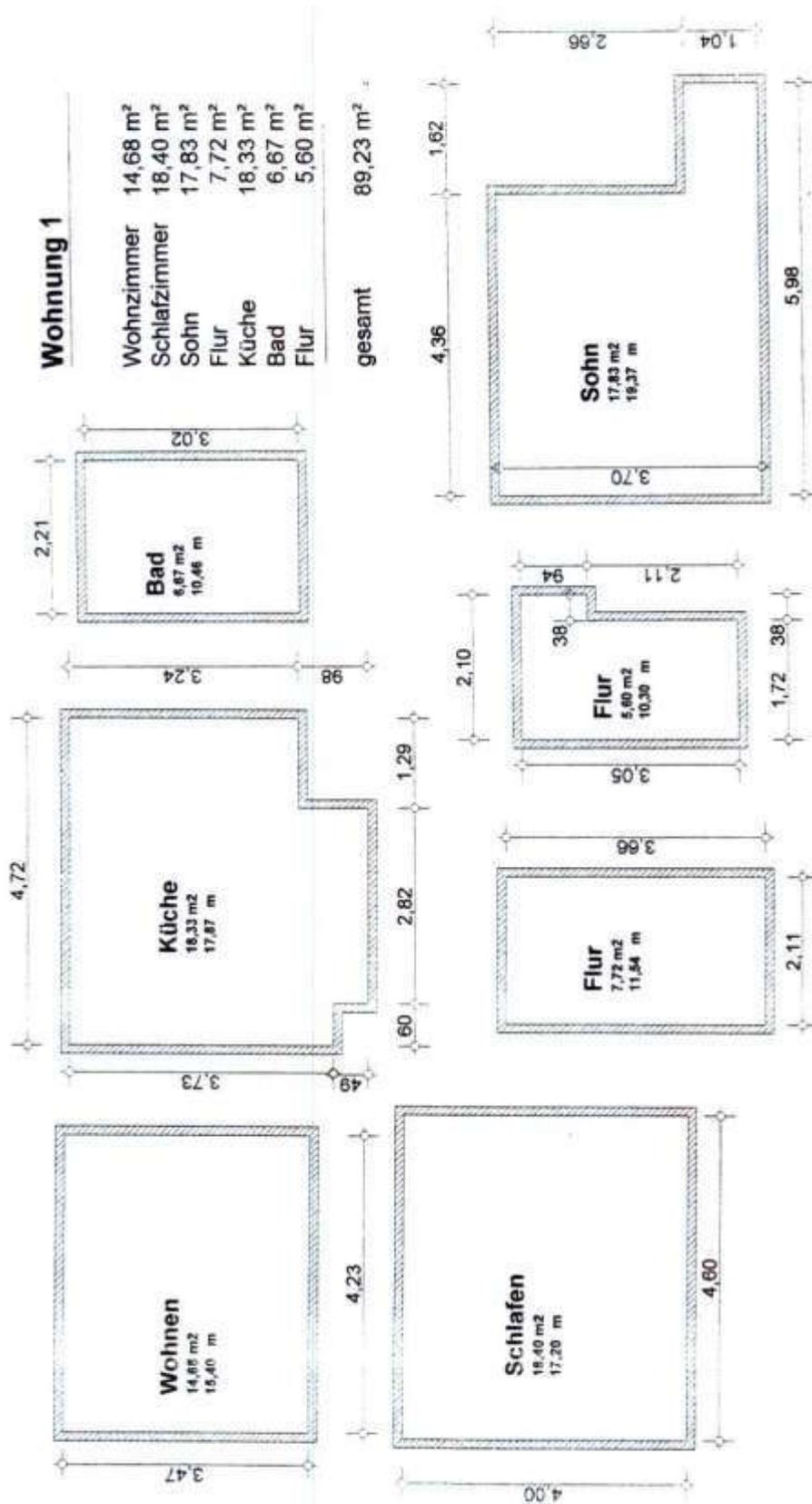
Hallengebäude rd. 230 m²
Angebauter Lagerraum rd 34 m²

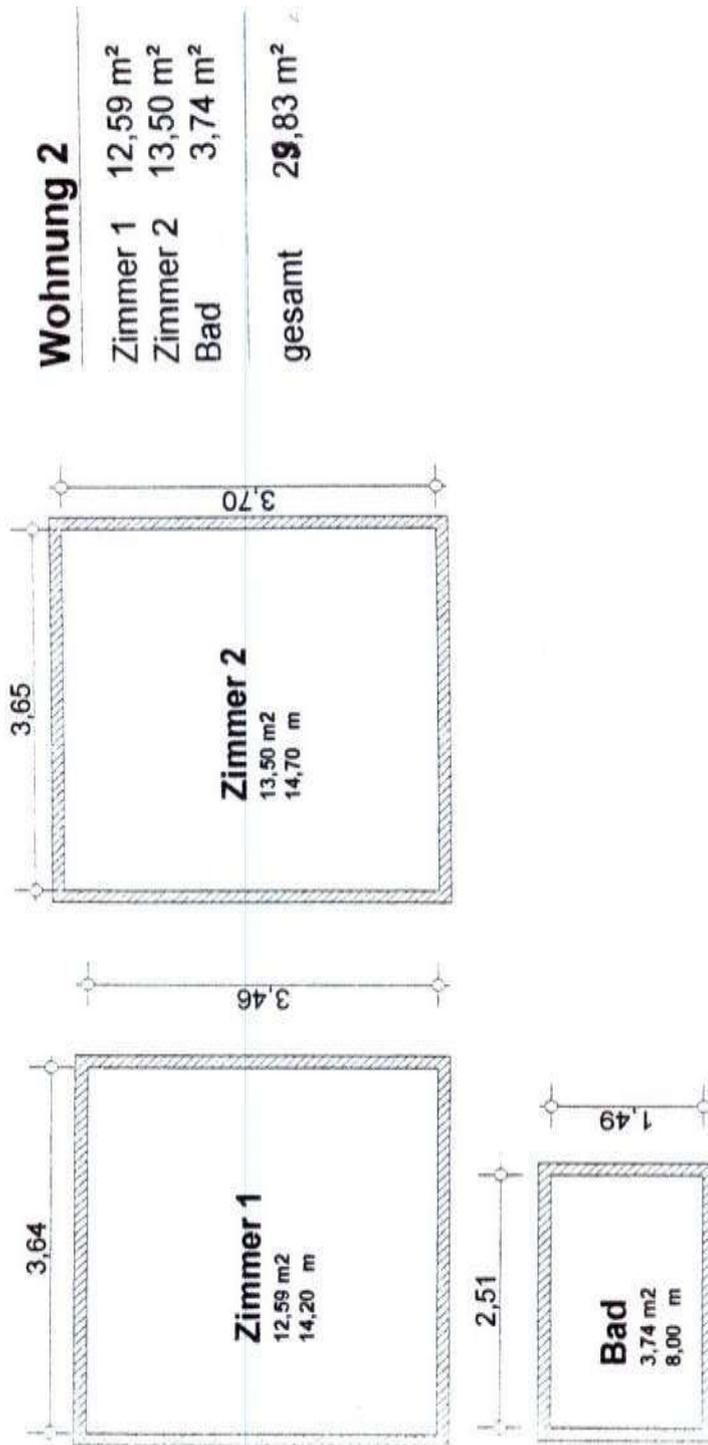
Außenanlagen

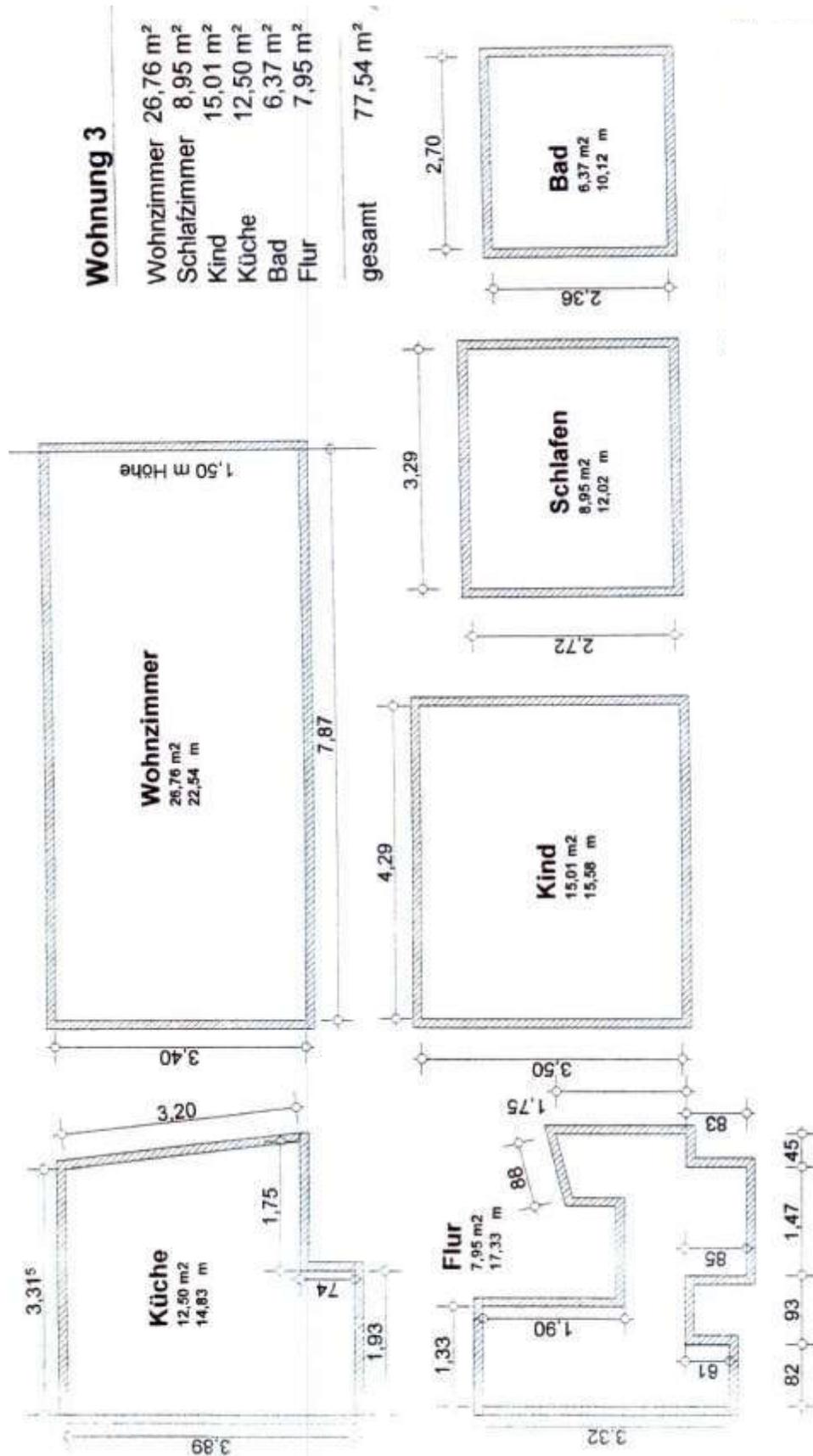
Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

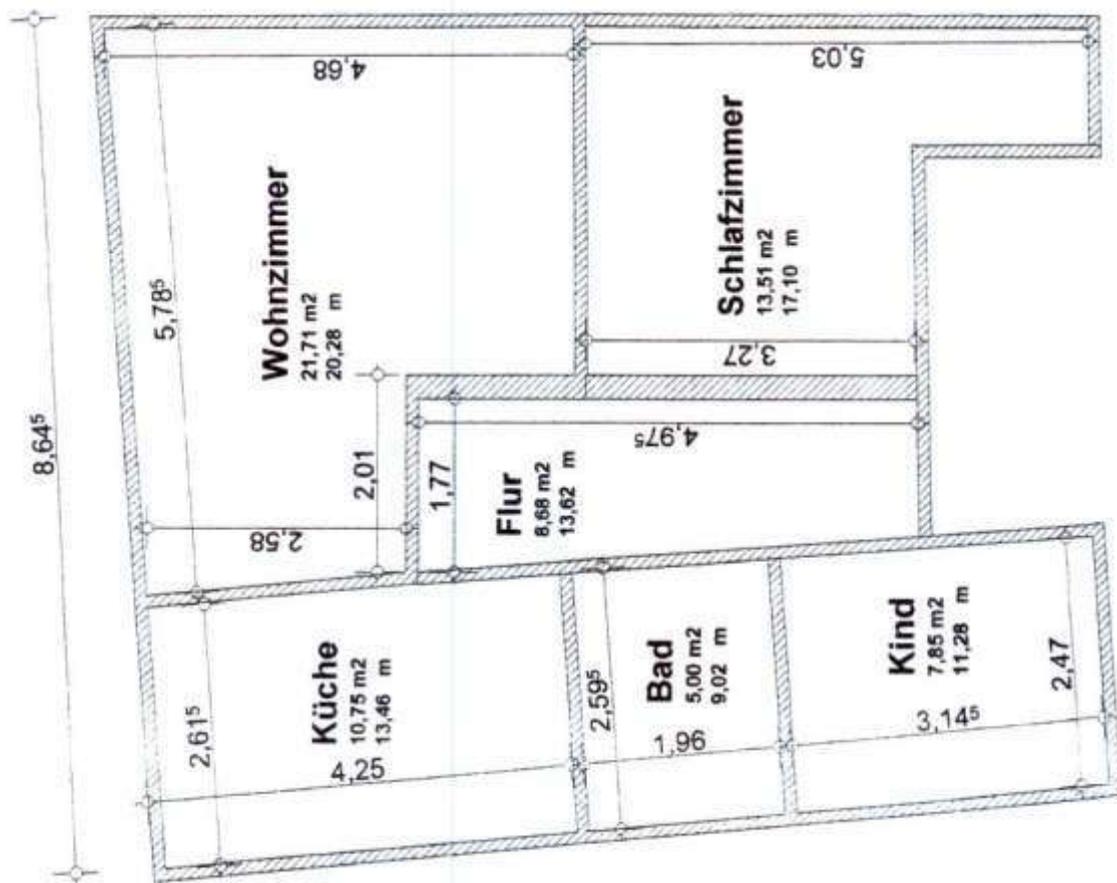
<u>Plattierungen:</u>	Befestigte Flächen vorwiegend mit verschiedenen Plattenbelägen, Betonsteinpflasterungen und Rasengittersteinen, vereinzelt asphaltierte Flächen
<u>Einfriedung:</u>	Zur Straße teilweise offen gehalten bzw. Holzzaun im Bereich der Eingänge, ansonsten Buschwerk und verschiedene Zäune
<u>Terrasse:</u>	Plattenbeläge, u.a.
<u>Gartenanlage:</u>	Gartenbereich mit Rasenflächen und verschiedenen Anpflanzungen, eine kleine Teilfläche verwildert Nördliche Stellplätze mit Kiesoberfläche Südwestliche Grünlandfläche mit Grasbewuchs
<u>Nebengebäude:</u>	Garagengebäude mit 3 Einstellplätzen, Massivbauweise mit Metallschwingtoren, Flachdachaufbau, Teilbereich als Dachterrasse hergerichtet Mehrere kleine Gartenhäuser und Unterstände in Holzbauweise, Abstellschuppen
<u>Sonstiges:</u>	Außentreppen in Holzbauweise mit Holz- oder Gitterroststufen
<u>Einstufung:</u>	Insgesamt übliche Gestaltung

Grundriss-Skizzen mit Flächenzusammenstellung









Wohnung 4	
Wohnzimmer	21,71 m ²
Schlafzimmer	13,51 m ²
Kind	7,85 m ²
Küche	10,75 m ²
Bad	5,00 m ²
Flur	8,68 m ²
gesamt	67,50 m²

