

2.3.5 Gebäude

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte laut den eingesehenen Bauunterlagen ursprünglich etwa im Jahr 1963 als Landarbeiterstelle mit einem Stallanbau. In der Typenbaugenehmigung ist der Stall seitlich am Wohnhaus dargestellt. Tatsächlich errichtet wurde dieser jedoch freistehend nordöstlich vom Wohnhaus. Weiterhin sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen in den Akten dokumentiert:

- ca. 1980: Anbau Wohnhaus (Flachdachanbau)
- ca. 1989: Errichtung einer Doppelgarage
- ca. 1999: Neubau eines Geräteschuppens

Geschosse: Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche des Wohnhauses mit Anbau beträgt insgesamt rd. 162 m². Hiervon entfallen auf das Hauptgebäude rd. 101 m² im Erd- und Dachgeschoss und auf den Flachdachanbau rd. 61 m².
Die Nutzfläche des Stallgebäudes beläuft sich auf rd. 26 m² und die des Geräteschuppens auf rd. 131 m².
Die o.g. Angaben basieren auf den Flächenberechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung gemäß Grundrisszeichnungen:

Wohnhaus mit Anbau:

Teilkeller: Kellerraum

Erdgeschoss: Flur, 2 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad/WC, Waschküche
Flachdachanbau: Diele, Küche, Heizung, Bad, Schlafen, Wohnen

Dachgeschoss: Flur, Zimmer, Bodenraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Hauptgebäude:

Außenwände:	Teilkeller: 25 – 30 cm massives Mauerwerk; sonst: 11,5 – 17,5 Kalksandsteinmauerwerk, 6 cm Luftschicht, 11,5 cm Vormauerziegel
Innenwände:	Massives Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken
Unterer Abschluss:	10 cm Unterbeton, 2 cm Dämmung, 4 cm Estrich bzw. Terrazzoplatten in Mörtelbettung
Dachschrägen:	5 cm Heraklithplatten, 1,5 cm Putz
Geschossdecken:	12 cm Stahlbetondecke, 2 cm Dämmung, 4 cm Estrich
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, teilweise mit Anstrich

Flachdachanbau:

Außenwände:	25 cm Gasbetonmauerwerk, 5,5 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk
Innenwände:	11,5 – 24,0 cm Kalksandsteinmauerwerk
Unterer Abschluss:	12,5 cm Betonsohle, 3 cm Dämmung, 4 cm Estrich
Dachform:	Flachdachaufbau mit Holzbalkenlage, oberhalb Dachdichtungsbahnen auf Holzschalung, unterhalb Plattenverkleidung, o.ä.

Geschosstreppe:	Nicht bekannt geworden
Innentüren:	Nicht bekannt geworden
Fenster:	Ältere Holzfenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	Eingangstüren aus Holz mit Isolierverglasung, Nebeneingangstür aus Metall
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt geworden
Elektroinstallation:	Nicht bekannt geworden
Heizungsinstallation:	Nicht bekannt geworden
Beheizung:	Gasfeuerungsanlage gem. Auskunft beim Ortstermin

Raumbeschreibung: Eine detaillierte Beschreibung der Innenräume kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung möglich war. Aufgrund der resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten erfolgt ein entsprechender Sicherheitsabschlag.

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: In den einsehbaren Bereichen mäßiger bzw. durchschnittlicher und altersgemäßer Gesamtzustand.
- Sonstiges: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Die Dachrinne weist teilweise Undichtigkeiten auf.
Am Haupthaus sind stellenweise die Verblendfugen ausgewaschen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Die energetische Qualität ist aufgrund des äußeren Eindrucks und der vorhandenen Aufbauten insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres und der Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) Nachrüstverpflichtungen in bestimmten Fällen erforderlich werden können. Hierunter fällt die Dämmung der obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches nach den Vorgaben des § 47. Weiterhin müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt werden (§ 71).

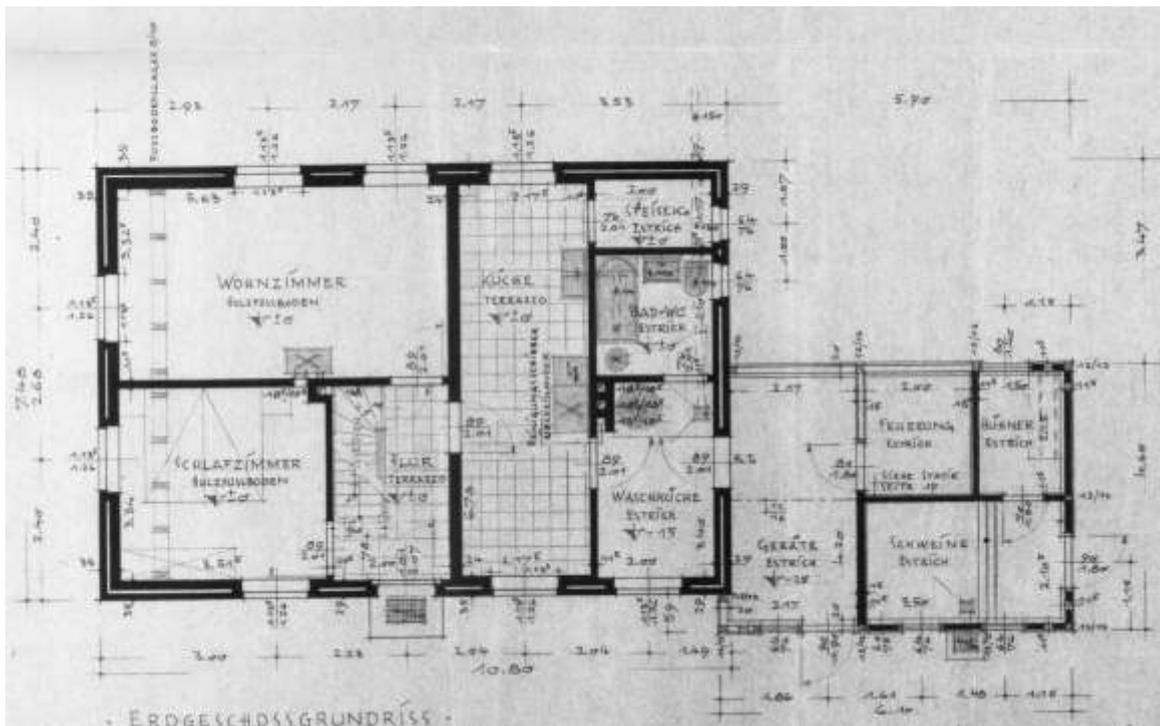
Alte Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 aufgestellt wurden, sind nach Ablauf von 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72). Zudem wird für den Einbau von neuen Heizungsanlagen auf die Übergangsregelungen des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen.

2.3.6 Außenanlagen

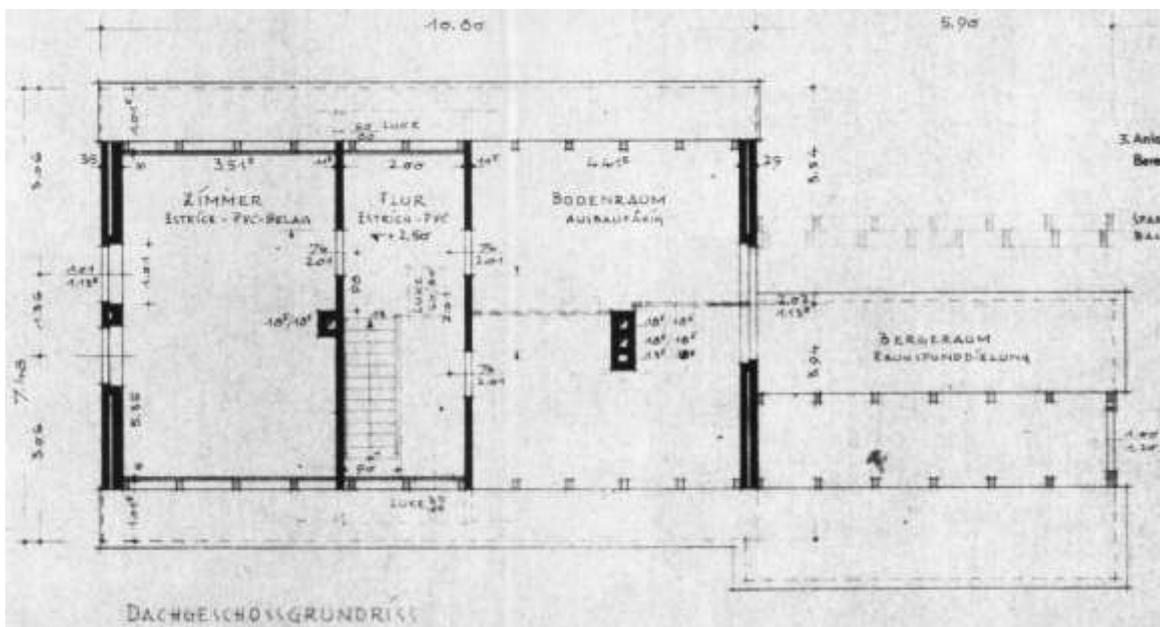
Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Plattierungen:</u>	Auffahrt und Eingangsbereiche mit Gehwegplatten bzw. zum Teil mit Betonsteinpflasterung
<u>Einfriedung:</u>	Auffahrt offen gehalten bzw. zur Straße Metallzaun, ansonsten verschiedene Zäune, Nebengebäude und Buschwerk
<u>Terrasse:</u>	Oberfläche mit Betonsteinpflasterung (Flachdachanbau), Einfassung mit Mauerwerk und Betonelementen
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenflächen mit Anpflanzungen
<u>Nebengebäude:</u>	Doppelgarage: Fertigarage mit Blechverkleidung, flach geneigtes Dach mit Blecheindeckung, Metallschwingtore zur Auffahrt; rückwärtig baufälliger Holzschuppen mit Eindeckung aus Eternitwellplatten Stall: Massivbauweise mit Rotsteinansicht, Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Brettertüren, Glasbausteinfenster; rückwärtig baufälliger Schuppenanbau mit Blechverkleidung und Eindeckung aus Eternitwellplatten Geräteschuppen: Stahlrahmenbauweise mit Blechverkleidung bzw. teilweise mit Planen abgehängt, Satteldach mit Trapezblecheindeckung
<u>Einstufung:</u>	Übliche Gestaltung, teilweise finden sich Ablagerungen von Restbaustoffen und sonstigen Gegenständen

Grundriss Erdgeschoss



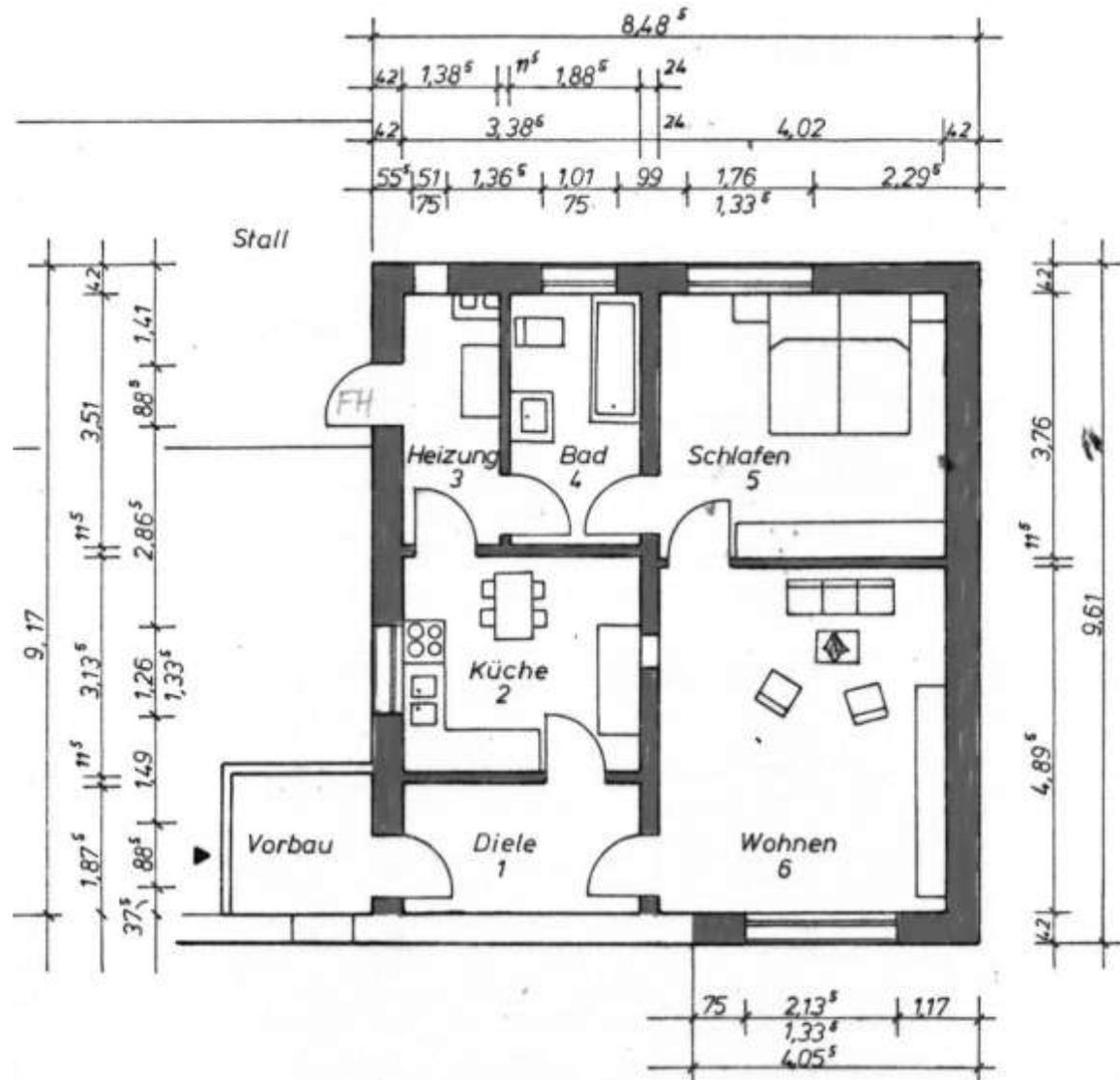
Grundriss Dachgeschoss



Anmerkung: Die Zeichnungen stammen aus einer Typengenehmigung. Im Bestand ist augenscheinlich der Erdgeschoss-Grundriss spiegelverkehrt angeordnet. Weiterhin steht der seitlich dargestellte Stallanbau separat (siehe Lageplan auf der vorherigen Seite).

Anbau Wohnhaus (Flachdachanbau) ca. 1980

Grundriss Erdgeschoss



Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde
Wohnhaus 2 • Baunutzfläche • zum Bauscheit
Anl. No. 2

2597/00/80

Baunutzfläche geprüft und genehmigt
Rendsburg, den 1. Aug. 1980