
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das insgesamt 2.248 m² große Grundstück setzt sich aus dem Flurstück 36/10 mit einer Einzelgröße von 1.749 m² und dem Flurstück 36/11 mit einer Einzelgröße von 499 m² zusammen. Die Fläche weist eine unregelmäßige Form und eine nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Es besteht eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 77 in einer Breite von rd. 25 m. Die übrige Fläche liegt ansonsten in zweiter Reihe rückwärtig bzw. südlich des Grundstücks Ahrenstedt 19. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist nördlich mit einem eingeschossigen ehemaligen Öllageraum in Massivbauweise und südlich angesetzt mit einer Stahlrahmenhalle bebaut. Weiterhin existiert ein baufälliges Gartenhaus aus Restmaterialien.

Früher war das Grundstück Teil der auf dem nördlichen Nachbargrundstück angesiedelten Tankstelle, die etwa Anfang der 2000er Jahre aufgegeben wurde.

Die nicht überbauten und asphaltierten Flächen sind vorwiegend mit Grün- bzw. Wildbewuchs und teilweise mit Baumbestand versehen. In den Gebäuden und den Außenanlagen fanden sich diverse Ablagerungen von Müll, Unrat, u.a. Eine aktive Nutzung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht gegeben.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist nicht an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Laut Auskunft der Eigentümerin existiert ein Brunnen, eine Versorgung mit Strom erfolgt über das nördliche Nachbargrundstück.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht, abgesehen von der Eintragung im Altlastenkataster, von einer normalen Beschaffenheit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel ansonsten nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Der ehemalige Öllageraum wurde gemäß den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 1965 in Massivbauweise errichtet. Die Errichtung des südlichen Hallengebäudes erfolgte ohne Baugenehmigung, der baurechtswidrige Zustand ist aktenkundig. Ein Bauvorbescheid zum Neubau einer Halle wurde im Jahr 2008 durch den Kreis abgelehnt. Weiterhin besteht ein Schreiben aus dem Jahr 2012 mit der Androhung einer Ersatzvornahme (Abbruch des baurechtswidrig errichteten Hallengebäudes). Insofern wird für den Hallenbereich im Folgenden keine Bewertung vorgenommen.

Geschosse:

Öllageraum: Erdgeschoss

Hallengebäude: Erdgeschoss

Größe:

Die Nutzfläche des Öllageraums beträgt rd. 62 m² und die des Hallengebäude rd. 80 m².

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte (Öllageraum) bzw. überschlägig per Abgriff der Außenmaße aus der Katasterkarte (Hallengebäude), da keine anderweitigen Unterlagen zur Verfügung standen. Die so ermittelten Zahlen wurden mittels eines Nutzflächenfaktors multipliziert, um grob überschlägig die Wohnfläche zu erhalten. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Öllageraum:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Anstrich d= ca. 24 cm
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.
Dachform:	Pulldach mit Eindeckung aus Dachdichtungsbahnen auf Holzschalung, unterhalb Gipskartonplatten, o.ä.
Sonstiges:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Metallschwingtor

Hallengebäude:

Außenwände:	Stahlbinderhalle mit Trapezblech- und Lichtplattenverkleidung
Innenwände:	Innen ein Raum in Holzbauweise mit OSB-Plattenverkleidung abgetrennt
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.
Dachform:	Pulldach mit Trapezblecheindeckung
Sonstiges:	An beiden Giebelseiten Metallschwingtore

2.3.6 Außenanlagen

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

<u>Plattierungen:</u>	Zufahrt und im Bereich der Gebäude asphaltierte Flächen
<u>Einfriedung:</u>	Zufahrt zur Straße offen gehalten, sonst verschiedene Zäune (Bauzäune, Metallzäune, Metallporten, u.a.) und stellenweise Baumbestand
<u>Gartenanlage:</u>	Grünbewuchs (verwildert), teilweise Baumbestand
<u>Nebengebäude:</u>	Gartenhaus aus Restbaustoffen in baufälligem Zustand
<u>Einstufung:</u>	Einfache Gestaltung, ungepflegter bzw. teilweise verwilderter Zustand, Ablagerungen von Müll und Unrat

Grundriss Erdgeschoss

