



7.3

Grundstück

Das in 2. Baureihe gelegene Grundstück ist ca. 28,5 m breit und 27,5 m tief und ist als „Pfeifenstilgrundstück“ über eine etwa 53 m lange Zuwegung/Zufahrt erreichbar (siehe auch Fotos Anlage B).

Die Oberflächengestalt ist als relativ eben zu beschreiben.

Das Grundstück ist erschlossen und bebaut.

Zugunsten des Bewertungsobjektes sind im Baulastenverzeichnis der Hansestadt Lübeck (Band 11, Blatt 195) ein Leitungsrecht (Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie Überwegungs- und Überfahrtsrecht eingetragen.

Der 3,2 m breite betroffene Gebäudestreifen lastet auf dem Grundstück Brandenbaumer Landstr. 129 - 131 und ist skizzenhaft grün coloriert in Anlage 7 dieses Gutachtens dargestellt.

7.4

Bebauung

Freistehendes nicht unterkellertes Einfamilienhaus - ähnlich einem Bungalow - mit einem Flach- bzw. Satteldach mit nur geringer Dachneigung.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Dem Sachverständigen wurde die 1. Seite eines Energieausweises vom 4. September

2013 [5] zur Verfügung gestellt, wo als Baujahr 1950 ausgewiesen wird.

In einem Exposé [6] wird als Baujahr ca. 1950 angegeben. Dem Bauantrag Nr. 1292/96 in den Bauakten der Bauaufsichtsbehörde habe ich auszugsweise entnommen: „Das Gebäude ... ist seit Kriegsende als Wohnung genutzt worden ...“.

Der Baukörper ist offenbar ursprünglich für Nichtwohnzwecke errichtet und später ausgebaut worden. Die nachträgliche Nutzungsänderung in eine Wohnung wurde am 30. Juli 1996 genehmigt.

Nach diesem Zeitpunkt sind weitere Umgestaltungen/Modernisierungen vorgenommen worden, dem Vernehmen nach ca. 2013. Aus einem vorliegenden Gutachten [7] ergibt sich der Zeitraum für Umbauarbeiten seit 2013 - 2018.

Der Baukörper ist umfangreich umgestaltet und modernisiert worden, zu erwähnen sind u.a. das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems als neue Außenhaut, der Einbau neuer Fenster mit Dreifachverglasung und el. Außenjalousien oder die Einrichtung eines modernen Bades, einer Einbauküche oder Gaszentralheizung.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) der vorhandenen Bebauung habe ich mit

ca. 115 m² (Anlage 6)

ermittelt.

Zu erwähnen ist noch eine großflächige Überdachung mit einem Abstellraum, der jedoch nicht von innen besichtigt werden konnte (siehe Fotos Anlage K).

Die carportähnliche Überdachung erstreckt sich auf ca. 60 - 65 m² Grundfläche, ist im Katasterlageplan nicht eingezeichnet und bauamtlich nicht genehmigt.

7.5

Nutzung

Wohnzimmer mit direktem Zugang zu den Freiflächen,

3 weitere Zimmer, Flur, Küche und Bad/WC. Die Raumaufteilung (siehe Anlage 5) ist nicht optimal: das Bad/WC ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und eines der insge-

samt 4 Zimmer ist „gefangen“, da von der Küche aus zugänglich.

Die lichte Raumhöhe habe ich mit ca. 2,4 m gemessen.

Im Bad/WC ist ein kleiner Bereich abgeteilt, wo die Heiztechnik untergebracht ist (siehe auch Fotos Anlage I).

7.6 Wohnfläche

Der Sachverständige hat beim Ortstermin Maße genommen und diese in der Anlage 5 niedergelegt.

Die Wohnfläche wird gerundet mit

ca. 93 m²

angesetzt.

Die zuvor mitgeteilte Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Regularien der DIN 283 berechnet. Würde man die Wohnfläche gemäß der im frei finanzierten Wohnungsbau nicht verbindlichen Wohnflächenverordnung [8] berechnen, könnten sich andere Ergebnisse ergeben. Da sich die DIN 283 als „anerkannte Regel der Technik“ [9] bewährt hat, bestehen keine Bedenken, diese auch hier zu berücksichtigen.

Hinweis: die Grundfläche der sichtgeschützten rückwärtig gelegenen Terrasse habe ich nicht als Wohnfläche mit berücksichtigt.

7.7 Ausstattung

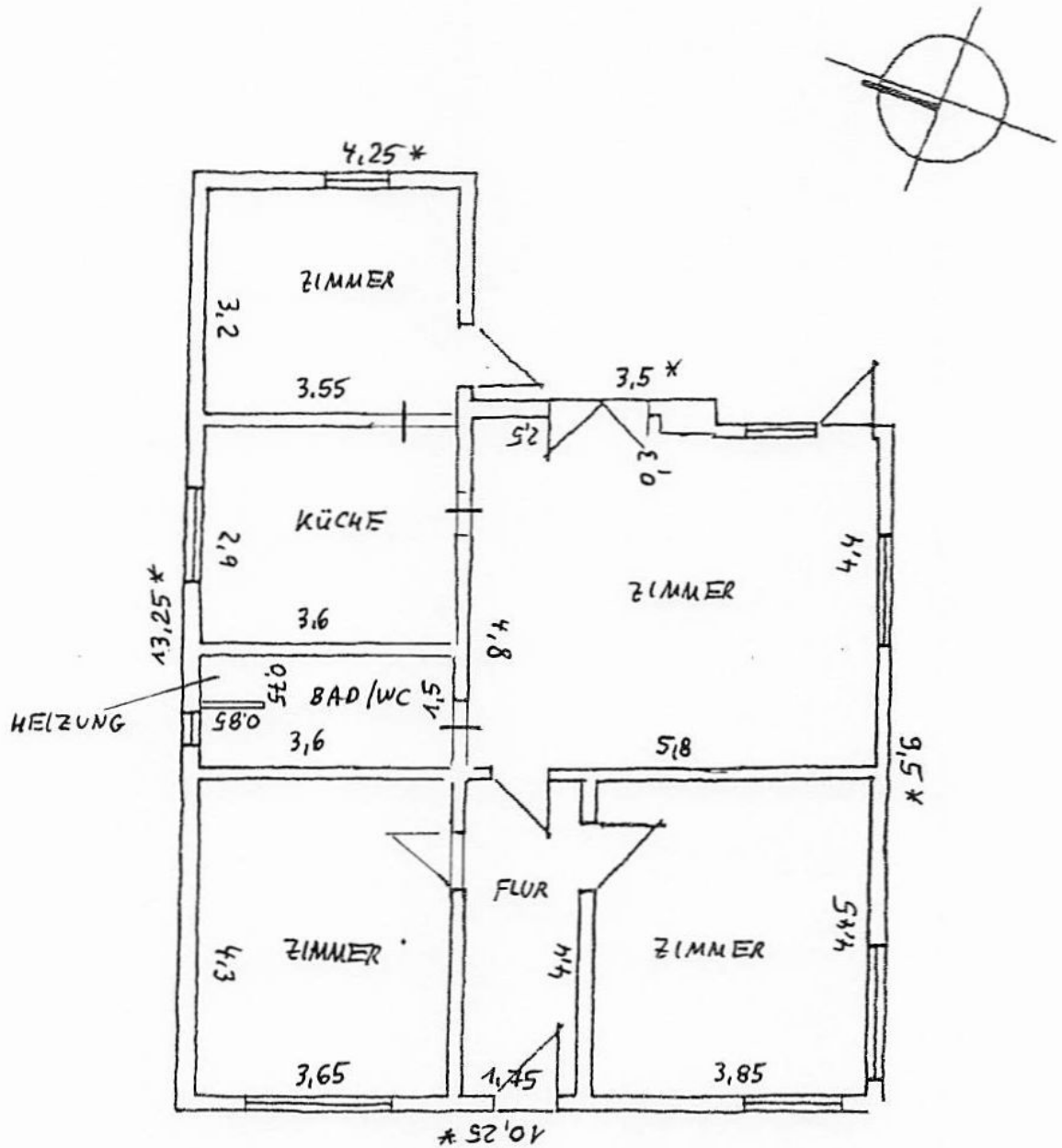
Gaszentralheizungsanlage (Vaillant-Therme im Bad/WC),
Wärmeabgabe durch Radiatoren (keine Fußbodenheizung),
Fenster mit Isolierverglasung (3-fach verglast), el.
Außenjalousien,

Fußböden mit unterschiedlichen Belägen,

Badezimmer mit Wannenbad, WC und Waschtisch,

Küche mit Einbauküche (siehe Fotos Anlage G).

Einfriedigung, Zufahrtstor, Vordach, Terrasse und Freiflächenbefestigungen, Überdachung mit Abstellraum, Aufwuchs, Hausanschlüsse u.a. als Außenanlagen und besondere Bauteile.



ERDGESCHOSS

* Maße graphisch dem Katasterlageplan entnommen

Maße ohne * örtlich genommen

Vom Gutachter skizzenhaft überarbeitete und ergänzte Bauzeichnung aus den Bauakten der Bauaufsichtsbehörde (Anlage 4)
Maßstab etwa 1 : 100