
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt setzt sich aus folgenden Einzelflächen zusammen:

- Flurstück 250, Flur 1, (Landwirtschaftsfläche, Norgaard) mit einer Größe von 71 m²: Rechteckförmige Ausbildung, ebene Oberflächenbeschaffenheit, Grundstücksfront südlich zur Straße Blasberg (asphaltiert, einspurig ausgebaut); Knickstreifen südlich des Flurstücks 201 (durch die Straße Blasberg unterteilt)
- Flurstück 113, Flur 6, (Landwirtschaftsfläche, Dallacker) mit einer Größe von 34.470 m²: Unregelmäßige, annähernd rechteckförmige Ausbildung, unebene Oberflächenbeschaffenheit, Grundstücksfront östlich zur Straße Tolkschau (Zufahrt zur B 201, asphaltiert, zweispurig ausgebaut); Ackerland
- Flurstück 166/6, Flur 8, (Landwirtschaftsfläche, Flensburger Straße 7) mit einer Größe von 174 m²: Annähernd dreieckige Ausbildung und nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, zusammenliegend mit Flurstück 377 und über dieses erreichbar bzw. über den alten Bahndamm; Grünland bzw. Buschwerk und Baumbewuchs
- Flurstück 341/179, Flur 8, (Landwirtschaftsfläche, Toft) mit einer Größe von 3.094 m²: Annähernd dreieckige Ausbildung und nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, zusammenliegend mit Flurstück 377 und über dieses erreichbar bzw. über den alten Bahndamm; Grünland bzw. Buschwerk und Baumbewuchs
- Flurstück 447, Flur 8, (Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Alte Dorfstraße 31) mit einer Größe von 33.169 m²: Unregelmäßige Ausbildung, nahezu ebene Geländeoberfläche, Grundstücksfront östlich zur Alten Dorfstraße (asphaltiert, zweispurig ausgebaut); Teilfläche Bauland bzw. Gartenland, ansonsten Grünland
- Flurstück 448, Flur 8, (Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Alte Dorfstraße 31) mit einer Größe von 47 m²: Annähernd dreieckige Ausbildung und nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, zusammenliegend mit Flurstück 447; Gartenland
- Flurstück 22/6, Flur 2, (Landwirtschaftsfläche, Gräberg) mit einer Größe von 1.478 m²: Annähernd dreieckige Ausbildung und nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, Straßenfront westlich zur Tolkschubyer Straße (asphaltiert, zweispurig ausgebaut), Buschwerk und Baumbewuchs; Grünland
- Flurstück 251, Flur 9, (Landwirtschaftsfläche, Haaf) mit einer Größe von 18.480 m²: Unregelmäßige Ausbildung, unebene Oberflächenbeschaffenheit, Fläche liegt nördlich der Flensburger Straße und ist über einen Feldweg erreichbar, zusammenliegend mit Flurstück 253; Ackerland
- Flurstück 253, Flur 9, (Landwirtschaftsfläche, Haaf) mit einer Größe von 8.483 m²: Unregelmäßige Ausbildung, nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, Fläche liegt nördlich der Flensburger Straße und ist über einen Feldweg erreichbar, zusammenliegend mit Flurstück 251, nördlich angrenzend liegt der alte Bahndamm; Feuchtwiese

- Flurstück 280, Flur 9, (Landwirtschaftsfläche, Holzkoppel) mit einer Größe von 293 m²: Annähernd rechteckige Ausbildung, nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, Grundstücksfront zur südlich zur Straße Auswiese; Knickstreifen nördlich des Flurstücks 247 (durch die Straße Auswiese unterteilt)
- Flurstück 280, Flur 6, (Landwirtschaftsfläche, Schwarze Schiffen) mit einer Größe von 5.097 m²: Annähernd rechteckige Ausbildung, nahezu ebene Oberflächenbeschaffenheit, Moorfläche liegt westlich der Straße Tolkschau und ist über einen Feldweg erreichbar (Anm.: Fläche wurde nicht eingesehen.)

Den anliegenden Auszügen aus der Liegenschaftskarte sind die genauen Formen zu entnehmen. Die Flächenangaben wurden aus dem Grundbuchauszug übernommen.

2.3.2 Nutzung

Die beiden Flurstücke 341/179 und 166/6 liegen rückwärtig der Flensburger Straße und sind lediglich über einen nicht asphaltierten Weg erreichbar.

In der Alten Dorfstraße 31 (Flurstück 447) befindet sich im östlichen Teil zur Straße ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen (Einliegerwohnung bzw. ehem. Altenteilerwohnung) mit eingeschossigen Anbauten an der südlichen Fassade, ein ehemaliges Stall- und Scheunengebäude und nördlich ein auffälliges Garagegebäude mit mehreren Einstellplätzen. Die westliche Fläche ist vorwiegend als Grünland ausgebildet. Zusammenhängend liegt zur Alten Dorfstraße zudem das Flurstück 448. Das Wohnhaus verfügt, abgesehen von den südlichen Anbauten, über eine Teilunterkellerung (Kellerraum), ein Erdgeschoss und ein teilausgebautes Dachgeschoss. Die nicht überbauten und befestigten Flächen im Bereich der Gebäude sind vorwiegend als Rasenflächen mit Anpflanzungen und Baumbestand angelegt. Die Grünlandfläche ist mit Grasbewuchs versehen. Das Wohnhaus befindet sich seit etwa 7 Jahren in einem nicht geräumten und unbewohnten Zustand. Teile des Stall- und Scheunengebäudes und der Außenanlagen (nördlicher Bereich) werden seitens eines Schrotthändlers zu Lager- und Abstellzwecken genutzt.

Die übrigen Flurstücke stellen sich im Wesentlichen als landwirtschaftliche Flächen dar. Lediglich das Flurstück 253 (Grünland, Feuchtwiese), das Flurstück 280 (Moorfläche) und die Flurstücke 22/6, 341/179 und 166/6 (Wildwuchs, Buschwerk) weisen abweichende Nutzungsarten auf. Die Flächen liegen jeweils in Außenbereichslage maximal etwa 2 km vom Ortskern entfernt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut Auskunft verpachtet.

2.3.3 Erschließungszustand

Das vorhandene Gebäude wird von einer zweispurig ausgelegten und asphaltierten Straße erschlossen. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Auskunft örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Glasfaseranschluss
- Schmutz- und Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz bzw. teilweise versickert das Regenwasser

Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen werden größtenteils durch asphaltierte Straßen bzw. Wege erschlossen. Lediglich das Flurstück 253 (Grünland, Feuchtwiese), das angrenzende Flurstück 251 (Ackerland) und das Flurstück 280 (Moorfläche) liegen nicht direkt an asphaltierten Straßenflächen.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks (bebaute Flächen) aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

2.3.5 Gebäude

Bauunterlagen waren nicht erhältlich. Für das Gebäude in der Alten Dorfstraße war in den Akten lediglich der Einbau einer Ölfeuerungsanlage im Jahr 1982 dokumentiert. Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung geht das Baujahr des Wohnhauses ursprünglich etwa auf 1920 zurück. Das Stall- und Scheunengebäude wurde etwa im Jahr 1900 errichtet.

Für die Bewertung wird insgesamt unterstellt, dass die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zulässigerweise erfolgte. Die gleiche Annahme gilt für die vorgefundene Nutzung.

Geschosse: Teilkeller (Kellerraum), Erdgeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt im Erd- und Dachgeschoss insgesamt überschlägig rd. 290 m². Hiervon entfallen auf die Einliegerwohnung im Erdgeschoss (Altenteil) rd. 79 m² und die Hauptwohnung rd. 211 m² (EG rd. 127 m², DG rd. 84 m²).

Die o.g. Angaben basieren auf den Maßen aus den beim Ortstermin zur Verfügung gestellten Grundriss-Skizzen. Diese stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Teilkeller: Kellerraum

Erdgeschoss: Hauptwohnung: Diele, Wohn- und Esszimmer, Küche, Speisekammer, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad

Einliegerwohnung: Flur, Wohn- und Esszimmer, Zimmer, Küche, Bad, kleines Bad

Anbau West: Waschküche, 2 Geräteräume, Öltank

Anbau Ost: Abstellraum, Öltank, Holzstall

Dachgeschoss: Flur, 4 Zimmer, nicht ausgebauter Bodenraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Putz und zum Teil Anstrich, Zierelemente an der straßenseitigen Fassade, teilweise Grünbewuchs vorhanden
Innenwände:	Vorwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.; stellenweise aufgeständerter und unterlüfteter Holzfußbodenaufbau
Geschossdecken:	Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachform:	Satteldach mit Dachverschneidung, einseitig Krüppelwalm, Eindeckung mit Betondachsteinen, auskragende Sichtsparen
Geschosstreppe:	KG/EG: Einfache Holzstiege EG/DG: Geschlossene Holztreppe
Innentüren:	Holz-Kassettentüren mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasungen, teilweise Einfachverglasungen und Kastenfenster – Elemente insgesamt älteren Baujahrs
Außentüren:	Eingangstüren: Holz mit Glasausschnitten
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Ältere Öltrühen, je eine Truhe mit Kunststofföltank für jede Einheit

Anbau West:

<u>Räume:</u>	Waschküche, 2 Geräteräume, Öltank
Wandverkleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenverkleidungen:	Holzschalung
Fußböden:	Estrich
Sonstiges:	Kunststofföltanks; einfache Ausstattung: Brettertüren, alte Stallfenster

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden:	Siehe unter Punkt Sonstiges
Einstufung Zustand:	Insgesamt mäßiger Zustand.
Sonstiges:	Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen. Es fallen insgesamt Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie bauliche Instandsetzungsmaßnahmen an (tlw. Fenster mit Einfachverglasungen, u.U. Heizungsanlagen, stellenweise Rissbildungen im Mauerwerk, Putzabplatzungen und aufsteigende Feuchtigkeit, Terrazzo in der Küche (ELW) beult auf, Bewuchs an der Fassade, u.a.).

Zeichnungen

Grundriss-Skizze Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss-Skizze Dachgeschoss (ohne Maßstab)

