

2.3.2 Nutzung

Das Flurstück 377 in der Flensburger Straße 7 ist im nördlichen Bereich zur Straße mit einem Wohnhaus bebaut. Der verbleibende Flächenanteil stellt sich vorwiegend als Ackerland dar. Die beiden kleineren Flurstücke 341/179 und 166/6 liegen zusammenhängend mit dem Flurstück 377. Das vorhandene Einfamilienhaus verfügt über eine Teilunterkellerung, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Südlich wurde zudem ein eingeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise angesetzt. Die nicht überbauten und befestigten Flächen im Bereich des Gebäudes sind vorwiegend als Rasenflächen mit Baubestand und vereinzelt Anpflanzungen angelegt. Die auf dem Grundstück abgestellten Pkw befinden sich in Fremdeigentum. Das Objekt befindet sich laut Auskunft beim Ortstermin seit etwa 8 Jahren in einem unbewohnten jedoch beheizten Zustand und dient vorwiegend Lagerzwecken.

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 baufälliges 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 und insbesondere als Ackerlandflächen 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

Die vorhandenen Gebäude werden jeweils von zweispurig ausgelegten und asphaltierten Straßen erschlossen (Flensburger Straße, Alte Dorfstraße). 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 für die vorhandenen Gebäude waren nicht erhältlich. Für das Gebäude in der Alten Dorfstraße 31 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. Die Errichtung des Einfamilienhauses in der Flensburger Straße 7 datiert ebenfalls etwa auf das Jahr 1920.

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

Wohnhaus Flensburger Straße 7:

<u>Geschosse:</u>	Teilkeller (Kellerraum), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
<u>Größe:</u>	Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt im Erd- und Dachgeschoss überschlägig rd. 93 m ² . Die o.g. Angaben basieren auf eigenen Berechnungen auf Grundlage des beim Ortstermin überschlägig vorgenommenen Aufmaßes. Diese stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.
<u>Raumaufteilung:</u>	
Teilkeller:	Kellerraum
Erdgeschoss:	Eingangsflur, 2 Zimmer, Bad, Küche, Flur/Hintereingang, Abstellraum
Dachgeschoss:	Flur, 2 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Massives Mauerwerk mit Putz und Anstrich, rückwärtige Fassade mit Plattenverkleidung
Innenwände:	Überwiegend massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau, o.ä.; stellenweise aufgeständerter und unterlüfteter Holzfußbodenaufbau
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendeckenkonstruktion mit entsprechendem Aufbau
Dachform:	Satteldach mit Eindeckung aus Tonpfannen, Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech
Geschosstreppe:	KG/EG: Einfache Holzstiege EG/DG: Geschlossene Holzstiege mit Teppichbodenbelag
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Kassettentüren
Fenster:	Ältere Holz- und Kunststofffenster (aus ca. 1993) mit Isolierverglasung
Außentüren:	Eingangstür aus Holz, Nebeneingangstür aus Kunststoff jeweils mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Einfach
Elektroinstallation:	Einfach
Heizungsinstallation:	Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Öltruhe ca. aus dem Jahr 2005, Kunststofföltanks mit etwa 4.000 Liter Fassungsvermögen im Nebengebäude

Raumbeschreibung:

Teilkeller:

<u>Räume:</u>	Kellerraum
Wandverkleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenverkleidungen:	Betondecke mit Anstrich
Fußböden:	Estrich
Sonstiges:	Holzstiege ins EG; Hausanschlüsse; baujahrsbedingte typische Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände

Erdgeschoss:

<u>Räume:</u>	Eingangsflur, 2 Zimmer, Bad, Küche, Flur/Hintereingang, Abstellraum
Wandverkleidungen:	Profilholzverkleidung, Tapeten, Rohfaser mit Anstrich; Bad: Fliesenschild, oberhalb Putz; Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Rohfaser und Putz mit Anstrich
Fußböden:	Fliesen, Teppichboden; Bad, Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten (ältere Ausstattung)
Küche:	Ältere Einbauküche, Öltruhe

Dachgeschoss:

<u>Räume:</u>	Flur, 2 Zimmer
Wandverkleidungen:	Rohfaser mit Anstrich
Deckenverkleidungen:	Rohfaser mit Anstrich
Fußböden:	Teppichboden auf Holzdielung

Zustandseinstufung:

Baumängel / -schäden:	Siehe unter Punkt Sonstiges
Einstufung Zustand:	Insgesamt mäßiger bis schlechter Zustand.
Sonstiges:	Die Baukonstruktion und die energetische Beschaffenheit sind im Wesentlichen dem Altbaubestand zuzuordnen. Es fallen insgesamt umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie bauliche Instandsetzungsmaßnahmen an (tlw. Fenster, u.U. Heizungsanlage, Putzabplatzungen am Eingangspodest und seitlich an der Fassade, Feuchtigkeitseintrag am Schornstein, u.a.).

Wohnhaus Alte Dorfstraße 31:

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 Ölruhen, je eine Truhe mit Kunststofföltank für jede Einheit

Raumbeschreibung:

Teilkeller:

<u>Räume:</u>	Kellerraum
Wandverkleidungen:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen:	Holzbalkendecke
Fußböden:	Estrich
Sonstiges:	Holzstiege ins EG (Küche)

Erdgeschoss:

<u>Räume:</u>	Hauptwohnung: Diele, Wohn- und Esszimmer, Küche, Speisekammer, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad
Wandverkleidungen:	Putz und Raufaser mit Anstrich; Bad: Fliesenschild; Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Putz und Raufaser mit Anstrich, Plattenverkleidungen
Fußböden:	Terrazzo, Teppichboden, Holzdielung; Bad, Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, Dusche mit Kabine
Küche:	Einzelne Küchenelemente, Öltruhe
Sonstiges:	Kachelofen im Wohnzimmer

<u>Räume:</u>	Einliegerwohnung: Flur, Wohn- und Esszimmer, Zimmer, Küche, Bad, kleines Bad
Wandverkleidungen:	Putz mit Anstrich; Bad: Fliesenschild; Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Raufaser mit Anstrich
Fußböden:	Fliesen, Holzdielung; Bad: Fliesen, Küche: Terrazzo
Bad:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, bodengleiche Dusche - innenliegender Raum
Kleines Bad:	Waschbecken, Sitzbadewanne
Küche:	Einzelne Küchenelemente, Öltruhe

Dachgeschoss:

<u>Räume:</u>	Hauptwohnung: Flur, 4 Zimmer, nicht ausgebauter Bodenraum
Wandverkleidungen:	Raufaser und Putz mit Anstrich
Deckenverkleidungen:	Raufaser und Putz mit Anstrich
Fußböden:	Holzdielung
Sonstiges:	Bodenraum: Fußboden mit Holzdielung, Dachschräge mit Dacheindeckung in Pappdocken

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.).

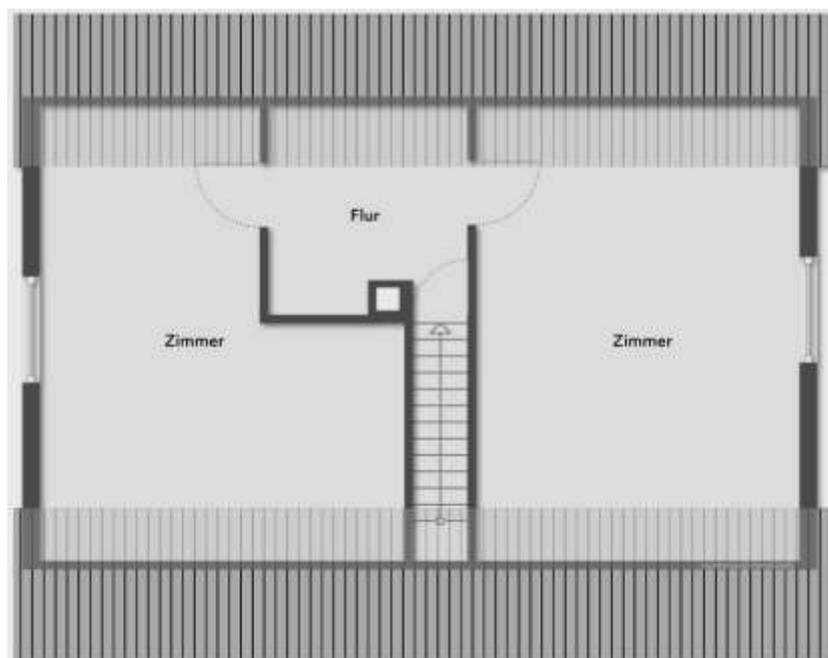
Zeichnungen

Flensburger Straße 7

Grundriss-Skizze Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss-Skizze Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Alte Dorfstraße 31

Grundriss-Skizze Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss-Skizze Dachgeschoss (ohne Maßstab)

