



### **Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen**

Gestalt und Form	Rechteckform, Grundstücksbreite ca. 14 m, Grundstückstiefe ca. 36 m Die Doppelhaushälfte befindet sich auf der vorderen östlichen Grundstückshälfte, der Schuppen ist etwa mittig an der westlichen Grundstücksgrenze grenzbebaut.
Erschließung	Die Goethestraße ist ca. 3,50 m breit, asphaltiert, auf gegenüberliegender Straßenseite Gehweg und Parkstreifen. In der Straße liegen alle Versorgungsleitungen, weshalb das Grundstück als voll erschlossen gilt.

Befestigungen	Weg zum Hauseingang in grauem Beton-Rechteckpflaster, schmaler gepflasterter Stellplatz – hier abgängiges Fahrzeug
Umfriedungen	Zur Straße ca. 1,50 m hohe Hecke, zum linken Nachbarn Koniferenhecke, rückwärtig Flechtzaun
Gartenanlage	Vorgarten mit Rasen, einigen Büschen und Sträucher. Zugang zum hinteren Garten war nicht möglich. Ein Teilbereich konnte eingesehen werden. Auf dem Grundstück lagern neben dem abgängigen Fahrzeug Unrat, u.a. Holzpaletten, Schaumstoff und Baureste.

### Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Teilunterkellerte, 1-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss mit rückwärtigem, nicht unterkellerten, 1-geschossigen Flachdachanbau, massives Schuppengebäude	
Baujahr/Baugenehmigungen	Anf. 1950er Jahre	Baujahr Doppelhaus
	02.09.1964	BG Um- und Erweiterungsbauten am Eigenheim
	26.10.1965	Gebrauchsabnahme

### Flächen und Maße

Allgemein

#### Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

#### Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nur für den Anbau in der behördlichen Bauakte vor. Ein Flächenaufmaß konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Erd- und Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den

nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Wohnfläche ca.	Altbau	62 m <sup>2</sup>	
	Anbau	34 m <sup>2</sup>	
	Gesamt	96 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche	Teilkeller, Schuppen		
Bruttogrundflächen	<u>Altbau</u>		
	Kellergeschoss	3,90 x 6,50	= 25,35 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	7,50 x 6,46	= 48,45 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	7,50 x 6,46	= 48,45 m <sup>2</sup>
	BGF gesamt		<u>122,25 m<sup>2</sup></u>
	<u>Anbau</u>	8,49 x 3,24	
		+ 7,50 x 1,635	= <u>39,77 m<sup>2</sup></u>
	<u>Schuppen</u>	6,00 x 3,00	= <u>18,00 m<sup>2</sup></u>

### Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (s. Anlage) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putzfassade mit weißem Anstrich – verbraucht, teilweise kleine Rissbildungen Giebeldreieck mit anthrazitfarbenen Zementfaserschindeln verkleidet Sockelhöhe ca. 30 cm, geputzt, dunkelgrün gestrichen
Haustür	Kunststofftür in Holzoptik mit Ornamentverglasung, davor 3-stufiger Aufgang und Podest aus Kunststein  Kleines Vordach
Fenster	Holzfenster mit Iso-Verglasung, Anstriche außen verbraucht  Seitlich des Anbaus 1 größeres Glasbausteinfenster
Dach	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, dunkle Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, traufseitig geringe Dachüberstände, giebelseitig keine Dachüberstände
Rückwärtiger Anbau	1-geschossig mit Flachdach, nicht unterkellert  Hier befindet sich der Eingang.
Schuppengebäude	Gemeinsam mit dem Nachbarn errichtet  Massivbauweise, Satteldach, Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, 2 Doppelflügel-Schuppentüren in Bretterbauweise



