

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Baujahr unbekannt, vermutlich 1950er Jahre, Wohnhauserweiterung ca. im Jahre 1966, rückwärtiger Anbau ca. im Jahre 1979, Einbau einer Dachgaube ca. im Jahre 2009

Für den rückwärtigen eingeschossigen Anbau mit Flachdach liegen mir keine Bauakten vor. Ob dieser Anbau über eine Baugenehmigung verfügt, ist mir nicht bekannt.

Für die seitlich links angebaute hölzerne Garage mit Flachdach und Holzverkleidung liegen in der Bauakte des Kreises keine Unterlagen vor.

Diese beiden Gebäude fließen in der Berechnung als „besonders zu bewertendes Bauteil“ mit ein.

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen, im Ursprung unterkellerten **Einfamilienhaus**, mit seitlicher Erweiterung (ca. 1966) ohne Unterkellerung und insgesamt mit ausgebautem Dachgeschoß. Ca. im Jahr 1977 erfolgte ein rückwärtiger, unterkellelter, eingeschossiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoß. Im Anschluß daran befindet sich ein eingeschossiger Anbau, der bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze heranreicht.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.



Vorderansichten mit Garagenzufahrt ca. von Westen und ca. von Südwesten



Vorderansicht ca. von Südwesten



rückwärtige Ansicht der Anbauten, ca. von Südosten



Hauszugang, ca. von Westen

Massives Gebäude mit hölzernem Satteldach und Pfannendeckung, Rinnen- und Fallrohre, hölzerner Dachüberstand, große Dachgaube mit seitlicher Holzverkleidung zur Straße hin, hier Balkon mit Metallgeländer, soweit ersichtlich meist hölzerne isolierverglaste Fenster, im rückwärtigen Anbau Dachflächenfenster, Eingangsstufe und Eingangspodest mit Klinkerbelag und seitlichem Geländer, hölzerne Hauseingangstür mit Glasausschnitten.

Auszug aus der Baubeschreibung aus dem Jahre 1979:

Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses:

Streifenfundamente, Kelleraußenwände 36,5 cm (KSL + VHL), Erdgeschoß- und Dachgeschoßaußenwände 24 cm Gasbeton + 11,5 cm Verblender, Decken Beton mit Estrichbelag, Dachschrägen mit Gipskarton, Satteldach (Pfettendach), Eindeckung Frankfurter Pflanne, Kelleraußentreppe Stahlbeton mit Handlauf, isolierverglaste Drehkipp-Holzfenster natur, Dachflächenfenster, verzinkte Stahl-Kellerfenster, Kellertür (feuerhemmend).



Auszug aus der Baubeschreibung aus dem Jahre 2009:

Einbau einer Dachgaube:

Die tragende Konstruktion der Gaube wird aus Holzständerwerk gemäß Statik hergestellt. Es werden zwei neue Mittelpfetten eingezogen.

Die Holzbalken werden innen mit Rigips verkleidet und erhalten eine Dämmung (200 mm).

Als Dacheindeckung werden die Pfannen passend zum Bestand ausgewählt. Die Fenster sind isolierverglast und aus Holz.

Die Regenleitung aus Zink wird an die vorhandene Entwässerung angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrißzeichnungen. Eine Garantie für die Richtigkeit dieser Angaben kann ich ohne Innenbesichtigung nicht geben.

Im Einzelnen sind folgende Räume vorhanden:

Kellergeschoß:

- Flur
- Vorräte
- Vorräte
- Kellerraum (nachträglicher rückwärtigen Anbau)

Erdgeschoß:

1. Flur, ca. 5,3 m²
2. Zimmer, ca. 6,3 m²
3. Zimmer, ca. 17,6 m²
4. Küche, ca. 10,8 m²



5. Flur, ca. 6,0 m²
6. Bad, ca. 8,0 m²
7. Waschküche, ca. 8,1 m²
8. Wohnzimmer, ca. 15,3 m²
9. Schlafzimmer, ca. 11,2 m²
10. Wohnraum, ca. 31,0 m² (nachträglicher rückwärtiger Anbau)

Wohnfläche EG ca. 119,6 m²

Die Außenmaße des eingeschossigen Anbaus betragen laut Flurkarte in etwa 6 m Länge und 5 m Tiefe. Die Fläche wird nicht mit in die Wohnfläche mit aufgenommen, da ich nicht beurteilen kann, ob es sich hier wirklich noch um Wohnraum oder Abstellfläche handelt. Eine Baugenehmigung liegt mir, wie oben bereits aufgeführt, nicht vor. Von außen macht der Anbau den Eindruck, daß er sehr einfach (mit einfacher Holzverkleidung sowie alten Fenstern und Terrassentüren, einfachste Bauweise) ausgeführt ist. Dieser fließt als „besonders zu bewertendes Bauteil“ mit in die Berechnung ein.

Dachgeschoß:

11. Küche, ca. 14,1 m²
12. Bad, ca. 9,3 m²
13. Wohnen/Essen, ca. 22,2 m² (nachträglicher rückwärtiger Anbau)
14. Schlafen, ca. 27,9 m²
15. Abstellraum, ca. 9,7 m²

Wohnfläche DG ca. 83,2 m²

(Die Größen der einzelnen Räume habe ich für das Erdgeschoß aus dem Grundrißplan aus dem Jahre 1966 entnommen und für den nachträglichen Anbau aus der Angabe in der Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1979 (jeweils aus der Bauakte). Für das Dachgeschoß habe ich die Angaben aus der Bauakte aus dem Jahre 2009 übernom-



men. Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung nach den gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

Danach hat das Haus insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 202,8 m²**.

4.3. Außenanlagen

Zur Straße Heckenbepflanzung, kleine Zugangspforte, Plattenbelag zum Hauseingang, seitlich links große Parkplatzfläche und Zufahrt zur Garage in Verbundpflasterung, zwei Mauerpfeiler im Bereich der Einfahrt, im Vorgartenbereich vorwiegend Rasenfläche, seitlich entlang der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück kleiner Holzzaun, ansonsten seitlich auch vorwiegend Rasenfläche, teilweise Büsche und Sträucher. Der rückwärtige Bereich konnte nicht in Augenschein genommen werden. Laut Flurkarte befinden sich kleine Nebengebäude im rückwärtigen Bereich.

In Richtung Norden befindet sich der Garagenanbau in Flachdachausführung mit Holzverkleidung. Dieser scheint relativ einfach gehalten zu sein. Der Garagenanbau fließt als „besonders zu bewertendes Bauteil“ mit in die Berechnung ein.

