



4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Flurstücks und die Lage des Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigelegten Flurkarte.

Das hier zu bewertende **Flurstück 81/85** hat eine **Größe** von **682 m²**.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich rechtwinklig geschnitten, die hintere Grenze verläuft schräg nach Osten ansteigend. Die Ausrichtung ist in etwa von Süd (Straße) nach Nord. Die westliche Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 37 m, die östliche Tiefe ca. 42 m. Die Breite beträgt ca. 17 m.

Das Wohnhaus befindet sich ca. 10 m von der Straße entfernt.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen, unterkellerten **Ein-/Zweifamilienhaus** (ursprünglich Einfamilienhaus) mit ausgebautem Dachgeschoß. Im Jahr 2004/2005 ist das Dachgeschoß vom Antragsgegner zu 1) auf eigene Kosten ausgebaut worden sein. Hierzu liegt mir keine Nutzungsänderung/Baugenehmigung (inkl. Pläne und Berechnungen) für das Dachgeschoß vor. Ich gehe jedoch davon aus, daß der Ausbau zulässig, zumindest genehmigungsfähig ist, da er nicht dem B-Plan widerspricht, die Belichtung der Räume ausreichend erscheint und ein zweiter Rettungsweg über die Loggia gegeben ist.



Baujahr: (Fertigstellung) ca. 1975

Massives Gebäude mit hölzernem Satteldach und Pfannendeckung, Sockel Stein rot, ansonsten Wohnhaus Stein weiß gestrichen, Loggia im DG zur Straße, hier im Bereich des Giebels Verkleidung, meist hölzerne isolierverglaste Fenster mit vorgesetzten Außensprossen, Eingangsbereich 3 große Eingangsstufen und Podest, hölzerne Hauseingangstür mit hölzernem Seitenteil mit Glasausschnitten, Dachflächenfenster, hölzerner Dachüberstand, Rinnen- und Fallrohre, Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung (älteren Datums) und 3 x 2.000 Liter Kunststoff-Öltanks im KG, seitliche Terrasse (teilüberdacht) nach Westen, im rückwärtigen Bereich äußerer Kellerniedergang mit Betonstufen, im Niedergang seitlich Ziegeleinfassung, Holzgeländer zur Absturzsicherung und Handlauf.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrißzeichnungen. Für das Dachgeschoß liegt mir lediglich der Grundriß des Rohbaus vor. Eine Wohnflächenberechnung sowie ein aktueller Grundriß wurden mir nicht vorgelegt.

Die mir vorliegenden Grundrißpläne weichen etwas von den Gegebenheiten vor Ort ab. Die Treppen sind anders ausgeführt worden. Ein abgeteilter Windfang ist nicht vorhanden.



Wohnfläche DG ca. 91,03 m²

(Die Größen der einzelnen Räume habe ich für das Erdgeschoß aus der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte aus dem Jahr 1973 übernommen. Für das Dachgeschoß lagen mir keine Berechnung und auch kein Schnitt vor, was eine Berechnung hinsichtlich der Dachschrägen erschwert. Für das Dachgeschoß habe ich somit die Angaben aus dem Grundrißplan aus dem Jahr 1993 lediglich grob überschlagen. 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. 211,24 m²**.

Spitzboden: offenes Sparrendach ohne Dämmung und Folie, Preßspanplatten zwischen den Sparren, Fußboden teilweise zusammengesetzte Platten (größtenteils soll der Spitzboden nach Auskunft des Miteigentümers nicht begehbar sein und der Fußboden nur in Teilen gedämmt), Dachfenster

Garage:

Massiver Gargenflachdachbau mit Sektionaltor und Dachüberstand, Fußboden mit Plattenbelag, Wände geputzt und gestrichen, hölzernes Fenster und seitliche, hölzerne Ausgangstür zum rückwärtigen Gartenbereich

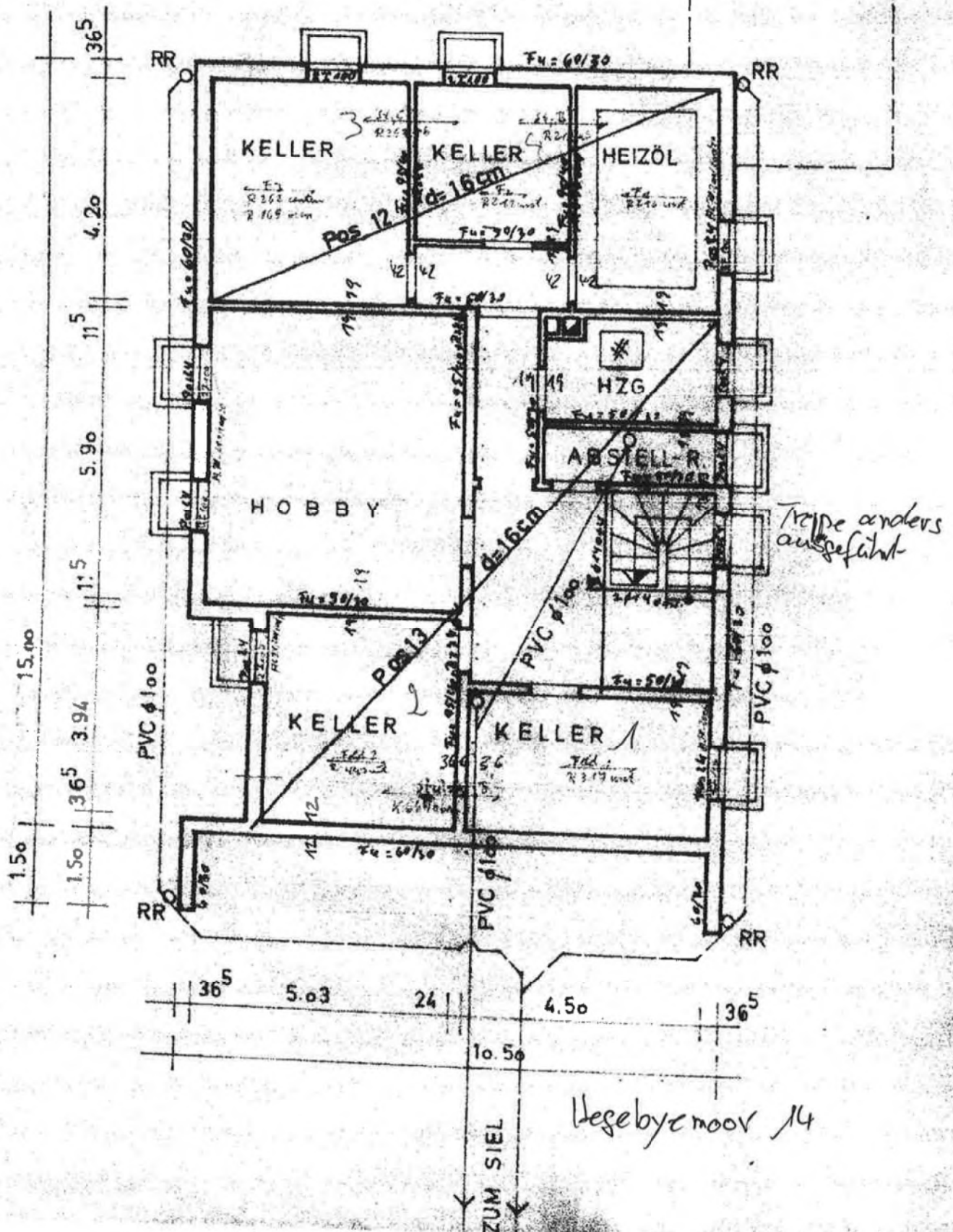
Größe ca. 4,0 m x 6,5 m (aus Grundrißplan gemessen)

4.3. Außenanlagen

Abgrenzungen zur Straße Holzzaun, Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken mit kleinen Maschendrahtzäunen, Auffahrt zur Garage und gleichzeitig Zugang zum Gebäude mit Plattenbelag, im vorderen wie auch rückwärtigen Bereich vereinzelt Bäume, Büsche und Sträucher (auch als Sichtschutz), ansonsten Rasenflächen, Plattenbelag im Bereich der Terrasse, hier Zuwegung von vorn und hinten (vorn 3 Stufen zur Terrasse), Pflasterungen als Zuwegungen, im rückwärtigen Gartenbereich kleiner Teich und überwiegend Pflanzbeete, überdachter hölzerner Freisitz mit Glasdach und hölzernem Seitenteil mit Glasausschnitten

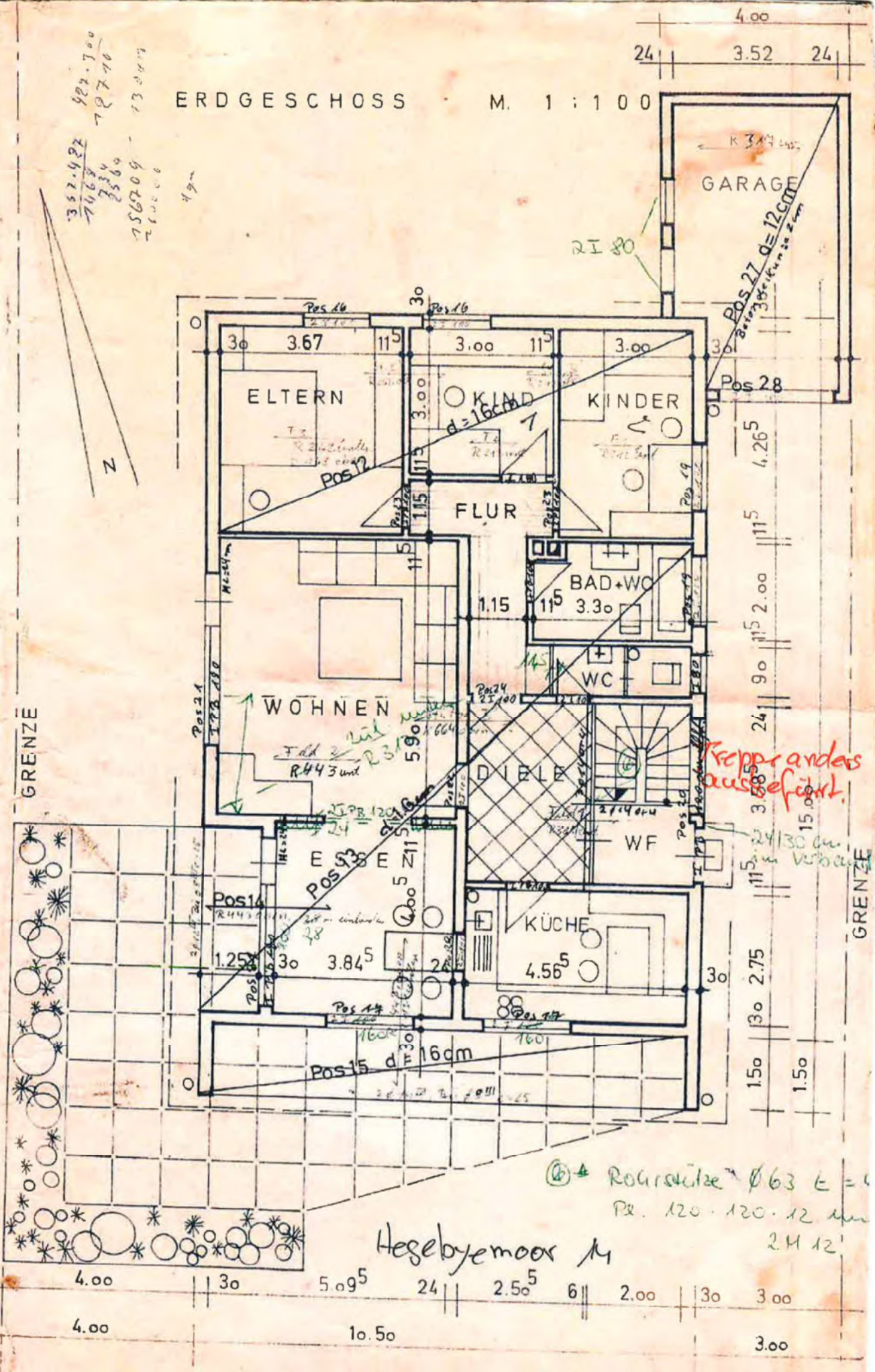


KELLERGEOSCHOSS M. 1:100



ERDGESCHOSS

M. 1 : 100



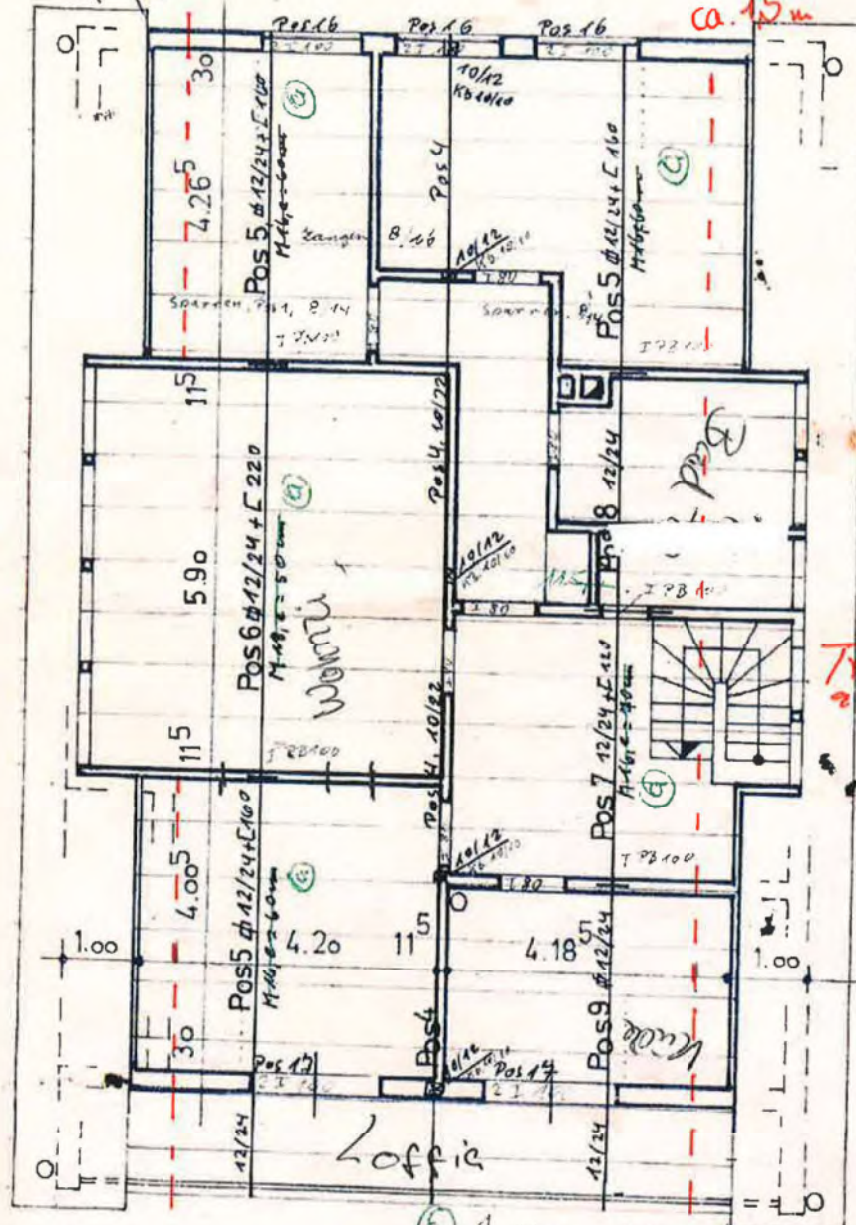
Hesebyemoor M

④ Rohrschneise 63 E = 4
Pl. 120 · 120 · 12 mm
2 M 12

NUR ROHBAU
NICHT AUSGEBAUT

6.50
240
90
1900
1900
630

ca. 15 m



Treppe
anders ausge-
führt.

W O H N H A U S

(a) = 1 cm. Geht $150 + 12 \cdot 2 = 85 \text{ cm}$

T R I T T A U

G A R T E N S C H E

Hegebyr moor 24

BAUHERR U. PLANFERTIGER
TRITTAU MAI 1972

M A I 1973

Prüfnummer: 432973 des Prüfverzeichnisses nach ZfV. 25
 Hebung der 1923
 Prüfung für Bauteile gemäß Verordnung der Landesregierung.
 Schlußig-Holzstein v. 1. 12. 51 für die Fachrichtung 1. Stahlbau,
 2. Stein- u. Beton- u. Stahlbetonbau, 3. Holzbau.
 Dr.-Ing. Karl Bayer
 Hordorf Kies, Stornarn • Ostjenda für Kirchenweg 53
 Telefon: 04107 - 230