



3. Bebauung:

Das Grundstück liegt im Südwesten des Kreises Stormarn im Südosten der „Stadt Ahrensburg“ in der Gemeinde Großhansdorf „Ortsteil Schmalenbeck“ westlich der A 1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 7. Änderung mit einer Ausweisung als Reines Wohngebiet „WR“ mit einer zulässigen eingeschossigen Bebauung „I“, einer zulässigen **GFZ von 0,3** und einer „offenen Bauweise“ „o“ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(siehe hierzu in Kopie anl. Bebauungsplanauszug der Gemeinde Großhansdorf, Bau-und Umweltamt, Frau vom 28.01.2025)

§ 3 BauNVO: -Reine Wohngebiete-

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Das Grundstück ist bebaut mit:

- **einem kleinen Einfamilienhaus**
-teilunterkellert, eingeschossig, ausgebauter Dachgeschoß-
- **einer Garage** *-eingeschossig-*



4. Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung ergibt sich anhand meiner Besichtigung, den in Kopie anliegenden Grundrissplänen, den Auskünften der Beteiligten und den sonstigen mir vorliegenden Unterlagen.

Einfamilienhaus:

(siehe Fotoseiten 1-7)

-teilunterkellert, eingeschossig, ausgebauter Dachgeschoß-

Baujahr ab ca. 1950 „Isartaler Holzhaus“,

Teilsanierung + Instandhaltung, Renovierung *-mieterseits ab ca. 2015/20-,*

einfache Bauweise,

Fundierung auf Mauer- oder Betonkranz mit Pfeilern im Inneren,

EG-/DG-Holzfußböden,

Kellerwände *-starke Sockel- und Außenwandfeuchtigkeit-,*

Wände durchweg aus fertigen Tafeln, Hohlräume des Riegelwerkes mit

Iporka-Flocken satt ausgefüllt und auf beiden Seiten mit Isolierpappe,

außen gehobelte Wasserschlagschalung auf Nut und Feder, innen mit rauer Blindschalung und Holzfaserzementplatten o.ä.,

Spitzdach, Holzkonstruktion mit alter einfacher Dämmung, alte Pfanneneindeckung *-erneuerungsbedürftig-,*

alte Dachrinnen, Fallrohre *-erneuerungsbedürftig-,*

alter Schornsteinkopf *-sanierungsbedürftig-,*

Hauseingang (siehe Fotoseite 4) mit Eingangsstufe bzw. Rampe, Außenbeleuchtung, Klingelanlage, Vordach durch Dachüberstand,

ältere Holzeingangstür mit Glaseinsatz und alte Holzinrentüren,

ältere isolierverglaste Holzfenster,

KG-Kunststofffenster,

Holzterrasse zum Garten (siehe Fotoseite 1) mit Holzfußboden + Geländer,

einfache KG-Holzinnentreppe (siehe Fotoseite 6),

einfache DG-Holzinnentreppe (siehe Fotoseite 6),

alte Gasthermenheizung (siehe Fotoseite 7), alte Rippenheizkörper,

Warmwasserversorgung über E-Geräte,

zentrale Wasserversorgung,

Abwasserbeseitigung in das öffentliche Kanalsystem,

Stromversorgung über das öffentliche Netz,

Energieausweis und Rauchmelder nicht vorhanden.



Garage: *-starker Bewuchs-*

(siehe Fotoseite 2)

Baujahr geschätzt ca. 1950, einfach Bauweise,
Spitzdach, alte Holzkonstruktion, alte Pfanneneindeckung, altes Holztor.

Außenanlagen: *-nur relativ gepflegter teilw. relativ eingewachsener Zustand-*

(siehe Fotoseiten 1-3)

zur Straßenseite alter Holzzaun, Zuwegung *-uneben-* mit Betonplatten,
Vorgarten als Rasenfläche mit mehreren Büschen, seitlich gewachsene
Hecken, rückwärtiger Gartenbereich als große Rasenfläche mit mehreren
Büschen und Bäumen sowie einem Gartenschuppen.



5. Grundriss und Raumaufteilung:

Die Grundriss- und Raumbeschreibung ergibt sich entsprechend der Innenbesichtigung, den Auskünften der Beteiligten sowie der in Kopie beigefügten Grundrisszeichnungen.

Danach sind im einzelnen folgende Räume vorhanden:

Teilkellergeschoß: *-einfache Holzzinntreppe vom EG-Flur (siehe Fotoseite 6)-*

- 0.1. Kellerraum (siehe Fotoseite 7), Hausanschlüsse, Zementfußboden
-starke Wand und Sockelfeuchtigkeit-, Gastherme, Waschmaschine, Kunststoffenster

Teilkellergeschoß Nutzfläche geschätzt

ca. 10,00 m²

Erdgeschoß:

- massive Eingangstreppe bzw. Rampe-

1. Flur (siehe Fotoseite 1), Holz- Hauseingangstür mit Glaseinsatz, Kunststoffbodenbelag, DG-Holzzinntreppe
2. WC (siehe Fotoseite 4), Kunststoffbodenbelag, Waschbecken, WC, Plattenheizkörper, isolierverglastes Holzfenster zur Gebäudevorderseite
3. Küche (siehe Fotoseite 5), Kunststoffbodenbelag, Einbauküche *-mieterseits-* mit Spüle, Geschirrspülmaschine, E-Herd (Ceranfeld), Microwelle, Kühlschrank, isolierverglastes Holzfenster zur rechten Gebäudeseite
4. Bad (siehe Fotoseite 5), Kunststoffbodenbelag, Waschbecken, Badewanne, isolierverglastes Holzfenster zur rechten Gebäudeseite
5. Wohn- und Esszimmer (siehe Fotoseite 4), Kunststoffbodenbelag, alte Rippenheizkörper, zwei isolierverglasten Holzfenster zur linken Gebäudeseite, Durchgang zur
6. Terrasse (siehe Fotoseite 1) *-nicht zur Wohn- und Nutzfläche angerechnet-, Holzbelag, Holzgeländer*



7. Schlafzimmer, Kunststoffbodenbelag, isolierverglastes Holzfenster zur rechten Gebäudeseite

Erdgeschoß Wohn- und Nutzfläche geschätzt

ca. 57,00 m²

Dachgeschoß:

- einfache Holzzinnentreppe-

(siehe Fotoseite 6)

8. Flur, Kunststoffbodenbelag

9. Zimmer 1, Kunststoffbodenbelag Dachschrägen, Dachgaube mit isolierverglastem Holzfenster

10. Zimmer 2, Kunststoffbodenbelag Dachschrägen, Dachgaube mit isolierverglastem Holzfenster

Dachgeschoß Wohn- und Nutzfläche geschätzt

ca. 30,00 m²

6. Flächenzusammenstellung:

Einfamilienhaus:

(Teilkellergeschoß Nutzfläche geschätzt ca. 10,00 m²)

Erdgeschoß Wohn- und Nutzfläche geschätzt ca. 57,00 m²

Dachgeschoß Wohn- und Nutzfläche geschätzt ca. 30,00 m²

Wohn- und Nutzfläche geschätzt

ca. 87,00 m²

(ohne Terrasse und Kellergeschoß)

(Die vorstehenden Größen sind aus den mir vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. grob geschätzt worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Abweichungen zwischen den Bauzeichnungen und den tatsächlichen Verhältnissen sind von mir grob einskizziert worden.)

Die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche kann nur anhand eines Aufmasses vor Ort ermittelt werden.



7. Beurteilung, Baumängel und Bauschäden:

Das Einfamilienhaus ist in seiner Größe, Grundrißaufteilung, Belichtung, Ausstattung und Bauzustand wie folgt zu beurteilen:

Mit der vorliegenden Grundrißaufteilung und einer Wohn- und Nutzfläche von **ca. 87,00 m²** (zzgl. einer Nutzfläche im KG von ca. 10,00 m²) handelt es sich um ein heutiges „einfaches bis noch durchschnittlichen Ansprüchen“ entsprechendes **relativ kleines „Einfamilienhaus“** für **z.Zt. max. 2-3 Personen**.

Der Grundriss ist mit dem zentralen Flur und den davon abgehenden Räumen den baulichen Gegebenheiten entsprechend **wirtschaftlich relativ gut gelöst**.

Die einzelnen Raumgrößen sind der Nutzung entsprechend ausreichend bemessen. *Die DG-Räume sind eher klein mit geringer Deckenhöhe.*

Die Belichtung der Räume ist den Nutzungen entsprechend ausreichend.

Die Ausstattung der Wohnräume ist als „einfache bis noch durchschnittliche Ausstattung“ zu bezeichnen.

Die Ausstattungen im Bad und Küche sind als noch „durchschnittliche Ausstattung“ zu bezeichnen.

Die Einbauküche und das Bad wurden mieterseits eingebaut.

Die isolierverglasten Holzfenster sind als „noch durchschnittliche Ausstattung“ zu bezeichnen.

Die Heizung über die Gastherme ist als „noch durchschnittliche Ausstattung“ zu bezeichnen.

Die Warmwasserversorgung über E-Geräte ist als „einfache Ausstattung“ zu bezeichnen.

Abstellfläche ist nur im Teilkeller –*starke Feuchtigkeit*- gegeben.



Der äußere Bauzustand des Gebäudes entspricht dem Baualter (ca. 1950) bzw. der erfolgten Teilsanierung/Instandhaltung/ Renovierung
(-mieterseits ab ca.2015/20-).

Folgende Baumängel bzw. -schäden bzw. Instandhaltungsstau waren -soweit möglich- erkennbar bzw. sind bekannt:

- **Die Dacheindeckung** ist in absehbarer Zeit *-altersbedingt-* erneuerungsbedürftig. *Eine Dacherneuerung mit neuer Wärmedämmung wäre ratsam, um heutigem „energetischen Standard“ zu entsprechen.*
- **Die Dachrinnen und Fallrohre und der Schornsteinkopf** sind in absehbarer Zeit *-altersbedingt-* erneuerungsbedürftig.
- **Die Außenfassade** ist in absehbarer Zeit *-altersbedingt-* erneuerungsbedürftig. *Eine neue Dämmung wäre ratsam, um heutigem „energetischen Standard“ zu entsprechen.*
- **Die Holzfenster** sind *-altersbedingt-* überholungs- bzw. in weiterer Zeit erneuerungsbedürftig.
- **Im Kellergeschoß** sind größere Sanierungsarbeiten aufgrund der starken Sockel- und Außenwandfeuchtigkeit erforderlich.
(siehe hierzu Fotoseiten 6/7)
- **Eine Dämmung der Kellerdecke** wäre ratsam, um heutigem „energetischen Standard“ zu entsprechen.
- **Im Erdgeschoß** ist der Holzfußboden *-altersbedingt-* wahrscheinlich sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig.
- **Die Gastherme** ist in weiterer Zeit *-altersbedingt-* erneuerungsbedürftig. *Sie ist zu überprüfen, ob sie heutigem „energetischen Standard“ entspricht.*
- **Die E-Warmwassergeräte** sind in absehbarer Zeit *-altersbedingt-* erneuerungsbedürftig. *Sie sind zu überprüfen, ob sie heutigem „energetischen Standard“ entsprechen.*
- **Die Rippenheizkörper** sind in weiterer Zeit *-altersbedingt-* erneuerungsbedürftig.



- **Die Heizungs-, Wasser- und Stromleitungen** sind *–altersbedingt–* zu überprüfen bzw. erneuerungsbedürftig.
- **Ein Energieausweis** liegt nicht vor.
- **Rauchmelder** sind nicht vorhanden.
- **Größere Schönheitsreparaturen** sind *-im Rahmen der normalen Instandhaltung (Alterswertminderung) –in nahezu allen Räumen (Malerarbeiten an Decken, Wänden, Fußböden, Fenstern und Türen) erforderlich.*
- **Der Holzfußboden der Gartenterrasse** ist alt, daher in weiterer Zeit erneuerungsbedürftig.

Ich halte für die Beseitigung - *der über die normale Instandhaltung (Alterswertminderung) hinausgehenden ersichtlichen bzw. nicht ersichtlichen Baumängel- bzw. Bauschäden sowie den Instandhaltungsstau (ohne Modernisierungen) - in dem Einfamilienhaus* einen Aufwand in Höhe von **insgesamt grob geschätzt ca. 100.000,00** für erforderlich.

Größere energetische Modernisierungsarbeiten sind hierin nicht enthalten.