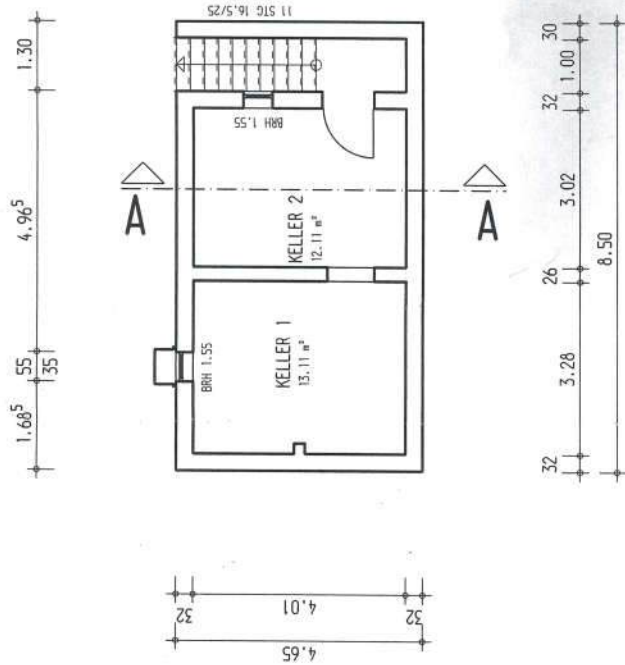


2. Allgemeines

Einführung	<p>Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in Kolkwitz OT Glinzig gelegene Grundstück Zur Koselmühle 55, das sich auf dem Flurstück 230/3 der Flur 1 in der Gemarkung Glinzig befindet. Das Flurstück 230/3 weist eine Größe von 323 m² auf und ist mit einem sehr kleinen Einfamilienhaus und einem Holzschuppen bebaut.</p> <p>Das Wohngebäude ist lt. Bauzeichnungen ca. 2009 vom ursprünglichen Wochenendhaus zum Wohnhaus ausgebaut worden. Im Jahr 2011 wurde eine Baugenehmigung zur Umnutzung des Gebäudes zum Wohnhaus erteilt. Das Gebäude ist überwiegend unterkellert und besitzt Erdgeschoss und das ausgebauten Dachgeschoss, das nur zu Abstellzwecken genutzt werden darf. Im Keller gibt es zwei Abstellräume. Im Erdgeschoss sind ein offener Wohn-, Schlaf- und Essbereich mit Küche sowie ein Bad vorhanden. Zudem gibt es einen Abstellraum, der als Hauswirtschaftsraum dient und nur von außen erreichbar ist. Vom Wohnbereich erfolgt ebenfalls der Zugang zum Dachgeschoss mit zwei Räumen und einem kleinen Flur über eine sehr schmale Spindeltreppe. Die Wohnfläche beträgt damit insgesamt ca. 27,43 m² im Erdgeschoss und die Abstellfläche im Dachgeschoss ist ca. 18,16 m² groß. Die Ausstattung des Gebäudes ist bei der Sanierung in einem hochwertigen Standard ausgeführt worden. Die Fußböden im Erdgeschoss wurden wertig gefliest und im Dachgeschoss wurde Laminat verwendet. Die Wände wurden mit Glattputz versehen und tapeziert oder es gibt einen Edelputz. Im Bad sind die Wände raumhoch gefliest worden. Hier gibt es Eckbadewanne, Waschtisch und Wand-WC. Die Waschmaschinenanschlüsse befinden sich in einem separat von außen zugänglichen Abstellraum oberhalb der Kellertreppe.</p> <p>Der Zustand des Objektes kann als saniert und verwahrlost eingeschätzt werden. Hier ist durch den längeren Leerstand auch nicht bekannt, wie beschädigt die technische Ausrüstung des Gebäudes ist. Durch die längere Nichtnutzung und die Lage im Außenbereich wäre auch zu prüfen, ob planungsrechtlich problemlos an die vorherige Wohnnutzung angeschlossen werden kann. Im Keller sind die Wände zum Teil durchfeuchtet und es haben sich Salzausblühungen, Farb- und Putzabplatzungen gebildet.</p> <p>Das Flurstück 230/3 ist lediglich 323 m² groß. Südöstlich vom Wohnhaus wurde ein Schuppen aus einer Holzkonstruktion errichtet. Der Holzschuppen wird als Außenanlage berücksichtigt.</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb der Ortslage von Glinzig. Es grenzt nicht direkt an die Straße "Zur Koselmühle" in Kolkwitz OT Glinzig an, sondern ist über einen Privatweg erreichbar. Hierfür existiert ein Wegerecht. Der eigentliche Ort Glinzig ist nach ca. 850 m in nördliche Richtung erreichbar. Es handelt sich um ein ruhiges und ländliches Wohnumfeld. Kolkwitz ist nach weiteren ca. 3 km in nordöstliche Richtung zu erreichen.</p>
Bemerkung	<ul style="list-style-type: none">▶ Im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks ist im Bestandsverzeichnis eine Dienstbarkeit eingetragen. Es handelt sich hierbei um eine Eintragung zugunsten des Bewertungsgrundstücks. Das Recht wird im Gutachten an gegebener Stelle erläutert und wertmäßig nicht berücksichtigt.▶ In der vorliegenden Baugenehmigung ist die Nutzung der Räume im Keller und im Dachgeschoss nur zu Abstellzwecken genehmigt worden. Im vorgefundenen Zustand waren im Dachgeschoss zwei Wohnräume eingerichtet. Im vorliegenden Gutachten wird davon

ausgegangen, dass die genehmigte Nutzung auch weiterhin realisiert wird und dass diese nicht nachträglich genehmigungsfähig ist.

- ▶ Die vollbiologische Kleinkläranlage zur Entwässerung des Bewertungsgrundstücks liegt auf dem Nachbarflurstück 230/2. Die Eigentümerin beider Flurstücke ist identisch. Wenn das Eigentum an verschiedene Personen fällt, wäre ein Leitungs- und Einspeiserecht mit entsprechender Kostensplittung zu vereinbaren. Abweichungen von diesen Annahmen und Vorgehensweisen sind gesondert zu betrachten.

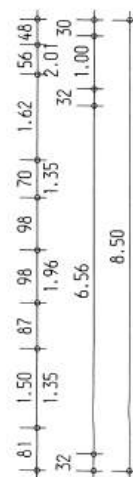
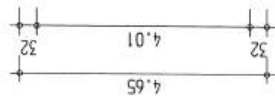
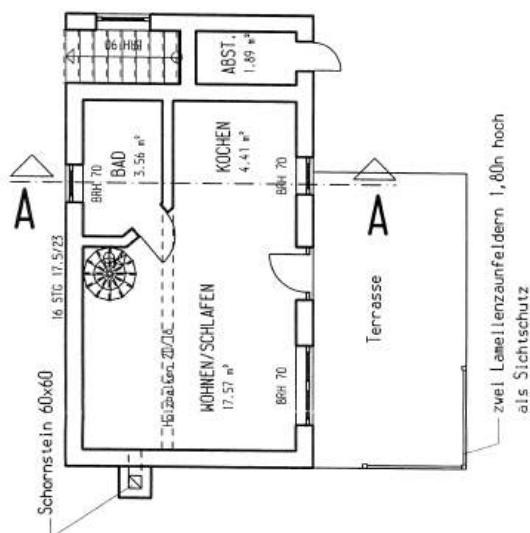
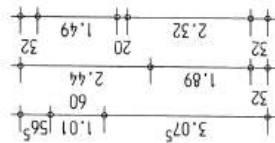
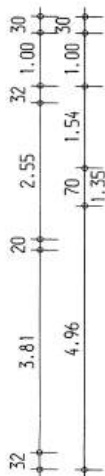


gehört zu
 Baugenehmigung / Vorbescheid
 AZ: ...R.4.1.S./0.9
 Datum: 22. JUL. 2011
 Unterschrift: *Sf*

Landkreis Spree-Neiße/
 Amt für Straßenbau
 Fachbereich Bau- und Planungsverwaltung
 Kreisrat
 Marktstraße 1
 03178 Forst (Lausitz)/Czaisc (Lužycy)

Ingenieur - Büro |
Planung, Beratung
Bauleitung

Bauherr/Bestellkunde:	Bauherr: an:
Bk.	Zur Koselmühle 55
Projektbezeichnung:	03099 Kolchwitz/ Glinzig
Umnutzung Bungalow zum Wohnhaus	Planbezeichnung:
	Kellergeschoß/ Planung
Maßstab: 1:100	Datum: 24.08.2009



gehört zu
Baugenehmigung / Vorbescheid
AZ: ...2415/09...
Datum: ...22. JUL. 2011...
Unterschrift: *S/*

Ingenieur-Büro
Planung, Beratung
Bauleitung

Bauherr:	Zur Koseimühle 55 03099 Kolkwitz/ Glinzig
Planbezeichnung:	Erdgeschoss/ Planung
Projektbezeichnung:	Umnutzung Bungalow zum Wohnhaus
Maßstab:	1:100 Datum: 24.08.2009

