

Die Nachbarn werde ich wegen des Überbaus anschreiben. Der über die Grenze gebaute Gebäudeteil hat keine Baugenehmigung.

Ein Bausachverständiger hat den Feuchtigkeits- und Schimmelschaden begutachtet. Die Schäden sind nur oberflächlich.

Es dringt kein Wasser von außen ein. Der Anbau an der kalten Nordseite müsste eine Außendämmung erhalten. Das angebaute Bad ist renovierungsbedürftig. Der darüber liegende Balkon vom 1.OG/Anbau hat dringenden Sanierungsbedarf. Beides ist von meinem Vater ohne Baugenehmigung errichtet worden.

Das Schlafzimmer der Erdgeschosswohnung ist als Garage genehmigt. Das Bauamt würde die offizielle Umwandlung in Wohnraum genehmigen.

Das habe ich bereits abgeklärt. Der Bauantrag muss durch einen Architekten erfolgen.

Das auf der Garage errichtete Schlafzimmer für die Wohnung im 1.OG des Anbaus müsste dann jedoch entfernt werden. Dieses würde wohl kaum genehmigt werden.

EG rechts/Anbau, . Hinsichtlich des angebauten Bads habe ich eine Bauvoranfrage an das Bauamt geschickt. Die Sache ist in Bearbeitung. Ich gehe davon aus, dass die Anfrage abschlägig beantwortet wird. Den Bescheid kann ich dann der Witwe meines Vaters, Frau Alla Klie, vorlegen.

Diese Wohnung hat für sie keinen Wert mehr. Genehmigt wurde die kleine Erdgeschosswohnung als 1-Zi-Wohnung mit kleinem Duschbad. Es war ursprünglich dort, wo sich jetzt ein relativ großer Flur befindet. Das Anbaubad und der darauf liegende Balkon der Wohnung 1.OG links (Anbau) sind sanierungsbedürftig.

Da beide Gebäudeteile keine Baugenehmigung haben, sollte man beides abreißen. Die Garage, die jetzt Schlafzimmer ist, kann laut Bauamt in Wohnraum umgewandelt werden (Bauantrag durch Architekt). Mit neuem Bad und der offiziellen Umwandlung der Garage in Wohnraum könnte eine 2-Zi-Wohnung entstehen, die ca. 5,80 m² (= Anbaubad) kleiner wäre als jetzt.

Die Frau, an die Frau Alla Klie unrechtmäßig vermietet hatte, hat die nach Norden liegende Wohnung zu wenig beheizt, sodass ein

Feuchtigkeits-/Schimmelschaden entstanden ist. Laut Gutachter ist der Schimmel nur oberflächlich, kein Schimmel im Putz.

Die Wohnung hat Sanierungsbedarf und ist derzeit nicht bewohnbar. Daher erhält Frau Alla Klie aus dieser Wohnung keine Mieteinnahmen.

1.OG links/Anbau: Das Schlafzimmer, das über der Garage errichtet wurde, ist minderwertig gebaut. Eine Außenwand besteht aus Rigipsplatten mit unzureichender Dämmung mit alten undichten Fenster. Für diesen Raum wird es mit Sicherheit keine Baugenehmigung geben: Also ebenfalls Abriss. Die Wohnung wäre dann wieder eine 1-Zimmerwohnung wie genehmigt. Der Zugang (Tür) zur jetzigen Schlafzimmer muss zugemauert werden.

Fläche der ungenehmigten Bereiche:

- EG/Bad = Bad ca. 5,80 m² und Schlafzimmer (Garage) ca. 14,5 m².
- 1.OG links: Schlafzimmer ca. 15 m².

Mieten:

- EG links: 164 m² (142 m² + 44 m² Terrasse, anteilig 22 m²), 5-Zi-Wohnung, € 725 für Wohnung + 1 Garage und zusätzlich € 55,- für 2 Carports (insg. € 780). Es gibt 2 Garagen und 4 Carports. Da bei anderen Mietern kein Bedarf besteht, sind 2 Carports an die Mieter EG links zusätzlich zur Garage vermietet. Die Carports sind einzeln kündbar.

- EG rechts (Anbau): Derzeit ca. 53 m², 2-Zi-Wohnung, Mietwert bislang ca. € 270. Seit Mitte September 2014 Leerstand.

- 1.OGR1: ca. 79,5 m², (75 m² + 10 m² Dachterrasse, anteilig 5 m²), 2-Zi-Wohnung, € 490,- + € 28,- Carport. Wohnung ist überwiegend modernisiert.

- 1.OGR2: 79,5 m², (Aufteilung wie 1.OGR1), 2- Zi-Wohnung, € 320,- + € 30,- Garage . Wohnung wurde am 30. April nach 27 Jahren frei und ist sanierungs-/ Zur Zeit wird sie von meiner Schwester bewohnt. Wegen des Zustands zahlt sie für die Wohnung + Garage nur eine reduzierte Miete. (Garage normal: € 50,-). Die vorherige Mieterin hat € 488,- bezahlt.

Meine Schwester hat ihr Haus verkauft und sucht nach einer Eigentumswohnung. Sie hat nur einen Zeitmietvertrag. Das Mietverhältnis endet bei Verkauf des Hauses. Nach einer Modernisierung kann man für die Wohnung die gleiche Miete wie für die spiegelbildlich gleiche Wohnung 1.OGR1 erzielen. Die beiden Dachterrassen haben keine Baugenehmigung.

- 1.OG links/Anbau: Derzeit 62 m² (60 m² + ca. 5,80 m² Balkon/anteilig 2 m²), 2-Zi-Wohnung, € 380,-.

Wenn Schlafzimmer (ca. 15 m²) und Balkon durch Abriss wegfallen, würde sich die Miete verringern. Die Wohnung würde eine 1-Zi-Wohnung werden.

Ausgebauter Spitzboden:

- 2.OG rechts, 1-Zi-Wohnung, 32 m², € 220,-

- 2.OG links, 2-Zi-Wohnung, 45m², € 300,- inkl. Carport zum reduzierten Preis von € 15,-.

Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet, in dem nur Einfamilienhäuser zulässig sind. Das Wohnhaus war zunächst ein großes Einfamilienhaus, das von einer Familie mit vielen Kindern bewohnt wurde. Später hat mein Vater den Dachboden und danach den Spitzboden zu Wohnungen ausgebaut. 1973 wurde der Anbau errichtet. Er ist mit je einer 1-Zi-Wohnung im EG und 1.OG genehmigt.

Gemäß Bauamt darf das Grundstück nicht geteilt werden. Der Bebauungsplan lässt das nicht zu. Der Stadtplaner Herr Holland lehnt Teilungen der Grundstücke strikt ab. Der Bau einer Eigentümerwohnanlage ist auch ausgeschlossen. Außer einem neuen Einfamilienhaus würde ein Doppelhaus von der Größe des ursprünglichen Einfamilienhauses genehmigt.

die Mitarbeiterin vom Bauamt hat mich angerufen. Der Anbau eines Bads wäre genehmigungsfähig. D.h. eine Erweiterung der kleinen Wohnung um einen Raum (Umwandlung Garage) und um ein außen liegendes Bad ist möglich.

Der Erblasser/mein Vater ist Ende 1995 gestorben.

Zwei Dachgeschosse:

- 1.OG links (Anbau)

a) Einbauküche: Dez. 1996, b) neues Bad: 2004, c) Aufarbeitung Parkett: 2008, d) 7 alte Fenster von 1973, davon 2 Stück im 'Schlafzimmer'

- 1.OG rechts, 1. Whg

a) Einbauküche: 1998, b) Bad: 1998, c) Aufarbeitung Parkett im Flur + Wohnzimmer: 1998, im Schlafzimmer: 2004, d) 3 alte Fenster, 4 neue in 2011

- 1.OG rechts, 2. Whg:

Dort wohnte bis 30.4.2014 die letzte Mieterin meines Vaters (seit 1986), Wohnung ist unmodernisiert.

Komplettmodernisierung inkl. Fußböden im Wohnzimmer und Küche erforderlich. Parkett im Schlafzimmer + Flur muss renoviert werden.

Die Wohnung wird seit Sept. 2014 von meiner Schwester bewohnt, die auf der Suche nach einer Eigentumswohnung ist. Sie hat die Wohnung etwas hergerichtet, zahlt deshalb nur € 320,-. Nur befristeter Mietvertrag wegen des geplanten Verkaufs der Immobilie. Wohnung könnte daher nach Kauf modernisiert werden.

Ausgebauter Spitzboden:

- 2.OG rechts

a) kleiner Küchenblock: 1999, b) neues Bad: 2005, c) 6 alte Fenster, 1 neues Dachfenster, d) Teppichboden (Fußboden ist uneben)

Fußboden müsste komplett erneuert werden, da Trittschalldämmung nicht gut

Der Mieter hat die 1- Zi - Wohnung 28.2.2014 gekündigt.

- 2.OG links

Komplettmodernisierung 2002/2003, neuer Fußboden mit Trittschalldämmung + Trockenestrich-Platten, Teppichboden (Fußboden ist uneben)

- Zwei Erdgeschosswohnungen (bislang von der Witwe meines Vaters vermietet). Jetzt Änderung.

a) Große Wohnung: 2 neue Bäder in 1999. Wohnung ist ansonsten modernisierungsbedürftig.

b) Kleine Wohnung: Wie besichtigt, modernisierungs-/sanierungsbedürftig.

Die Heizungsanlage von Buderus ist von 1999. Lebensdauer ca. 18 - max. 20 Jahre. Der Warmwasserspeicher wird gerade erneuert.

Immobilie ist von 1965, Anbau von 1973.

Investitionen: z.B. neue Fenster und Dämmung der Außenwände, Treppenhausrenovierung mit neuer Haustür,

Modernisierung des 1.OG rechts 2, Sanierung des EG rechts., ggf. Rückbau/Abriss der Anbauten an den Anbau.

a) den Kellergrundriss habe ich heute aktualisiert. Nachdem eine Erdgasleitung vorhanden war, wurden die Öltanks entfernt. Aus dem Öltank-Keller wurden zwei kleine Mieterkeller.

b) für die beiden Wohnungen im Spitzboden gibt es eine Baugenehmigung. Die Bäder sollten allerdings dort sein, wo sich jetzt die Küchen befinden.

Das dürfte zumindest bei der Wohnung 2.OG rechts unwesentlich sein. Diese Wohnung erhielt später in Bad und Küche größere Fenster durch den Bau eines genehmigten Erkers.

Grundriss vom gesamten 2.OG und ein detaillierter Grundriss vom 2.OG links ist beigelegt. Für das 2.OG rechts existiert kein aktueller Grundriss.

Die Wohnung ist zum 28.2.2015 gekündigt. Nach Auszug des Mieters kann ich einen Grundriss anfertigen.

c) Dachgeschoss = 1.OG

Sie erhalten die ursprüngliche Bauzeichnung als PDF. Die vier Fenster sind noch heute erhalten. Je 2 Stück pro Wohnung. Die Balkontüren wurden jeweils an die zwei Fenster angesetzt. Es gibt auch ein paar alte Fotos, auf denen man sieht, wie die Balkone entstanden sind. Erst waren es nur kleine im Dach, dann wurden daraus Dachterrassen.

Auf der Zeichnung sieht man die ursprüngliche Terrasse der Erdgeschosswohnung links. Diese 5-Zi-Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten 2-Zi-Wohnungen.

- Die Wohnfläche des Hauses beträgt derzeit ca. 515 m², inkl. aller ungenehmigten Flächen.

- Ohne ungenehmigte Bereiche im Anbau: ca. 480 m², d.h. ca. 35 m² ungenehmigt. Diese 35 m² setzen sich zusammen aus:
EGR: Schlafzi ca. 14 m² + Bad ca. 5,70 m² = 19,70 m² und 1.OGL: Schlafzi 15,50 m².

- Ohne zwei Dachterrassen Süd/West, die jeweils mit ca. 5 m² in den beiden Wohnflächen von ca. 79,5 m² eingerechnet sind: 470 m²

Die Erdgeschosswohnung ist zu preisgünstig vermietet. 164 m² kosten € 680,-. Das sind € 4,14/m². Angemessen wären derzeit € 5,-.
Da sich nur die Vermieterin geändert hat (statt Alla Klie ab 1.1.2015 Anita Klie) wurde am Mietpreis nichts geändert.

Wenn man in dieser Wohnung die vier großen Terrassenfenster mit Einfachverglasung ersetzt durch Fenster mit Wärmeschutzverglasung kann man die Miete weiter erhöhen. Die Bäder wurden in 1999 erneuert.

Im 2.OG rechts wurde das Bad in 2005 modernisiert, aber nicht komplett erneuert. Die Badewanne und die Bodenfliesen waren noch gut, sodass ich beides nicht erneuert habe. Also 'Bad in 2005 modernisiert'.

Carportanlage:

Gemäß den mir vorliegenden Unterlagen wurde Anlage mit 4 Garagen mit Satteldach genehmigt. Die Zufahrt war von rechts geplant/genehmigt, also an der Doppelgarage vorbei. Mein Vater hat Carports mit einem Wellblechdach gebaut mit Zufahrt von links.

Anfang 2000 habe ich von einem Dachdecker ein richtiges Dach errichten lassen. Ich habe mir damals keine Gedanken darüber gemacht, ob ich eine Genehmigung benötige.

Das Grundstück hat links eine angeschrägte Grenze. Man kann sie an der Pflasterung auf meinem Grundstücksbereich erkennen. Die Mieter fahren etwas über das Nachbargrundstück. Wegen des Zaunpfeilers links ist die Zufahrt nicht

anders möglich.

Andererseits können auch die Nachbarn in ihre erste Garage von rechts nur ohne Probleme einfahren, wenn sie über den Zipfel meines Grundstücks fahren. Eine offizielle Vereinbarung zwischen den Besitzern des Grundstücks 'Im Heidkampe 162' und mir gibt es nicht.

da ich das Haus gut kenne, weiß ich, dass in den kommenden Jahren etliches investiert werden muss. Z.B. wäre eine Komplettmodernisierung der Wohnung 1.OG rechts 2 erforderlich, wenn man min. € 6,-/m² erzielen will. Zusätzlich müsste dann auch der Fußboden des 2.OG rechts, das ist die Wohnung im Spitzboden darüber, komplett erneuert werden. Die Schalldämmung ist nach heutigen Maßstäben unzureichend. Den gesamten Fußboden im 2.OG links hatte ich bereits in 2002 erneuern lassen (Trockenbauverfahren).

Die Frau, die im November 2012 in die Wohnung 1.OG rechts 1 eingezogen ist, erweist sich diesbezüglich für mich als Vermieterin und für die anderen Hausbewohner als sehr unangenehme Mieterin (Frau Wempe, Rentnerin) Sie beschwert sich laufend über Geräusche aus den Hausfluren und anderen Wohnungen. Laut Mitbewohnern stört sie die zuvor angenehme Atmosphäre im Haus, das von den anderen als ruhig empfunden wird. Gemäß Rechtsprechung kann sie jedoch in einem alten Haus keinen Schallschutz nach heutigem Standard erwarten, sondern nur den von 1965 bzw. 1973. Mit derartigen Problemen muss man sich als Eigentümer eines alten Hauses auseinandersetzen.

als steuerliche Erhaltungsaufwendungen habe ich geltend gemacht:

2009 = € 8.900,- / 2010 = € 18.915, darin sind hohe Kosten f. a) die Abwasseranlage und b) die Sanierung der beiden Dachterrassen enthalten

2011 = € 11.670,- (Darin sind € 5.000,- für 4 neue Fenster 1.OG rechts 1 enthalten) / 2012 = € 6.212,- 2013 = € 6.060,-.

1) Man kann die ungenehmigten Bereiche abreißen und danach die Außenwände des genehmigten Teil des Anbaus sowie die Nordseite des Haupthauses ausbessern und dämmen.
Die Erdgeschosswohnung/Anbau braucht dann ein neues Bad.

2) Man reißt nur das Schlafzimmer und den Balkon vom 1.OG hinten ab und ein Architekt beantragt danach beim Bauamt die Umwandlung der Garage in Wohnraum und den Bau eines Anbaubads.

Die Dachterrassen vorne gibt es seit 1987. Sie sind saniert. Ob sie genehmigungsfähig wären, weiß ich nicht. Auf diesbezügliche Anfragen beim Bauamt sollte auch verzichtet werden.

das Haus ist technisch überwiegend auf dem Stand von 1965 bzw. 1973.

Elt-Leitungen:

- In den Wohnungen, in denen das Bad modernisiert wurde, liegen neue Elt-Leitungen im Bad.
- Im 1.OG vorne rechts = 1.OGR 1: auch in Küche neue Leitungen
- Im 2.OG vorne rechts = 1.OG links: auch in Küche + Flur neue Leitungen. Bei der 'Komplettmodernisierung' wurden teilw. neue Leitungen im Wohn- u. Schlafzimmer gelegt.
- Im 2.OG vorne links = 2.OG rechts: neue Leitung im Flur, in Küche teilw. neue Leitungen

- Treppenhaus: Elt-Leitungen + Klingelleitungen: erneuerungsbedürftig.
- Telefonleitungen: erneuerungsbedürftig. In den beiden Wohnungen im 2.OG wurden bereits Telefonleitungen durch einen freien Schornstein nach unten gezogen für einen späteren Anschluss an neuen Verteiler.

- Pumpe im Keller: Grundwasserbrunnen zum Bewässern der Gartenanlage im Sommer. Wasserhähne befinden sich an Ost- und Westseite des Hauses. Mehrere Anschlüsse für einen Schlauch liegen in der Rasenfläche.

Heute war ich bei Haus und Grund wegen der Mieterin, die sich über Wohngeräusche aus Nachbarwohnungen beschwert und eine Rechtsanwältin eingeschaltet hat. Es werden zahlreiche 'Mängel' aufgeführt. Die beanstandeten Sachen waren überwiegend schon bei Anmietung vorhanden und wurden teilw. ausdrücklich in den Mietvertrag aufgenommen. Besonders wird bemängelt, dass die Trennwand zur Nachbarwohnung im Leichtbauverfahren errichtet ist (Trockenbau/Rigips).

Der Berater bei Haus & Grund konnte mir nicht sagen, ob dies grundsätzlich zulässig ist oder zumindest im Baujahr 1965 zulässig war. Trockenbauwände sind nicht unbedingt schlechter als gemauerte Wände. Das Dachgeschoss (Wohnung 1.OG R1 + R2) konnte vermutlich aus statischen Gründen nur in Leichtbauweise ausgebaut werden.

Wenn jemand das Haus kauft, könnte er die beiden Wohnungen durch Entfernen der Trockenbauwand zu einer großen Wohnung zusammenlegen.

Beim Bauamt habe ich bisher nur angefragt, um welche Art von Haus es sich handelt. Wenn in dem Siedlungsgebiet nur Einfamilien- und Doppelhäuser genehmigungsfähig sind, müsste es ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen sein. Ich habe das Bauamt gebeten, bis zum 28.1.2015 Stellung zu nehmen. Wir sollten jetzt die Antwort abwarten.

Die Erdgeschosswohnung hinten werde ich nicht instand setzen und vermieten.

- Laut Beratung bei Haus & Grund darf eine Wohnung mit ungenehmigten Wohnräumen nicht vermietet werden.
- Es macht keinen Sinn, ungenehmigte Bereiche zu investieren.
- Ein neuer Hauseigentümer könnte die Wohnung nicht sanieren, wenn sie bewohnt ist.
- Ein Mieter könnte Schadensersatz geltend machen, wenn er zu einem späteren Zeitpunkt ausziehen müsste, weil die Wohnung im derzeitigen Zuschnitt nicht bewohnt werden darf.

1) an dem Kriechkeller hat sich in den vergangenen 50 Jahren nichts geändert. Er befindet sich unter den beiden Wohnzimmern des EG links/EG vorne und ist über die Terrasse zugänglich. Er hat eine Höhe von ca. 1,60 m. Unter der Decke verlaufen Heizungsrohre. Die Decke ist mit Styropor gedämmt.

2) Es gibt im Keller einen Kaltwasserzähler, der die Wassermenge erfasst, die zum WW-Speicher fließt (sog. Boilerzähler).

Die Energie, die zum Aufwärmen des Wassers benötigt wird, wird von einem Wärmezähler am WW-Speicher erfasst.

Da es noch keine Wohnungs-WW-Zähler gibt, kann der Warmwasserverbrauch pro Wohnung über m²-Wohnfläche oder Personenzahl abgerechnet werden. Ich ermittle die Einzelverbräuche allerdings anhand einer Formel, die ich von meinem Vater übernommen habe:

Der WW-Verbrauch wird prozentual vom Kaltwasserverbrauch der Mietpartei errechnet. Das ergibt eine relativ gerechte Aufteilung des gesamten WW-Verbrauchs.

3) Die Grundstückspflege erfolgt durch den Eigentümer. Ein Gartenbaubetrieb führt die Jahrespflege der Gartenanlage aus. Einzelne Arbeiten, die nicht dazu gehören wie z.B. das jährliche Vertikutieren der Rasenflächen vergeb ich als Einzelaufträge.

Für die Bewässerung im Sommer und kleinere Arbeiten habe ich Helfer, die ich privat bezahle. Die Kosten der Pflege liegen um € 2.000,- pro Jahr.

Eine Mietpartei hat inzwischen eine Kündigungsfrist von 9 Monaten, zwei anderen Mietparteien kann erst zum 31. Juli (2.OG links) gekündigt werden, einer anderen zum 31. Oktober (1.OG links, hinten). Verfügbar wäre das 2.OG rechts, wenn ich die Wohnung nicht mehr vermiete.

Es gibt keine Bauzeichnungen für den derzeitigen Zustand des Hauses. Es existieren: Bauzeichnungen zum Einfamilienhaus aus 1965 und eine Bauzeichnung zum Anbau, wie er mal genehmigt wurde. Wegen ungenehmigter Anbauten sieht der Anbau heute anders aus.

Die Wohnflächenberechnungen vom 1.OG rechts 1 und 2 sowie die der Wohnungen im Anbau wie sie Ihnen vorliegen, sind inkl. ungenehmigter Flächen. Es ist fraglich, ob eine Bank ein Haus finanziert, das etliche ungenehmigte Bereiche hat. Den Anbau kann man verändern, sodass er komplett legal wird. Für die Dachterrassen im 1. OG vorne wird es jedoch kaum eine nachträgliche Baugenehmigung geben.

die Grundrisse 1.OG rechts 1 und 1.OG rechts 2 haben Sie am 13.12.2014 per Email/PDF erhalten. Das sind die Wohnungen mit den Dachterrassen. Diese sind im Bauplan nicht eingezeichnet. Mein Vater hat die Terrasse EG links(EG vorne) 1987 überdacht und darauf Balkone errichtet. Genehmigt sind Dacherker. Siehe Bauzeichnung, gesendet am 13.12.2014.

Mit neuerem Grundriss meinen Sie vermutlich den Grundriss 1.OG rechts 1. Den Grundriss hat ein Gutachter 1997 angefertigt.

Einen neueren Grundriss für die Nachbarwohnung 1.OG rechts 2 gibt es nicht. Das ist auch nicht erforderlich. Sie ist identisch mit dem 1.OGR1.

Lediglich die Küche ist etwas in den Flur hineingezogen. In der Wohnung wohnt meine Schwester. Sie kann besichtigt werden.

Die m²-Angabe für die beiden Wohnungen im Anbau sind inkl. nicht genehmigter Räume. Laut Bauamt kann die Garage kann zum Wohnraum ausgebaut werden. Für den Anbau eines Bads im EG rechts wurde mir eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Ich habe beim Amt nicht angegeben, dass es das Anbaubad bereits gibt.

Herr Braun, das Grundbuchamt hat mitgeteilt, dass vor einer Ausstellung eines aktuellen Grundbuchauszugs der Name der Nacherbin geändert werden muss. Der Antrag kann nur durch die Nacherbin erfolgen. Das Grundbuchamt benötigt eine beglaubigte Bescheinigung über die Namensänderung. Das braucht einige Zeit. Wenn eine Bank auf einem aktuellen Auszug besteht, kann dieser nicht kurzfristig vorgelegt werden.

Es sollte generell geklärt werden, ob eine Bank den Kauf einer Immobilie finanziert, wenn im Grundbuchauszug eine Nacherbin eingetragen ist. Ich könnte mir vorstellen, dass die Bank eine beglaubigte Zustimmung der Nacherbin sehen will.

Deshalb wollte ich unbedingt abklären, ob das Wohnhaus ein MFH oder ein EFH mit Einliegerwohnungen ist.

Das Bauamt hat heute meine Anfrage vom 12.1.2015 beantwortet. Die Email der Sachbearbeiterin, Frau Krüger, leite ich an Sie weiter.

Frau Krüger hat übersehen, dass auch die beiden kleinen Wohnungen im ausgebauten Spitzboden genehmigt sind.

Demnach kann ich ein EFH mit 4 Einliegerwohnungen verkaufen. Die große Erdgeschosswohnung = EG links und die beiden Wohnungen 1.OGR1 und 1.OGR2 bilden ein Einfamilienhaus.

Die Mitteilung des Bauamts, dass sowohl das 1.OGR1 als auch das 1.OGR2 offiziell keine abgeschlossenen Wohnungen sind, hat mich ziemlich mitgenommen.

Vielleicht lässt sich das ändern. Denkbar wäre, dass aus den beiden Wohnungen durch Zusammenlegen eine große entsteht, sodass ein Zweifamilienhaus mit vier Einliegerwohnungen entsteht. Ein Doppelhaus, dass letztlich auch ein Zweifamilienhaus darstellt, ist laut Stadtplaner genehmigungsfähig.

Die Sachbearbeiterin Frau Krüger hat in Ihrer Email vom 8.2.15 erklärt, dass nie ein Antrag gestellt wurde. Das lässt meiner Meinung nach die Auslegung zu, dass eine nachträgliche Genehmigung möglich wäre. Sie hat auch nicht geschrieben, dass der derzeitige Zustand beendet werden muss.

Er ist 'unrechtmäßig, wird aber offensichtlich geduldet. Ob eventuell noch ein Schreiben des Bauamts folgt, bleibt abzuwarten.

Ich werde Frau Krüger nur mitteilen, dass für die beiden Wohnungen im 2.OG eine Baugenehmigung vorliegt und dies nachweisen.