
3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	teils massives Mauerwerk (UG, EG), teils ausgeriegeltes Holzfachwerk (OG, DG)
Fundamente:	Bruchsteine, teils auch (Schotter-)Beton
Keller:	Bruchsteine, teils auch Ziegelsteine
Umfassungswände:	Bruchsteine und Ziegelsteine (UG, EG), sowie mit Ziegel- (waben)stein ausgemauertes Holzfachwerk (OG, DG)
Innenwände:	Ziegel(waben)steine (tragend 24 cm, sonst 11,5 cm)
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe aus Bruchstein, zum OG Holztreppe, zum DG Außentreppe aus verzinktem Stahl
Hauseingang:	Eingangstür im EG aus Massivholz mit Sicherheitsglas, feuerfeste Tür zur Scheune, Eingangstür im DG aus Kunststoff mit Glaseinsatz mit kleinem Windfang
Dach:	Satteldach aus Pfetten und Sparren mit 2 Dachläden, eingedeckt mit engobierten Flachdachziegeln und Glaswollisolierung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasseranschluß:	öffentliches Netz
Abwasseranschluß:	öffentliche Kanalisation
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung mit 220 V und 380 V, sowie Telefonanschluß
Heizung:	Holz-Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Elektroboiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	UG: im Gewölbekeller Schieferplatten, EG: überwiegend Fliesen, Wohnzimmer mit Holzdielenboden, Kinderzimmer mit PVC-Belag, OG: überwiegend Holzdielenböden, in der Küche Fliesen, DG: überwiegend Laminat, im Bad Fliesen, Küche mit PVC-Belag
Wandbekleidungen:	teils verputzt und gestrichen, teils Raufasertapeten, teils Fliesen
Deckenbekleidungen:	teils verputzt und gestrichen, teils Raufasertapeten, teils Styroporplatten
Fenster:	im EG und OG Kunststoffrahmenfenster, im DG Holzrahmenfens- ter jeweils mit Isolierverglasung, teils mit Kunststoffrolläden

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Nutzfläche, Bruttogrundfläche

früherer Jungviehstall (lt. Baugesuch):	3,25 m x 8,49 m = 27,59 m ² Nutzfläche bzw. 2 Pferdeboxen
Scheune (lt. Baugesuch):	3,81 m x 8,74 m = 33,30 m ² Nutzfläche
früherer Kuhstall (lt. Baugesuch) zu 2/3:	3,25 m x 8,49 m = 27,59 m ² Nutzfläche bzw. 2 Pferdeboxen
Werkstatt (1/3 früherer Kuhstall):	1,80 m x 8,49 m + 2,78 m x 2,88 m = 23,29 m ² Nutzfläche
Remise (lt. Baugesuch):	3,57 m x 9,19 m = 32,81 m ² Nutzfläche
Kühlraum (früheres Rübenlager):	2,77 m x 6,29 m – 3 % Isolierung = 16,90 m ² Nutzfläche
Vordach (lt. Baugesuch):	4,00 m x 8,00 m = 32,00 m ² Nutzfläche
Bruttogrundfläche (nur EG nutzbar):	9,04 m x 13,54 m + 6,84 m x 9,30 m = 186,01 m ² BGF
umbauter Raum insgesamt:	186,01 m BGF x Ø 7,73 m = 1.437,86 m ³

3.3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	im EG massives Mauerwerk, im OG/DG ausgemauertes Holzfachwerk
Fundamente:	Bruchsteine, teils auch (Schotter-)Beton
Umfassungswände:	im EG Ziegelsteine, im OG/DG mit Ziegelstein ausgemauertes Holzfachwerk
Innenwände:	Ziegel(waben)steine, Kühlraum mit Styrodurplatten isoliert
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holzleiter
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung (nördl. Teil engobiert)

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden, jedoch abgestellt, keine Tränkebecken vorhanden
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung mit 220 V und 380 V
Lüftung:	keine

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Böden:	teils Beton, teils Betonverbundsteine, teils Naturpflastersteine, auf den Holzbalkendecken Holzdielen
Wände:	Mauerwerk überwiegend ohne Putz, teils Kalkzementputz, Kühlraum mit Styrodurplatten isoliert
Fenster:	überwiegend einfach verglaste Holzrahmenfenster, teils auch einfach verglaste Stahlrahmenfenster und ein Glasbausteinfenster

Tore/Türen:	auf der Ostseite zwei geteilte Holztüren und ein Holzflügeltor an der Scheune, sowie an der Remise ein Holzflügeltor im Norden und eine Blechtür zum Wohnhaus, am Kühlraum eine isolierte Kunststofftür
3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Außenanlagen, Zustand des Gebäudes	
Stalleinrichtung:	4 provisorische Pferdeboxen (ohne Tränken)
besondere Bauteile:	Kühlraum mit 16,90 m ² Nutzfläche, östliches Vordach mit 32,00 m ² Nutzfläche, südlicher provisorischer Pultdachanbau für Brennholz (ca. 12 m ²)
Außenanlagen:	unter dem Vordach teils Betonboden, teils Pflastersteine, sowie ein Brunnen (außer Betrieb)
Bauschäden und Baumängel:	• teils kleinere Dachundichtigkeiten • teils morsche Holzbalkendecken, teils mit Holzwurmbefall • der südliche Pultdachanbau ist in sehr schlechtem Zustand und nicht weiter nutzbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Stall- und Scheunengebäude ist wirtschaftlich überaltert und nicht mehr zweckentsprechend nutzbar.
Nutzung:	Das Stall- und Scheunengebäude ist nur noch eingeschränkt für private Abstellzwecke nutzbar.
Allgemeinbeurteilung:	Alterstypische verbrauchte Bausubstanz, sanierungsbedürftiger Zustand.

3.4 Geräteschuppen mit westlichem Pultdachanbau, Reustadt 32

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Geräteschuppen in Holzfachwerkkonstruktion mit überwiegend massivem Pultdachanbau an der westlichen Giebelseite, nicht unterkellert, südöstlich vom Stall- und Scheunengebäude. Statt der 1976 genehmigten Erweiterung des Geräteschuppens wurde auf der Südseite im Jahr 2000 vom Eigentümer des südlich angrenzenden Flst. 3569/1 ein nach Osten offenes Carport ohne eigene Wand direkt angebaut, das sich noch etwa 2 m bzw. zur Hälfte auf Flst. 3569 befindet.
Baujahr:	unbekannt, schätzungsweise um 1920 wie die anderen Gebäude, Pultdachanbau 1953 (lt. Baugesuch), um 1980 Einbau Brennerei
Modernisierungen (laut):	um 1980 Erneuerung der Dacheindeckung auf Nordseite und Verschalung des westlichen Dachgiebels mit Blech
Außenansicht:	am Geräteschuppen Bretterschalung, westlicher Dachgiebel mit Blech verschalt, Mauerwerk am Pultdachanbau verputzt

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Nutzfläche, Bruttogrundfläche

Geräteschuppen (ohne Brennerei):	$8,87 \text{ m} \times 9,72 \text{ m} - 4,25 \text{ m} \times 4,25 \text{ m} = 68,15 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche}$
Brennereiraum:	$4,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 16,00 \text{ m}^2 \text{ Nutzfl.}; 4,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = 18,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
Waschküche (lt. Baugesuch):	$3,67 \text{ m} \times (3,60 \text{ m} + 4,20 \text{ m}) / 2 = 14,31 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche}$
Holzlege (lt. Baugesuch):	$3,26 \text{ m} \times 3,73 \text{ m} = 12,16 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche}$
Bruttogrundfläche:	$9,15 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} + 3,87 \text{ m} \times (7,40 \text{ m} + 8,00 \text{ m}) / 2 = 121,30 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
umbauter Raum insgesamt:	$91,50 \text{ m BGF} \times \varnothing 7,00 \text{ m} + 29,80 \text{ m}^2 \times \varnothing 3,50 \text{ m} = 744,80 \text{ m}^3$

3.4.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Geräteschuppen in Holzfachwerkkonstruktion, Pultdachanbau überwiegend aus massivem Mauerwerk
Fundamente:	Bruchsteine, teils auch (Schotter-)Beton
Umfassungswände:	Geräteschuppen mit verschaltem Holzfachwerk, Pultdachanbau teils aus Ziegel(waben)stein, teils aus Bimshohlblockstein
Innenwände:	Brennereieinbau und Pultdachanbau teils aus Ziegel(waben)stein, teils aus Bimshohlblockstein
Geschoßdecken:	teilweise Holzbalkendecken
Treppen:	Holzleiter
Dach:	Geräteschuppen mit Satteldach und (Beton-)Ziegeleindeckung, Pultdachanbau mit Ziegeleindeckung

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden, Installation in Brennerei und Waschküche, jedoch abgestellt
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung mit 220 V und 380 V
Lüftung:	keine

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Böden:	im Geräteschuppen Lehmbooden, Brennerei mit Fliesen, Waschküche mit Betonboden
Wände:	Geräteschuppen mit Bretterschalung, Brennerei gefliest, Waschküche verputzt mit Kalkanstrich
Fenster:	überwiegend einfach, teils auch doppelt verglaste Holzrahmenfenster, teils auch einfach verglaste Stahlrahmenfenster und ein Kunststofffenster mit Isolierglas
Tore/Türen:	am Geräteschuppen zweiteiliges Holzschiebetor, am Brennerei-

raum feuerfeste Blechtür, an der Waschküche Alutür mit Sicherheitsverglasung, Holzlege mit massiver Holztür

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Außenanlagen, Zustand des Gebäudes

Stalleinrichtung:	keine
besondere Bauteile:	südlich an den Geräteschuppen vom Eigentümer von Flst. 3569/1 angebautes Carport, etwa zur Hälfte noch auf Flst. 3569
Außenanlagen:	nördlich vom Geräteschuppen Betonboden, teils auch Betonverbundsteine (ca. 20 m ²)
Bauschäden und Baumängel:	• Gebälk teils mit Holzwurmbefall • Bretterschalung teils verwittert • Blechschalung des westlichen Dachgiebels teils verrostet • teils kleinere Dachundichtigkeiten beim Pultdachanbau
wirtschaftliche Wertminderungen:	Der Geräteschuppen mit Pultdachanbau ist wirtschaftlich überaltert und kaum noch zweckentsprechend nutzbar.
Nutzung:	Der Geräteschuppen mit Pultdachanbau ist nur noch eingeschränkt für private Abstellzwecke nutzbar.
Allgemeinbeurteilung:	Alterstypische verbrauchte Bausubstanz, stark renovierungsbedürftiger Zustand.

3.5 Außenanlagen

Unter dem östlichen Vordach des Stall- und Scheunengebäudes teils Betonboden, teils Pflastersteine (ca. 40 m²), sowie früherer Brunnen (außer Betrieb), vor dem nördlichen Holzflügeltor gepflasterte Einfahrt von der Straße (ca. 12 m²). Nördlich vom Geräteschuppen Betonboden, teils auch Betonverbundsteine (ca. 20 m²).

3.6 Zubehör

Das Zubehör (z. B. Möbel, Geräte oder sonstiges bewegliches Inventar) ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Dies betrifft auch Betriebsvorrichtungen, Maschinen, Vorräte, Brennstoffe usw.

Zu erwähnen wären diesbezüglich ein älterer Einachs-Kippanhänger mit Stahlbordwänden und ca. 5 t Nutzlast sowie zwei einfache Pkw-Anhänger mit ca. 500 kg Nutzlast, die beim Ortstermin am 26.03.2026 im Geräteschuppen untergestellt waren, sowie ca. 30 Raummeter älteres Brennholz auf Flst. 3571, das nur teilweise vor Regen geschützt war.

Hand-drawn architectural floor plan of a residential building, oriented vertically. The plan includes the following rooms and features:

- Top Section (Left):** A large rectangular area labeled "Scheune" (Barn) with a smaller "Fingruß" (Fingerhut) area below it.
- Top Section (Right):** A "Küche" (Kitchen) area.
- Middle Section (Left):** A "Remise" (Garage) area.
- Middle Section (Right):** A "Wohnküche" (Living Kitchen) area.
- Bottom Section (Left):** A "Kinderz." (Children's Room) area.
- Bottom Section (Right):** A "Wohnen" (Living Room) area.
- Central Corridor:** A "Tür" (Door) and a "WC" (Toilet) are located in the central corridor.
- Other Labels:** "Grenze" (Boundary) is marked on the left and right sides. "O.W. 14" is written near the top right.
- Dimensions:** Numerous numerical dimensions are provided for various sections and rooms.
- Orientation:** A north arrow points towards the top right, labeled "N".

Handwritten notes at the bottom of the page:

- On the left: "Erdschoß M. 1/100"
- On the right: "Anerkannt, den 7.4.2. 1987" and "Gefertigt, den 7.4.2. 1987"



