

## **BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES**

### **Vorbemerkungen**

Das Objekt konnte vom Unterzeichner nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgten Außenbesichtigungen, vorhandenen Baugesuchsunterlagen, Angaben der Miteigentümerin und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

### **Allgemein**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohnhaus/Scheuergebäude mit Werkstattanbau, welches sich im Umbauzustand befindet.

Der geplante „Finish“-Zustand ist den Plänen des Baugesuchs von 2016 (Umbau und Modernisierung, Anbau Windfang, Teilabbruch Scheuer) zu entnehmen.

### **Gebäudeform Wohnhaus**

Jetzige Gebäudeform südlicher Wohnhausteil:

Teilunterkellert, 2-geschossig, Satteldach mit neuer Ziegeldeckung.  
Trotz Einbau eines neuen Wohndachflächenfensters nach Osten und 2 neuer Giebelfenster nach Süden vermutlich nicht ausgebautes DG sondern Bühne im Dachgeschoss und Spitz.  
Im EG Windfanganbau und WC-Raumanbau nach Osten zum Hof.

### **Gebäudeform Scheuer und Werkstatt**

Jetzige Gebäudeform Scheuergebäude:

Vermutlich nicht unterkellert, evtl. ein alter Lagerraum unter der Scheuer.  
Scheuer 1-2-geschossig mit vermutlich großer Raumhöhe, Satteldach mit Zwischendecken vermutet, über der Tenne offen bis zum Dach.

Im Norden 1-geschossiger Anbau (Werkstatt) mit Schrägdach.

Der nach Baugesuch vorgesehene Teilabbruch der Scheuer und Abbruch „Werkstatt“ ist noch nicht erfolgt.

---

---

**Art der Baulichkeit**

Wohnhaus:  
Massive Bauweise und Fachwerkbauweise vermutet.  
Anbauten in Holzkonstruktion mit Beplankung.

Scheuer:  
Massive Außenwände, Dachgebälk und Zwischen-  
decken in Holzfachwerkkonstruktion vermutet.

Werkstatt:  
Massive Außenwand, Schrägdach in Holzkonstruktion.

**Bruttogrundflächen**

Wohnhaus (ohne Kellerraum)	ca. 245 qm
Windfang und WC-Anbauten	ca. 12 qm
Scheuer (1 Zwischengeschoss ohne Tenne)	ca. 296 qm
Werkstattanbau	ca. 27 qm

**Bruttorauminhalt**

Werkstattanbau	ca. 80 cbm
----------------	------------

**Wohn/Nutzflächen Wohnhaus**

Das Gebäude hat nach eigener Berechnung nach vorliegenden Plänen der Baugesuche folgende Wohn- und Nutzflächen (3 % Putzabzug):

Wohnhaus

Wohnfläche EG (einschließlich Anbauten + Abstellraum in der Scheuer)	ca. 81 qm
--	-----------

Wohnfläche OG	ca. 64 qm
---------------	-----------

<b>Gesamte Wohnfläche EG + OG</b>	<b>ca. 145 qm</b>
-----------------------------------	-------------------

Nutzfläche Kellerraum UG	ca. 15 qm
--------------------------	-----------

Nutzfläche Bühne DG	ca. 43 qm
---------------------	-----------

Gesamte Nutzfläche UG + DG	ca. 58 qm
----------------------------	-----------

<b>Gesamte Wohn/Nutzfläche Whs</b> (UG, EG, OG, DG, ohne Spitz)	<b>ca. 203 qm</b>
--	-------------------

---

---

**Nutzflächen Scheuer  
und Werkstatt**

Scheuer

Nutzfläche EG ca. 150 qm  
(Garagen, Tenne, Lager etc.)

Werkstattraum

Nutzfläche EG ca. 24 qm

**Baujahre + Baugesuche**

1939 Umbau der bestehenden Scheuer mit  
1-stockigem Scheunenbau

1954 Aufstockung Wohnhaus

1959/60 Anbau einer Bulldog-Garage  
(Doppelgarage mit Satteldach)  
(nicht mehr vorhanden)

1964 Wohnhausumbau mit Anbau

2016 Abbruch Garage und Werkstatt.  
Teilabbruch Scheune.  
Umbau und Erweiterung mit Modernisierung  
Wohnhaus mit Scheuer.  
Anbau Windfang (und WC)

**Renovierungen  
(Angaben Miteigentümerin)**

2016 wurde das gesamte Wohnhaus nach den Baugesuchsplänen im EG und OG umgebaut und kernsaniert mit neuen Kunststofffenstern, neuem WC im Anbau EG, neuem Bad und WC im OG, neuen Innentüren, neuer Haustüranlage, neuen Wand-, Decken- und Bodenbelägen, kompletter Erneuerung der Technik wie Elektro, Sanitär und neuer Gaszentralheizung mit neuen Heizkörpern.

Die Rollläden sind elektrisch betreibbar, in den neuen Gipskartondecken Einbauleuchten vorhanden.

Im EG Windfanganbau und WC-Raumanbau nach Osten zum Hof.

Trotz Einbau eines neuen Wohndachflächenfensters nach Osten und 2 neuer Giebelfenster nach Süden vermutlich nicht ausgebautes DG sondern Bühne im Dachgeschoss und Spitz.

In der Scheuer wurde bisher lediglich ein neues Garagentor (Rolltor) eingebaut, ansonsten befindet sich die Scheuer (und auch der Werkstatthanbau) in altem sanierungsbedürftigen Zustand.

---

---

<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre.
<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Wohnhaus 60 Jahre</b> aufgrund des Baualters und umfassend vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen bei unterstellter Fertigstellung aller Modernisierungen, insbesondere Fassadenfertigstellung. (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert). <b>Scheuer 20 Jahre</b> angenommene Restnutzungsdauer.
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Als Einfamilienhaus im weitestgehend fertiggestellten Modernisierungszustand im EG + OG mit Garagen in der alten Scheuer eigengenutzt. Das DG wird vermutlich als noch unausgebaute Bühne genutzt.
<b>Bauzustand</b>	Weitestgehend fertiggestellter Modernisierungszustand im Wohnbereich EG + OG angenommen. Der nach Baugesuch geplante Ausbau zu Wohnraum und Dachterrasse im südlichen Dachbereich der <b>Scheuer</b> ist noch nicht hergestellt worden.
<b>Fertig zu stellende Arbeiten</b>	<u>Wohnhaus Fassade:</u> Fertigstellung der Fassadenverkleidung in Sichtmauerwerkoptik und grauer Plattenverkleidung einschließlich Eckschienen, Anschlüsse etc. (s.a. Fotos). Leibungsanschlüsse/Leibungsverkleidungen bei den Fenstern. Sockelverkleidung.  <u>Ausbau Wohnhaus innen</u> (Angabe der Miteigentümerin): Restliche Granitfliesen im Windfanganbau, evtl. noch kleinere Anschlussarbeiten, ansonsten sollen die Ausbauarbeiten im EG + OG fertiggestellt sein.  <u>Scheuer, Werkstatt:</u> Erneuerung der Garagenräume im EG + 2. Garagentor und es fehlt noch der geplante Einbau von Wohnraum (Loggia) und Dachterrasse durch Dacheinschnitt im südlichen Dachbereich der <b>Scheuer</b> (bleibt hier bei der Bewertung unberücksichtigt).

---

---

## **Geplante Abbrucharbeiten**

Geplanter Teilabbruch der Scheuer und der Werkstatt fehlt noch.

Dieser soll nach Baubeschreibung wie folgt aussehen:

### *Teilabbruch Scheune, Abbruch Werkstatt*

*Bei der Scheune handelt es sich um ein an das Wohnhaus angebautes ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude. Die Scheune besteht aus einem höheren Vollgeschoss und einem steileren Satteldach mit Ziegeldeckung. Die Scheune ist in Holzfachwerkkonstruktion errichtet. Die Scheune hat eine Grundfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>.*

*Direkt an die Scheune angebaut ist eine eingeschossige Werkstatt, ebenfalls in Holzfachwerkkonstruktion mit einem ziegelgedeckten Pultdach. Grundfläche ca. 28 m<sup>2</sup>.*

*Die Werkstatt wird vollständig abgebrochen.*

*Bei der Scheune erfolgt ein Teilabbruch an der Nordseite. Über die gesamte Höhe der Scheune wird ein ca. 3 m breiter Streifen abgebrochen, vom Satteldach der Scheune werden noch zusätzlich ca. 5 m Länge abgebrochen.*

*Am Dachgiebel wird eine neue Wand errichtet, über dem verbleibenden erdgeschossigen Scheunenteil wird ein neues Pultdach mit Holzdachstuhl und Ziegeldeckung errichtet (s.a. Ansichten).*

*Der Abbruch erfolgt in Einzelteilen. Die abzubrechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile sind von den Nachbargrundstücken und von Nachbargebäuden ausreichend weit entfernt.*

## **Sichtbare Bauschäden und Sonstiges**

Zahlreiche Bauschäden an der alten Scheuer und der Werkstatt (sanierungsbedürftiger Außenputz etc.).

Durch Garagenabbruch im Norden offener Dach/Wandbereich bei der Scheuer und der Werkstatt am nordöstlichen Gebäudeeck (s.a. Fotos).

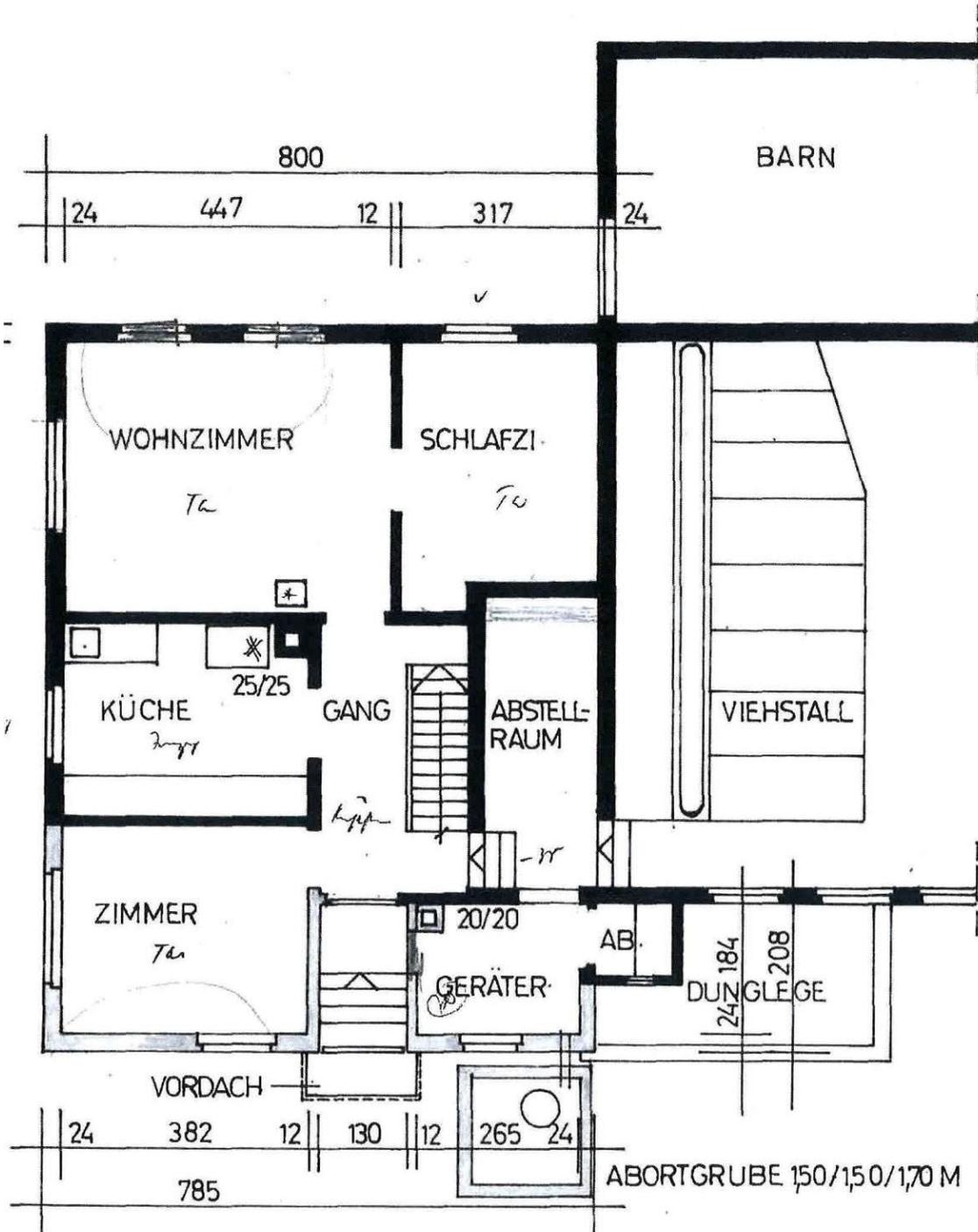
Am Wohnhaus selbst keine gravierenden Bauschäden ersichtlich und innen nicht bekannt.

---

---

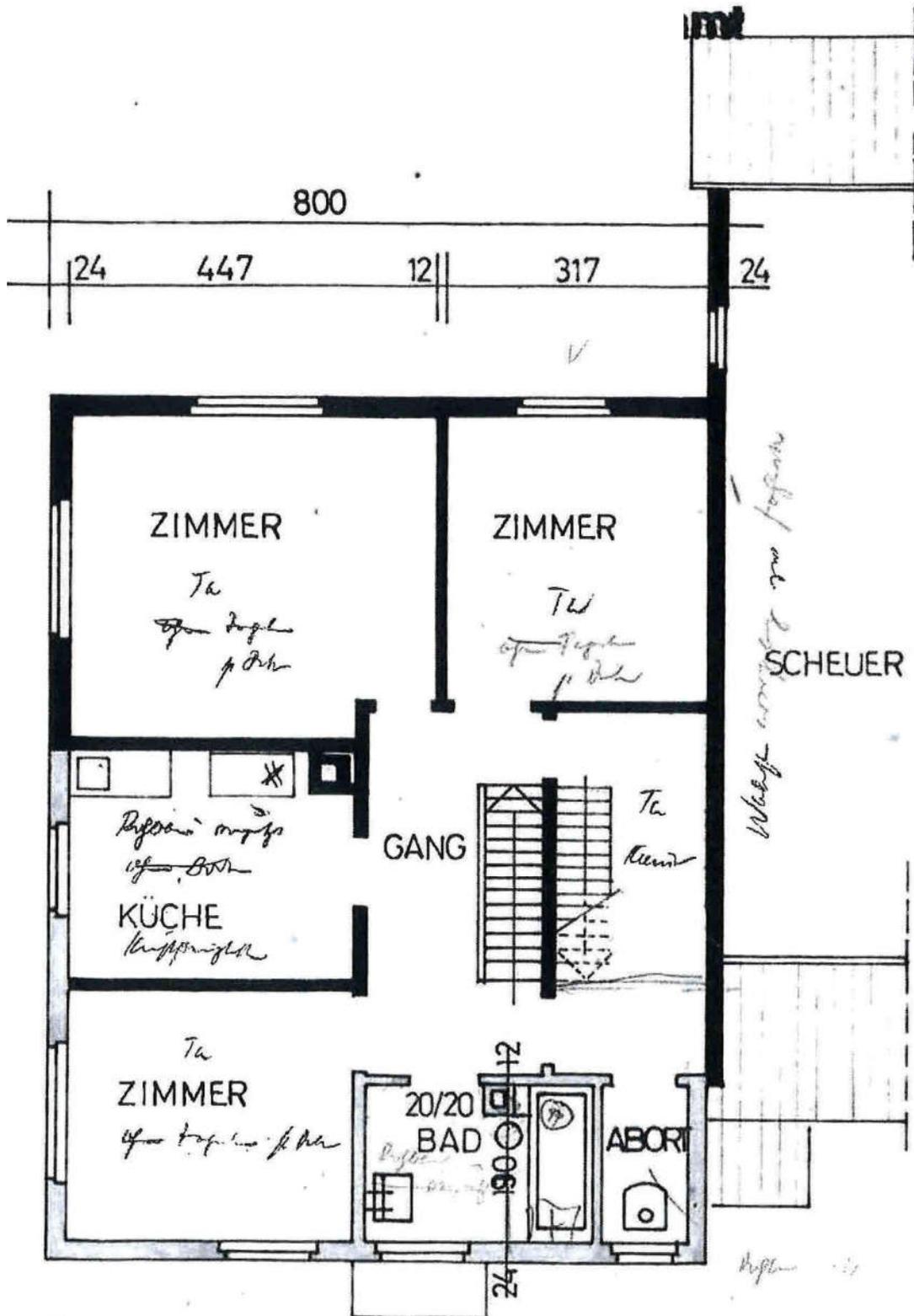
## ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1964

### Wohnhausumbau mit Anbau



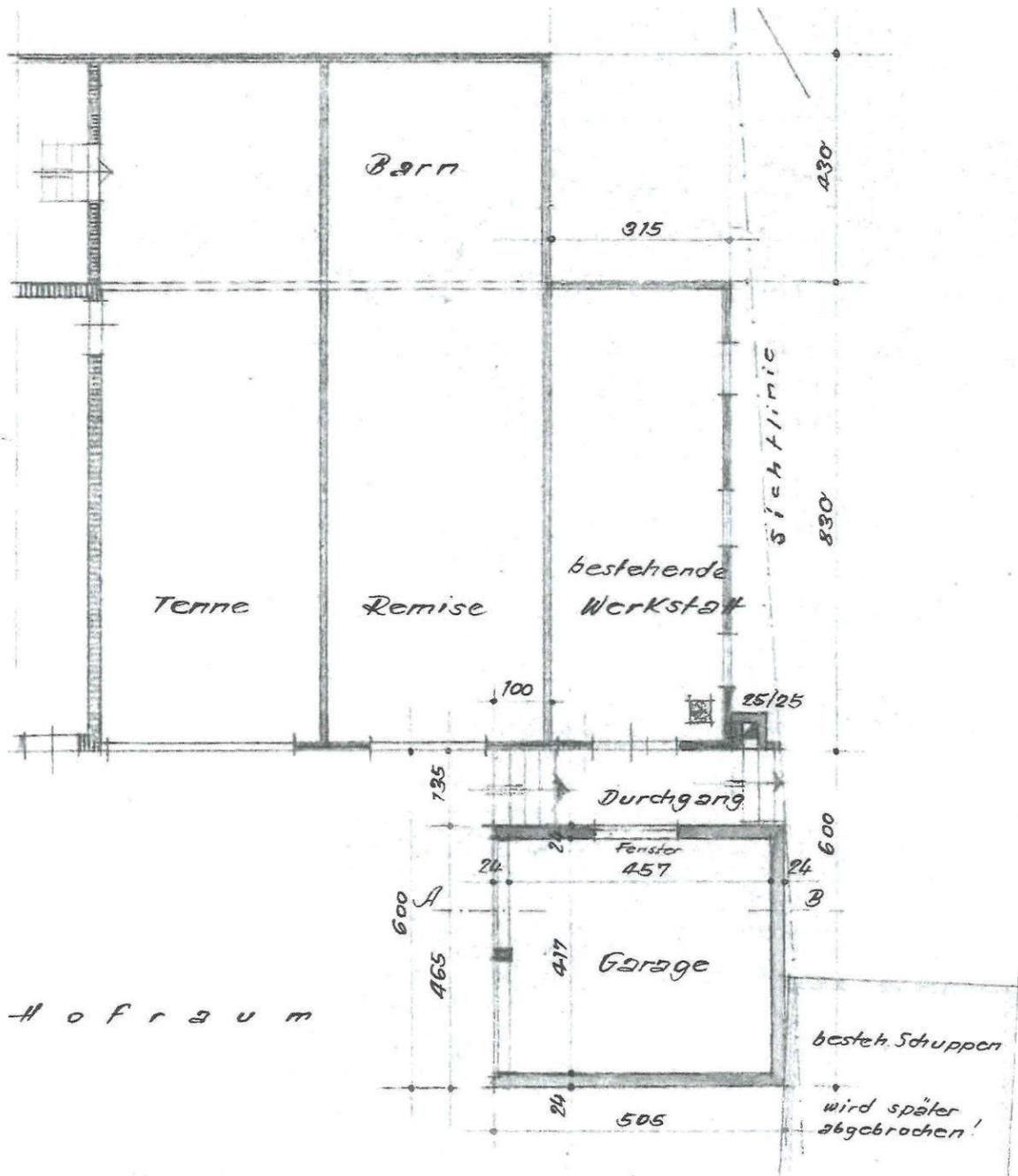
## OBERGESCHOSS BAUGESUCH 1964

### Wohnhausumbau mit Anbau



## ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1959 / 60

Anbau Bulldog-Garage (Doppelgarage mit Satteldach), nicht mehr vorhanden !



## DACHGESCHOSS BAUGESUCH 1959 / 60

Anbau Bulldog-Garage (Doppelgarage mit Satteldach), nicht mehr vorhanden !

