

Altlasten/

Kontaminierungen

: Der Behörde liegen keine Angaben vor, ob mit Aufgabe der gewerblichen Flächennutzung und der darauffolgenden Grasansaat der Boden untersucht oder aufgelockert wurde. Es kann für den Verkauf nicht ausgeschlossen werden, dass hier intensive Bodenverdichtungen, Restversiegelungen und somit zumindest eine eingeschränkte gärtnerische Nachnutzung gegeben ist.“

Immissionen

: entsprechend der Ortsüblichkeit

Stadttechnische Erschließung

Wasserversorgung

: Anschluss an öffentliches Netz

Entwässerung

: Anschluss an öffentliche Kanalisation

Gas

: kein Anschluss vorhanden

Elektro

: Anschluss an öffentliches Netz

Telefon

: Anschluss vorhanden, jedoch still gelegt

Bauweise und Ausnutzung

Bauweise

: gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossene Bauweise (Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, Länge der Gebäude > 50 m); Dreiseitenhofbebauung und frei stehendes Einfamilienhaus

Bauliche Ausnutzung

: mittel;
Die bebaute Fläche des Grundstückes (~ 1.010 m², gesamte Bebauung) beträgt ~ 37 % der Grundstücksfläche (2.753 m²).

II. 7. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben zu den Gebäuden beziehen sich auf **dominierende** Baustoffe, Bauausführungen und wesentliche Ausstattung. Es wird die **Legalität der vorhandenen Bebauung vorausgesetzt**.

In der Bewertungspraxis erfolgt keine individuelle Berücksichtigung einzelner Bauteile.

Für die Bewertungsansätze ist der im Wesentlichen vorhandene Ausstattungsstandard der Gebäude zum Wertermittlungstichtag insgesamt maßgebend.

Das Baujahr der Dreiseitenhofbebauung bzw. der einzelnen Gebäude (ehem. Bürogebäude, Scheune, Nebengebäude/Garage, Seitengebäude) ist der Sachverständigen nicht bekannt. Das Baujahr bzw. die Baujahre werden mit vor 1900 vermutet. Gemäß Auskunft zur Ortsbesichtigung erfolgte für die Scheune, ggf. auch für weitere Gebäude bzw. Gebäudeteile nach 1945 der Neuaufbau.

Bei der Verbandsgemeinde Wethautal (Bauamt), der Stadt Zeitz (SG Stadtarchiv, Moritzburg) und dem Landratsamt des Burgenlandkreises (Bauordnungsamt Weißenfeld und Hauptamt/Kreisarchiv Naumburg) liegen keine Bauunterlagen/Bauzeichnungen zu der Altbebauung vor.

1. Ehemaliges Bürogebäude (Wohnhaus)

Das Gebäude befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze und ist eine Grenzbebauung. Es wurde nach den Bauunterlagen um das Jahr 2000 vom Voreigentümer als Bürogebäude umgebaut und genutzt. Es erfolgten Grundrissveränderungen und umfassende Baumaßnahmen (Erneuerung Ausbauteile und Haustechnik) und vermutlich u. a. auch die Dach- und Fassadensanierung.

Die jetzigen Eigentümer haben das Gebäude nach dem Erwerb des Grundstückes zu Wohnzwecken umgebaut. Sie haben keinen Bauauftrag auf Nutzungsänderung (Gewerbe- in Wohnnutzung) gestellt. Die Umnutzung/Nutzungsänderung ist baubehördlich nicht genehmigt (siehe Ausführungen Seite 10).

Das Gebäude ist 2-geschossig und nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist unausgebauter Dachboden. Im Obergeschoss der nördlichen Außenwand wurden 4 Fenster aufgrund der baubehördlichen Auflage zugemauert.

Im Gebäude bestehen zwei Treppenaufgänge zum Obergeschoss. Außerdem ist im Innenbereich (Erdgeschoss) ein Zugang zur Scheune vorhanden. Die Hauseingänge befinden sich an der Hofseite (Südseite). Ein weiterer Zugang besteht zu dem, von außen zugängigen Abstellraum (mit Brunnen), an der Ostseite.

Das Gebäude ist ungenutzt und nicht beräumt.

Nutzung:

Das Gebäude wurde bis zum Leerstand wie folgt genutzt:

Erdgeschoss	: Küche, Bad, Ankleideraum (<i>begehbare Kleiderschrank</i>), Werkstatt/Lager, Abstellraum (<i>mit Hauptanschluss Elektro/Zählerschrank</i>), Toilette mit Vorräumen, Eingangs- und Flurbereiche sowie Abstellraum mit Brunnen (<i>separater Zugang von außen</i>)
Obergeschoss	: Wohn- und Schlafzimmer, 3 Kinderzimmer, Bad, Raum mit Treppe und Flur
Dachgeschoss	: unausgebauter Dachboden (Firsthöhe ~ 4,75 m), nur bedingt durch fehlende Treppe nutzbar

Rohbau:

Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen, nicht untersucht
Außenwände/ Innenwände	: Ziegelmauerwerk, tlw. Außenwände Natursteinmauerwerk (im Bereich EG an der Nordseite sichtbar), Innenwände tlw. als Trockenbauständerwände bzw. Wände mit Gipskartonplatten verkleidet

- Decken : *über EG*: Massivdecke auf Stahlträgern
über OG: vermutlich Holzbalkendecke, oberste Geschossdecke tlw. gedämmt bzw. Dämmung nicht fertig gestellt
- Dach : Holzkonstruktion, Satteldach, keine Zwischensparrendämmung
- Treppen : *zum OG*: offene Holzterapie (ohne Setzstufen) und Massivterapie mit Fliesenbelag
zum DG: über Anstellleiter

Ausbau:

- Fassade : *Südseite/Ostgiebel*: Rauputz und Fassadenanstrich, Gebäudesockel Südseite ungeputzt bzw. Putzreste
Nordseite: Bereich OG ungeputzt, Bereich EG überwiegend Sichtmauerwerk Naturstein, Teilfläche ungeputzt
- Dachdeckung : Betondachsteine
- Fußböden : *EG*: Betonfußboden bzw. Estrich; Küche und Abstellraum Laminat, Ankleideraum Textilbelag, Bad, Toilette und Vorräume sowie Eingangs- und Flurbereiche mit Fußbodenfliesen, Raum (Brunnen) alte Fußbodenfliesen, Werkstatt/Lager ohne Belag
OG: Wohnräume und Flurbereiche mit Laminat, Bad und tlw. Flur mit Fußbodenfliesen
DG: nur tlw. Fußbodenbretter und Leichtbauplatten
- Wand- u. Deckenbehandlungen : Putz, Tapeten und Anstriche, im OG Wände/Decken tlw. mit Strukturputz;
EG: Bad raumhoch gefliest, Toilette und Vorräume teilgefliest, Decke im Bad mit Paneele und integrierter Beleuchtung, Küche mit Fliesen-spiegel, Decke Raum (Brunnen) mit Styroporplatten
OG: Bad raumhoch gefliest, Decke im Bad mit Paneele
DG: Giebelwände Rauputz bzw. ungeputzt
- Türen/Tor : *Hauseingangstüren*: Kunststofftüren mit Teilverglasung, zum Raum (mit Brunnen) alte Futtertür aus Holz
Innentüren: Futtertüren aus Holzwerkstoffen, im EG einzelne Leichtmetalltüren
- Fenster : Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und überw. Sprossenteilung

Haustechnik:

- Heizung : ehemals Wärmepumpe; im Eingangsbereich EG Kaminofen und im Wohnzimmer OG kleiner Kachelofen
- Sanitär : *EG*: Bad mit Wanne, Tiefspül-WC (wandhängend), Waschtisch und Vorwandinstallation sowie Toilette mit Stand-WC und Waschbecken im Vorraum

- Sanitär : OG: Bad mit Dusche, Tiefspül-WC und Waschtisch, Waschtische jeweils in den Badmöbeln integriert; Warmwasserbereitung ehemals über Heizung
- Elektro : überwiegend erneuerte Elektroendinstallation

Besonderes Bauteil:

- Eingangsstufe/-podest : im Bereich beider Hauseingangstüren, Betoneinfassungssteine und Verbundpflaster

Vorbemerkungen

zu Scheune, Nebengebäude/Garage und Seitengebäude:

Bei den landwirtschaftlich geprägten Gebäuden erfolgte durch den damaligen Gewerbebetrieb die Nutzung vermutlich als Garagen, Lagerflächen und geringfügige als Büro. Die jetzigen Eigentümer haben bis zu ihrem Auszug augenscheinlich die Gebäude nicht oder nur geringfügig genutzt.

2. Scheune

Die Scheune grenzt rechtwinklig an das ehem. Bürogebäude (Wohnhaus), erstreckt sich nahezu über die gesamte Grundstückstiefe und liegt zur Rückseite (Westseite) teilweise im Erdreich. Sie ist 1-geschossig und im Scheunenbereich ohne Zwischendecke zum Dachraum. Die Firsthöhe in diesem Bereich beträgt ~ 11 m.

Der nördliche Gebäudeteil ist mit Zwischendecke. Dieser Gebäudebereich diente vermutlich der Nutzung als Werkstatt/Garage und Lager. Es ist außerdem ein Scheuneneinbau vorhanden, der ehemals als Büro/Empfang genutzt wurde.

Die Scheune verfügt zur Hofseite (Ostseite) über 2 große Toranlagen. An der Außenseite ist außerdem ein Ausgang vorhanden, der den Zugang zu der westlich höher gelegenen Grünfläche ermöglicht.

Bauweise:

- Gründung : vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen,
- Außenwände/Innenwände : Ziegel- und Natursteinmauerwerk
- Decken : über EG (Lagerräume/Garage/Büroraum) Massivdecke, tlw. vermutlich Holzbalkendecke
- Dach : Holzkonstruktion, Satteldach mit einseitiger Abwalmung
- Treppe : ohne
- Fassade : *hofseitig/Westseite*: Rauputz, Fassadenanstrich, Gebäudesockel Naturstein
Südgiebel: ungeputzt
- Dachdeckung : Wellasbest

Fußböden	: Betonfußboden; Garage/Lagerräume tlw. Klinkerfliesen und Ziegelpflaster, Büroraum Textilbelag, Scheunenbereich tlw. Betonverbundpflaster
Wand- u. Deckenbehandlungen	: Büroraum/Garage/Lagerräume: Putz und Anstrich; Wände Garage/Lagerräume (Kleinflächen) mit Trapezblechprofilen und Wandfliesen, Wände Bereich Scheune überw. ungeputzt
Tore/Türen	: <i>hofseitig</i> : zwei 2-flügelige Toranlagen aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Beplankung aus Holz und einzelne Kunststoff- und Stahlblechtüren
Fenster	: <i>hofseitig</i> : im EG ein Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im Bereich zur Traufe eine Holzluke und Reihe mit Lüftungssteinen
Haustechnik	: Elektro- und Wasseranschluss, Abgussbecken, Kraftstrom

3. Nebengebäude/Garage

Das Nebengebäude befindet sich im Bereich zur nördlichen Grundstücksgrenze und schließt sich östlich an das ehem. Bürogebäude (Wohnhaus) an. Es war ursprünglich u. a. Pferdestall. Die zwei großen unterteilten Bereiche wurden vermutlich ebenfalls als Garage und für Lagerzecke genutzt.

Zur Hofseite sind eine große Toranlage (gleiche Konstruktionsart wie Scheune) und eine Zugangstür vorhanden.

Bauweise:

Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen,
Außenwände/	
Innenwände	: Ziegel- und Natursteinmauerwerk
Decke	: Kreuzgewölbe (Bereich ehem. Pferdestall), ansonsten vermutlich Holzbalkendecke
Dach	: Holzkonstruktion, Satteldach
Treppe	: ohne
Fassade	: <i>dreiseitig</i> : Rauputz, Fassadenanstrich, Gebäudesockel Naturstein
Dachdeckung	: vermutlich Betondachsteine
Fußboden	: Betonfußboden, im Bereich ehem. Pferdestall tlw. Betonverbundpflaster
Wand- u. Deckenbehandlungen	: Putz und Anstrich
Tore/Tür	: <i>hofseitig</i> : 2-flügelige Toranlage aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Beplankung aus Holz und Brettertür
Fenster	: <i>hofseitig</i> : Holzfenster <i>Ostgiebel</i> : im Dachbereich Holzluke
Haustechnik	: nur Elektroanschluss

4. Seitengebäude

Das Seitengebäude ist eine Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude ist 1-geschossig und mit Dachgeschoss. Es verfügt über einen kleinen Gewölbekeller. Im Erdgeschoss sind 3 offene Bereiche (ohne Tore) vorhanden. Der Sachverständigen ist die ehemalige Nutzung im Erd- und Dachgeschoss nicht bekannt. Augenscheinlich erfolgte seit Jahrzehnten überwiegend keine Nutzung. Im Erdgeschoss befanden sich gemäß Angabe Kaninchenställe. Die Zugänge (zum Keller, Erd- und Dachgeschoss) befinden sich an der Hofseite.

Bauweise:

Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Bruchsteinen,
Außenwände/	
Innenwände	: Ziegel- und Natursteinmauerwerk
Decken	: über Keller Gewölbedecke, über EG Massivdecke
Dach	: Holzkonstruktion, Satteldach
Treppen	: zum Keller und DG Betontreppen
Fassade	: <i>dreiseitig</i> : Rauputz, Fassadenanstrich, Gebäudesockel Naturstein, Südseite ungeputzt
Dachdeckung	: alte Dachziegel
Fußböden	: Keller: Betonplatten, EG: Betonfußboden, tlw. Klinker- bzw. Ziegelpflaster, Betonverbundpflaster (offene Bereiche), DG: Beton bzw. Estrich
Wand- u. Decken-	
behandlungen	: EG: Altputz, DG: ungeputzt
Tor/Türen	: <i>hofseitig</i> : 2-flügeliges Holztor und Brettertüren
Fenster	: EG: ohne, DG: Holzeinfachfenster und hofseitig Holzluke
Haustechnik	: ohne

5. Einfamilienhaus (Rohbau)

Gemäß den Bauunterlagen beim Burgenlandkreis (Sitz Weissenfels) erfolgte am 01.08.2021 ein Antrag auf Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau Einfamilienhaus“. Die Baugenehmigung zum vg. Bauvorhaben wurde durch die Genehmigungsbehörde des Burgenlandkreises am 05.10.2021 erteilt. Der beabsichtigte Baubeginn wurde am 09.03.2022 zum 23.03.2022 angezeigt. Es wird ausgehend von der Baubeginnanzeige von der Errichtung des Rohbaus ab März 2022 ausgegangen.

Das Einfamilienhaus ist ein im Wesentlichen fertig gestellter Rohbau. Der Miteigentümer gab an, dass die Bautätigkeit im Frühjahr 2023 eingestellt wurde. Der überwiegende Teil der Innenausbauleistungen und die Haustechnik wurden nicht erstellt. Das Wohnhaus ist ohne die Fertigstellung der Ausbauleistungen und erforderlichen haustechnischen Installationen nicht nutzbar. Das Wohnhaus ist 2-geschossig und nicht unterkellert. Der Dachraum (geringe Firsthöhe) ist nicht ausbaufähig und in der Bauzeichnung als nicht ausgebaut bezeichnet. Die Decke zum Dachraum ist noch nicht vorhanden.

Der vorgesehene Hauseingang befindet sich an der Südseite. Zur Rückseite (Nordseite) ist eine Türöffnung (Zugang zur geplanten Terrasse) vorhanden. Die Terrasse ist nicht erstellt.

Nutzung:

Ausgehend von der erteilten Baugenehmigung (Nutzung als Einfamilienhaus) und den vorliegenden Grundrisszeichnungen sowie nach Fertigstellung der erforderlichen Leistungen für Innenausbau und Haustechnik ist das Gebäude wie folgt nutzbar:

Erdgeschoss	: Wohnzimmer, Küche, Toilette, Diele und Raum Haustechnik
Obergeschoss	: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad und Flur
Dachraum	: unausgebaut, Firsthöhe gemäß Gebäudeschnitt ca. 1,30 m

Rohbau:

Gründung	: bewerte Betonplatte (B 25) und Streifenfundamente
Außenwände/ Innenwände	: Mauerwerk (Porenbetonsteine)
Decken	: <i>über EG</i> : Stahlbetonmassivdecke (F 90) <i>über OG</i> : noch ohne Zwischendecke (Holzbalkendecke, Verkleidung F 90 geplant)
Dach	: Holzkonstruktion; flaches Satteldach (Dachneigung 10 Grad)
Treppen	: <i>zum OG</i> : Stahlbetonfertigteiltreppe, ohne Treppenbelag und -geländer

Ausbau:

Fassade	: ohne Außenputz/Fassadenanstrich
Dachdeckung	: Tondachziegel
Fußböden	: <i>EG/OG</i> : Rohfußboden; Fußbodenaufbau (Estrich/vermutlich auf Trittschall- und Wärmdämmung geplant sowie Fußbodenbeläge) fehlend
Wand- u. Decken- behandlungen	: ohne Innenputz und malermäßiger Behandlung
Türen	: ohne Außen- (Hauseingangs-/Terrassentür) und Innentüren
Fenster	: ohne Fenster

Haustechnik:

Heizung/Sanitär/ Elektro	: ohne Installationen und Technik, gemäß Angabe nur Abwasseranschluss
-----------------------------	--

Energetische Eigenschaften:

Gemäß Angabe des Miteigentümers zur Ortsbesichtigung liegt für die Gebäude des Grundstückes kein Energieausweis vor.

Ein Energieausweis beinhaltet neben den technischen Daten (z. B. Energiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwerte) Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (z. B. Maßnahmenbeschreibungen zur Modernisierung von Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und oberster Geschossdecke, Wahl der Heizkessel und Einsatz von regenerativen Energieträgern).

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind in den Energieausweisen künftig zusätzlich die Kohlendioxidemissionen anzugeben.

Bei evtl. zukünftigen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind die energetischen Anforderungen des GEG zu berücksichtigen.

Durchgeführte Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren:

Während der bis ca. 2012 ausgeübten gewerblichen Nutzung durch eine Firma der Garten- und Landschaftsgestaltung wurden vermutlich Sanierungsleistungen und Instandsetzungsarbeiten für die Gebäude durchgeführt, deren vollständiger Umfang der Sachverständigen nicht bekannt sind. Sie können nur aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung festgestellt und beschrieben werden. Im Jahr 2000 erfolgte, ausgehend von der erteilten Baugenehmigung, die Umnutzung und der Ausbau eines Bestandsgebäudes (vorherige Nutzung nicht bekannt) zum Bürogebäude.

Im Folgenden werden die für die Gebäude nach 1990 durchgeführten wesentlichen Bauleistungen aufgeführt.

1. Ehemaliges Bürogebäude (Wohnhaus)

Ggf. durchgeführte Sanierungsarbeiten des Gewerbebetriebes:

- *Fassade*: Fassadensanierung (ggf. Putzausbesserung, Fassadenanstrich, Fugensanierung/Aufarbeitung des Natursteinmauerwerkes an der Nordseite)
- *Dach*: Dachsanierung (Erneuerung der Dachdeckung und Dachentwässerung)
- *Heizung*: Einbau einer Ölzentralheizung einschl. Heizleitungen und -körper
- *Büroumbau*: Leistungen durch den erfolgten Umbau zum Wohnhaus nicht mehr erkennbar; vermutlich u. a. Grundrissveränderungen, Trockenbau, Einbau von Toiletten, Erneuerung Fußbodenbeläge, ggf. Türen und Geschosstreppen

Gemäß Angabe des Miteigentümers erfolgte ab ca. 2012/2013 der Umbau zum Wohnhaus mit einer umfassenden Sanierung der Ausbaugewerke.

- Grundrissveränderungen: evtl. Abbruch und Einbau von Zwischenwänden (Trockenbau- ständerwände) im EG/OG
- *Haustechnik*: Rückbau der vorhandenen Ölheizung (Heizkessel/Öltanks), Einbau einer Wärmepumpe, eines Kaminofens im EG und eines Kachelofens im OG, Elektroinstallationsarbeiten
- *Treppen*: Erneuerung der offenen Holztreppe
- *Fenster/Türen*: Einbau neuer Fenster, neuer Außentüren und Innentüren
- *Bäder*: Sanitärgegenstände und -installationen, Fliesenarbeiten
- *Fußbodenbeläge*: Erneuerung von Fußbodenbelägen (Laminat, Textilbelag, Fußbodenfliesen)
- malermäßige Instandsetzung/Renovierung im Innenbereich

2./3. Scheune, Nebengebäude/Garage

Ggf. durchgeführte Sanierungsarbeiten des Gewerbebetriebes:

- *Fassade*: Fassadensanierung (ggf. Putzausbesserung, Fassadenanstrich, Fugensanierung/Aufarbeitung Gebäudesockel Naturstein) – Scheune und Nebengebäude
- *Dach*: ggf. Dachsanierung (Erneuerung Dachdeckung/Dachentwässerung) – Nebengebäude
- *Tore*: Erneuerung der Toranlagen – Scheune und Nebengebäude

- *Büro*: Scheuneneinbau (ehemals Nutzung als Büro/Empfang), Wand- und Deckeneinbau, Einbau/Erneuerung Fenster/Tür, Putz- und Malerarbeiten, Fußbodenbelag
- *Fußbodenbeläge*: Verlegung von Klinkerfliesen und Betonverbundpflaster in Teilbereichen – Scheune (in Werkstatt/Garage und Scheunenbereich)
- *Putz-/Malerarbeiten*: Erneuerung von Putzflächen und malermäßige Instandsetzung – Scheune (Werkstatt-/Garagenbereich) und Nebengebäude (Bereich Garage)
- *Elektroinstallationsarbeiten*: Scheune und Nebengebäude
- *Wasseranschluss*: Einbau Ausgussbecken – Scheune

4. Seitengebäude

Bis auf einen ggf. erfolgten Fassadenanstrich mit Sanierung des ungeputzten Natursteinmauerwerkes hofseitig und die Erneuerung einer Kleinfläche mit Betonverbundpflaster im Erdgeschoss sind keine Instandsetzungsleistungen erfolgt oder bauliche Veränderungen vorgenommen worden. Der Innenbereich des Gebäudes ist unsaniert.

5. Einfamilienhaus (Rohbau)

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen im Jahr 2022 erstellten Rohbau, bei dem nahezu alle Ausbaugewerke und die Haustechnik noch nicht erstellt sind.

Beschreibung der baulichen Zustände der Gebäude/ Baumängel/Bauschäden/unfertige Bauleistungen:

Die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden kann nur aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung erfolgen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen (Bauteilöffnungen), Baustoffprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Aussagen zum Zustand nicht sichtbarer Bauteile und zu evtl. vorhandenen tierischen oder pflanzlichen Holzzerstörern können nicht getroffen werden.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und in Hinblick auf die eingeschätzten Restnutzungsdauern für die Gebäude (siehe Seite 41/42) bestehen folgende wesentliche Schäden/Mängel:

1. Ehemaliges Bürogebäude (Wohnhaus)

- *Heizung*: ehemalige Wärmepumpe nicht mehr vorhanden; Heizmöglichkeit nur über Kaminofen im Eingangsbereich Erdgeschoss und kleinen Kachelofen im Wohnzimmer Obergeschoss
- *Erdgeschoss*:
 - *Küche, Abstellraum sowie Eingangs- und Flurbereiche malermäßig verschlissen bzw. malermäßige Wand- und Deckenbehandlung nicht fertig gestellt
 - *im Flurbereich (zur Scheune) im unteren Wandbereich Putz- und Anstrichschäden, ggf. aufsteigende Feuchtigkeit
- *Hausrat*: Das Gebäude ist nicht vollständig geräumt. Im Gebäude sind noch zahlreiche Möbelstücke, Regale u. a. mit Werkzeugen, Werk- und Reststoffen und diverser Hausrat vorhanden.

3. Nebengebäude/Garage

- *Bereich Garage/Anschluss zum Einfamilienhaus:* Wand- und Deckenbereich mit Feuchte-, Putz- und Anstrichschäden, Schwarzsimmel- und Algenbefall; verursacht bei Errichtung des Einfamilienhauses, ggf. Reparaturarbeiten an der Dachdeckung Garagenbereich erfolgt

2.-4. Scheune, Nebengebäude/Garage und Seitengebäude

Die Gebäude sind als Nebengelass in einem baujahrestypischen Zustand ohne wesentliche Substanzschäden an den Rohbauteilen. Jedoch befinden sich der Scheunenbereich, der Bereich des ehemaligen Pferdestalles im Nebengebäude und der komplette Innenbereich im Seitengebäude in ihren ursprünglichen Bauzuständen bzw. sind unsaniert. Ausbauteile (u. a. Innenputz, Fußböden, Brettertüren) sind altersbedingt verschlissen. Die Scheune ist mit Wellasbest gedeckt.

5. Einfamilienhaus (Rohbau)

Bei dem Einfamilienhaus fehlen der Innenausbau und die Haustechnik.

Folgende zu erbringende Ausbaugewerke und Leistungen der Haustechnik (unfertige Bauleistungen) sind für das Wohnhaus auszuführen:

- Einbau einer Heizungsanlage, ggf. Fußbodenheizung einschl. aller erforderlichen Leistungen
- Sanitär- und Elektroendinstallationen (Anschlüsse, Leitungen, Endinstallationen)
- Einbau der Zwischendecke zum Dachraum einschl. Wärmedämmung dieser obersten Geschossdecke
- Einbau von Fenstern einschl. innerer und äußerer Fensterbänke sowie der Innen- und Außentüren
- Erstellen des Fußbodenaufbaus (Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung sowie Fußbodenbeläge)
- Putzarbeiten (innen)
- Fliesenarbeiten (Wand- und Fußbodenfliesen)
- Einbau der Sanitärgegenstände in Bad und Toilette
- Treppenbelag und Geländer, Einbau einer Einschubtreppe zum Dachraum
- Fassadenputz und -anstrich

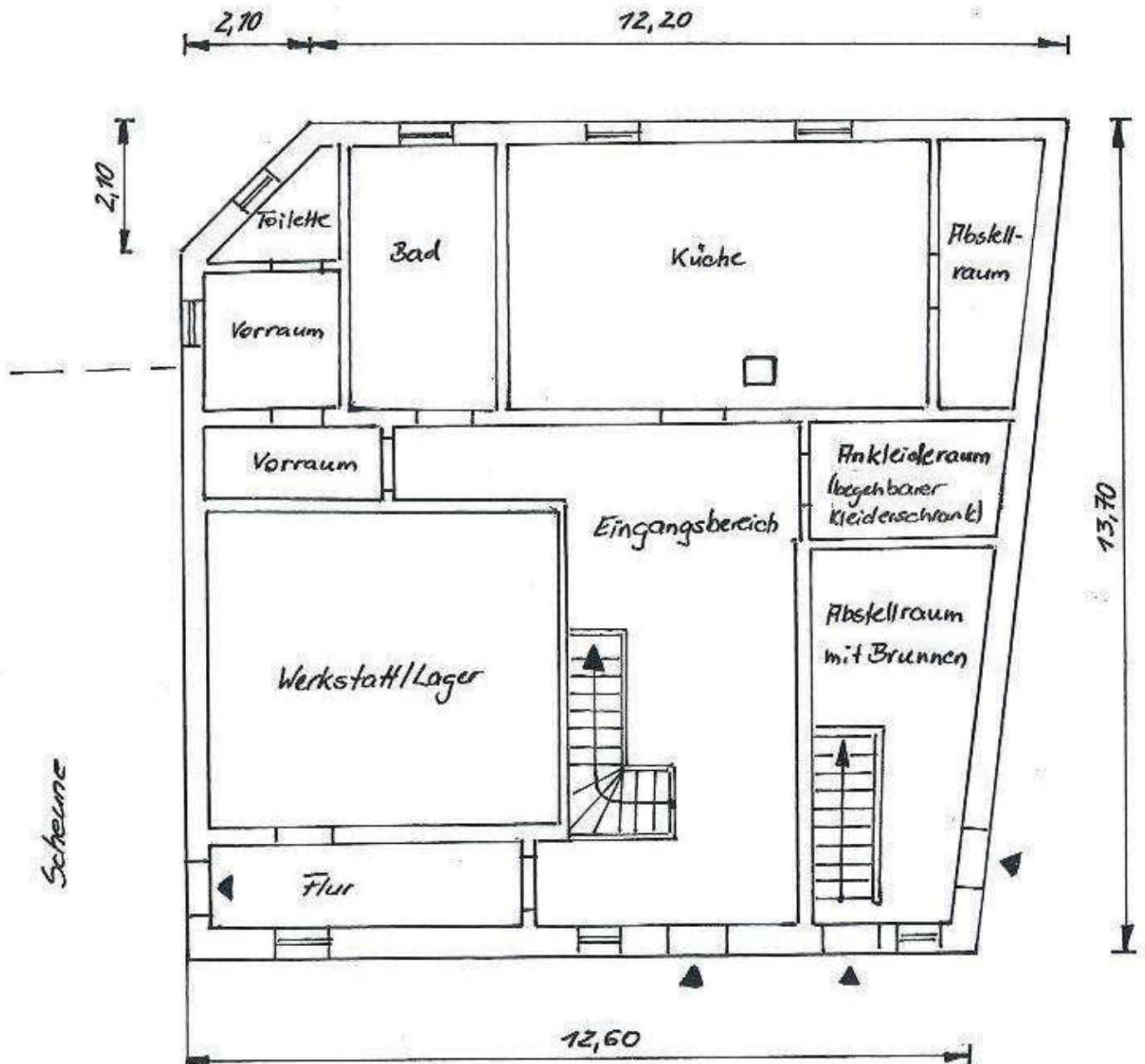
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen des Grundstückes gehören:

- Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes
- *Flächenbefestigungen:* Hoffläche überwiegend mit Betonverbundpflaster bzw. verschiedenes Betonkleinpflaster befestigt, Kleinfläche mit Granitpflaster
- *Einfriedungen:* zur Rodaer Straße und Nordseite Bereich Rohbau Einfamilienhaus: massive Einfriedungsmauern, Sockel Natursteinmauerwerk, ansonsten vermutlich Ziegelmauerwerk, geputzt; an der Rodaer Straße Zufahrtstor: 2-flügelige Toranlage (verzinkte Stahlkonstruktion, Bepankung mit Holz), zur Straße „Stiller Winkel“ Maschendrahtzaun auf Natursteinmauer, zwei 2-flügelige Toranlagen (Stahlkonstruktion mit Maschendrahtbespannung)

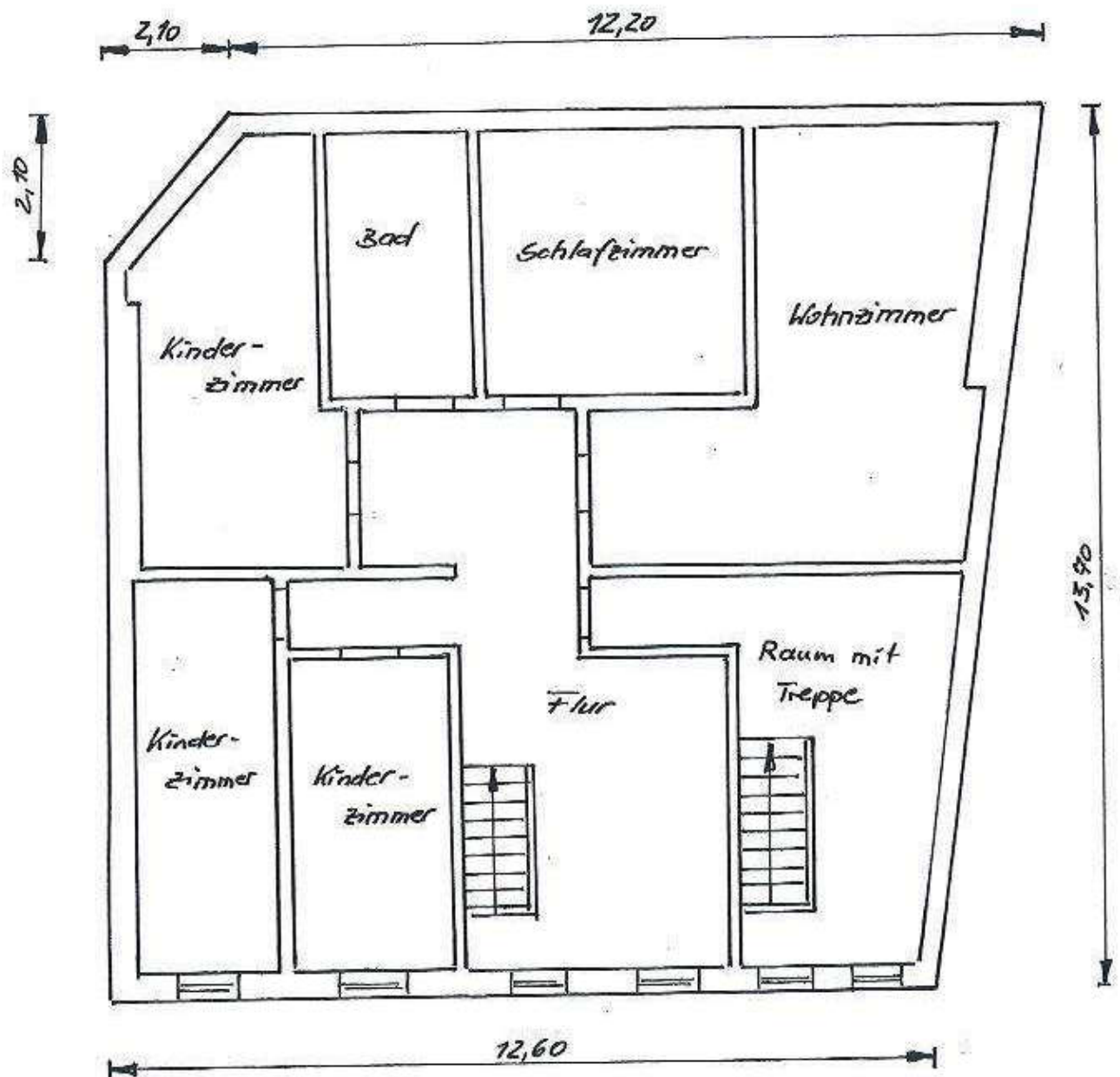
Die baulichen Außenanlagen sind in einem altersgemäßen Bauzustand. Die Hofbefestigung und Tore wurden vermutlich nach 1990 erstellt.

Die nicht befestigte Fläche rückseitig der Scheune ist Grünfläche (Wiese) mit Koniferen zu den Straßenseiten.

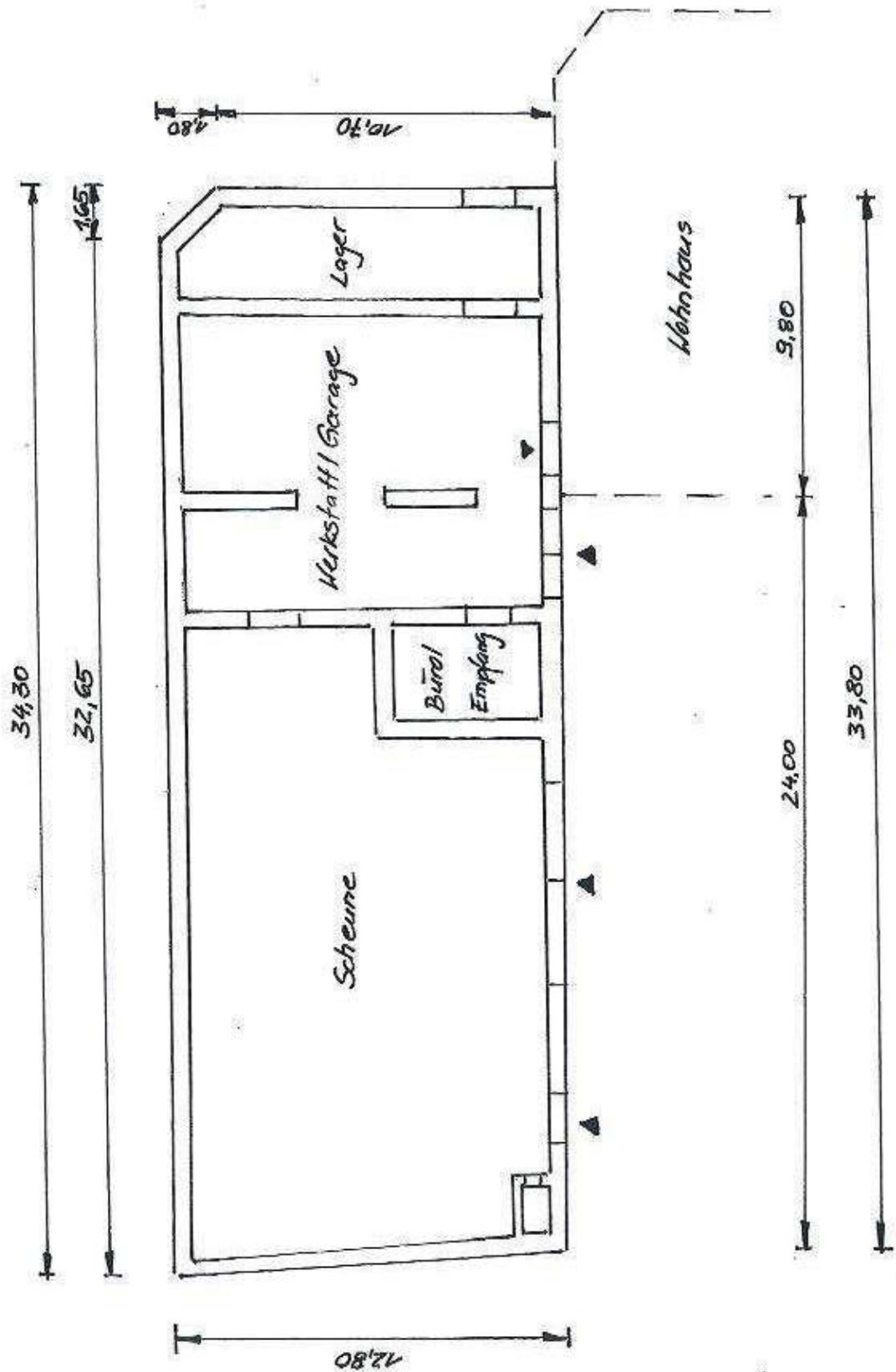


Scheune

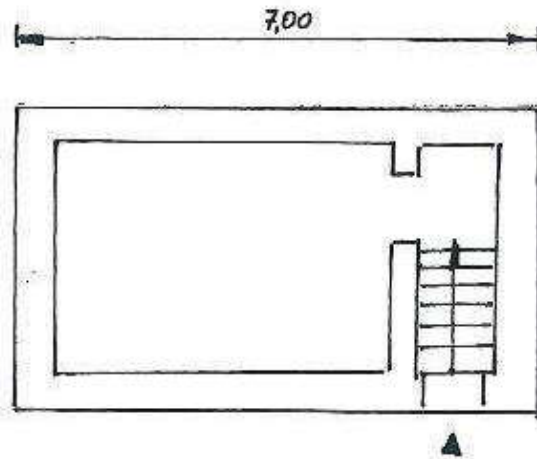
Ehemaliges Bürogebäude
(Wohnhaus)
Skizze Erdgeschoss
- Maßstab 1:100 -



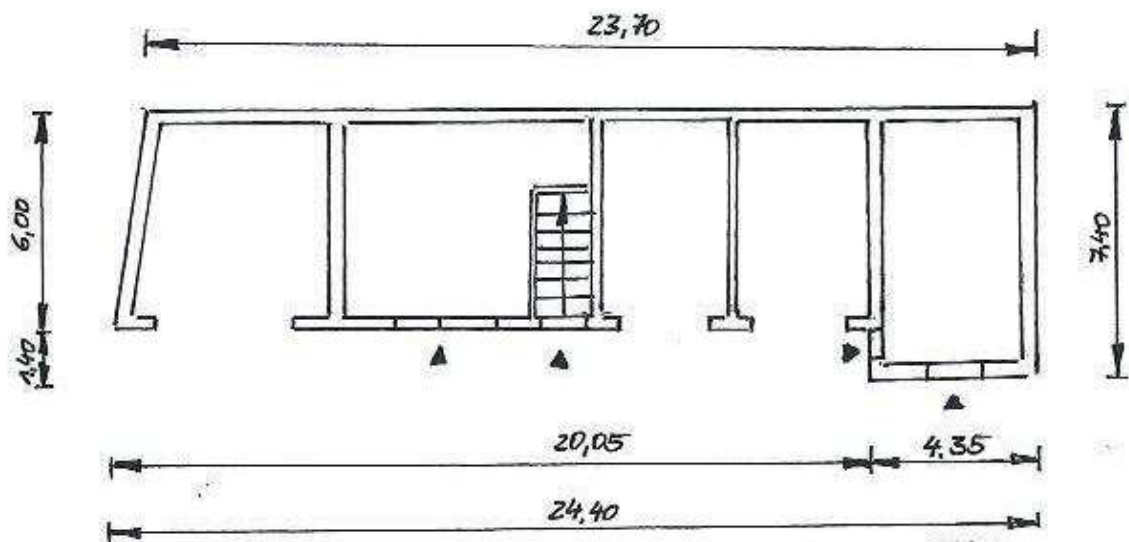
Ehemaliges Bürogebäude
(Wohnhaus)
Skizze Obergeschoss
- Maßstab 1:100 -



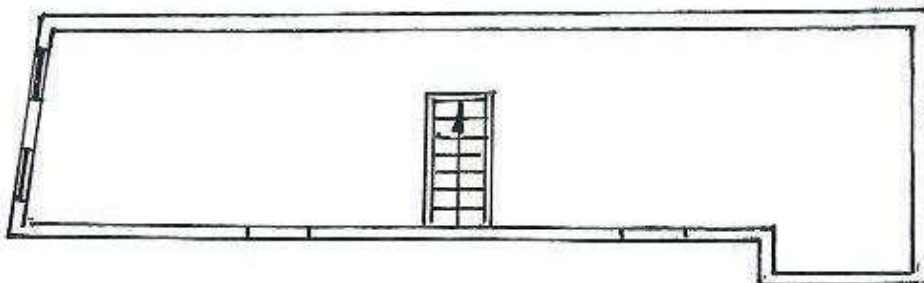
Scheune
Skizze Erdgeschoss
- Maßstab 1:200 -



Skizze Keller
-Maßstab 1:100-



Skizze Erdgeschoss
-Maßstab 1:200-



Skizze Obergeschoss
-Maßstab 1:200-

Seitengebäude

Einfamilienhaus (unmaßstäblich)
(Grundrisse, Gebäudeschnitt und
Gebäudefassaden)

