

II. 1. Gemeinde, Lage, Nutzung, Bebauung

Gemeinde/Einwohner : Gemeinde Gutenborn mit 15 Ortsteilen ca. 1.700 Einwohner, Ortsteil Giebelroth ca. 50 Einwohner, Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer Forst“ (mit 5 Mitgliedsgemeinden) ca. 8.400 Einwohner, Burgenlandkreis, Bundesland Sachsen-Anhalt

Wohn- und Geschäftslage : einfache bis mittlere Wohnlage, Geschäftslage für die zu bewertenden Grundstücke ohne Bedeutung

Nutzungsart der Grundstücke : Flurstücke 23 und 213:
- Wohngrundstücke

Bebauung : Flurstück 23:
- Wohnhaus (*Vorderhaus/Bestandsbebauung*)
- Einfamilienhaus (*Hinterhaus/Neubau*)
- Gartenhaus (*Sommerhaus*)
- Sauna
- Einfache bauliche Anlagen
(*überdachter Sitz-/Grillplatz und Gewächshaus*)

Flurstück 213:
- Carport
- Garage/Werkstatt
- Einfache bauliche Anlagen
(*Pumpenhaus, Gerätehaus, Schuppen*)

Umgebung : Wohnhäuser in offener Bauweise; dörflicher Charakter, auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gaststätte sowie die Ortslage umschließende landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald

II. 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben zu den Gebäuden beziehen sich auf dominierende Baustoffe, Bauausführungen und wesentliche Ausstattungen. 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.

Bei der Stadt Zeitz (Sachgebiet Stadtarchiv) und der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer-Forst“ (Bauamt) liegen keine Bauunterlagen zu den Grundstücken, zur Bestandsbebauung (Wohnhaus/Vorderhaus) und zum Neubau (Einfamilienhaus/Hinterhaus) vor.

Flurstück 23

Wohnhaus (Vorderhaus/Bestandsbebauung)

Das Baujahr des Gebäudes ist der Sachverständigen nicht bekannt. In dem von der Gläubigerbank zur Verfügung gestelltem Gutachten ist das Baujahr mit ca. 1900 angegeben.

Das Wohnhaus besteht aus dem 2-geschossigen Gebäudeteil (Wohnbereich) und dem straßenseitigen 1-geschossigen Gebäudeteil (teilweise Wohnbereich und vermutlich ehemals Scheune). Die Dachgeschossbereiche sind nicht ausgebaut und Bodenraum. Es besteht eine geringfügige Unterkellerung.

An der Nordostseite befindet sich jeweils zum 1- und 2-geschossigen Gebäudeteil ein Hauseingang. Zum ehemaligen Scheunenbereich ist an der straßenseitigen Giebelseite ein Tor vorhanden. An der Südwestseite befindet sich ein Außenzugang zum Heizungsraum.

Das Wohnhaus (1- und 2-geschossiger Bereich) verfügt gemäß Aufmaß über eine Wohnfläche von ~ 121 m² (Erdgeschoss: ~ 72 m² und Obergeschoss: ~ 49 m²).

Nutzung:

Das Wohnhaus wird wie folgt genutzt:

Keller	: 1-geschossiger Bereich: Kellerraum
Erdgeschoss	: 1-geschossiger Bereich: Wohnraum und Flur sowie unausgebauter ehemaliger Scheunenbereich 2-geschossiger Bereich: Wohnzimmer, Küche, Bad und Flure sowie Heizungsraum
Obergeschoss	: 2-geschossiger Bereich: 2 Wohnräume, Bad und Flur sowie unausgebauter Gebäudebereich
Dachgeschoss	: 1-geschossiger Bereich: außer Bereich Wohnraum/Flur (EG) im unausgebauten Scheunenteil bis zum First offen (ohne Zwischendecke) 2-geschossiger Bereich: unausgebauter Dachboden

Rohbau:

- Gründung : vermutlich Streifenfundamente aus Beton, nicht untersucht
- Außenwände/
Innenwände : Mauerwerk: Ziegel, tlw. Betonsteine, im Bereich ehem. Scheunenbereich tlw. Bruchsteine und Fachwerk
- Decken : *über Keller:* Massivdecke; ansonsten Holzbalkendecken
- Dächer : Holzkonstruktion; aneinanderstoßende Satteldächer
- Treppen : *zum Keller:* Betonstufen
2-geschossiger Bereich: zum OG Holztreppe mit Marmorfliesen, zum DG über Anstellleiter und Holzstiege

Ausbau:

- Fassaden : *1-geschossiger Bereich:* straßenseitig – Fachwerk, Putz und Anstrich (EG), Verkleidung mit alten Leichtbauplatten (DG), Gebäudesockel mit Putzresten und Altanstrich; Südwestseite – Glattputz, ohne Fassadenanstrich; Nordostseite – Glattputz (einschl. Gebäudesockel) mit Fassadenanstrich
2-geschossiger Bereich: Glattputz, Gebäudesockel Glattputz und tlw. mit Klinkerfliesen, Fassadenanstrich
- Dachdeckungen : *1-geschossiger Bereich:* Wellblech
2-geschossiger Bereich: alte Dachziegel
- Fußböden : *Keller:* ohne (Lehm)
1-geschossiger Bereich: EG – vermutlich Estrich/Beton; Wohnraum und Flur mit Fußbodenfliesen, ehem. Scheunenbereich Altbeton
2-geschossiger Bereich: EG – vermutlich Estrich/Beton; Wohnzimmer Laminat, Küche, Bad, Flurbereiche und tlw. Heizungsraum mit Fußbodenfliesen,
OG – Unterboden nicht bekannt; Wohnräume und Flur mit Laminat, Bad Fußbodenfliesen, unausgebauter Gebäudebereich Estrich,
DG – Fußbodenbretter
- Wand- u. Decken-
behandlungen : Putz, Teilbereiche (Küche, Flure EG) mit Strukturputz, Tapeten und Anstriche;
1-geschossiger Bereich: EG – Bereich ehem. Scheune Altputz bzw. ungeputzt
2-geschossiger Bereich: EG – Bad teil- bzw. raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel, Decke Flurbereiche mit Holzverkleidung,
OG – Bad teilgefließt

- Türen/Tor : *Außentüren*: Kunststofftüren, Hauseingangstüren mit Teilverglasung
Tor (zur ehem. Scheune): Schwingtor aus Stahlblech
Innentüren: Futtertüren aus Holzwerkstoff, tlw. mit Glasausschnitt, einzelne Einfachtüren
- Fenster : Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, einzelnes Fenster mit Sprossenteilung, im 2-geschossiger Bereich (u. a. DG) einzelne Holzeinfachfenster

Haustechnik:

- Heizung : Zentralheizung auf Basis Flüssiggas (Standort des unterirdischen Gastanks südwestlich des neuen EFH), Bad EG mit Fußbodenheizung, im Wohnzimmer (EG) Kaminofen
- Sanitär : *2-geschossiger Bereich*: EG – Bad mit Dusche, Waschbecken und Tiefspül-WC (wandhängend), OG – innenliegendes Bad mit Wanne, Waschtisch und Stand-WC, im Heizungsraum (EG) Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss vorgesehen; Warmwasserbereitung über Heizung
- Elektro : nicht erneuerte Elektroendinstallation (außer Zäblerschrank)

Einfamilienhaus (Hinterhaus/Neubau)

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Erläuterungen zum Bauantrag von 2020 (siehe nachfolgend) wurde am 05.05.2014 durch den Voreigentümer der Grundstücke ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses“ gestellt. Die Baugenehmigung für das vg. Bauvorhaben wurde durch die Genehmigungsbehörde des Burgenlandkreises (Untere Bauaufsichtsbehörde/Bauordnungsamt) am 19.03.2015 erteilt. Durch den Voreigentümer wurden im Wesentlichen der Rohbau und geringfügige Ausbauleistungen erstellt. Die nordwestliche Giebelwand des Neubaus steht in einem Abstand (Luftraum) von ca. 35 cm rückseitig des Vorderhauses (Wohnhaus/Bestandsbebauung). Beide Gebäude sind nicht miteinander verbunden.

Nach Angabe in den Erläuterungen zum Ergänzungsbauantrag wurden die Bauarbeiten am Neubau 2017 eingestellt. Der Verkauf der Grundstücke an die jetzige Eigentümerin erfolgte 2021.

Am 10.11.2020 wurde von dem Voreigentümer ein weiterer Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau des Einfamilienhauses gestellt. Dieser Bauantrag stellt eine Ergänzung zum o.g. Bauantrag bzw. zur erteilten Baugenehmigung vom 19.03.2015 dar. Die ergänzende Baugenehmigung der Genehmigungsbehörde ist auf den 05.02.2021 datiert.

Durch die Eigentümerin wurden Bauunterlagen (u. a. Antrag auf Baugenehmigung von 2020, Bauzeichnungen) aus der Bauplanmappe zur Verfügung gestellt.

Das Einfamilienhaus ist ein im Wesentlichen fertig gestellter Rohbau mit teilweise erbrachten Ausbauleistungen und Leistungen der Haustechnik. Der überwiegende Teil der Innenausbauleistungen sind nicht fertig gestellt. Das Wohnhaus ist ohne die Fertigstellung der Ausbauleistungen und noch erforderlichen haustechnischen Installationen nicht nutzbar.

Das Einfamilienhaus ist 1-geschossig und nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nach Fertigstellung der Ausbaugewerke zu Wohnzwecken ausgebaut. An der Nordostseite befinden sich 2 Hauseingänge. Am Südostgiebel ist eine Außentür zur geplanten Terrasse vorhanden.

Das Einfamilienhaus verfügt gemäß den vorliegenden, vermaßten Geschossgrundrissen über eine Wohnfläche von ~ 292 m² (Erdgeschoss: ~ 161 m², Dachgeschoss: ~ 131 m² *unter Berücksichtigung der Dachschrägen*).

Die Wohnfläche wurde durch die Sachverständige geprüft und ist stimmig.

Auf der zur Südwestseite ausgerichteten Dachfläche des Einfamilienhauses befindet sich eine 2024 installierte Photovoltaikanlage mit 48 Solarmodulen. Sie verfügt über eine Speicherkapazität von 7,5 kWh und dient der eigenen Stromerzeugung. Gemäß Angabe wäre eine zukünftige Netzeinspeisung nach entsprechenden ergänzenden Sanierungs-/Umbauleistungen der Elektroinstallation möglich.

Nutzung:

Ausgehend von der erteilten Baugenehmigung (Nutzung als Einfamilienhaus) und den vorliegenden Grundrisszeichnungen sowie nach Fertigstellung des Innenausbaus und Restleistungen der Haustechnik ist das Gebäude wie folgt nutzbar:

Erdgeschoss	: Wohnzimmer mit offener Küche, 2 weitere Wohnräume (<i>Gäste- und Arbeitszimmer</i>), Bad, Diele mit Treppenaufgang und Windfang
Dachgeschoss	: 4 Wohnräume (<i>Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Ankleidezimmer</i>), Bad, Abstellraum und Flur
Spitzboden	: unausgebaut, Firsthöhe gemäß Gebäudeschnitt ~ 1,60 m (<i>Nutzung als Abstellfläche möglich</i>)

Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile wurde den Baubeschreibungen zu den Bauelementen entnommen, soweit aufgeführt.

Rohbau:

Gründung	: Streifenfundamente (Beton B 25) und Stahlbetonbodenplatte
Außenwände/ Innenwände	: Porenbeton, Innenwände tlw. Trockenbauständerwände
Decken	: <i>über EG</i> : Stahlbetondecke, <i>über DG</i> Holzbalkendecke, gedämmt
Dach	: Holzkonstruktion; Satteldach (Holz-Pfettendach), tlw. Zwischensparrendämmung und Verkleidung mit Trockenbauplatten ausgeführt
Treppe	: <i>zum DG</i> : Betonfertigteiltreppe, Treppenbelag und Geländer fehlend <i>zum Spitzboden</i> : provisorische Bautreppe (Holzstiege)

Ausbau:

Fassade	: Nordostseite nur Unterputz, ansonsten ungeputzt, Gebäudesockel Klinkermauerwerk
Dachdeckung	: Tondachziegel
Fußböden	: schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung; <i>EG/DG</i> : Fußbodenbeläge komplett fehlend <i>Spitzboden</i> : tlw. Trockenbauplatten (auf Dämmung) ausgeführt
Wand- u. Decken- behandlungen	: <i>EG/DG</i> : Putz, im Wesentlichen ohne malermäßige Behandlung; fehlende Wandfliesen in den Bädern, Küchenbereich (EG) ohne Fliesen- spiegel
Türen	: <i>Hauseingangstüren</i> : Kunststofftüren mit Teilverglasung <i>Innentüren</i> : fehlend; zum Vorderhaus (DG, Nordwestseite) 2-flügelige Kunststofftür mit Isolierverglasung
Fenster/ Terrassentür	: Kunststoff mit Isolierverglasung (einschl. Dachflächenfenster), Fensterelement an Terrassentür (EG) bodentief ausgeführt, tlw. Fenster mit Rollläden und Insektenschutzgitter

Haustechnik:

Heizung	: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Pufferspeicher, Warmwasserboiler, Entkalkungsanlage (für Heizung und Wasser); <i>EG/DG</i> komplett mit Fußbodenheizung
Sanitär	: fehlend; im Bad DG Badewanne vorhanden (nicht installiert), <i>geplant für Bäder außerdem Duschen, Waschbecken, Tiefspül-WC (wandhängend), Bidet</i> Warmwasserbereitung über Wärmepumpe geplant
Elektro	: zeitgemäße Elektroendinstallation, Endinstallation fehlend; DMX Leitungen zur elektronischen Steuerung, HDMI- und Internetkabel verlegt

Energetische Eigenschaften:

Gemäß Angabe der Eigentümerin liegt für die Wohnhäuser 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 (soweit noch rechtsgültig) zu berücksichtigen.

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

Gemäß Angabe erfolgten für die Wohnhäuser (*Vorderhaus/Bestandsbebauung und Hinterhaus/Neubau*) durch den Voreigentümer nach 1990 und die jetzige Eigentümerin nach dem Kauf der Grundstücke folgende wesentliche Bauleistungen und Leistungen der Haustechnik:

Wohnhaus (Vorderhaus/Bestandsbebauung)

- *durch Voreigentümer erbracht*

- *Einbau der Zentralheizung (Basis Flüssiggas)
- *Erneuerung der Fenster, Innentüren und Hauseingangstüren
- *Bad EG – Erneuerung von Sanitärgegenständen (Dusche/WC)
- *Wohnräume/Flure (EG/OG) – Erneuerung von Fußbodenbelägen (Fliesen, Laminat)
- *Fassaden (*außer Südwestseite*) – Aufarbeitung des Außenputzes, ggf. Neuputz und Fassadenanstrich

- *durch Eigentümerin erbracht*

- *Verlegung eines Teilstückes der Gasleitung und Teilisolierung der Wasserleitungen (Innenbereich Wohnhaus)
- *Heizungsraum EG – Einzug Wände, Putz/Anstrich, teilweise Fliesenarbeiten
- *Wohnzimmer EG – Einbau Kaminofen (2025) und malermäßige Instandsetzung
- *Erneuerung des Elektrozählerkastens (für Solaranlage)
- *Bad EG – Montage Waschbecken und Einbau Elektroboiler
- *Wohnraum – geringfügig Estricharbeiten
- *Fassade straßenseitig – Erneuerung Farbanstrich

Einfamilienhaus (Hinterhaus/Neubau)

Der *Voreigentümer* hat den Rohbau erstellt und hatte mit den Ausbauleistungen begonnen. Im Wesentlichen sind folgende Bauleistungen erfolgt:

- * Gründung, Fundamente, Bodenplatte
- * Erstellung Außen- und Innenwände, Einbau Geschossdecken und Geschosstreppe zum DG
- * Erstellung des Dachstuhls (ohne Dachdeckung/Dachentwässerung)
- * Teileinbau von Fenstern

- *durch Eigentümerin erbracht*

- * Einbau Wärmepumpe, Pufferspeicher, Warmwasserboiler, Entkalkungsanlage (2022/2023), *Standort der haustechnischen Anlage im Heizungsraum EG des Vorderhauses*
- * Verlegung der Fußbodenheizung im EG/DG
- * Einbau der Elektroinstallation
- * Sanitärinstallationsarbeiten
- * Einbau der Solaranlage (2024)
- * Einbau der Fenster, Außentüren, Terrassentür und 2-flügeligen Kunststofftür zum Vorderhaus (DG)
- * Erstellung von Innenwänden und Vorwandinstallation Bad DG (Trockenbau)
- * Anpassung der Massivtreppe zum DG
- * Fußbodenarbeiten (Estrich, Dämmung)
- * Erstellung des Innenputzes
- * in Teilbereichen Abhängen von Decken und malermäßige Vorbehandlung Wände/Decken (im Wesentlichen Grundierung)
- * Erstellung Dachdeckung/Dachentwässerung einschl. Einbau Dachflächenfenster

Baumängel/Bauschäden/nicht fertig gestellte 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.

Wohnhaus (Vorderhaus/Bestandsbebauung)

Folgende Schäden/Mängel des Wohnhauses wurden zur Ortsbesichtigung festgestellt bzw. in Hinblick auf die angesetzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren (siehe Ausführungen Seite 34) sind folgende Bauleistungen und Leistungen der Haustechnik erforderlich:

- Erneuerung der Elektroinstallation
- *Wohnbereich EG/OG*: Decken in Flur und Bad (EG) unbehandelt, komplette malermäßige Renovierung im Innenbereich erforderlich
- *Badsanierung OG*: Erneuerung Sanitärinstallation/Sanitärgegenstände und Fliesenarbeiten
- *ehem. Scheunenbereich*: Altbeton und Wandputz verschlissen
- *Fassade*: Südwestseite – verschlissener Außenputz mit Spannungsrissen, Nordwestgiebel – Altputz (EG), Verkleidung (DG) verschlissen, Neuputz dieser Fassadenbereiche und Anstrich komplett erforderlich
- Dämmung oberste Geschossdecke
- Erneuerung der Dachdeckung/Dachentwässerung

Einfamilienhaus (Hinterhaus/Neubau)

Bei dem Einfamilienhaus fehlen Innenausbauarbeiten und geringfügig Leistungen der Haustechnik.

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

- Haustechnik – Elektroendinstallation, Sanitärinstallationsarbeiten, Stellventile für Fußbodenheizung
- Bäder EG/DG – Sanitärgegenstände sowie Wand- und Fußbodenbeläge
- Wohnräume/Küchenbereich/Flure EG/DG – Fußbodenbeläge
- Innentüren
- Treppen – Treppenbelag/Geländer der Geschosstreppe zum DG, Zugangstreppe (ggf. Einschubtreppe) zum Spitzboden
- Wand- und Deckenbehandlung EG/DG – in Teilbereichen Abhängen von Decken und malermäßige Behandlung
- Spitzboden – Fertigstellung Zwischensparrendämmung, Verkleidung Dachschrägen und Restleistungen Trockenbauplatten Fußboden
- Fassade – Außenputz, Fassadenanstrich, geplant Fassadendämmung

Die Baujahre der im Folgenden beschriebenen Nebengebäude und einfachen baulichen Anlagen sind der Eigentümerin nicht bekannt. Nach Bauart und Konstruktion handelt es sich überwiegend um nach 1990 erstellte bauliche Nebenanlagen. Bei der Garage mit Werkstatt handelt es sich vermutlich um eine Bestandsbebauung deutlich vor 1990.

Flurstück 23

Gartenhaus (Sommerhaus)

Bauweise:

Abmessungen:	: 5,25 m x 4,30 m, Grundfläche: ~ 23 m ²
Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände	: massiv, Mauerwerk
Dach	: Holzkonstruktion; Flachdach
Fassade	: Rauputz mit Anstrich, Sockelverkleidung mit Klinkerfliesen
Dachdeckung	: Trapezprofilblech
Fußboden	: Beton/Estrich, Fußbodenfliesen
Wand- und Decken-	
behandlung	: Wände halb hoch gefliest, ansonsten Anstrich
Fenster/Türen	: Kunststoff mit Isolierverglasung
Elektro	: Anschluss vorhanden

Sauna (mit Vorraum)

Bauweise:

Abmessungen:	: Vorraum: ca. 3,00 m x 3,00 m, Grundfläche: ~ 9 m ² Saunabereich: ca. 2,50 m x 2,45 m, Grundfläche: ~ 6 m ² (Saunabänke, Saunaofen)
Gründung	: Vorraum: vermutlich ohne, Saunabereich: soweit erkennbar auf Betonplatten gestellt
Außenwände/Dach	: Holzkonstruktion; Vorraum: Satteldach, Saunabereich: Flachdach
Dachdeckung/Dach-	
abdichtung	: Trapezprofilblech und Bitumenschweißbahnen
Fußboden	: tlw. Rasengittersteine, Saunabereich: Fußbodenfliesen
Türen	: 2-flügelige Holztür und Holztür mit Glasschnitt
Elektro/Wasser	: Anschluss vorhanden

Einfache bauliche Anlagen

- überdachter Sitz-/Grillplatz

einfache Holzkonstruktion auf Holzstützen, Deckung Bitumenschweißbahn, Sitzfläche aus Pflanzsteinen, Fußboden Granitpflaster

- Gewächshaus

einfachste Konstruktion (Leichtmetall-/Kunststoffkonstruktion)

Flurstück 213

Carport

Bauweise:

Abmessungen:	: 7,35 m x 7,30 m, Grundfläche: ~ 54 m ²
Außenwände	: verzinkte Stahlkonstruktion, Verkleidung mit Wellblechplatten
Dach	: verzinkte Stahlkonstruktion, flaches Pultdach

Dachdeckung	: Trapezprofilblech
Fußboden	: Betonkleinpflaster
Fenster	: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (an Südostseite)
Elektro	: Anschluss vorhanden

Garage/Werkstatt (mit Vorratsraum)

Bauweise:

Abmessungen:	: im Mittel 6,80 m x 6,20 m, Grundfläche: ~ 42 m ²
Gründung	: vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände	: Mauerwerk und Fachwerk
Dach	: Holzkonstruktion; flaches Pultdach
Fassade	: Glattputz mit Anstrich, Verkleidung der Südostseite mit Wellblechplatten
Dachdeckung	: Trapezprofilblech
Fußboden	: Betonfußboden
Wand- und Deckenbehandlung	: Putz, Anstrich, Vorratsraum isoliert
Tore/Tür	: 2-flügelige Holztore, Holzblendrahmentür
Fenster	: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Elektro	: Anschluss vorhanden

Einfache bauliche Anlagen

- Pumpenhaus

Abmessungen: ca. 2,50 m x 1,50 m, Grundfläche: ~ 4 m²
Holzkonstruktion, auf Betonplatten gestellt, Satteldach, Deckung mit Betondachsteinen, Holztür

- Gerätehaus

Abmessungen: ca. 3,45 m x 2,05 m, Grundfläche: ~ 7 m²
Baumarktsortiment, Kunststoff-Konstruktion

- Schuppen

Einfachste Holzkonstruktion, desolater Zustand, abbruchreif

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

Für die vg. Nebengebäude und einfachen baulichen Anlagen wurden seit ihrer Erstellung/Errichtung keine Arbeiten vg. Art erbracht.

Baumängel/Bauschäden:

Die Nebengebäude und einfachen baulichen Anlagen befinden sich im altersgemäßen Zustand. Im Gartenhaus bestehen Dachundichtigkeiten mit Durchfeuchtungen und Schwarzschildbildung der Dachunterkonstruktion und oberen Wandbereiche. Ansonsten sind für die einfache Nebengelassnutzung keine nutzungsbeeinträchtigenden Schäden oder Mängel vorhanden.

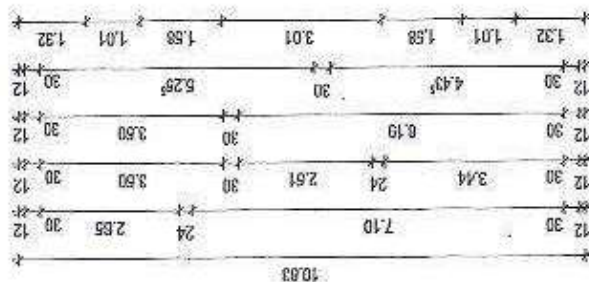
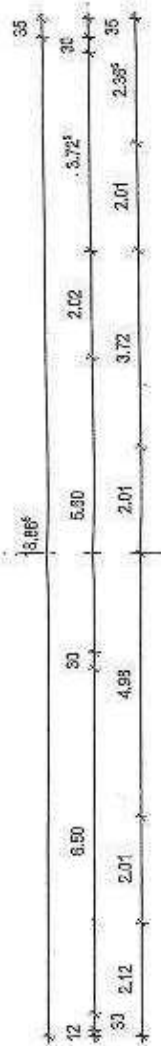
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen der Grundstücke (*Flurstücke 23 und 213 als wirtschaftliche Einheit*) gehören:

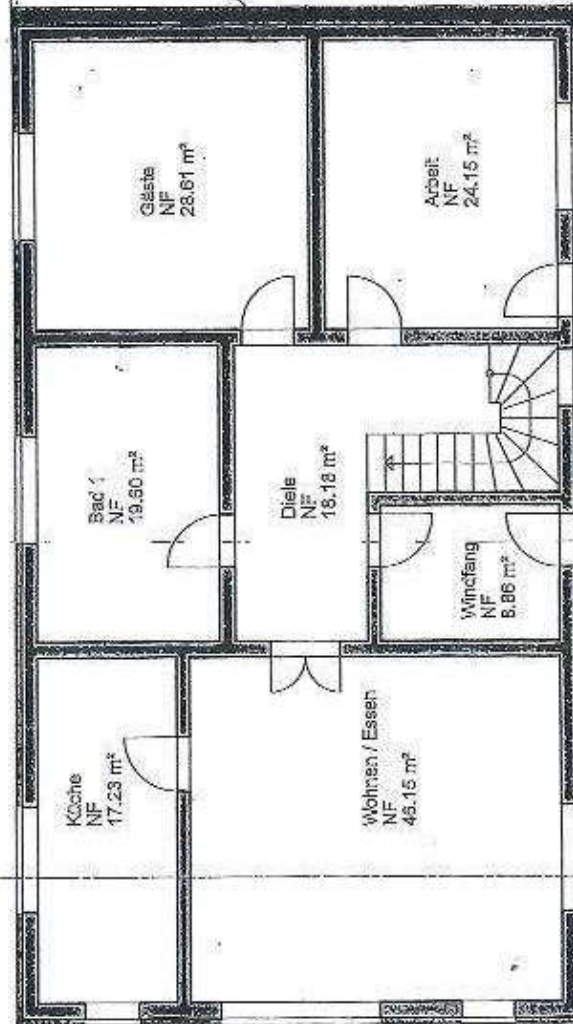
- Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Grundstücke
- vollbiologische Kläranlage
- *Flächenbefestigungen*: Zufahrt/Zuwegung und Flächen nordöstlich im Zugangsbereich des alten Wohnhauses mit Ortbeton, Fläche nordöstlich des Neubaus mit Bitumen, Schotterfläche und Ortbeton vor Carport und Garage/Werkstatt, teilweise Flächen in den rückseitigen Bereichen der Nebengebäude/baulichen Anlagen mit Gehwegplatten, Betonklein- und Betonverbundpflaster befestigt
- *Einfriedungen*: straßenseitig – Einfriedungsmauer, soweit erkennbar aus Schalungssteinen, einzelner schmiedeeiserner alter Zaunflügel; Nordostseite – Holzlattenzaun, rückseitig (Südostseite) – Stabgitterzaun und 2-flügeliges Zufahrtstor (verzinkte Stahlkonstruktion, Beplankung mit Holzlatten)
- *Swimmingpool*: Kunststoff; im desolaten, nicht nutzbaren Zustand
- *Hochbeete*: Holzkonstruktion
- *Schaukel*: Holz-/Stahlkonstruktion

Die baulichen Außenanlagen wurden überwiegend vor 1990 erstellt und sind in einem entsprechenden altersgemäßen Zustand. Die Eigentümerin hat nach 2021 die Hochbeete aufgestellt. Die Flächenbefestigungen und die straßenseitige Einfriedungsmauer sind weitestgehend verschlissen.

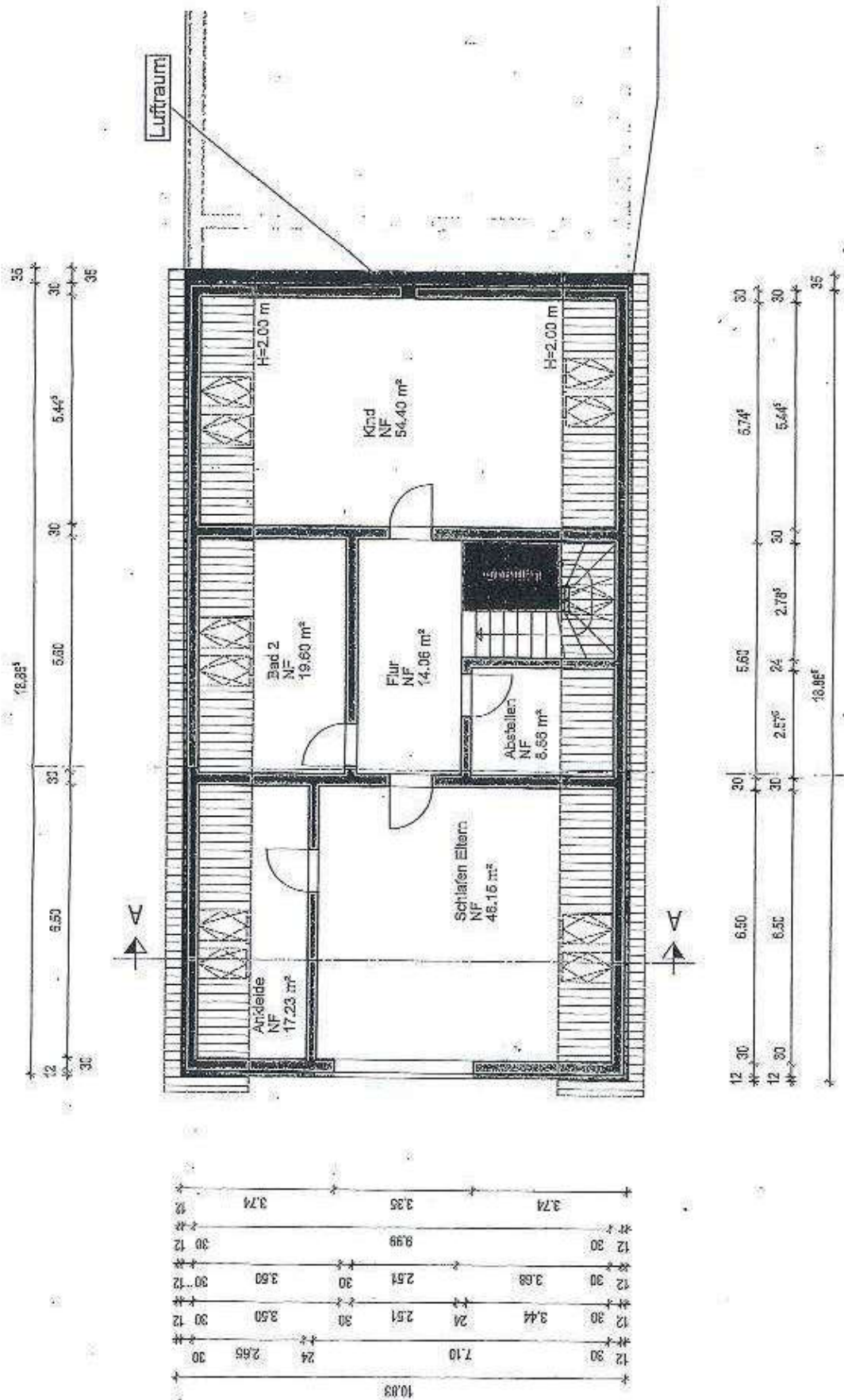
Die nicht befestigten Freiflächen der Grundstücke sind Grünflächen (Wiese) mit individuellem Baumbestand, Sträuchern und sonstigen gartentypischen Anpflanzungen.



Luftraum



Grundriss Erdgeschoss des
Einfamilienhauses (Hinterhaus)
(in der Örtlichkeit abweichende
Raumaufteilung -unmaßstäblich)



Grundriss Dachgeschoss des
Einfamilienhauses (Hinterhaus)
(in der Örtlichkeit abweichende
Raumaufteilung - unmaßstäblich)