

III.2.1 Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Das Gebäude, für welches nur für den Anbau eines Wintergartens und einer Speisekammer nachträglich eine Bauakte angelegt ist, weist einen typischen rechteckigen Grundriss auf, dessen Wohnteil nach Südosten und dessen Wirtschaftsteil nach Nordwesten ausgerichtet ist. Angaben zum Baujahr liegen nicht vor, so dass die Kernsubstanz altersmäßig auf ca. 80 Jahre geschätzt wird. Das Gebäude stellt eine Massiv- bzw. Leichtbauweise (Erd- sowie Dachgeschoss, Rotsteinmauerwerk (Erdgeschossbereich an der östlichen Längsseite und der südlichen Giebelseite sowie nachträgliche Verklinkerung der nördlichen Giebelseite) bzw. Eterniteindeckung im östlichen Drempe- und südlichen Giebelbereich) dar und ist mit einem eternitplattengedeckten Satteldach mit Dachrinnen und Fallrohren im Bereich des Wohnteils abgeschlossen. Der Wirtschaftsteil verfügt ebenso über ein wellplattengedecktes Satteldach mit vereinzelt Lichtplatteneinsatz.

An der Westseite des Wohnteils ist ein später errichteter, eingeschossiger Anbau (verputzte Gasbetonwand) eines Wintergartens und einer Speisekammer vorhanden, abgedeckt mit einem Pultdach mit Lichtplatten, Dachrinnen und Fallrohr.

Weitere Angaben zum Wohnteil sind:

- Fußböden: Holzdielen, Fliesen, Betonsohle, Gehwegplatten (Wintergarten)
- Fenster: Kunststofffenster (Drehklappkonstruktion) mit Isolierverglasung und z.T. Außenrolläden, Glasbausteine
- Außentüren: Rahmentür mit Glaselementen
- Innentüren: Holztüren
- Heizung: Elektro- und Holzöfen
- Räume mit Angabe der gerundeten Nettogrundfläche (NGF) nach DIN 277:
 - Erdgeschoss (Deckenhöhen: 2,25 – 2,88 m):

Zimmer 1	14,1 m ²	Zimmer 2	12,4 m ²
Küche 1	11,7 m ²	Zimmer 3	10,2 m ²
Küche 2	10,7 m ²	Flur	7,1 m ²
Bad	7,2 m ²	Speisekammer	2,8 m ²
Garderobe	3,2 m ²	Wintergarten	14,1 m ²
Summe			93,5 m²

- Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Der Wirtschaftsteil ist im Erdgeschoss für die Viehhaltung eingerichtet mit einem mittigen Versorgungsgang, einer Standfläche und einem wandseitigen Mistgang zum Zwecke der Anbindehaltung im westlichen Stallteil und Gruppenbuchten auf der östlichen Stallseite. Als Decke ist eine betonständergestützte Gewölbedecke eingezogen. Eine Bodenluke ermöglicht den Zugang zum Dachboden. In den Stallwänden nach Osten und Westen sorgen Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung für Lichteinlass und einflügelige Holztüren an beiden Seitenwänden für den Zugang. Die Giebelseite nach Norden weist keine Öffnungen auf.

Die flächen- und volumenmäßigen Angaben für das Gesamtgebäude lauten:

- Bruttogrundfläche Wohnteil: ca. 202 m² (Erd- und Dachgeschoss)
- Bruttogrundfläche Wirtschaftsteil: ca. 73 m² (Erdgeschoss)
- Bruttorauminhalt: ca. 1.135 m³ nach DIN 277.

III.2.2 Nebengebäude

Als Nebengebäude sind zu nennen:

- ❖ Der Schuppen I befindet sich nordwestlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes. Die Ausführung erfolgte wahrscheinlich in mehreren Bauabschnitten hauptsächlich in Leichtbauweise (Holzständerkonstruktion, einige Zwischenwände sind als Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt) und die Eindeckung als Pultdach bzw. Runddach (Blecheindeckung, Deckenunterseite z.T. isoliert bzw. durch Folie abgehängt). Die Zugangsseite nach Osten ist teilweise durch verschiedene Tore, darunter Garagentore sowie ein- und zweiflügelige Holztore, verschlossen. Die übrigen Seitenwände sind hauptsächlich mit Blech abgeschlossen. Teilweise sind Fenster eingesetzt, die für Tageslichteinfall sorgen. Der Fußboden ist abschnittsweise befestigt und besteht aus Beton bzw. Betonplatten. Ein Stromanschluss ist vorhanden.
 - Bruttogrundfläche: ca. 392 m²
 - Bruttorauminhalt: ca. 1.348 m³ nach DIN 277.
- ❖ Der Schuppen II liegt westlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, ist ebenfalls hauptsächlich in Leichtbauweise (Holzständerkonstruktion, eine Wand stellt einschaliges Rotsteinmauerwerk dar) errichtet und mit einem Pultdach eingedeckt (Eternitplatten). Die Seitenwände sind mit Holzbretterung, Eternit- oder Ondulineplatten bzw. Maschendraht verkleidet. Ein- und zweiflügelige Holztore dienen dem Zugang. Der Fußboden ist waserbindend befestigt.
 - Bruttogrundfläche: ca. 126 m²

- Bruttorauminhalt: ca. 376 m³ nach DIN 277
- ❖ Der Schuppen III liegt südlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes und stellt eine eingeschossige massive Bauweise (Kalksandsteinmauerwerk, Pultdach, Eterniteindeckung, Deckenunterseite z.T. als Holzverbretterung ausgeführt) dar. Einflügelige Holztore dienen dem Zugang. Fenster bzw. Glasbausteine an der westlichen und südliche Seite sorgen für Lichteinfall. Der Fußboden ist mit Beton abgeschlossen. Ein gemauerter Schornstein ist vorhanden und das Gebäude verfügt über einen Stromanschluss.
 - Bruttogrundfläche: ca. 34 m²
 - Bruttorauminhalt: ca. 71 m³ nach DIN 277.
- ❖ Weiterhin befinden sich zwei noch stehende bzw. bereits tlw. verfallene Schuppen (Schuppen IV + V) im westlichen Bereich der Resthofstelle, die in Leichtbauweise mittels vieler Baumaterialien (Holz, Blech, Pappe, Eternitplatten etc.) zusammengesetzt und mit einem Pultdach abgeschlossen sind.
 - Bruttogrundfläche: ca. 20 m²
 - Bruttorauminhalt: ca. 38 m³ nach DIN 277.
- ❖ Ein Betonkanal ist westlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes angelegt, der ca. 4,0 m lang und ca. 2,0 m breit ist und eine Tiefe von ca. 1,50 m aufweist.

III.2.3 Außenanlagen

Als Außenanlagen sind u.a. zu nennen:

- die entsprechenden Anschlüsse an die Versorgung mit Strom, Wasser etc.
- die Hofplatzbefestigung im Zufahrtsbereich (z.T. Asphalt)
- Reste einer Grundstücksbeleuchtung mit Pfahlleuchten und einfüßigen Masten mit Lichtstrahlern
- verwilderter Gartenbereich.

III.2.4 Allgemeiner Zustand

Die Resthofstelle und deren baulichen Anlagen befinden sich in einem insgesamt schlechten baulichen und optischen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass während der vorherigen Nutzung mangelnde Pflege zu fortschreitendem Substanzverlust und sichtbaren Abnutzungserscheinungen an Gebäuden und Außenanlagen geführt haben. Seit Beginn des Leerstands ab Januar 2024 hat sich der Zustand u.a. durch Vandalismusschäden und zunehmenden Verfall weiter verschlechtert. Es sind unter anderem Beschädigungen an Türen, Fenstern

und Dachflächen festzustellen, ebenso wie zerstörte Einrichtungen im Innen- und Außenbereich. Die Außenanlagen sind in einem verwilderten Zustand und es sind erhebliche Müllablagerungen etc. auf der Hofstelle vorzufinden. Insgesamt liegt ein substantieller Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf vor, um die Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit der Hofstelle wiederherzustellen.

Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass innerhalb der Gebäude und als auch auf der Hoffläche verteilt veralteter Hausrat (Kühlschänke, Waschmaschine, Mobiliar etc.), Bauschutt, Altreifen, Batterien, Kraftstoff- und Ölkannister, Bauholz, Alttechnik (Zweiachsanhänger etc.) etc. lagerte. Inwieweit auf dem eingewachsenen Teil der Hoffläche, z.B. in einem Streifen entlang der Grenze nach Osten, derartiges Material lagerte, konnte nicht im Rahmen einer ortsüblichen Inaugenscheinnahme festgestellt werden.

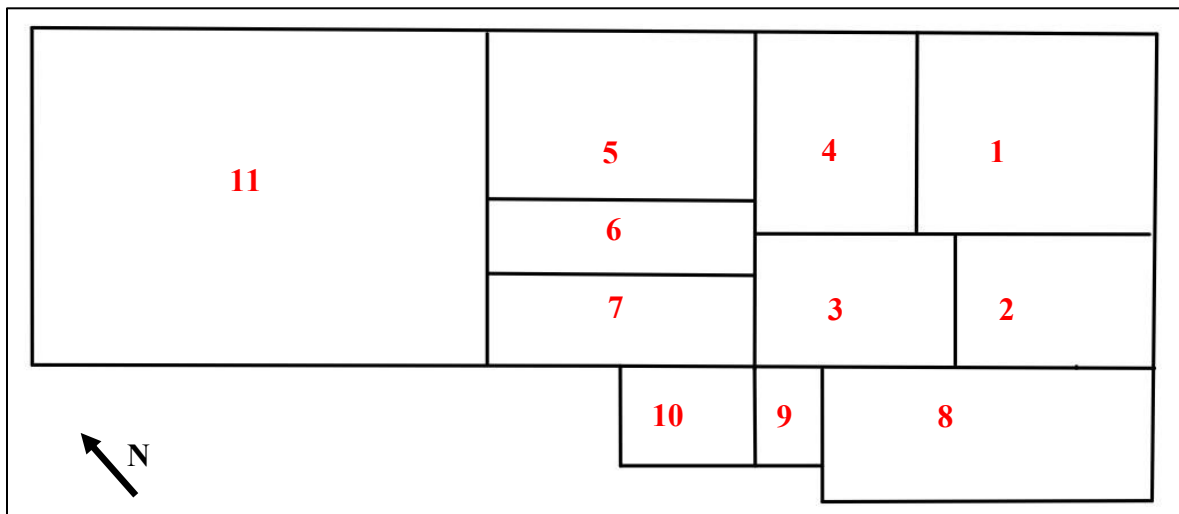
III.2.5 Derzeitige Nutzung

Das Objekt ist derzeit unbewohnt.

III.3 Wesentliche Bestandteile und Zubehör

Im Zusammenhang mit einem solchem Bewertungsobjekt sind als wesentliche Bestandteile und Zubehör eines Grundstücks das lebende und tote Inventar zu nennen, das in erster Linie Maschinen, Fahrzeuge, Geräte, Vieh, landwirtschaftliche Erzeugnisse, Vorräte umfassen kann.

Als verwertbares Zubehör sind zwei einachsige Autoanhänger (Kennzeichen: SL-EU-77 und RD-XX-321: jeweils keine Zulassung, kein TÜV) zu nennen, die pauschal mit 200 € bewertet werden. Darüber hinaus vorgefundene Maschinen und Geräte (zwei Zweiachsanhänger, mobile Futterraufe etc.) werden als wertlos eingestuft.

4. Grundrisszeichnung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes: Erdgeschoss

Wohnteil: Räume im Erdgeschoss mit Angabe der Nettogrundfläche					
1	Zimmer 1	14,1 m ²	6	Flur	7,1 m ²
2	Zimmer 2	12,4 m ²	7	Bad	7,2 m ²
3	Küche 1	11,7 m ²	8	Wintergarten	14,1 m ²
4	Zimmer 3	10,2 m ²	9	Garderobe	3,2 m ²
5	Küche 2	10,7 m ²	10	Speisekammer	2,8 m ²
Summe					93,5 m²
Wirtschaftsteil:			11	Stallraum	64,0 m ²