

II. Flurstücksbeschreibung

1) Lage

Lage des Flurstücks:

Die Flurstücke liegen im Bundesland Baden-Württemberg, im Landkreis Göppingen in der Stadt Donzdorf im ca. 3 km entfernten Teilort Reichenbach unter Rechberg mit 1.490 Einwohnern (Stand 31. Dez. 2024). Reichenbach unter Rechberg befindet sich ca. 14 km östlich von Göppingen. In ca. 6 km Entfernung gibt es in Süßen einen Bahnhof oder Anschluss mit dem Auto an die B 10 Ulm-Stuttgart. Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich nördlich von Reichenbach nahe der Wohnbebauung. In der näheren Umgebung befinden sich die Grundschule und Sportstätten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Reichenbach oder in Donzdorf erreichbar.

Flurstück:	104
Straße:	Weberhäusle
Hausnummer:	1
Fläche (aus Grundbuch):	10.358 m ²
Topografie:	leichte Neigung und eben
Flurstück:	98/1
Straße:	Brunnenwiesen
Fläche (aus Grundbuch):	2.438 m ²
Topografie:	eben
Flurstück:	98/4
Straße:	Brunnenwiesen
Fläche (aus Grundbuch):	6.265 m ²
Topografie:	eben
Flurstück:	103/1
Straße:	Brunnenwiesen
Fläche (aus Grundbuch):	3.594 m ²
Topografie:	leichte Neigung
Flurstück:	103/2
Straße:	Brunnenwiesen
Fläche (aus Grundbuch):	2.559 m ²
Topografie:	leichte Neigung
Flurstück:	105
Straße:	Dobelstraße
Hausnummer:	27
Fläche (aus Grundbuch):	9.538 m ²
Topografie:	leichte Neigung

2) Bauliche Anlagen auf dem Flurstück 104, Weberhäusle 1

a) Allgemeine Angaben zu Flst. 104

Art der baulichen Anlage:	Zweifamilienhaus mit Scheuer
Alter des Gebäudes:	Baujahr 1873 – 152 Jahre alt
Bauliche Veränderungen:	Einbau Garage 1969 Es liegen keine Bauakten für die Erweiterung der Scheune und des Hauses (Sanitärbereich) vor, sowie für die angebaute Garage.
Bereinigtes Baujahr:	---
Nutzung der baulichen Anlage:	am 11.12.2025 wurde eine mündliche Nutzungsuntersagung der Stadt Donzdorf ausgesprochen
Umbauter Raum:	654 m ² Wohnhaus und 910 m ² Scheuer mit Garage

b) Räumlichkeiten Flst. 104

EG:	Wohnzimmer Küche Speisekammer Bad Separates WC Abstellraum Schlafzimmer
OG:	Wohnküche Schlafzimmer Wohnzimmer Arbeitszimmer Bad Abstellkammer Separates WC
DG:	Abstellraum
Barrierefrei:	nein
Belichtung der Räumlichkeiten:	durchschnittlich

c) Beschreibung des Gebäudes Flst. 104

Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Ziegel und ausgemauertes Fachwerk, starke Rissbildung und Abplatzungen
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Ziegel und ausgemauertes Fachwerk, starke Rissbildung
Decken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecke und massiv, starke Rissbildung
Dachausführung:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Stromdachständer Keine Dämmung vorhanden
Dachrinnen und Fallrohre:	verzinkter Stahl
Kamin:	Blechverkleidung, Napoleonhut
Fassade:	verputzt und gestrichen, starke Risse und Putzabplatzungen
Eingangsbereich (außen):	Vordach gemauert mit starker Rissbildung, Windfang mit eingebautem Fenster, drei Stufen aus Waschbeton zur Eingangstür
Außensims:	Stein
Treppen:	Holztreppen teilweise mit PVC Belag und Holzabsturzsicherung
Warmwasserversorgung:	Boiler
Heizung:	Ölheizkessel, 1.000 l Öltank in der Küche im EG Schwedenofen (OG, ca. 2008)
Bauschäden:	starke Rissbildung in Wänden

Erdgeschoss:

Boden:	PVC, Kunststein, Fliesen
Wände:	tapeziert
Decke:	tapeziert, Nut und Feder Holzverkleidung
Elektroinstallationen:	auf und unter Putz
Fenster:	Holzfenster doppelverglast, Holzverbundfenster
Rollläden:	Kunststoff, manuell, Vorbau
Sims:	Juramarmor
Innentür:	Röhrenspanholz
Außentür:	Kunststoff (1997) mit Glasausschnitt Isolierverglast, Aluminium mit Glasausschnitt
Sanitäreinrichtungen:	Bad ohne Sanitäreinrichtungen, Waschmaschinenanschluss vorhanden, separates

Sonstiges:

WC mit Druckspülung, Anzeichen von Nagerbefall, starke Putzabplatzungen starke Rissbildung und Abplatzungen an Wänden, Schimmelbildung in der Küche und im Schlafzimmer, Betonboden im Bad gibt nach, Decke in der Küche hängt insgesamt durch und weist starke Putzabplatzungen bis zum sichtbaren Holz auf, Küchentür ließ sich nur einen Spalt breit öffnen, Decke im Schlafzimmer scheint an einer Stelle durchgebrochen

Obergeschoss:

Boden:

PVC, Laminat, Holzdielen, Stein

Sockel:

Holzsockelleisten

Wände:

tapeziert, Fliesen, verputzt und gestrichen, teilweise roh

Decke:

Nut und Feder Holzverkleidung, verputzt und gestrichen, Styroporplatten

Elektroinstallationen:

auf und unter Putz

Fenster:

Holzfenster doppelverglast, Holzverbundfenster

Rollläden:

Kunststoff, manuell, Vorbau

Sims:

Juramarmor

Tür:

Röhrenspanholz, teilweise mit Glasausschnitt

Sanitäreinrichtungen:

Bad mit Badewanne, Handwaschbecken, ca. 1,30 m hoch gefliest, separates WC mit Druckspülung

Sonstiges:

Bad stark verkalkt und verschmutzt, starke Rissbildung an Decke und Wänden

Dachgeschoss:

(konnte aus Sicherheitsgründen am 11.12.2025 nicht besichtigt werden, Daten übernommen vom Gutachten Nr. 03/2022 mit Ortsbesichtigung vom 07.11.2022)

Boden:

PVC, Holzbretter

Wände:

tapeziert, roh

Decke:

tapeziert, Holzbretter

Elektroinstallationen:

Stromzählerkasten (1981), Leitungen auf und unter Putz

Fenster:

Holzverbundfenster

Sims:

Juramarmor

Tür:

Holz, Röhrenspanholz

Sonstiges:

ein Zimmer ist ausgebaut, viel Kot sichtbar von Nagerbefall, Holzklappleiter zum Dachspitz

d) Beschreibung der Nebengebäude Flst. 104

(konnten am 11.12.2025 nicht besichtigt werden, da sich die Türen nicht öffnen ließen. Daten übernommen vom Gutachten Nr. 03/2022 mit Ortsbesichtigung vom 07.11.2022)

Garage integriert:

Früher Scheune, identisch wie das Wohnhaus gebaut, Außenwände verputzt und gestrichen mit starker Rissbildung, Satteldach mit Ziegeln belegt, Strom und Wasseranschluss vorhanden, Holztor manuell, Boden Beton, Wände und Decke Beton gestrichen

Scheune:

Identisch wie das Wohnhaus gebaut, Außenwände teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Holzbretter, starke Rissbildung und Abplatzungen mit einzelnen Löchern, Satteldach mit Ziegeln bedeckt, Anbau eingeschossig, Verlängerung des Satteldachs mit Wellblech belegt (ggf. asbesthaltig), Nordseite des Dachs bemoost, teilweise Löcher vorhanden, Kupferregenrinne;

Teilweise unterkellert: hohe Luftfeuchtigkeit im Gewölbekeller, Boden Stallboden, Wände Naturstein, Strom vorhanden, Ausblühungen und Schimmelbildung, Außenfenster vorhanden, ca. 1,50 m hoch, Steintreppe in den Keller

Erdgeschoss: Holztür, Starkstrom vorhanden, Wände gemauert, Holzbretter, eingezogene Decke aus Holzbrettern, Holzfenster

Garage angebaut:

Pultdach mit Ziegeln bedeckt, Außenwände verputzt und gestrichen, teilweise Löcher und abbröckelnder Putz, Holztür manuell (ließ sich bei der Besichtigung nicht öffnen), Regenrinne und Fenster vorhanden

Hütte mit Aufenthaltsraum:

Außenwände verputzt und gestrichen, Abplatzungen sichtbar, Satteldach mit Ziegeln eingedeckt, Regenrinne vorhanden, zwei Holzaußentüren, teilweise mit Glasausschnitt, eine davon war nicht zu öffnen, ein Aufenthaltsraum mit Holzofen, Decke verputzt und gestrichen, Abplatzungen und Risse vorhanden, Wände tapeziert, Holzboden mit Teppich belegt, Holzverbundfenster

Holzhütte:

Außenwände teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Holzverkleidung (spröde und alt), Satteldach mit Dachplatten belegt, kleiner Anbau mit Wellblechplatten (ggf. asbesthaltig), Öllager vorhanden, Stromdachständer vorhanden

e) Beschreibung der Außenanlagen Flst. 104

Hofeinfahrt asphaltiert, teilweise brüchig, Gartenteil mit Maschendrahtzaun und Holzgartentor eingefriedet, Bäume und Sträucher am Haus und Gartenteil vorhanden, landwirtschaftliche Fläche (Wiese) südlich der beiden Hütten, Strommast vorhanden

f) Allgemeine Beurteilung

Das in baujahrestypischer Bauweise errichtete Gebäude befindet sich insgesamt in einem äußerst schadhaften Zustand. Aus diesem Grund hat die Stadt Donzdorf bei der Ortsbesichtigung eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen. Das Haus ist nicht bewohnt.

Die erste Baugenehmigung datiert von 1873. Eine Bauakte für den Umbau der Scheune zu einer Garage liegt vor. Für die Erweiterungen und die beiden Hütten liegen keine Genehmigungen vor.

Die letzten größeren Maßnahmen wurden schon vor Jahrzehnten durchgeführt.

Das gesamte Haus weist an den Wänden und Decken übermäßig starke Rissbildung auf. Neben eines ca. 2 cm breiten diagonal verlaufenden Trennrisses in der nördlichen Außenwand deuten vielfache horizontal und vertikal verlaufende Risse sowie Schimmelbefall an den Erdgeschossaußenwänden auf eine schwerwiegende Bauwerksschädigung mit

reduzierter Restlebensdauer hin. Die Wohnung im Erdgeschoss ist nicht in sich abgeschlossen und schon lange nicht mehr bewohnt. Im Erdgeschoss gibt es aktuell nur ein WC, aber keine Badinstallationen. Der Betonboden im Bad gibt nach. Die Decke hängt in der Küche durch und weist starke Putzabplatzungen auf. Ähnlich scheint im Schlafzimmer die Decke an einer Stelle durchgebrochen.

Die Öleinzellofen sind nicht mehr zeitgemäß, nur der Schwedenofen wurde ca. 2008 neu eingebaut. Die Fenster sind ebenfalls veraltet. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind Anzeichen von starkem Nagerbefall sichtbar.

Die festgestellten Schadensbilder am Gesamtobjekt zeigen einen überdurchschnittlich großen Sanierungsstau mit der Folge, dass die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen weder wirtschaftlich genutzt werden können noch erhaltenswert sind.

Der Bestandsschutz und welche Sanierungsmaßnahmen von der zuständigen Behörde genehmigt werden würden aufgrund des Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiets im Außenbereich müssten im Einzelfallverfahren geprüft und entschieden werden.