

Az: K 42/25

**Kurzbeschrieb zum Gutachten vom 31. Juli 2025**  
im Verfahren Amtsgericht Augsburg



<b>OBJEKT</b>	Einfamilienhaus (Abbruchobjekt)								
<b>LAGE</b>	86576 Schiltberg, Ortsteil Höfarten, Allenberger Str. 14								
<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>147.000 €</b>								
<b>DETAILANGABEN</b>	<p>Fl.Nr. 1235/20, Grundstücksgröße 623 m<sup>2</sup> Baujahr Wohnhaus/Altbau ca. 1935 (laut Auskunft) Baujahr Anbauten ca. 1960 – 1970 (laut Auskunft) Baujahr Fertiggarage ca. 1998</p> <table><tr><td>Wohnfläche EG/DG</td><td>ca. 145 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Fläche Kellerraum</td><td>ca. 10 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Fläche 2 Garagen</td><td>ca. 32 m<sup>2</sup></td></tr></table>			Wohnfläche EG/DG	ca. 145 m <sup>2</sup>	Fläche Kellerraum	ca. 10 m <sup>2</sup>	Fläche 2 Garagen	ca. 32 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG/DG	ca. 145 m <sup>2</sup>								
Fläche Kellerraum	ca. 10 m <sup>2</sup>								
Fläche 2 Garagen	ca. 32 m <sup>2</sup>								
<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<p>Es handelt sich um ein älteres Einfamilienhaus mit Wohnräumen im EG und DG. Es ist nur ein Kellerraum vorhanden. Der Hauseingang befindet sich an der Südseite. Das alte Wohnhaus ist von ca. 1935. In den 60er und 70er Jahren erfolgten mehrere Anbauten. Ca. 1998 wurde im Westen noch eine Fertiggarage angebaut. (Baujahre laut Angaben, bzw. Plänen). Das Wohnhaus ist veraltet. Es bestehen Baumängel und Bauschäden.</p>								
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<p>Wände Altbau (ca. 1935) aus Vollziegelmauerwerk, Außenwandstärke EG ca. 34 cm, DG ca. 30 cm (mit Putz). Wände Anbauten (Bad, Lager, Hütte und Garage 1) aus altem Mauerwerk, verputzt. Wände EG im unteren Bereich mit Feuchtigkeitsflecken. Einige Raumecken mit Schimmelbildung. Alte Holzbalkendecken (Deckenaufbau nicht bekannt). Alter Holzdachstuhl (ca. 1935) mit Sparren ca. 12 x 9 cm (Schädlingsbefall kann nicht beurteilt werden).</p>								

Alte Falzziegel-Dachdeckung (ca. 1935) mit Querlattung. Bei Garage 1 und Lager Flachdach mit Estrich. Bei Hütte und Lager alte, zum Teil schadhafte Trapezblech- und Welleternitdeckung (vermutlich asbesthaltig).

Außenputz mit Schäden, Giebel Westseite mit alter, vermutlich asbesthaltiger, abgewitterter, genagelter Welleternitplatten-Verkleidung (Platten mit einigen Schäden).

Kunststofffenster weiß mit zweifacher Isolierverglasung und vorgesetzten Kunststoffrollläden (aus ca. 2002).

Alte, schadhafte abgewitterte Holzhaustüre.

Der Innenausbau ist größtenteils veraltet und teilweise schadhaft. Lichte Raumhöhen ca. 2,40 bis ca. 2,45 m. Der Innenausbau besteht aus Teppich-, Kunststoff-, Holz- und Fliesenböden, verputzten und gestrichenen Wänden, zum Teil mit alten Tapeten, Decken mit Altputz, zum Teil Holzdecken, alten Holztüren, alter Holztreppe.

Völlig veralteter Badausbau aus 60er Jahren mit alten Einrichtungsgegenständen (Stahlbadewanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badeofen, Waschmaschinenanschluss) und alten Wand- und Bodenfliesen.

#### Gebäudetechnik –

Im Erdgeschoss ist keine Heizung vorhanden. Im Dachgeschoss sind 3 alte Elektrospeicheröfen vorhanden (vermutlich asbesthaltig). Die Installationen Sanitär und Elektro sind veraltet. Sanitäreinrichtung EG/DG wie beschrieben, Unterputzinstallationen nicht bekannt.

Ob die Elektroinstallation noch den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht, kann nicht beurteilt werden.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.

**BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL** Bauschäden und Baumängel, welche bei der Besichtigung festgestellt wurden, sind in der Baubeschreibung erwähnt.

#### GESAMTBEURTEILUNG WOHNHAUS

Das Gebäude ist veraltet. Es sind viele Bauschäden/Baumängel vorhanden.

Es ist keine Zentralheizung vorhanden.

Die Fenster wurden 2002 erneuert.

Das Gebäude hat seine Gesamtnutzungsdauer erreicht. Es handelt sich um ein Abbruchgebäude.

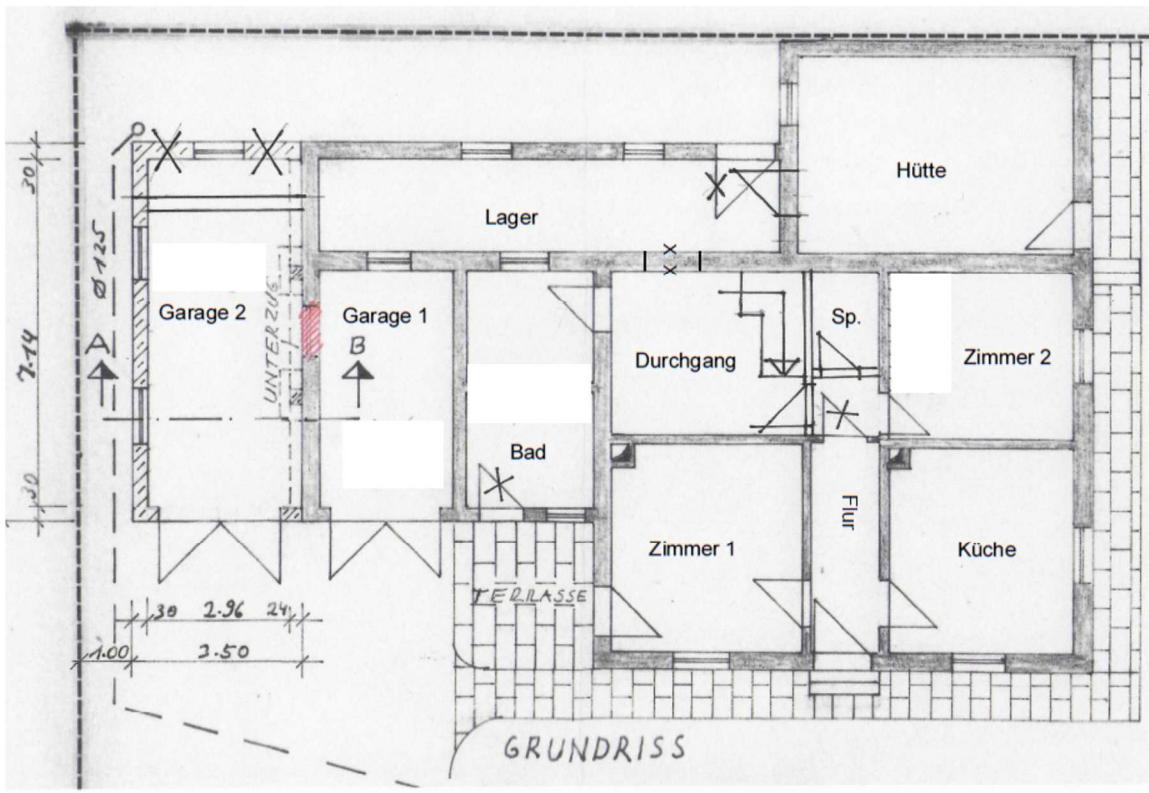
Bodenwert abzüglich Abbruchkosten ist Verkehrswert.

#### SONSTIGE HINWEISE

Die beschriebenen Welleternit- und Fassadenplatten sind asbesthaltig. Bei Abbau und Entsorgung sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

In den alten Elektrospeicheröfen kann ebenfalls Asbest enthalten sein.

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



## ORTSPLAN



## LAGEPLAN

