

Az: K 80/23

Kurzbeschrieb zum Gutachten vom 13. Februar 2024
im Verfahren Amtsgericht Augsburg



OBJEKT

Einfamilienhaus mit Garage
(Fertighaus in Holzständerbauweise)

LAGE

86510 Ried, Ortsteil Zillenberg, Kappelstraße 8
(westlicher Ortsrand)

VERKEHRSWERT

525.000 € (ohne Wertminderung durch Rechte im Grundbuch)
Wertminderung Geh- und Fahrtrecht 26.000 €
Wertminderung Wasser- und Abwasserleitungsrecht 16.000 €

DETAILANGABEN

Fl.Nr. 968/2, Grundstücksgröße 1.652 m²

Baujahr Wohnhaus ca. 1973
Baujahr Garage ca. 1978

Wohn-/Nutzfläche:	Wohnfläche EG/DG	ca. 151 m ²
	Fläche Keller	ca. 117 m ²
	Fläche Garage	ca. 55 m ²
	Fläche Nebenraum	ca. 15 m ²

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Wohnhaus wurde ca. 1973, die Garage ca. 1978 errichtet.
Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garage ist nicht unterkellert.
Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit zwei Bädern (EG und DG). Der Hauseingang befindet sich an der Rückseite (Nordseite), die Terrasse an der Südseite.

BAUBESCHREIBUNG

Keller: Außenwände aus Beton und Betonsteinmauerwerk,
ca. 30 cm stark. Innenwände aus Ziegelmauerwerk.
Wände EG/DG:
Außenwände aus Holzständern, dazwischen Däm-
mung, beiderseits mit Spanplattenverkleidung, außen
zusätzlich Eternitafelverkleidung und Putz – Außen-
wandstärke ca. 15 bis 20 cm.
Innenwände siehe Gutachten 3.3.

Decken:	Erdgeschossdecke aus Holzbalken, dazwischen Dämung, ober- und unterseitig Spanplattenverkleidung. Kellerdecke aus Stahlbeton.
Dach:	Holzdachstuhl, Dachneigung ca. 35 - 40°, mit erneuerter Dachdeckung (ca. 2009) aus Flachdachpfannen (Dämmung nicht bekannt).
Fenster:	Erneuerte Holzfenster mit Leichtmetallblende außen, mit zweifacher Isolierverglasung und Leichtmetallrollläden (ca. 2009).
Treppe:	Gewendelte Holztreppe mit Teppichbelag.
Innenausbau:	<p>Teppich-, Laminat- und Fliesenböden. Wände mit alten Wandtapeten bzw. Wandanstrich. Deckenverkleidung mit weißen Platten. Erneuerte Holzinnentüren mit Buchefurnier (ca. 2018). Größtenteils alte Heizkörper.</p> <p>Bad EG (aus 90er Jahre) mit weißen Boden- und Wandfliesen und weißen Sanitäreinrichtungsgegenständen – Stahl-Badewanne, zwei Waschbecken, Wandhänge-WC, Stahl-Duschwanne etc.</p> <p>Bad DG (aus ca. 1973) mit erneuertem Kunststoffboden, alten Wandfliesen, weiße alten Sanitäreinrichtungsgegenständen – Badewanne, Waschbecken, Stand-WC.</p>
Heizung:	Alte Zentralheizung. Öl-/Holzkessel, Brenner, Regelung, Boiler aus ca. 1994. Drei Kunststoffföltanks, je 2.000 Liter Fassungsvermögen (aus ca. 1973).
Garage:	Fundamente und Bodenplatte aus Beton. Außenwände aus Mauerwerk verputzt, ca. 25 cm stark. Stahlbetondecke. Flachdachabdichtung mit Kieschüttung. Sektionaltor mit Handbetätigung.

BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL

Bei der Besichtigung konnten folgende Mängel/Schäden festgestellt werden:

An der Westseite liegen zwei Dachplatten auf der Dachfläche (Sturmschaden).

Außenputz Westseite mittig mit starkem Feuchtigkeitsschaden – durch Putzabplatzungen. Vermutlich starker Feuchtigkeitsgehalt in der Außenwand in diesem Bereich. In den Räumen EG/DG Westseite an mehreren Stellen Feuchtigkeitsschäden ersichtlich (durch undichten Außenputz dringt Regenwasser ein).

Alte Holz-Eingangstüre mit Undichtigkeiten und Schadstellen.

Außenputz und Holzverschalung Garage mit Feuchtigkeitsschäden und starker Abwitterung. Garagentor mit Schadstelle und rostiger Schwelle. Beton bei Torschwelle mit Schäden.

Estrich in Garage mit starker Abnutzung mit Schäden.

Alte Teppichbeläge mit Schadstellen. Bei Badewanne EG Schäden am Fliesenbelag. Knarrende Holztreppe EG.

Holz-Dachflächenfenster in Flur DG mit starken Feuchtigkeitsschäden.

Im Bad DG Rissebildung zwischen Schrägen und Wänden.
Gesprungene Fensterscheiben im Zimmer DG Westseite.
In einigen Kellerräumen im unteren Bereich der Außenwände Feuchtigkeitsschäden (Farb- und Putzabplatzung). Kellerraum unter Terrasse mit Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung an Wänden und Decke.

Laut Baubeschreibung der Fa. Okal wurden bei den Wänden und im Dachbereich Spanplatten verwendet. Aufgrund des Alters ist zu vermuten, dass diese Spanplatten formaldehydhaltig sind. Außerdem wurden bei der Außenwandverkleidung Asbestzementtafeln verwendet, welche vermutlich asbesthaltig sind.

GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Es handelt sich um eine Unterkellerung aus Beton/Stahlbeton und Mauerwerk. Bei der Konstruktion des Wohnhauses handelt es sich um eine Holz-Ständerbauweise.

Die Baukonstruktion des Gebäudes (Wände, Decken, Dachstuhl) ist nach dem Eindruck bei der Besichtigung noch in einem tragfähigen Zustand (mit Ausnahme der westlichen Außenwand).

Die Außenwände sind nur ca. 15 bis 20 cm stark.

Die Dachdeckung und die Spenglerarbeiten wurden ca. 2018 erneuert. Die Fenster und die Rollläden wurden ca. 2009 erneuert. Die Innentüren wurden ca. 2018 erneuert. Bad und WC im Erdgeschoss sind aus den 90er Jahren. Das Bad im Dachgeschoss ist aus ca. 1973. Die Boden- und Wandbeläge sind größtenteils veraltet. Die Heiztechnik (Ölkessel, Brenner, Boiler) ist veraltet (ca. 30 Jahre alt). Aufgrund des Zustandes und gesetzlicher Auflagen (Heizungsgesetz) muss die Heiztechnik in Kürze erneuert werden.

Das Gebäude hat aufgrund seines Alters und seiner Konstruktion eine unzureichende Wärmedämmung.

NUTZUNG

Leerstand

SONSTIGE HINWEISE

Hinweise zu Schadstoffgehalt:

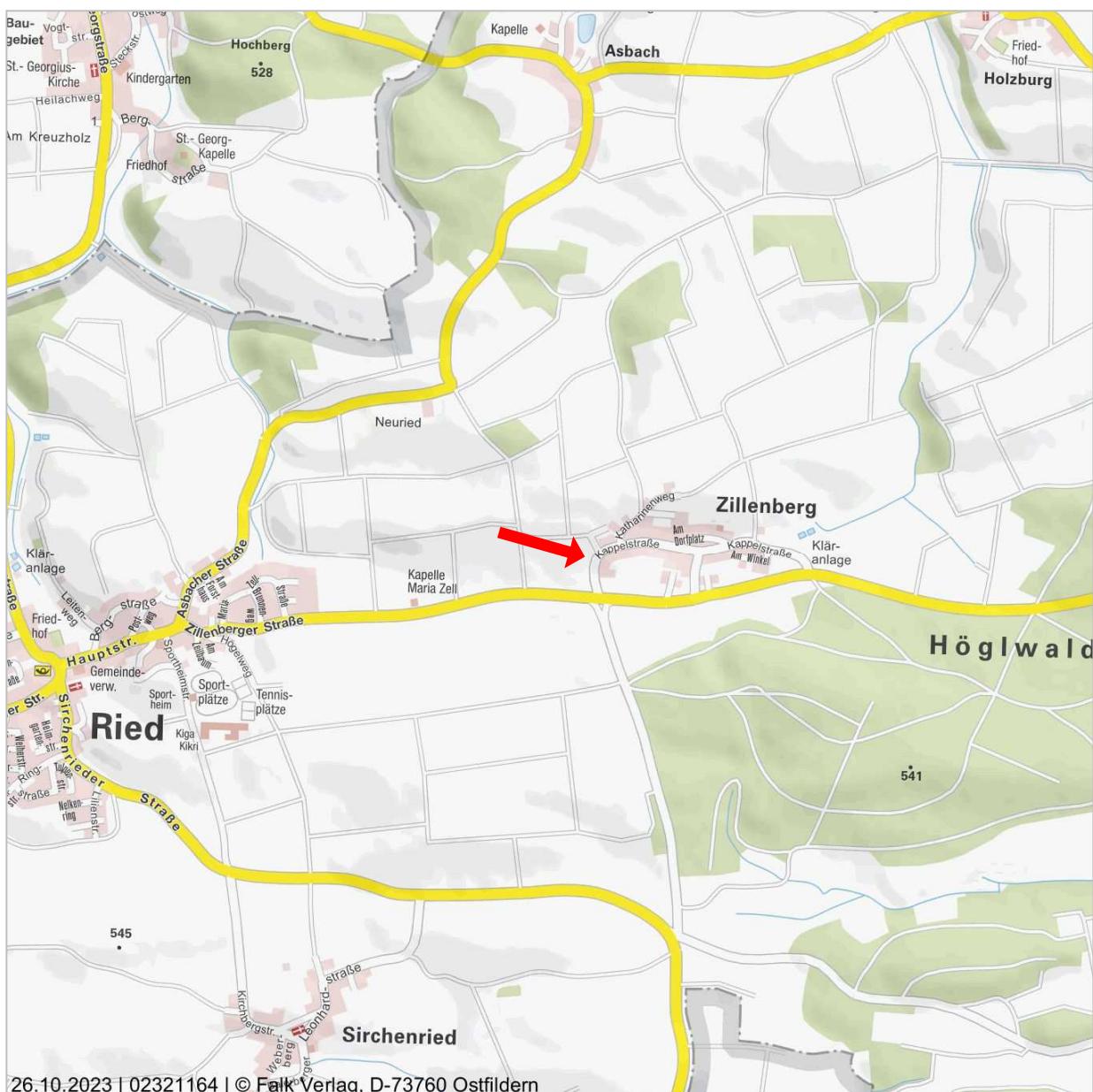
Bei Fertighäusern aus den 60er bis 80er Jahren sind oftmals Baustoffe (z.B. Spanplatten, Wärmedämmung, Holzschutzmittel, Kleber) mit Schadstoffen verwendet wurden. Es handelt sich hier z.B. um Formaldehyd, Asbest, Lindan, PCP u.a. Eine Überprüfung, ob derartige Schad- und Giftstoffe aktuell im Gebäude noch vorhanden und gesundheitsschädlich sind kann im Rahmen des Wertgutachtens nicht überprüft werden. Hierfür ist ein spezielles Schadstoffgutachten erforderlich (z.B. von einem Baubiologen).

Bei der Bewertung erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 5 % wegen möglicher Schadstoffe in Bauteilen.

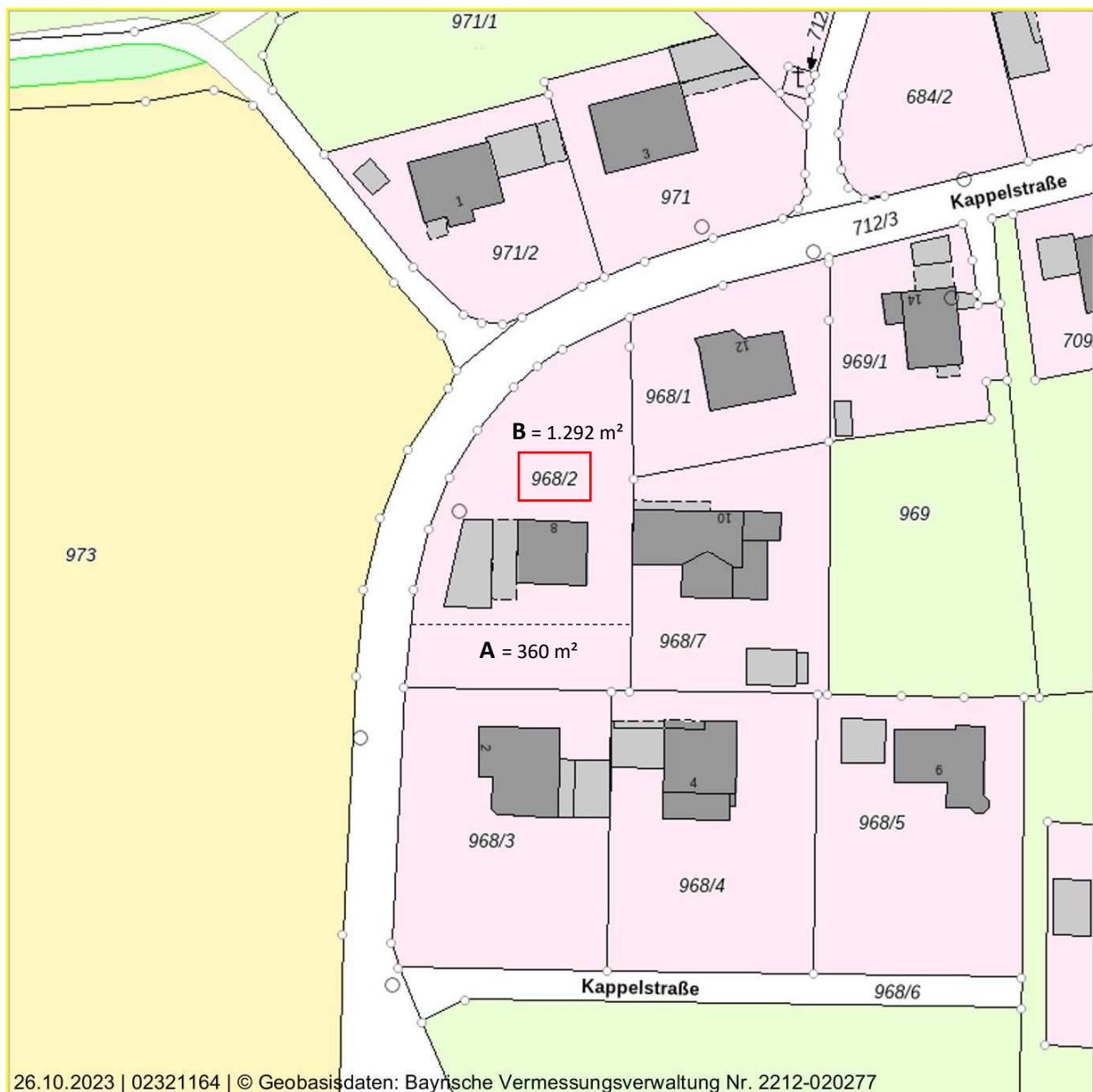
RECHTLICHE HINWEISE

Grundbuch, zweite Abteilung:
Geh- und Fahrtrecht und Wasser- und Abwasserleitungsrecht für
Eigentümer Fl.Nr. 968/7 – Berechnung der Wertminderung siehe
Gutachten 6.0.

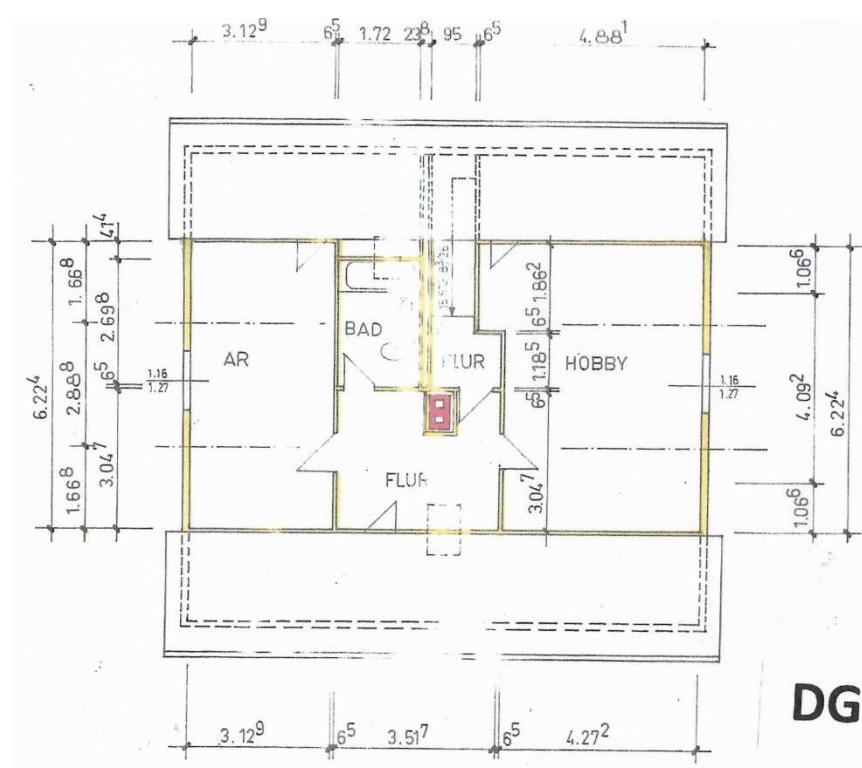
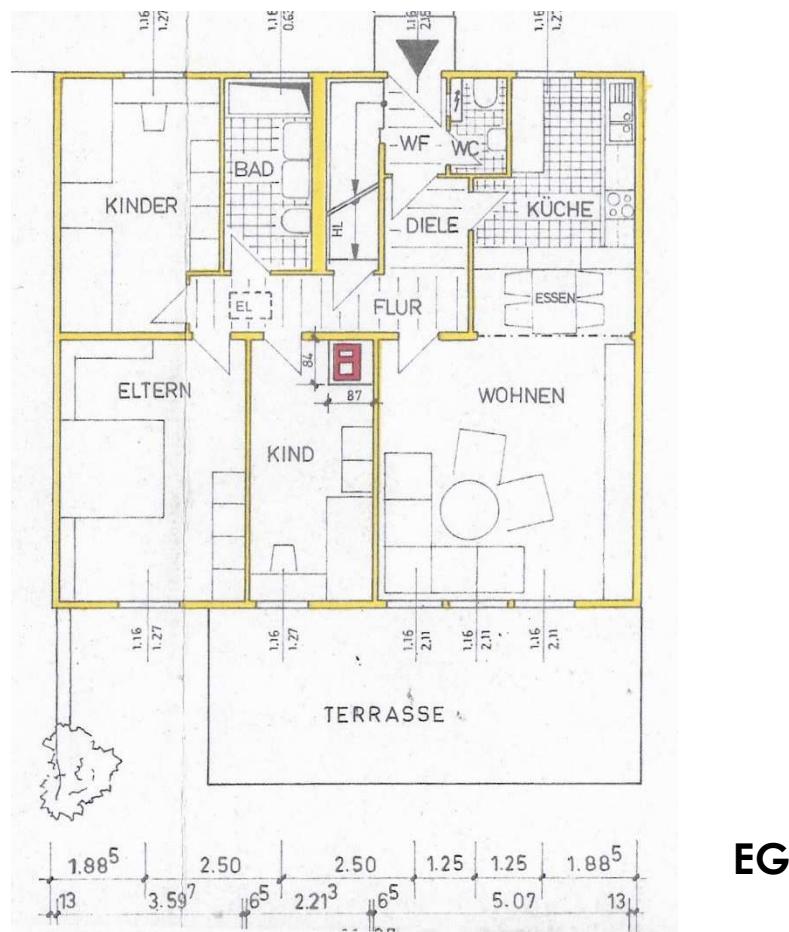
ORTSPLAN



LAGEPLAN



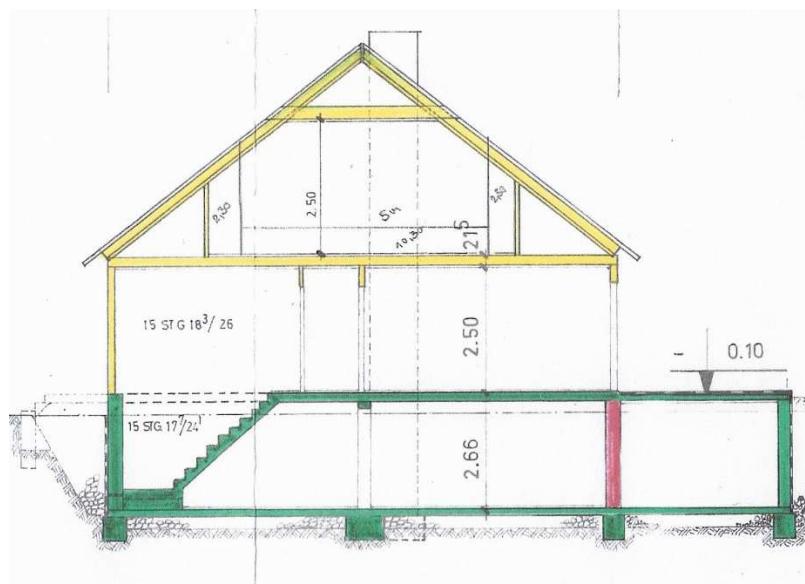
GRUNDRIFFE/SCHNITT



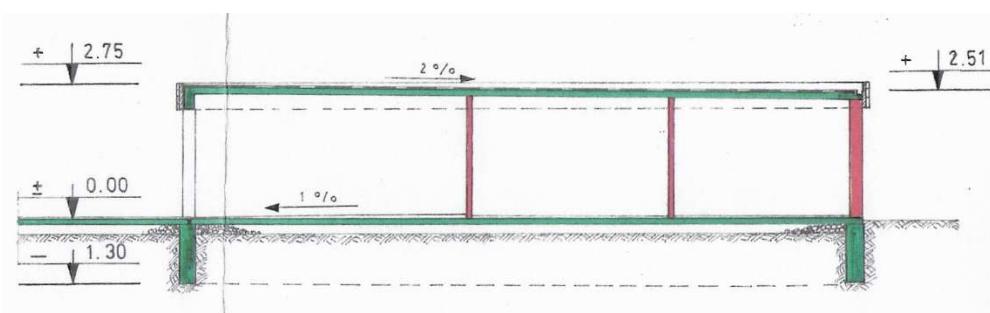


Garage EG

KG



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage

**Lageplan aus Bewilligung vom 03.07.1990 –
Geh- und Fahrtrecht und Wasser- und Abwasserleitungsrecht**

