

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT AUGSBURG
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • archziegler@gmx.de

Az: K 98/24

Kurzbeschrieb zum Gutachten vom 31. Januar 2025

im Verfahren Amtsgericht Augsburg



OBJEKT	Einfamilienhaus mit Carport										
LAGE	86156 Augsburg, Stadtteil Oberhausen, Am Schwabenfeld 10 (Wohngebiet im Bärenkeller, nördlicher Stadtrand)										
VERKEHRSWERT	720.000 €										
DETAILANGABEN	<p>Fl.Nr. 1101/21, Grundstücksgröße 633 m²</p> <p>Baujahr Wohnhaus ca. 1971 Dachgeschossausbau ca. 1980 Renovierung/Modernisierung ca. 2016 Errichtung Carport ca. 2022 Baujahr Garage ca. 1972</p> <table> <tr> <td>Wohnfläche EG/DG</td> <td>ca. 159 m²</td> </tr> <tr> <td>Fläche Wintergarten</td> <td>ca. 15 m²</td> </tr> <tr> <td>Fläche Keller</td> <td>ca. 100 m²</td> </tr> <tr> <td>Fläche Garage</td> <td>ca. 30 m²</td> </tr> <tr> <td>Fläche Carport</td> <td>ca. 50 m²</td> </tr> </table>	Wohnfläche EG/DG	ca. 159 m ²	Fläche Wintergarten	ca. 15 m ²	Fläche Keller	ca. 100 m ²	Fläche Garage	ca. 30 m ²	Fläche Carport	ca. 50 m ²
Wohnfläche EG/DG	ca. 159 m ²										
Fläche Wintergarten	ca. 15 m ²										
Fläche Keller	ca. 100 m ²										
Fläche Garage	ca. 30 m ²										
Fläche Carport	ca. 50 m ²										
GEBÄUDEBESCHREIBUNG	<p>Das Wohnhaus wurde ca. 1971 und die Garage ca. 1972 errichtet. Ca. 1980 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Ca. 2022 erfolgte die Errichtung eines Carports, eines Wintergartens und eines Vordaches beim Hauseingang.</p> <p>Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite, der Wintergarten an der Südseite. Es handelt sich um ein geräumiges Einfamilienhaus mit Wohnbereich, Bad und WC im Erdgeschoss und drei Zimmern und Bad im Dachgeschoss.</p> <p>Das Gebäude wurde ca. 2016 innen und außen komplett renoviert und erneuert.</p> <p>(Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen siehe Gutachten 3.3. und 3.5).</p>										

BAUBESCHREIBUNG	<p>Allgemein: Alte Holztafelbauweise (Holzständerbauweise – Fertighaus aus ca. 1971).</p> <p>Außenwände: Alte Holzrahmen mit Spanplattenverkleidung ca. 14 cm stark, mit erneuertem Vollwärmeschutz (Wärmedämmung und feinkörniger Putz) ca. 16-18 cm stark.</p> <p>Innenwände: Alte Holzrahmen mit Spanplattenverkleidung</p> <p>Decken: Holzbalkendecke über EG, Betondecke über KG.</p> <p>Dach: Satteldach, ca. 48 °. Holzbalken ca. 18 cm. Dachdeckung aus Betonpfannen und Spenglerarbeiten aus Titanzink erneuert aus ca. 2016.</p> <p>Fenster: Kunststofffenster anthrazit/weiß mit dreifacher Isolierverglasung und außenliegenden Kunststoffrollläden aus ca. 2016.</p> <p>Treppen: Alte Holztreppe renoviert zum DG. Alte Betontreppe mit erneuertem Belag zum KG.</p> <p>Heizung: Öl-Zentralheizung mit altem Ölkessel aus ca. 1992 und alten Öl-Blechtanks aus ca. 1971. Erneuerte Fußbodenheizung im EG und erneuerte Heizkörper im DG aus ca. 2016.</p> <p>Innenausbau Erdgeschoss:</p> <p>Komplett erneuert aus ca. 2016 mit glänzenden Bodenfliesen anthrazit im EG und Laminatböden im DG. Wände mit Feinputz und weißem Anstrich. Decken und Schrägen als Holzdecken Nut und Feder weiß. Weiße Innentüren mit Edelstahldrückern. Bad EG mit Boden- und Wandfliesen, runde Badewanne als Whirlpool, runder Waschtisch mit Glasbecken, Wandhänge-WC, große bodengleiche Dusche mit Glaswand.</p> <p>Bad DG mit Fliesen wie Bad EG, Wandhänge-WC, Waschtisch mit Glasbecken, Duschwanne mit Glasabtrennung.</p>
------------------------	---

BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL	<p>Folgende Bauschäden und Baumängel konnten bei der Besichtigung festgestellt werden:</p> <p>Im Waschraum KG sind, in der Raumecke neben dem WC, die Rohrverkleidung an der Decke, die Wand und der Boden aufgebrochen (siehe Foto). Laut Auskunft bei der Besichtigung kam es hier vor kurzem zu einem Wasserschaden, vermutlich durch Kanalrückstau.</p> <p>Der Wassereintritt erfolgte laut Auskunft beim WC. Es wurde ein Rückstauventil eingebaut, der Baumangel ist laut Auskunft jedoch noch nicht behoben. Die Bodenfläche ist mit Folie abgedeckt. Im unteren Bereich der Kellerwände sind teilweise Feuchtigkeitsflecken ersichtlich.</p> <p>Es werden keine detaillierten Angaben zu diesem Bauschaden gemacht (genaue Ursache, Schadenshöhe).</p> <p>Laut Baubeschreibung der Fa. Streif/Neckermann wurden bei den Wänden und im Dachbereich Spanplatten verwendet. Aufgrund des Alters ist zu vermuten, dass diese Spanplatten formaldehydhaltig sind. Außerdem sind in der Baubeschreibung beim Dach</p>
-----------------------------	---

Wellasbest-Zementplatten genannt. Ob diese asbesthaltigen Platten noch vorhanden sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

GESAMTBEURTEILUNG WOHNHAUS

Bei der Baukonstruktion des Gebäudes handelt es sich um Holztafelbauweise (Holzständerbauweise) mit Holzdachstuhl und massiver Unterkellerung (aus ca. 1971). Über Wärmedämmmaßnahmen im Dachbereich können keine Aussagen getroffen werden (keine Besichtigung des Dachstuhls, keine Informationen).

Die Außenwände haben eine gute Wärmedämmung (durch neuen Vollwärmeschutz ca. 16 -18 cm).

Dachdeckung, Spenglerarbeiten, Vollwärmeschutz außen, Fenster und Haustüre sind erneuert (ca. 2016).

Innenausbau und Gebäudetechnik sind erneuert (ca. 2016). Der Heizkessel mit Warmwasserspeicher (ca. 1992) und die Öltanks (ca. 1971) sind veraltet.

Ca. 2022 wurden ein Wintergarten, eine Eingangsüberdachung und ein Carport errichtet.

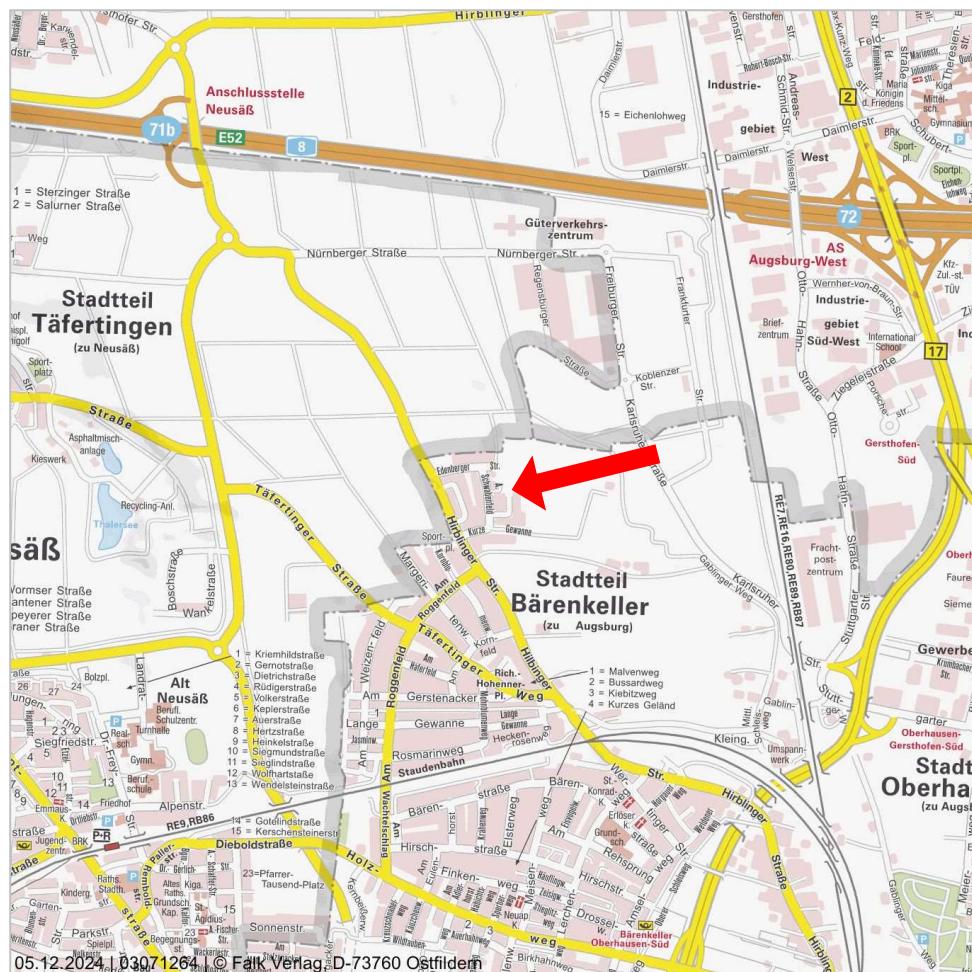
Die Garage und der Außenpool sind in unfertigem Zustand.

Die Wohnräume befinden sich in einem gepflegten Zustand.

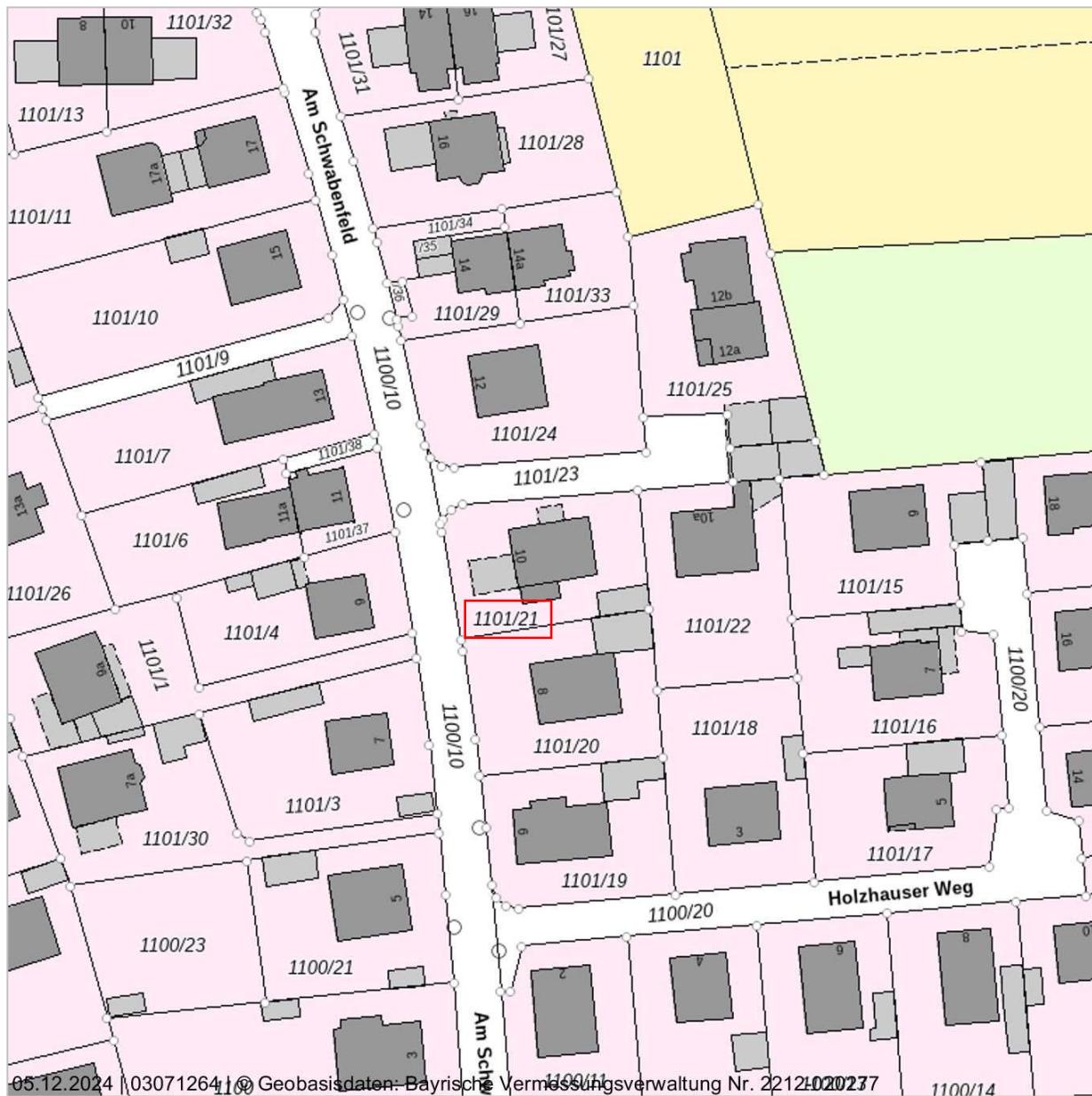
NUTZUNG

Eigennutzung

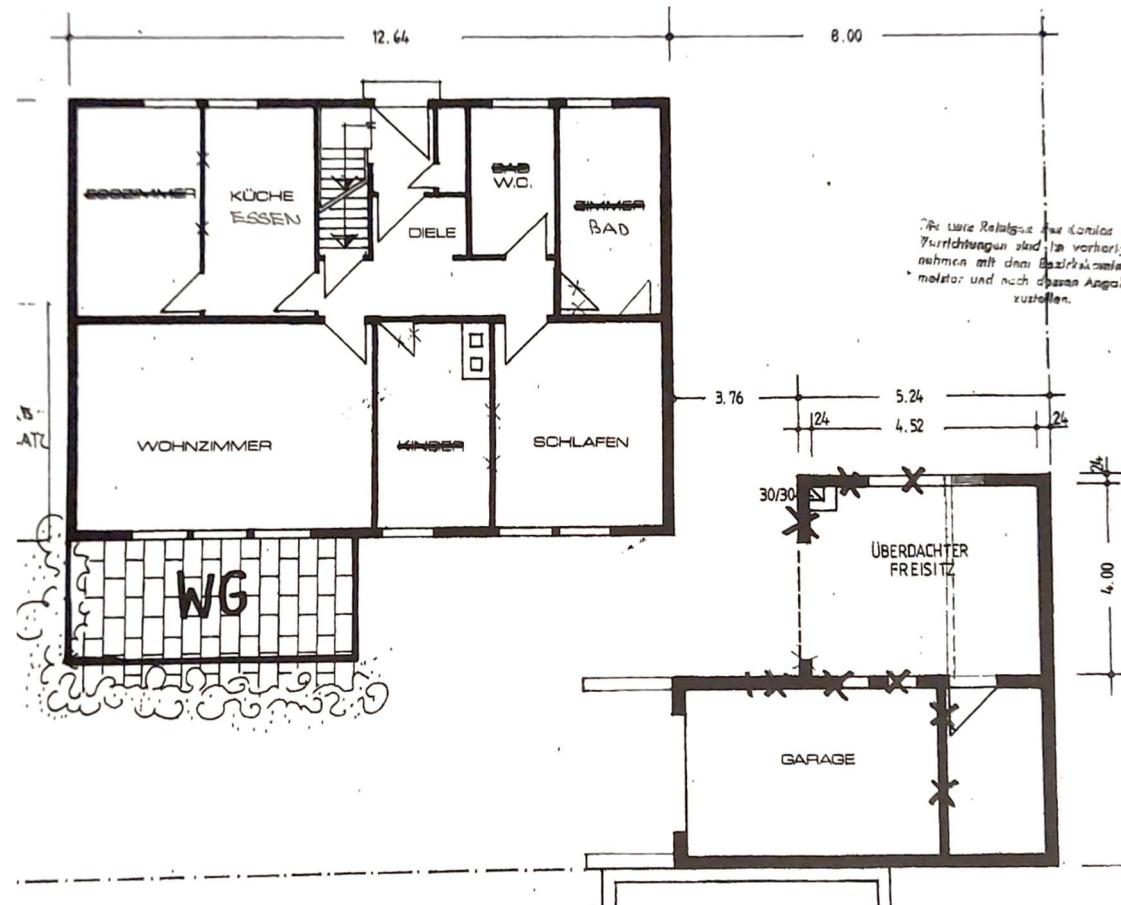
STADTPLAN



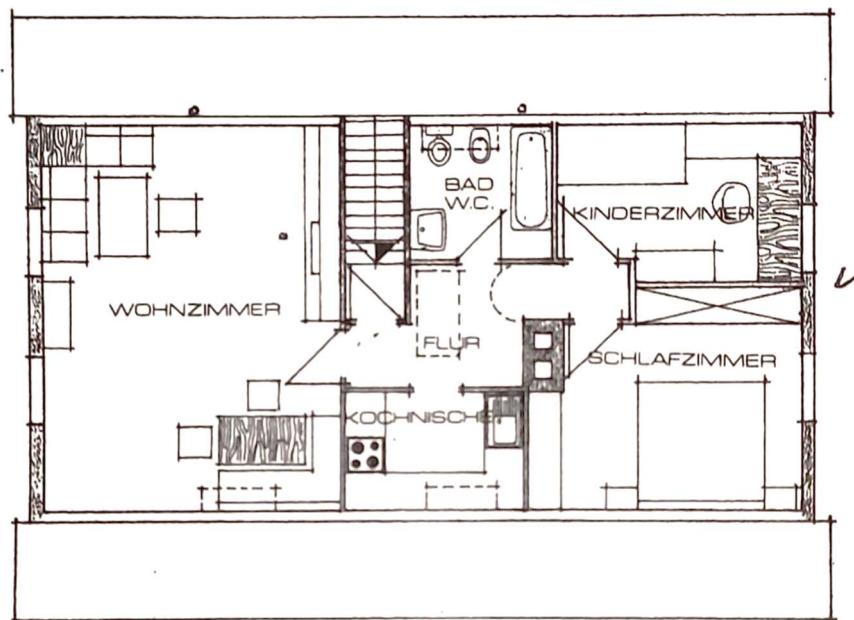
LAGEPLAN



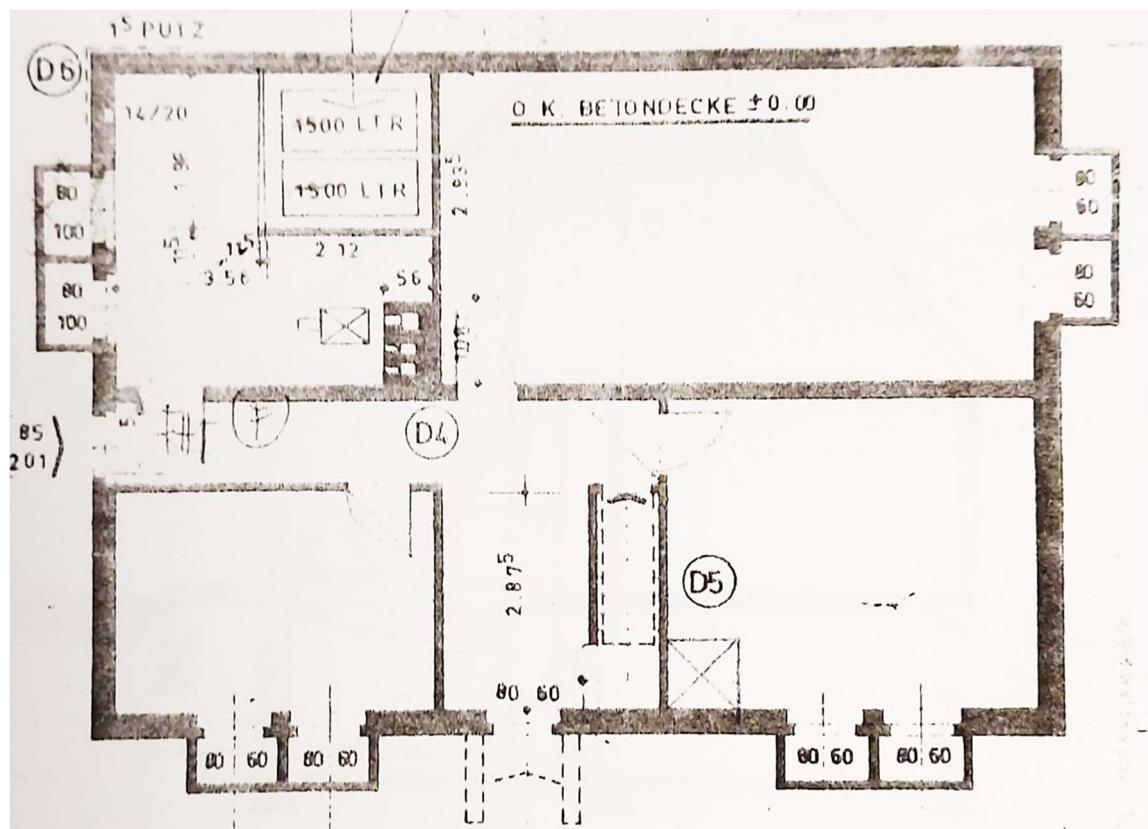
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



SCHNITT

