

## Kurzbeschreibung zum Gutachten vom 8. Mai 2025

im Verfahren Amtsgericht Augsburg



Fl.Nr. 137/2 und 137/5 Wohnhaus A

### GRUNDSTÜCKE

Gemarkung Welden

- |                 |                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| 1) Fl.Nr. 137/2 | Ganghoferstraße 4, Grundstücksgröße 778 m <sup>2</sup>        |
| Fl.Nr. 137/5    | Ganghoferstraße, Grundstücksgröße 2 m <sup>2</sup>            |
| 2) Fl.Nr. 240   | Landwirtschaftsfläche, Grundstücksgröße 7.131 m <sup>2</sup>  |
| 3) Fl.Nr. 349   | Landwirtschaftsfläche, Grundstücksgröße 13.552 m <sup>2</sup> |
| 4) Fl.Nr. 1021  | Landwirtschaftsfläche, Grundstücksgröße 8.847 m <sup>2</sup>  |

### LAGE

86645 Welden

- 1) Altort, an der Ortsdurchgangsstraße, gemischte Bebauung,
- 2) Nördlicher Ortsrand, östlich Gewerbegebiet
- 3) Nördlicher Ortsrand, östlich Gewerbegebiet
- 4) Südlicher Ortsrand, neben Staatsstraße 2032

### VERKEHRSWERTE

- |                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 1) Fl.Nr. 137/2, 137/5: | 316.000 € |
| 2) Fl.Nr. 240           | 69.500 €  |
| 3) Fl.Nr. 349           | 220.000 € |
| 4) Fl.Nr. 1021          | 35.500 €  |

### GEBÄUDE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 1) Fl.Nr. 137/2, 137/5, Ganghoferstraße 4

Die Grundstücke befinden sich in der Ortsmitte, in der Ganghoferstraße. Es handelt sich um Altortlage mit gemischter Bebauung. Nördlich, östlich und südlich befinden sich Wohnhäuser. Westlich grenzt die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 137/2 und die Laugna (Bach) an. Ca. 50 m östlich befindet sich der Marktplatz mit Rathaus.

#### Gebäudebeschreibung

Allgemein: Das Wohnhaus A ist laut Auskunft ca. 100 Jahre alt. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude (EG, OG, DG) mit Teilunterkellerung. Beim Nebengebäude B handelt es sich um das ehemalige Stallgebäude. Das Alter des Nebengebäudes wird mit ca. 200 Jahren geschätzt. Rückseitig wurde ca. 1970 an der Grenze die Garage C errichtet.

#### Wohn-/Nutzflächen:

- |                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Wohnhaus A: EG/OG/DG | ca. 190 m <sup>2</sup> , Kellerfläche ca. 40 m <sup>2</sup> |
| Nebengebäude B:      | ca. 100 m <sup>2</sup>                                      |
| Garage C:            | ca. 60 m <sup>2</sup>                                       |

(Keine Planunterlagen vom Wohnhaus und Nebengebäude vorhanden.)

## Baubeschreibung der Gebäude:

### Wohnhaus A –

Kellerwände und Kellerboden aus altem Vollziegelmauerwerk mit starken Putz- und Feuchtigkeitsschäden, und starker Rissebildung.

Außenwände EG/OG aus altem Mauerwerk, ca. 30 - 45 cm stark.

Alter Holzdachstuhl (nicht einsehbar). Alte Holzbalkendecken. Außenputz mit Altanstrich und Abwitterung (mit Rissebildung). Dachdeckung aus Betonpfannen, ca. 50 Jahre alt. Alte Kunststoffenster mit altem Isolierglas, ca. 50 Jahre alt.

Alte schadhafte Bodenbeläge aus Teppich, Laminat und Parkett. Wände verputzt mit Altanstrich bzw. alten Tapeten. Decken mit Altputz, alten Holzverkleidungen.

Bad EG ca. 20 Jahre alt mit Boden- und Wandfliesen, mit Badewanne, Wandhänge-WC, Waschtisch, Dusche.

Bad OG ca. 50 Jahre alt mit alten Boden- und Wandfliesen und alten Einrichtungsgegenständen.

Veraltete Gebäudetechnik (Holz-/Ölkessel, Elektro ca. 50 Jahre alt).

### Nebengebäude B –

Wände aus Vollziegelmauerwerk. Decke über EG aus rostigen Stahlträgern mit ausgemauerten Kappen (Vollziegeln), mit starken Putzabplatzungen und Rissebildungen.

Alter Außenputz mit Schäden, zum Teil erneuert bzw. ausgebessert.

Innenputz mit starken Putzabplatzungen, Feuchtigkeitsschäden und Rissebildungen. Alter, schadhafte Betonboden.

Alter Holzdachstuhl (nicht einsehbar) mit Betonpfannendeckung und verzinkter Rinne.

### Garage C –

Wände aus Mauerwerk mit altem Putz, mit Schäden (Risse, Abplatzungen, Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich). Flachdach mit Stahlbetondecke und Bitumenbahnen (nicht einsehbar), umlaufendes Dachrandblech.

Innen roher Betonboden, ohne Estrich, mit starker Rissebildung und Abplatzungen, Montagegrube. Ziegelmauer und Decke innen ohne Putz.

## Bauschäden | Baumängel:

Die bei der Besichtigung festgestellten Bauschäden und Baumängel sind unter 3.3 Baubeschreibung aufgeführt.

## Gesamtbeurteilung Gebäude:

Die Gebäude sind in einem veralteten, schadhafte Zustand. Die letzte Modernisierung des Wohnhauses A war vor ca. 50 Jahren (ca. 1976). Es ist ein großer Renovierungstau gegeben. Die Dachdeckungen beim Wohnhaus A und Nebengebäude B sind ca. 50 Jahre alt.

## RECHTLICHE HINWEISE

Grundbuch, Abteilung II

Nr. 1: Wasserleitungsrecht –

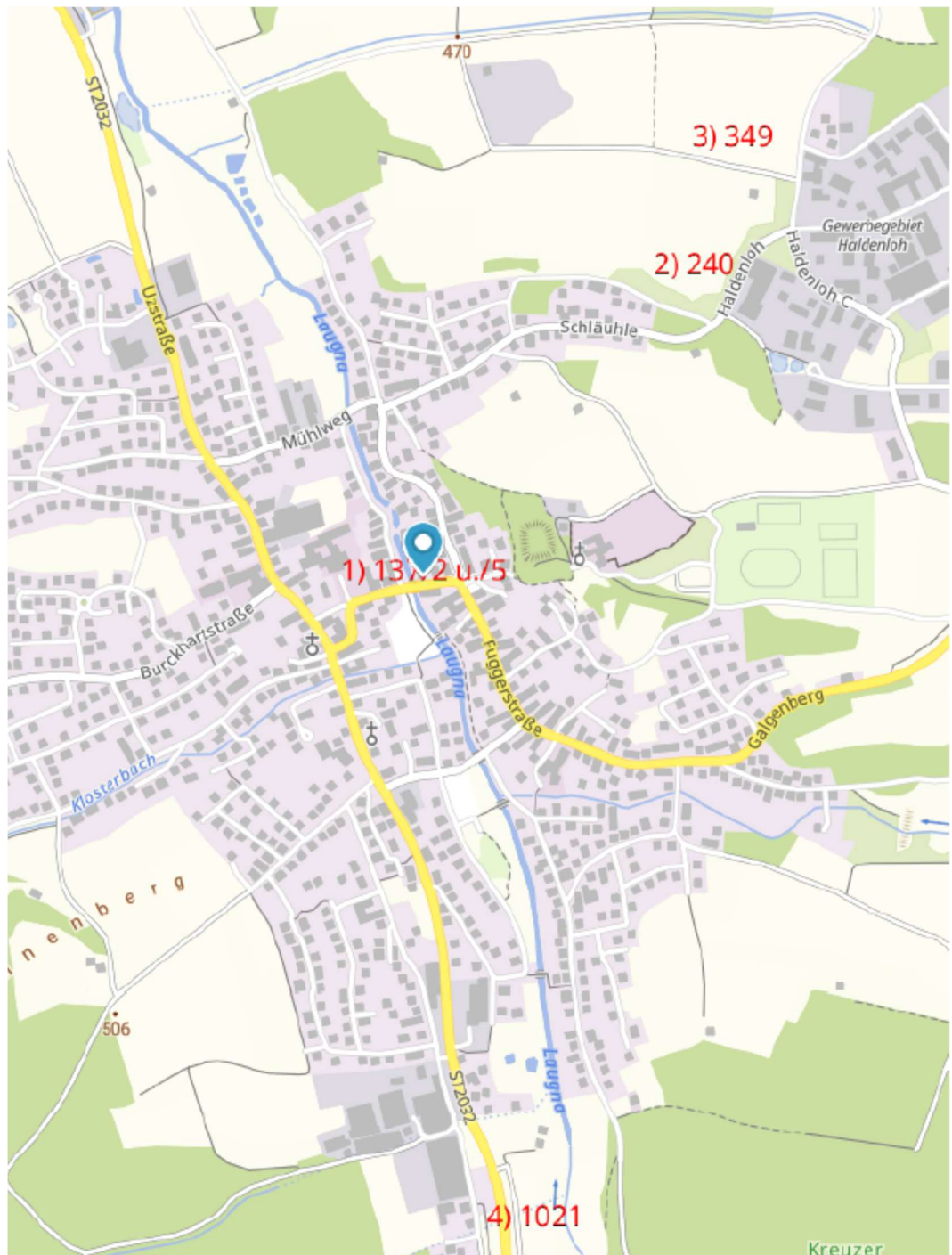
Die Lage dieser Wasserleitung ist nicht bekannt. Die öffentliche Wasserleitung befindet sich im Bereich der Ganghoferstraße (siehe Lageplan vom 14.03.2025).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass durch diese Wasserleitung keine Wertbeeinflussung besteht.

### Nr. 3, 6: Sanierungsverfahren –

Die Grundstücke befinden sich im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Welden“. Bisher wurden laut Auskunft des Marktes Welden keine Maßnahmen in diesem Bereich durchgeführt. Informationen zum Sanierungsverfahren sind über die Marktgemeinde einzuholen (z.B. Planungsstand, Beantragung von Zuschüssen, Informationen über mögliche Kostenbeiträge etc.). Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass durch das Sanierungsverfahren keine Wertbeeinflussung besteht.

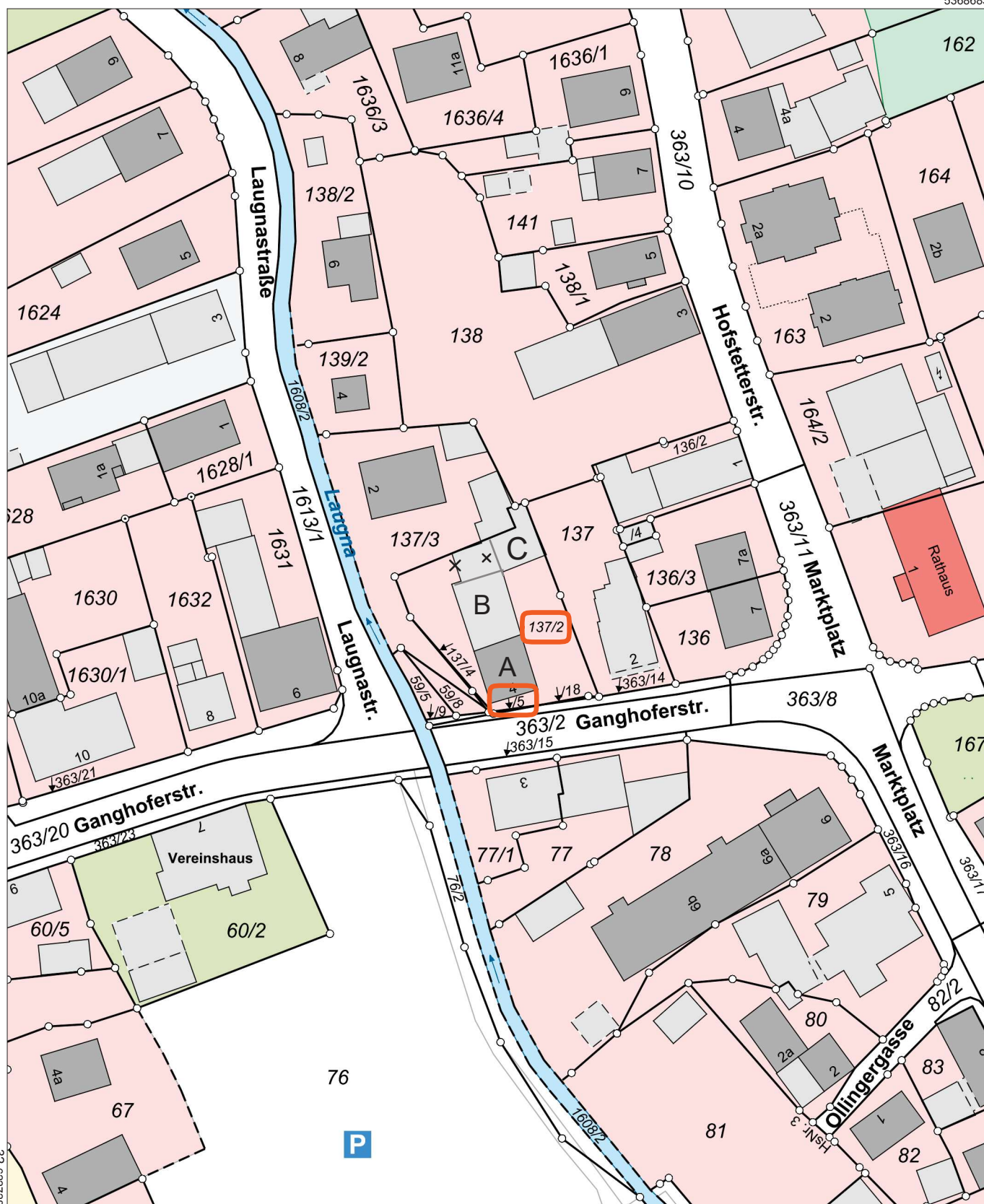
#### ORTSPLAN





Flurstück: 137/2  
Gemarkung: Welden

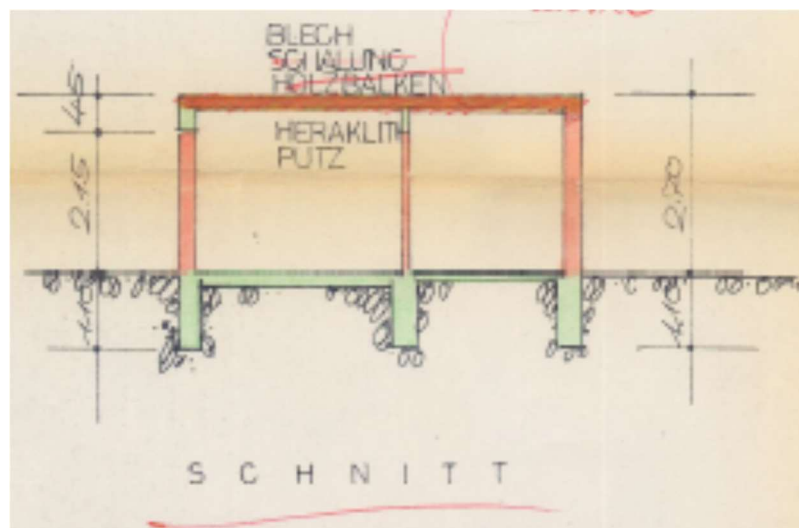
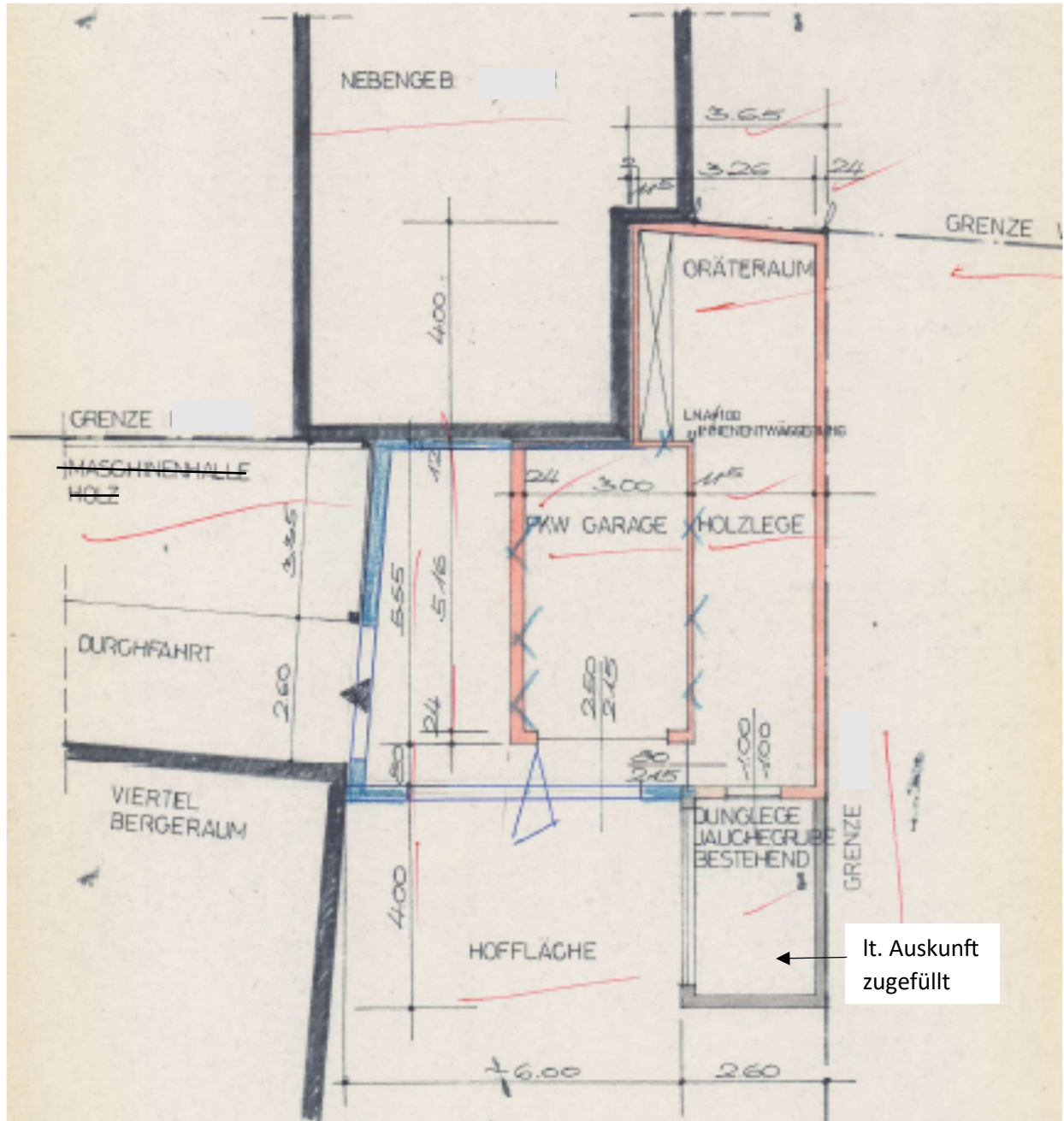
Gemeinde: Welden  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben



5368463

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

## Garage C





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Augsburg**  
Fronhof 12  
86152 Augsburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 16.01.2025

Flurstück: 240  
Gemarkung: Welden

Gemeinde: Welden  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben

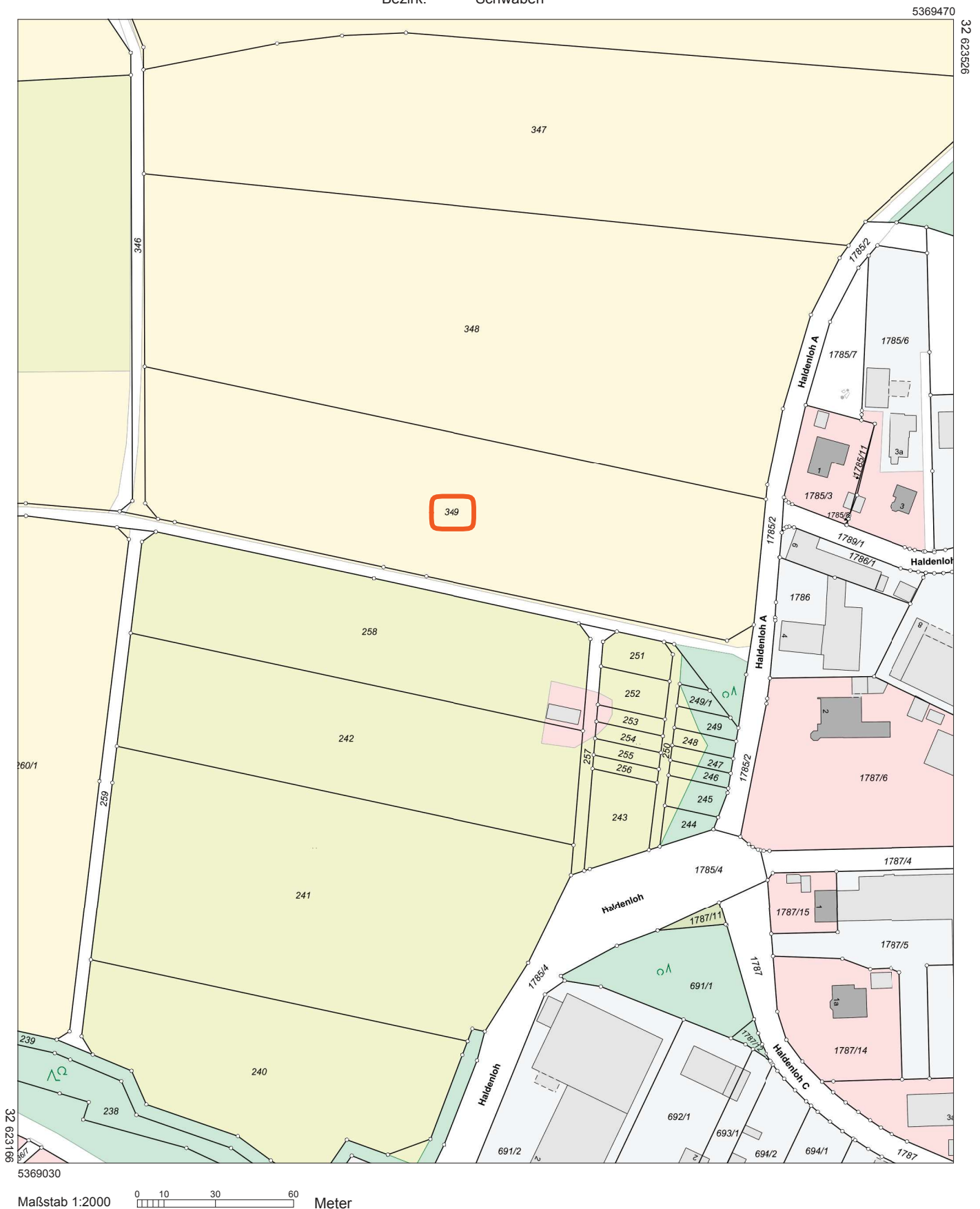


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Flurstück: 349  
Gemarkung: Welden

Gemeinde: Welden  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben





Flurstück: 1021  
Gemarkung: Welden

Gemeinde: Welden  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben

