

Gutachterliche Stellungnahme

Auftrags - Nr.: 16-07-02

Auftraggeber: Lieselotte Spannagel
Tepfenhart 18/1
88263 Horgenzell

Besichtigungsobjekt Umgebaute Scheune
Tepfenhart 18/1
88263 Horgenzell



Themen: Bestandsanalyse

Datum der Erstellung: 23.07.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. BESICHTIGUNG	3
2. UNTERLAGEN.....	3
3. ALLGEMEINES.....	3
3.1 GRUND DER UNTERSUCHUNG	3
3.2 AUSGANGSPUNKT, HISTORIE	4
4. BAUTEILE	5
4.1. AUßENWAND	5
4.2 FENSTER	6
4.3 DACH	6
4.4 ANBAU.....	7
4.5 HAUSTECHNIK	8
5. WOHNUNGSBEREICH.....	9
5.1. ALLGEMEIN	9
5.2. WOHNUNGEN	9
6. BESICHTIGUNGSERGEBNIS.....	11

1. Besichtigung

Den Zustand des Gebäudes habe ich am 22.07.16 besichtigt.

Anwesend: Frau Lieselotte Spannagel (Eigentümerin, teilweise)
 Herr Karl-Heinz Spannagel
 Frau Claudia Matajic (Maklerin)
 Frau Anja Lammers (ImmoSCAN)

2. Unterlagen

Maklerexposé
Grundrisse, Schnitt, Lageplan

3. Allgemeines

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um die umgebaute Scheune eines 1853 erbauten Bauerhauses in Tepfenhart, Gemeinde Horgenzell. Die Scheune und der vormalige Kuh- und Schweinestall wurde 1993-1995 zu einem 1-Zimmerappartement und einer 3-Zimmer Wohnung im ersten Obergeschoss, sowie 2 Garagen und Heizraum im Erdgeschoss umgebaut.
Ein Übergang zum eigentlichen Wohnhaus ist im Erdgeschoss noch vorhanden.

3.1 Grund der Untersuchung

Anlass der Besichtigung ist die Beurteilung des Gebäudes, da das gesamte Gebäude zum Verkauf steht.

Die Eigentümerin will dem potentiellen Käufer eine objektive und sachkundige Einschätzung des Gebäudezustandes vorlegen.

3.2 Ausgangspunkt, Historie

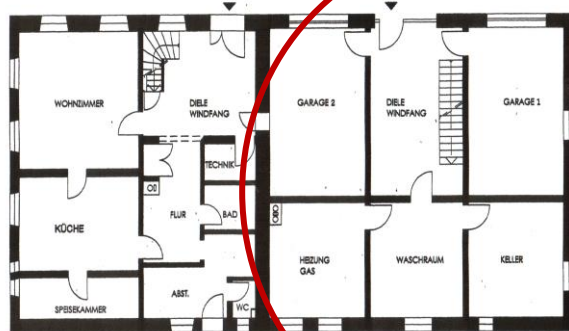
Das gesamte Gebäude -Scheune mit Wohnhaus-wurden 1853 errichtet und sind seither in Betrieb. Aufgrund der Größe des Objektes werden für jeden Gebäudeteil einzelne Berichte erstellt.

Der Bereich der Scheune wurde 1993-1995 komplett umgebaut und saniert.

Fenster, Fassade und Innenausbau sind aus dieser Zeit.

Die ursprüngliche Gliederung dieses Gebäudes entspricht dem klassischen Bauernhaus. Erdgeschossig wurden Kühe, Futterraum und Schweine untergebracht und im Obergeschoss wurde das Heu gelagert.

Die endgültige Aufgabe der Landwirtschaft fand Anfang der 90er Jahre statt, was zum Umbau ab 1993 führte.



Grundriss Erdgeschoss M 1:100



Grundriss Obergeschoss M 1:100

4. Bauteile

4.1. Außenwand

Die massive Außenwand des Gebäudes ist mit einem Außenputz versehen, der mittelfristig gestrichen werden sollte. Giebelseitig zeichnen sich die Fachwerkbalken an der Fassade ab. Im Putz zeichnet sich im Bereich des Garagentores ein Riss ab, der beobachtet werden sollte und ggf. überarbeitet werden muss.

Im weiteren Verlauf der Außenwand sind keine nennenswerten Auffälligkeiten zu erkennen, die einen Handlungsbedarf anzeigen.



Die Wandstärke verjüngt sich nach oben von ca. 50cm auf ca. 22cm, und im Obergeschoss auf ca. 18cm.

Probleme gibt es giebelseitig im Sockelbereich des Gebäudes. Es wurde keine Drainage eingearbeitet, sodass aufsteigende Feuchtigkeit an manchen Stellen auftritt. Das Nachrüsten einer solchen Drainage ist hier anzuraten.

4.2 Fenster

Die Holzfenster mit den dazugehörigen Fensterläden wurden 1993 eingebaut. Auffälligkeiten, die über den normalen Grad der Abnutzung hinausgehen konnten hier nicht festgestellt werden.



4.3 Dach

Der Dachstuhl des Gebäudes ist noch im Originalzustand aus dem Jahr 1853. Die Balkenfüße zeigen keine Auffälligkeiten und sind augenscheinlich in einem guten Zustand. Der große Dachboden erstreckt sich über zwei Stockwerke, die jeweils eine Höhe von ca. 2,70m aufweisen. Auch ein Schädlingsbefall konnte zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht festgestellt werden.

1982 wurde eine neue Dacheindeckung aufgebracht, ebenso wie die dazugehörige Windabdichtung. Eine Dämmung jedoch wurde nicht ergänzt.



Erste Ebene Dachstuhl



Giebelseite mit sichtbarem Fachwerk



Anschlussseite Wohnhaus



Giebelseite zweite Ebene

Bis auf die fehlende Dämmung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

4.4 Anbau

Im rückwärtigen Bereich gibt es einen kleinen Klinkeranbau, in dem ebenfalls früher Schweine gehalten wurden. Dieser wurde giebelseitig an das Haupthaus angepasst, im Innenbereich wurden keine Maßnahmen ergriffen.



Rückansicht Schweinestall



Innenbereich Anbau Schweinestall

4.5 Haustechnik

Im Zuge des Umbaus wurde das Haus mit einer Zentralheizung versehen. Die mit Gas (Tank im Garten), mit Holz und als Ergänzung mit Solar beheizt werden kann. Diese Heizanlage betreibt auch den Bereich des alten Wohnhauses. Die Heizungsanlage ist seit fast 25Jahre in Betrieb und hat ihr statistisches Lebensende nahezu erreicht.



Heizanlage



Solaranschluss



Übergang Wohnhaus



Leitungsverteilung

Die Elektroversorgung, wie auch die Sanitärinstallation stammt aus dem Jahr 1993.

5. Wohnungsbereich

5.1. Allgemein

Der gesamte Innenausbau wie Innenwände und Böden, ist aus den 90er Jahren. Die Innenwände wurden als Holzständerwände mit Gipskartonbeplankung bzw. Spanplatten errichtet und mit Raufasertapete bekleidet. Die Leitungsführung verläuft innerhalb der Wände. Der Ausbaustandard entspricht dieser Zeit.

Die Deckenkonstruktion ist ebenfalls aus Holz. Der Boden wurde mit Estrich versehen und mit unterschiedlichen Bodenbelägen belegt.

Die Türelemente, Zarge und Blatt sind ebenfalls aus Holz.

Die Wohnungen befinden sich im 1.Obergeschoss. Die Zugangstreppe wurde als einläufige Wangentreppe (Holz) eingebaut.

5.2. Wohnungen

Appartement

Das 1.Zimmer Appartement ist möbliert und besitzt eine kleine Küchenzeile. Das innen liegende Bad wird mit einem lichtgekoppelten Lüfter be- und entlüftet.

Einen Balkon besitzt diese Wohnung nicht.

Die Wohnung wird derzeit nicht bewohnt.



Wohnraum



Küchenzeile mit Dampfabzug und Fliesenspiegel



Innenliegendes Bad



Treppenhaus

3 Zimmerwohnung

Diese Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt.

Der Wohnbereich von Küche, Esszimmer und Wohnzimmer ist ein großer Raum, der in die jeweiligen Bereiche unterteilt ist. Dieser Raum wird zusätzlich zur Zentralheizung über einen Kachelofen beheizt.

Die Ausstattung des Badezimmers ist mittlerer Standard und wird natürlich belichtet. Das WC wiederum ist außerhalb des Badezimmers und wird durch einen elektrisch betriebenen Lüfter entlüftet.

Zu dieser Wohnung gehört ein überdachter Westbalkon.



Badezimmer Wanne und Dusche Wohnbereich mit Kachelofen



Offene Küche



Überdachung des Balkons

6. Besichtigungsergebnis

Der 1993 ausgebaute Teil des Bauerhaus (Scheune) Tepfenhart 18 ist in einem entsprechend guten Zustand. Es ist zu erkennen, dass das Gebäude gut betreut wurde.

Auf beschädigende Untersuchungen wurde verzichtet.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden seit dem Ausbau nicht mehr durchgeführt

Schwachstellen treten im Bereich der erdberührenden Teile auf. Hier ist kurz- bis mittelfristig das Einbringen einer Drainage anzuraten. Weitere Maßnahmen, die über den normalen Grad der Instandhaltung hinausgehen sind derzeit nicht angezeigt.

Heizung, Elektro und Sanitär sind in einem funktionstüchtigen Zustand. Aufgrund des Alters ist mittelfristig mit dem Austausch einiger Komponenten zu rechnen.

Aufgestellt, Weingarten, den 25. Juli 2016

Anja Lammers
ImmoSCAN