

Gutachterliche Stellungnahme

Auftrags - Nr.: 16-07-02

Auftraggeber: Lieselotte Spannagel
Tepfenhart 18/1
88263 Horgenzell

Besichtigungsobjekt Wohnbereich des Bauernhauses
Tepfenhart 18
88263 Horgenzell



Themen: Bestandsanalyse

Datum der Erstellung: 25.07.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. BESICHTIGUNG	3
2. UNTERLAGEN.....	3
3. ALLGEMEINES.....	3
3.1 GRUND DER UNTERSUCHUNG	4
3.2 AUSGANGSPUNKT, HISTORIE	4
4. BAUTEILE	5
4.1. AUßENWAND	5
4.2 KELLER.....	6
4.3 FENSTER	7
4.4 DACH	8
4.5 HAUSTECHNIK	9
5. WOHNUNGSBEREICH.....	10
5.1. ALLGEMEIN	10
5.2. WOHNUNGEN	11
6. BESICHTIGUNGSERGEBNIS.....	13

1. Besichtigung

Den Zustand des Gebäudes habe ich am 22.07.16 besichtigt.

Anwesend: Frau Lieselotte Spannagel (Eigentümerin, teilweise)
 Herr Karl-Heinz Spannagel
 Frau C. Matajic (Maklerin)
 Frau A. Lammers (ImmoSCAN)

2. Unterlagen

Maklerexposée
Grundrisse, Schnitt, Lageplan

3. Allgemeines

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um das Wohnhaus eines 1853 erbauten Bauerhauses in Tepfenhart, Gemeinde Horgenzell. Das Gebäude ist mit der ehemaligen Scheune und dem vormalige Kuh- und Schweinestall traditionsgemäß zusammengebaut.

Die Ausstattung des Wohnhauses stammt aus den 60er Jahren und wurde seither nur in Teilbereichen renoviert.

Ein direkter Übergang zum ehemaligen Scheunenbereich ist im Erdgeschoss vorhanden. Der Gebäudeteil der Scheune wurde zwischen 1993-1995 komplett ausgebaut und saniert.



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-wurde 1853 errichtet und ist 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.

Die ursprüngliche Gliederung dieses Gebäudes entspricht dem klassischen Bauernhaus. Im Bereich der Scheune wurden erdgeschossig Kühe, Futterraum und Schweine untergebracht und im Obergeschoss wurde das Heu gelagert.

Das Wohnhaus beherbergt im Erdgeschoss den Aufenthaltsraum mit Kachelofen und die Küche mit Nebenräumen. Die Schlafräume sind im Obergeschoss. Der Einbau eines Badezimmers wurde in den 60er Jahren durchgeführt.

Auffallend ist für die Bauzeit die Raumhöhe beider Stockwerke von ca.2,40m.

Die endgültige Aufgabe der Landwirtschaft fand Anfang der 90er Jahre statt.

4. Bauteile

4.1. Außenwand

Die Fachwerkwand des Gebäudes wurde 1995 mit einem Außenputz versehen, der mittelfristig gestrichen werden sollte. Vereinzelte Putzrisse sind zu erkennen, die aufgrund des darunterliegenden Fachwerks nie auszuschließen sind.



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

Probleme gibt es umlaufend im Sockelbereich des Gebäudes. Um das Gebäude wurde keine Drainage geführt, sodass aufsteigende Feuchtigkeit an manchen Stellen auftritt. Das Nachrüsten einer Drainage ist hier anzuraten.

Die Feuchtigkeit, die im Obergeschoss eingedrungen ist, stammt von einer undichten Regenrinne, die mittlerweile ausgetauscht wurde.



Aufsteigende Feuchtigkeit und abplatzender Putz umlaufend

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

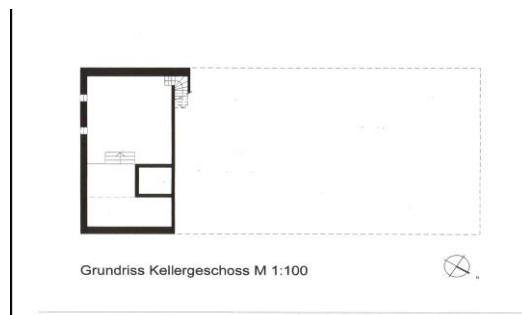
4.2 Keller

Ein Teil des Wohnhauses ist mit einem Naturkeller (Gewölbekeller) unterkellert. Der durch einige Stufen tiefer liegende der beiden Räume besitzt den üblichen Naturboden aus gestampfter Erde. Das gemauerte Deckengewölbe ist teilweise als Kreuzgewölbe ausgearbeitet. Aufgrund eines Wassereinbruchs von außen - der zügig behoben werden sollte - ist die Feuchtigkeit an der Außenwand und in der Luft zu hoch. Der Keller ist somit nicht zu Nutzen.

Ein direkter Zugang zum Wohnbereich besteht. Diese Treppe jedoch sollte ebenfalls kurzfristig überarbeitet und saniert werden. Der Zugang von außen ist vermoost und sanierungsbedürftig.

Die Decke des Eingangsraumes wurde mit einer Holzschalung bedeckt. Diese sollte entfernt werden. Wie die Decke darunter beschaffen ist, konnte nicht festgestellt werden.

Der Hausanschluss Elektro wurde vor wenigen Jahren in diesen Keller gelegt.



Grundriss Keller



Eingangsraum



Außenwandbereich Garten



vormaliger Backofenbereich



Holzdecke



Treppe Wohnbereich - Keller

4.3 Fenster

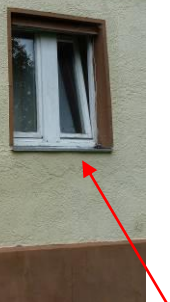
Auf der Westseite des Gebäudes wurden die alten Holzfenster 2002 durch neue Holzfester ersetzt. An den weiteren Seiten blieben die alten Holzfenster aus 1978 erhalten. Ein einfacher, manuell betriebener außenliegender Sonnenschutz ist an der Westseite angebracht. Die alten Fenster, wie auch der Sonnenschutz sollten ausgetauscht werden.



verbraucher Anstrich der alten Holzfester



Neues Holzfenster



altes Holzfenster

4.4 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.

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



Erste Ebene Dachstuhl



Balkenfuß



Firstbereich



Giebelseite Dachanschluss 2.Ebene

4.5 Haustechnik

Einige Leitungen wurden 1993 im Zuge des Scheunenausbaus erneuert und angepasst. Die alten Leitungen stammen aus den 60er Jahren.

Die Heizung wurde ursprünglich als Schwerkraftheizung ausgebildet, wurde aber 1993 stillgelegt. Das Wohngebäude wird von der Heizung im Scheunengebäude mit beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über diese Heizzentrale.

Die Elektroverteilung sowie sämtliche Lichtauslässe und Schalter sind in die Jahre gekommen und sollten ausgetauscht werden.



Leitungen aus den Nachbargebäude



Kachelofen im Wohnzimmer intakt



Ofenrohr Kachelofen



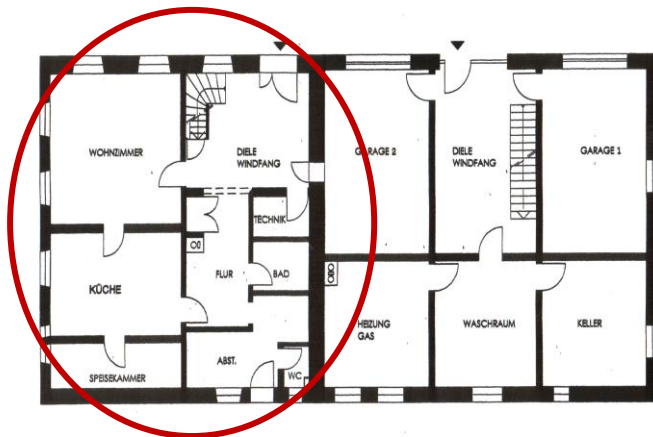
Heizkörper Bad ohne Thermostat

5. Wohnungsbereich

5.1. Allgemein

Es ist von Seiten des Eigentümers nicht bekannt, dass – bis auf den Einbau von Bad und Toilette- größere Umbaumaßnahmen jemals stattgefunden haben. Im Zuge des Badeinbaus wurden die umliegenden Innenwände als Mauerwerkswände errichtet. Es ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Trennwände noch original alte Fachwerkwände sind.

Der Boden ist als sog. Fehlboden ausgeführt. Eine Holzbalkendecke mit einer Dämmung (aus dem Baujahr) zwischen den Balken und eine Bretterschalung als Bodenbelag.



Grundriss Erdgeschoss M 1:100



Grundriss Obergeschoss M 1:100

5.2. Wohnungen

Die Wände der Wohnräume sind mit tapezierten Gipskartonplatten bekleidet. Als Bodenbelag wurde PVC oder Teppich verwendet. In einzelnen Räumen wurde dieser entfernt und der Bretterboden kommt zum Vorschein.

Die Türen stammen größtenteils aus den 60er Jahren.



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Küche (PVC Fliesen)



Schlafzimmer 1. OG, Bretterboden



Verschlossene Zimmertür



WC 1. OG

Aufgrund der bereits erwähnten undichten Regenrinne, plätscherte im 1.Obergeschoss Wasser auf die Außenwand, was die Wand durchfeuchtete. Dieser Mangel wurde behoben, die Wand trocknet derzeit noch aus. Die sichtbaren durchfeuchteten Stellen wurden noch nicht überarbeitet.

Auch im Erdgeschoss sind Auffälligkeiten aufgrund von Feuchtigkeit zu erkennen. Hier ist es, wie ebenfalls bereits erwähnt, die fehlende Drainage und die geringe Abdichtung der erdberührenden Bauteile.



EG Abstellkammer

Das Badezimmer im Erdgeschoss stammt aus den 60er Jahren und wurde Anfang der 80er neu gefliest. Das Bad wird über ein Innenfenster zur Waschküche hin belichtet und belüftet. Im Obergeschoss gibt es kein Badezimmer. Das WC befindet sich außerhalb des Badezimmers. Ein WC im Obergeschoss ist vorhanden.



Badezimmer EG



WC EG

6. Besichtigungsergebnis

Das Wohngebäude des Bauernhauses ist in seiner Substanz in einem zufriedenstellenden Zustand. Sanierungs-oder Modernisierungsmaßnahmen wurden nur begrenzt (Badezimmer) durchgeführt.

Auf beschädigende Untersuchungen wurde verzichtet.

Schwachstellen treten im Bereich der erdberührenden Teile auf. Hier ist kurz- bis mittelfristig das Einbringen einer Drainage anzuraten. Das Gebäude ist funktionstüchtig, erfüllt jedoch den Anspruch an heutige Wohnverhältnisse nicht.

Heizung, Elektro und Sanitär sind in einem funktionstüchtigen Zustand, jedoch entsprechen sie nicht heutigen Normen und Anforderungen.

Aufgestellt, Weingarten, den 25. Juli 2016



Anja Lammers
ImmoSCAN