



Zusammenfassung einer Objektbegehung

Objekt: 3 Familienhaus, Rother Straße 19, 90596 Schwanstetten

Auftraggeber/ Ansprechpartner: Norbert Pirol,

Bauernfeindstraße 43 90475 Nürnberg

Auftrag vom 11.1.2013

Begehung am 15. 01 2013

**Auftragsumfang:**

**Ankaufberatung.**

- Um Risiken auszuschließen ist eine Untersuchung auf mögliche verborgene Schäden durchzuführen, die das Maß einer normalen Abnutzung aufgrund des Alters überschreiten.
- Darüber hinaus soll auch auf demnächst fällige Instandhaltungen und Mängel hingewiesen werden.

Nicht enthalten in Auftragsumfang sind.

- Eine Dokumentation über das Gebäude und seine Substanz.
- Eine Bewertung des Gebäudes sowie eine Aussage über die Preiswürdigkeit.
- Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Wasser- und, Elektroversorgung, TV) vorgenommen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bitte beachten.

- Mögliche Einflüsse der EU-Richtlinie über den Energieausweis für Gebäude und Wohnungen wurden nicht berücksichtigt.
- Ein Energieausweis lag nicht vor. (Bei Verkauf / Vermietung seit 2009 vorgeschrieben).
- Ein Kanalvideo (Nachweis über den Kanalzustand) hat nicht vorgelegen

**Verlauf der Begehung.**

Teilnehmer:

- Herr Hillmann Makler vom Maklerbüro Seriös Immobilien sowie Frau Hillmann Junior
- Bei der Besichtigung der Wohnung im 1. OG das Mieterehepaar
- Eberhard Haberlach (Sachverständiger) mit Bau-Ing.Praktikantin M. Möcker
  
- Alle Gemeinschaftsräume sowie Wohnungen 1. OG, DG konnten begangen werden.
- Die Wohnung im EG konnte nicht besichtigt werden. Nach Aussagen des Maklers wurde versichert, dass sich diese Wohnung im gleichartigen Zustand befindet.
- Von Schäden / Auffälligkeiten wurden Fotos genommen. Als technisches Gerät kam zum Einsatz: Materialfeuchte-Messgerät, Lasermessgerät).
- Die zum Haus gehörenden gemauerten Garagen wurden nur von außen besichtigt.
- Mietverträge , NK-Abrechnungen, Energieausweis haben nicht vorgelegen.



Zusammenfassung einer Objektbegehung

Objekt: 3 Familienhaus, Rother Straße 19, 90596 Schwanstetten

### **Zusammenfassung und Beurteilung**

Das Haus befindet sich optisch in einem guten Zustand. Wirkliche Schäden wurden bei der Begehung nicht entdeckt. Gemessen am Alter hat das Gebäude einen guten Erhaltungszustand.

### **Einige Anmerkungen zu Mängeln / Auffälligkeiten**

Auffällig war, dass sich alle Gemeinschaftsräume und die 2 besichtigten Wohnungen in einem ziemlich frisch renovierten Zustand befanden, was das Aufdecken von Schäden/Auffälligkeiten erschwert hat (z. B. Schimmel, Wasserränder). Nach Aussagen des Maklers war die gesamte Fassade nebst Sockel vor zwei Jahren überholt wurden. Dabei wurde **der Außenwand-Teil (Westseite, ohne Fenster) mit einer Dämmung** versehen.

Regenrennen und Traufen wurden komplett erneuert (vermutlich Titanblech)

### **Feuchtigkeit**

Im Keller an der Außenkellermauer (Süden) hat das Messgerät Feuchtigkeit signalisiert. Grund könnte der Sockelabschluss sein, an den sich unmittelbar Waschbetonplatten des Gehweges anschließen und das Einlaufen von Sickerwasser ermöglichen. Wenn die erdberührende Kellerwandabdichtung schadhaft ist dringt Feuchtigkeit ein.

Am Stoß der Kelleraußenmauer (Süden/Westen) wurde in Höhe der Decke ein schwarzer Fleck gesehen (wahrscheinlich Schimmel).

Im Waschkeller hat das Feuchtigkeitsgerät ausgeschlagen (Westseite), möglicherweise Putzbrücke einer überputzten Horizontalsperre.

Weitere Feuchtigkeit per Messgerät wurde in der 1. OG- Wohnung festgestellt am Stoß der Außenmauern Ost- und Westseite. Auf Nachfrage hat der Mieter bestätigt, dass es an dieser Stelle ein Schimmelpilzproblem gab.

Feuchtigkeit wird auch vermutet im Treppenhaus zum DG wo die Schrägen beginnen. Ein Nachweis per Messgerät war nicht möglich (keine aussagefähigen Werte wegen Tapetenbelag).

**Dachgeschosswohnung** (später ausgebaut, gemessene Höhe knapp 2,20 m, für Dachgeschosse genügen 2 m)

Speziell im Flur kann aufgrund geringer Teppichbodenabnutzung (keine Laufspuren) auf nur gelegentliches Wohnen geschlossen werden. Beim Öffnen von zwei Abseiten wurde gesehen, dass die Dämmung zu den Dachziegeln teilweise nicht vorhanden ist. Zur Zeit des Dachgeschossausbaus waren Dachgeschosswohnungen im Sommer stets etwas wärmer (dafür im Winter kälter) gegenüber anderen Geschosswohnungen. Bei einem intensiven Bewohnen ist neben dem Energieverbrauch / Wärmeverlust auch erhöhte Luftfeuchte und somit Feuchtigkeitsaustritt über Leckagen durch Konvektion und Diffusion zu berücksichtigen. Ein nachträgliches Dämmen der Wohnung in Verbindung mit Anbringen von Folie zur Luftdichtheit sowie einer intakten Dampfsperre sollte auf jeden Fall überprüft und gegebenenfalls nachgerüstet werden.



Zusammenfassung einer Objektbegehung

Objekt: 3 Familienhaus, Rother Straße 19, 90596 Schwanstetten

Ein Blick in den Spitzboden war nur über eine Öffnung in der Decke (keine Treppe) möglich. Die Dachziegel wurden ohne Unterspannbahn gesehen. Nach Aussagen des Maklers soll die Bodenfläche des Spitzbodens aber mit Steinwolle gedämmt sein.

### **Glasbausteine**

in den 60er Jahren war es üblich, Häuser speziell in den Treppenaufgängen mit Glasbausteinen zu verzieren, auch um das Tageslicht zu nutzen. Nebeneffekt dieser Verschönerung ist im Winter ein sehr kaltes Treppenhaus. Glasbausteine sind oft mit Armierung versehen, die irgendwann zu rosten beginnt und die Glasbausteine sprengt. An zwei Stellen wurde dieser Effekt beobachtet. Rostfahnen wurden nicht gesehen; das Treppenhaus wurde im Rahmen der Renovierung getüncht, Glasbausteinfiguren waren erneuert.

Einfache **Hauseingangstür** neu gestrichen (ohne Wärmedämmung)

### **Elektroinstallation**

In der begangenen Wohnung wurde anhand der Sicherungskästen noch ursprüngliche Elektroinstallation gesehen. Ob das Haus bereits mit neuen Elektrosteigleitungen nachgerüstet wurde konnte nicht festgestellt werden.

### **Bäder und separate WC's**

die Räume befinden sich noch im Zustand der Bauzeit (Wand- und Bodenfliesen sowie Sanitärgegenstände wie Stand-WC mit Außenwasserkasten, Badewanne, Duschtasse). Erneuert wurden Armaturen.

### **Bodenbeläge**

Parkett im Wohnzimmer. Durch Mieter eingebracht: häufig Teppichboden, Laminat, in der Küche Kunststoff Bodenbelag und Fliesenspiegel aus Kunststoff

### **Balkon und Pergola**

alle Hölzer stark verwittert.

Außenanlagen sehr einfach. Es existiert aber ein überdachter Entsorgungsbereich hinter den Garagen

15.1.2013

Eberhard Haberlach