Architektin
Barbara Kuntz
Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
und Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Exposé

AG München	AZ: 1517 K 46/24
Objekt	Doppelhaushälfte mit Carport/Unterstellplatz Karlsbader Ring 15 85221 Dachau
Stichtag	29. Juli 2024
Datum	21. August 2024
Verkehrswert	735.000,- € (miet- und lastenfreier Zustand)

Lage	Kreisstadt Dachau, Teilzentrum Dachau-Ost, gute Wohnlage, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung sowie im ca. 2 km entfernten Stadtzentrum von Dachau;
Grundbuch	Amtsgericht Dachau, Grundbuch von Etzenhausen, Blatt 2420: Flst. 548/4 – Karlsbader Ring 15 Gebäude- und Freifläche zu 475 m²
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 29.07.2024
Objekt	östliche Doppelhaushälfte mit Carport/Unterstellplatz, bestehend aus: UG, EG, OG, ausgebautes DG Baujahr ca. 1955, Umbau/Aufstockung/Erweiterung/Tieferlegung des Kellers 1998 rd. 182 m² WF, rd. 272 m² NF
Ortstermin	Anlässlich des Ortstermins konnte das Anwesen in Anwesenheit der Antragstellerin und ihrer Begleitung betreten und besichtigt werden. Eine Dokumentation der Innenräume durch digitale Fotoaufnahmen wurde von der Antragstellerin gestattet.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
Bauweise	Massivbauweise, Umfassungswände Mauerwerk 36,5 cm, Kommunwand des Bestands einschalig, in der Erweiterung zweischalig mit Zwischenfuge, Stahlbetondecken; Satteldach in Holzkonstruktion, Dachneigung ca. 38°, Eindeckung mit Dachziegeln
Ausstattung	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Hauseingangstür aus Holz mit Glaselement; Innenwände mit Putz, Wandfliesen; Decken teils mit Holzverkleidung; Laminat, Naturstein, Bodenfliesen, PVC; Massivtreppe mit Natursteinbelag; Holzfüllungstüren, furnierte Türblätter; Ölzentralheizung (Tank im Nachgebäude), zentrale Warmwasserversorgung, Kachelofen, Radiatoren, Konvektoren, Elektroinstallation aus der Bauzeit, 3 Sanitäranlagen
Energieausweis	nicht beantragt
Nutzung	unbewohnt seit Dezember 2021
Carport/Unterstellplatz	Baujahr ca. 2000, einfache Holzkonstruktion, Satteldach mit Ziegeldeckung

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Beurteilung

Doppelhaushälfte

Grundrisse	Die Doppelhaushälfte besteht aus 5 Zimmern, 1 Küche, 3 Sanitäreinheiten und 1 Abstellraum. Das Untergeschoss ist in 6 Kellerräume und 1 Heizraum untergeteilt. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen großen Wohn-/Essraum mit Küche und Abstellraum. Im Eingangsbereich ist ein Duschbad angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer und ein Bad. Das Dachgeschoss besteht aus einem großen Raum und einer weiteren Sanitäreinheit.
Ausstattung	durchschnittlich
Besonnung/Belichtung	gut
Instandhaltung/ Modernisierung	Die letzten umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten im Rahmen der Aufstockung und baulichen Erweiterung des Wohnhauses 1998.
Mängel/Schäden	Außenbereich - fehlende Absturzsicherung vor den Fenstertüren im EG - diverse Risse im Außenputz der Südfassade - Holzbauteile ohne ausreichenden Holzschutz - keine Abtrennung zwischen den Pergolen im OG - unebene Plattenbeläge Innenbereich - Kommunwand des Bestands einschalig ausgeführt - Verbindungstür in der Kommunwand im UG - gemeinsamer Öltank für das DH (Standort im Nachbargebäude) - erhebliche Feuchtigkeitsschäden im UG nach Hochwasser an Pfingsten 2024 - stehendes Wasser im Keller unter dem Hauseingang - Kellertür nicht fachgerecht eingebaut - Mängel bei der Verlegung des Laminats und an der Verkleidung der Dachschrägen - Innenausbau im Dachgeschoss nicht abgeschlossen, Zimmertür lässt sich nicht vollständig öffnen, Unterverteiler schwergängig - eingeschränkte Stehhöhe im Bereich der Dachschrägen im Bad/DG - Eingangstreppe mit unterschiedlichen Höhenmaßen
Fazit	Wohnhaus Das Mitte der 50er Jahre errichtete Doppelhaus wurde 1998 aufgestockt und baulich erweitert. In diesem Zuge wurde der gesamte Kellerbereich tiefer gelegt und der Keller sowie das Erdgeschoss erweitert. Im Obergeschoss wurde eine Pergola errichtet. Mit dem Ausbau des Dachgeschoss wurde laut Mitteilung erst ca. 2004 begonnen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren die Ausbauarbeiten nicht abgeschlossen. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Es wurden sowohl im Außen- als auch im Innenbereich diverse Mängel und Beschädigungen festgestellt. Die Bauqualität wird der Bauzeit entsprechend als durchschnittlich eingestuft. Der gesamte Innenausbau, die Fenster sowie die

digitale Fassung für das Amtsgericht München – reduzierte Druckqualität

Haustechnik stammen aus dem Jahr 1998. Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wurden seitdem nicht durchgeführt.
Laut Mitteilung stand aufgrund des Starkregens an Pfingsten 2024 der gesamte Keller einige Zentimeter unter Wasser. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren an den Innenseiten der Kelleraußenwände und teilweise auch an den Innenwände Putzschäden durch Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar. Im dem nochmals 5 Stufen unter Kellerniveau liegenden Keller 2 unter dem Hauseingang wurde stehendes Wasser festgestellt.
Entsprechend der Darstellung in der Plänen soll die Kommunwand im Bestand einschalig ausgeführt worden sein, was negative Auswirkungen auf den Schallschutz hat. Die nach Süden verlängerte Kommunwand besteht laut Mitteilung aus einer zweischaligen Ziegelwand mit Zwischenfuge.
Nachteilig zu bewerten ist außerdem, dass das Bewertungsobjekt heiztechnisch mit dem Nachbargebäude verbunden ist und eine bauliche Verbindung zwischen den Kellerräumen beider Häuser besteht.

Carport/Unterstellplatz:
einfache Ausführung, Erhaltungszustand der Bauzeit entsprechend

Außenanlagen:
unauffällig gestaltet, etwas vernachlässigt

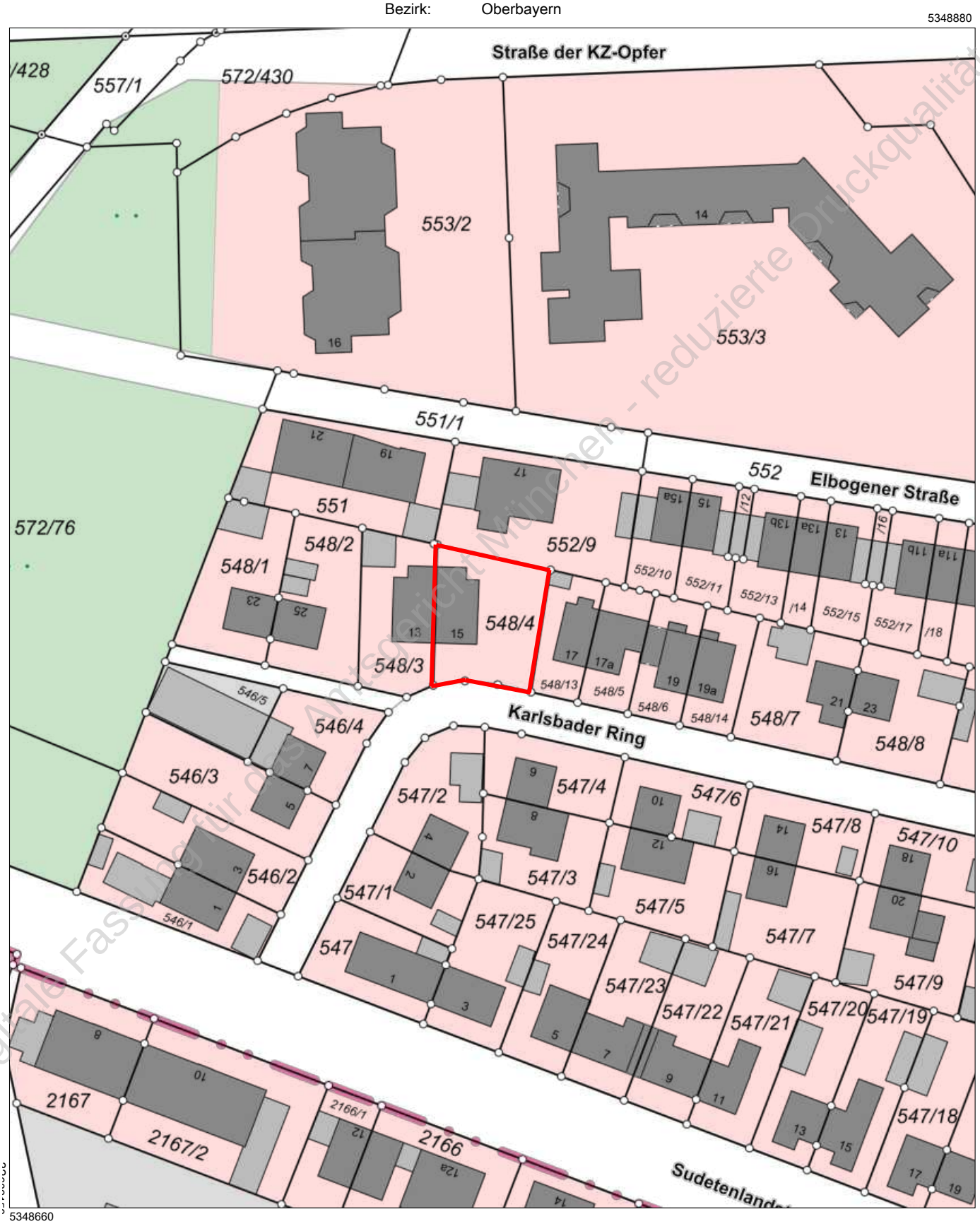
digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 548/4
Gemarkung: Etzenhausen

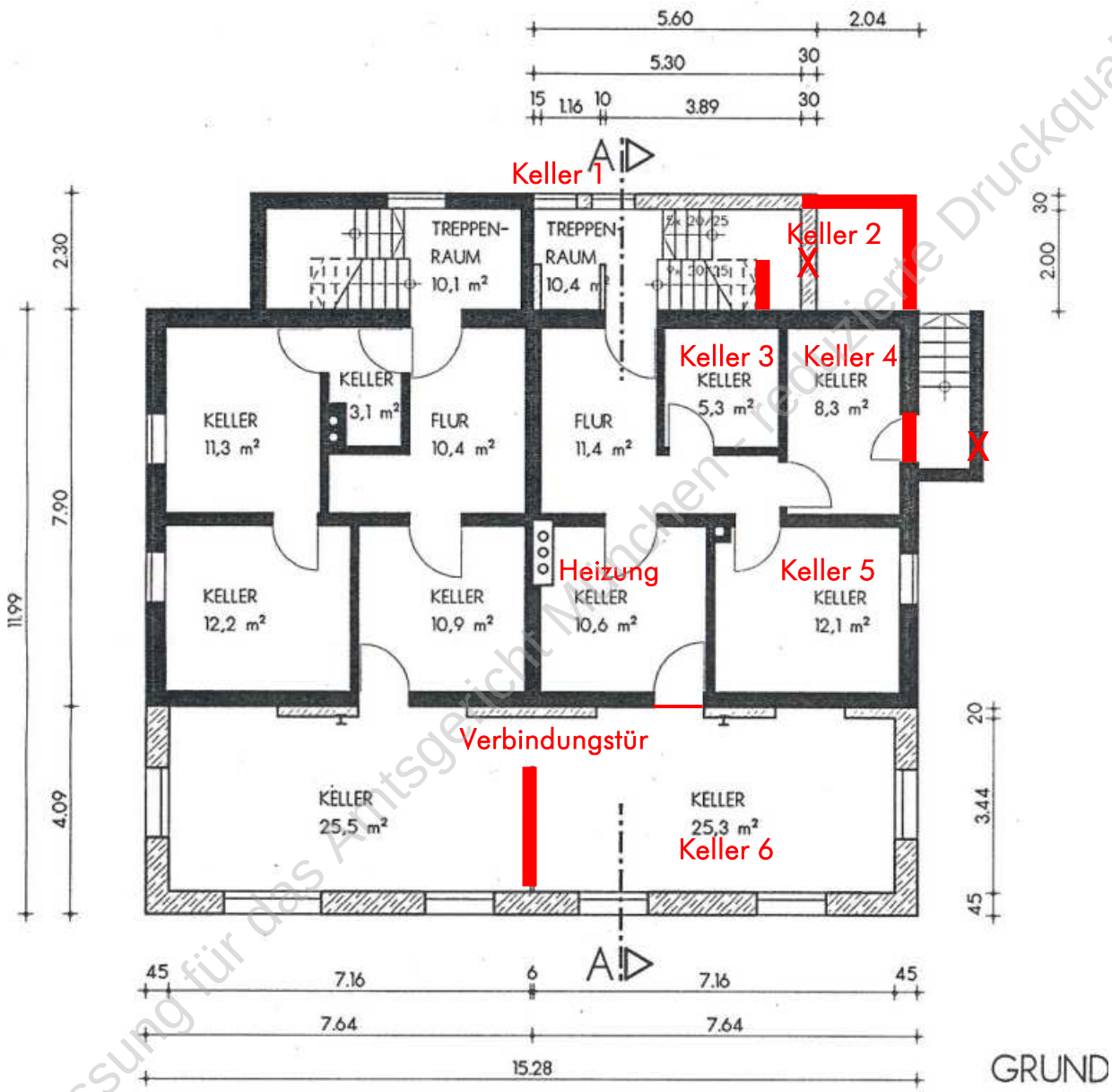
Gemeinde: Große Kreisstadt Dachau
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

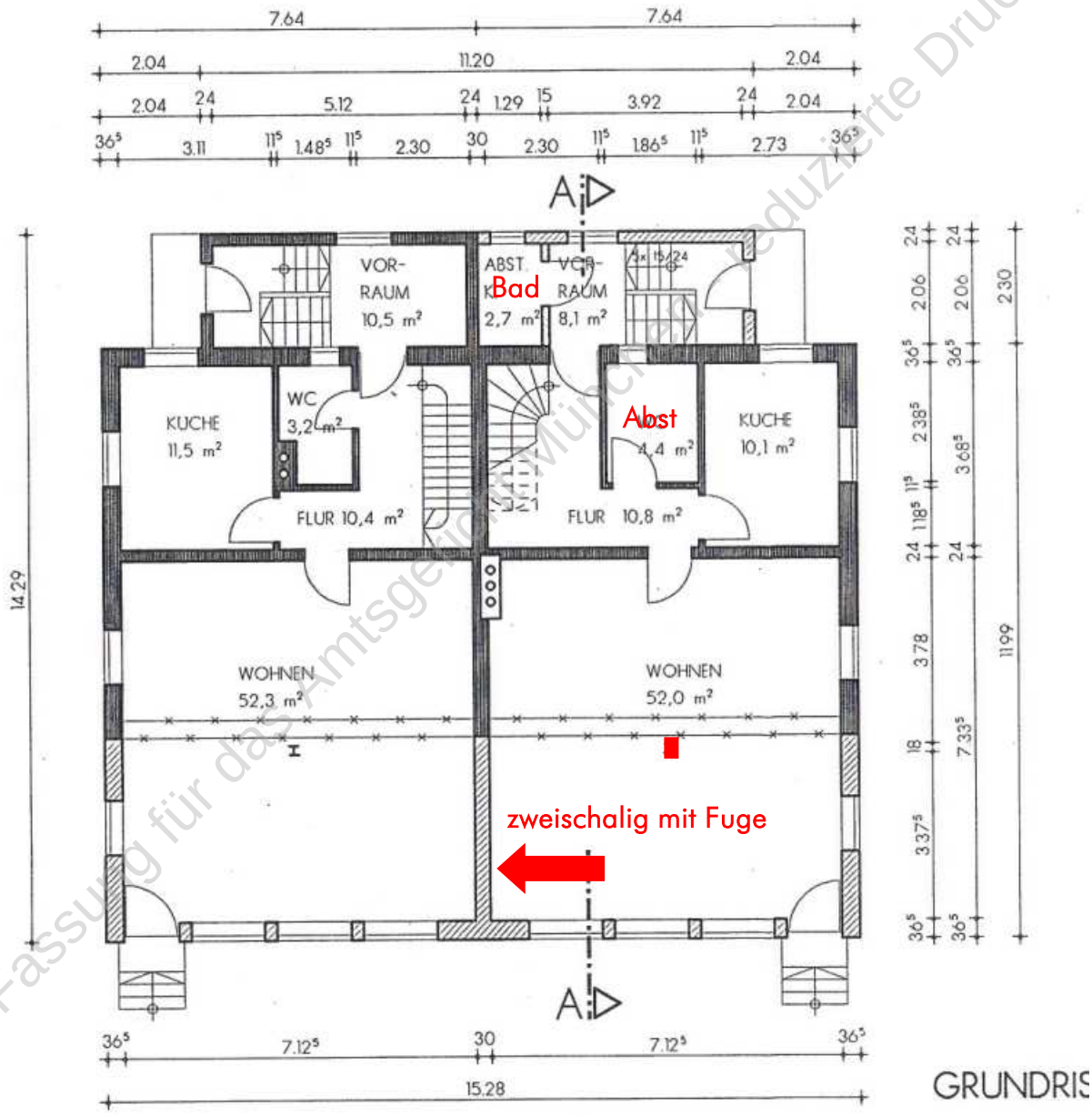
digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Tektur Untergeschoss, o. M.



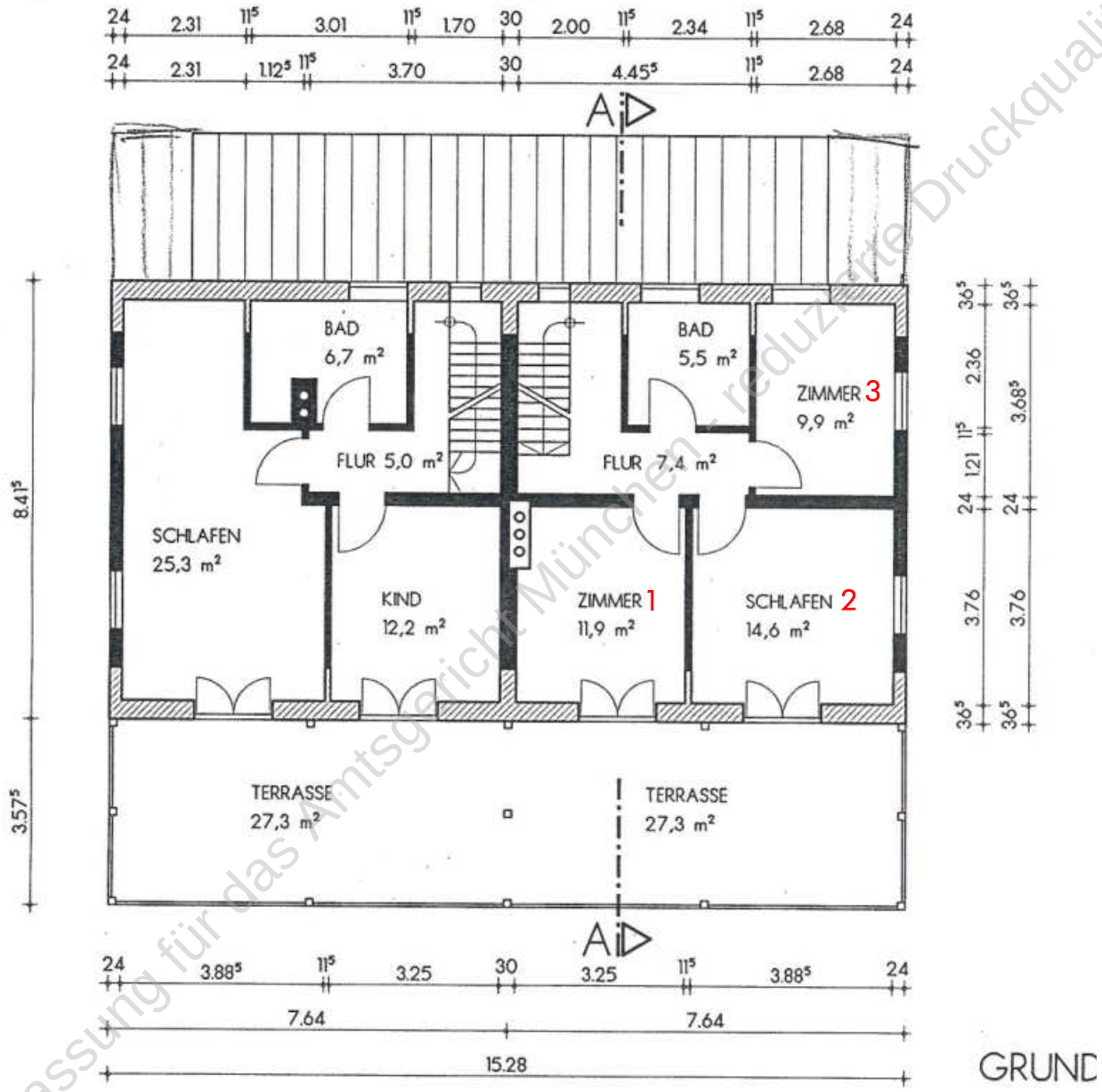
digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Tektur Erdgeschoss, o. M.



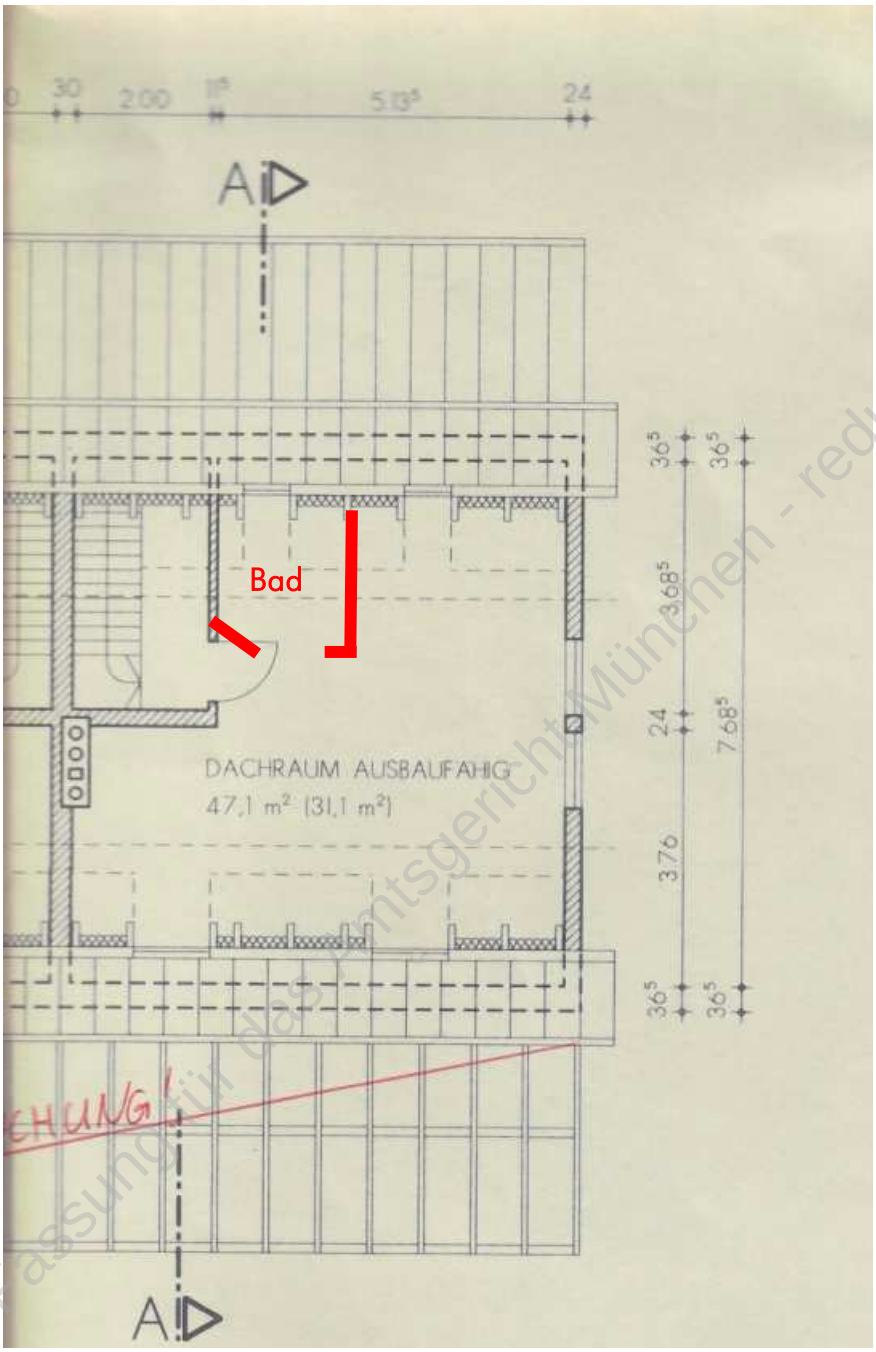
digitale Fassung für das Amtsgericht München – reduzierte Druckqualität

Tektur Obergeschoss, o. M.



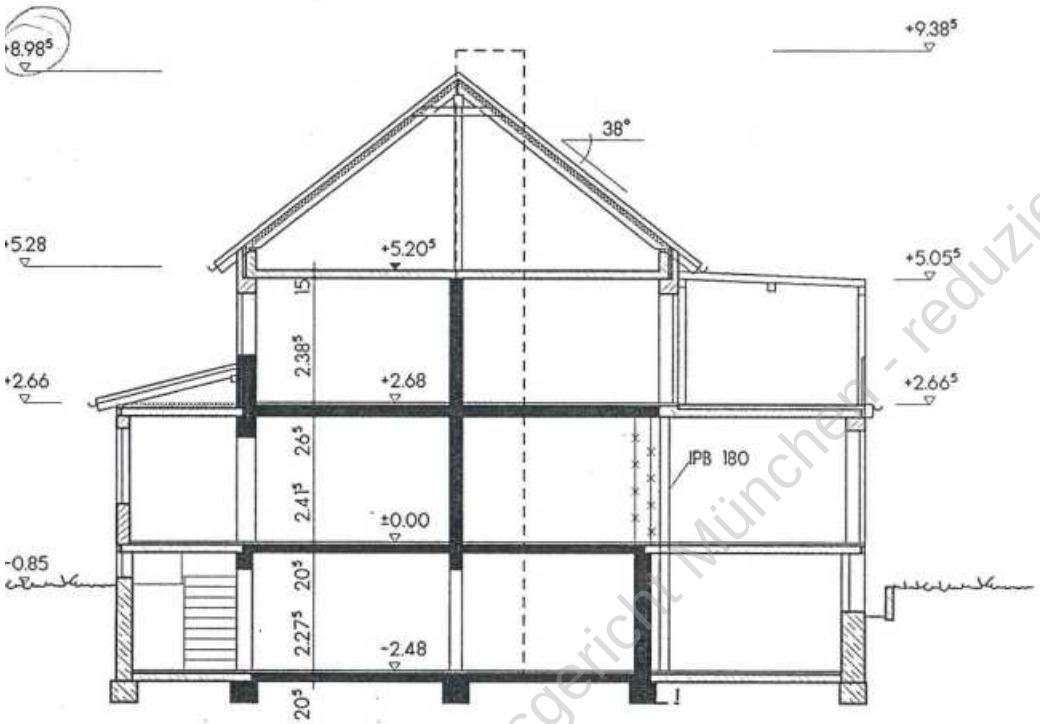
digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Tektur Dachgeschoss, o. M.



digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Tektur Schnitt, o. M.



DACHAUFBAU:
NEIGUNG 38°
ZIEGELDECKUNG
LATTUNG 3/5 cm
KONTERLATTUNG 3/5 cm
BITUMENPAPPE
HOLZSCHALUNG 22 mm
SPARREN 10/22 cm
MINERALFASERDÄMMUNG 12 cm

TRAGENDE TEILE NACH STATISCHER BERECHNUNG!

AUSSENBAUTEILE GEMÄß WÄRMESCHUTZVERORDNUNG!

SCHNITT A - A

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität