

Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 05.02.2026 im Verfahren des
AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Gz.: K 1/25)



Anschrift:	Sonnenstraße 6a, 86179 Augsburg
Grundstück:	Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flurstück-Nrn. 965/5 und des ½ Miteigentumsanteil am Grundstück 965/41, Gemarkung Haunstetten
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	Flurstück-Nr. 965/5: 241 m² Flurstück-Nr. 965/41: 68 m²
Objektbeschreibung:	Doppelhaushälfte in Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie Einzelgarage
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse Seiten 4 und 5
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 119 m² Wohnfläche, rd. 41 m² Nutzfläche
Nutzung:	Die gegenständliche Doppelhaushälfte wird zum Wertermittlungstichtag durch den Miteigentümer und dessen Familie genutzt.

Verkehrswert Flurstück-Nr. 965/5: 510.000 €

Verkehrswert Flurstück-Nr. 965/41: 6.000 €

Summe: 516.000 €

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, weiß gestrichen; im Sockelbereich farblich abgesetzt;
Innentüren:	weiß lackierte Röhrenspantüren in Holzzargen, teilweise mit Struktur-Glasfüllung, Edelstahltürgriffe;
Bodenbeläge:	<u>KG</u> : im Flur keramischer Fliesenbelag, ein Raum mit Laminat, ansonsten beschichteter Betonboden; <u>ab EG</u> : im Flur, Bad und WC jeweils keramischer Fliesenbelag, Küche mit Vinylbelag in Parkettoptik, ansonsten Laminat;
Wand- / Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen; Sanitärräume jeweils ca. 1,20 m hoch gefliest, Bad/WC im OG im Bereich der Badewanne ca. 2 m hoch gefliest; Küche mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich;
Sanitärausstattung:	<u>EG</u> : WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; <u>OG</u> : Bad/WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Badewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Waschtisch mit Einhebelmischbatterie; ⇒ im Standard der 2010er Jahre

Gebäudetechnik

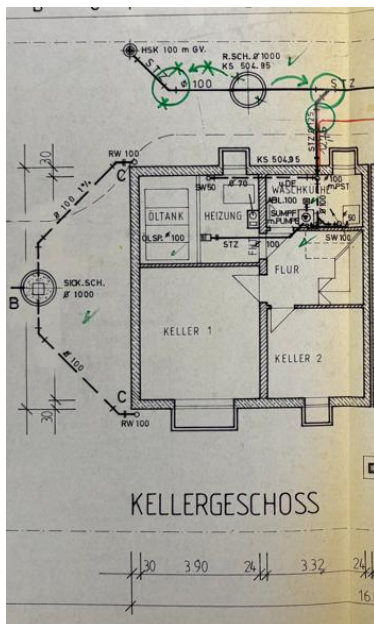
Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung; Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung (200 l Warmwasservorratsbehälter);
Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl an Brennstellen, Steckdosen und Lichtschaltern; zeitgemäße Sicherungsinstallationen (FI-abgesichert)

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

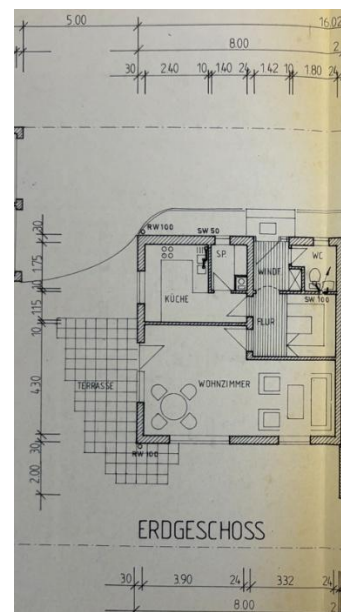
architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Doppelhaushälfte aus den 1970er Jahren
Baukonstruktion:	Bauteile und Materialien in überwiegend mittlerer Qualität aus dem Baujahr
Schalldämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch mit starken Einschränkungen entsprechend
Wärmedämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend
Ausstattungsqualität:	überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige Aufteilung einer Doppelhaushälfte, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht
Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Südwesten; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt leicht überdurchschnittlich
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung bzw. der vorgelagerten Gartenfläche geprägt
Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr überdurchschnittlich
Instandhaltungsstau:	
Baumängel/-schäden:	an der nordwestlichen Gebäudeecke im OG, auf mittlerer Höhe der Fenster; ein etwa 1,5 m langer Risse entlang der (Ziegel-)Lagerfuge, vmtl. mit kunststoffmodifiziertem Mörtel abgedichtet; ansonsten keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt

Gebäudeausstattung Einzelgarage

Gebäude:	Fertigteil-Einzelgarage
Baujahr:	1979
Bauweise / Ausstattung:	Massivbauweise aus Stahlbeton, Flachdach mit Wellblecheindeckung; manuell bedienbares Stahlkipptor; glatt gestrichener Rohbetonboden
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungssau und Baumängel/-schäden:	nicht nennenswert, soweit ersichtlich und/ oder bekannt

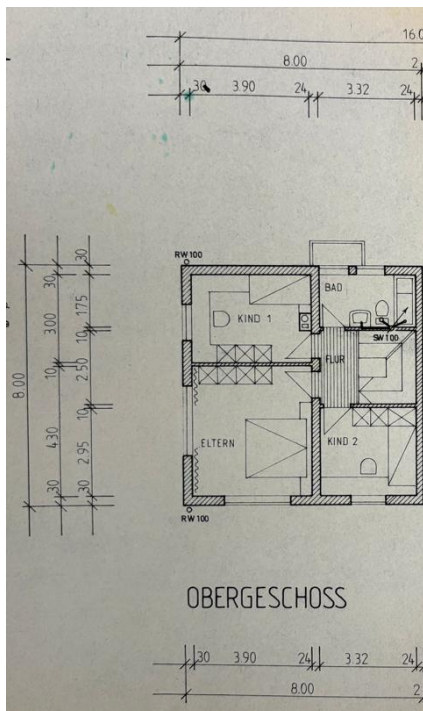
Bauplanunterlagen

Grundriss KG

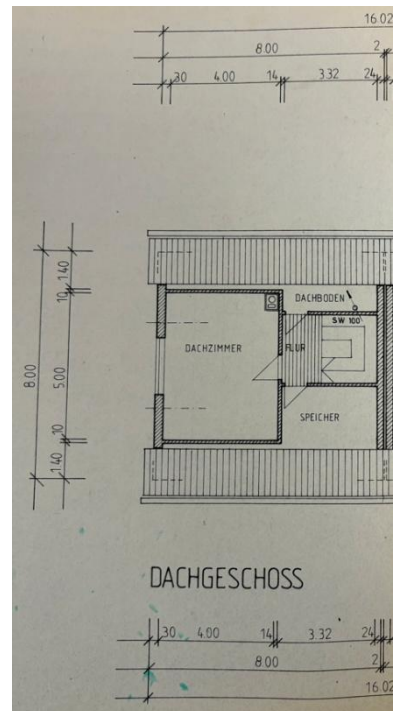


Grundriss EG

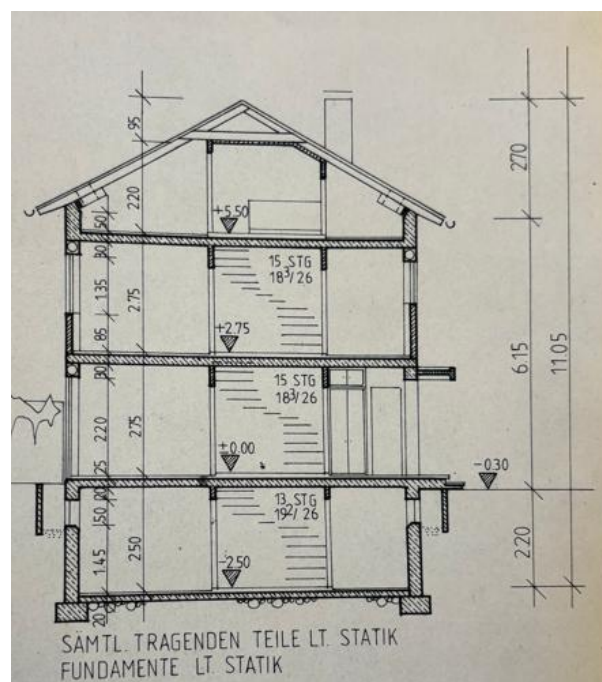
Bauplanunterlagen (Fortsetzung)



Grundriss OG



Grundriss DG

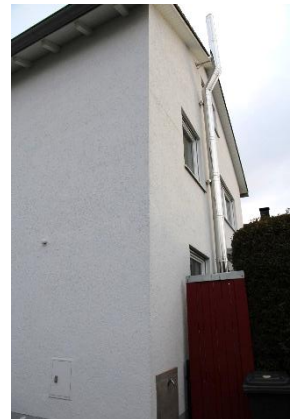


Grundriss Schnitt

Bilddokumentation



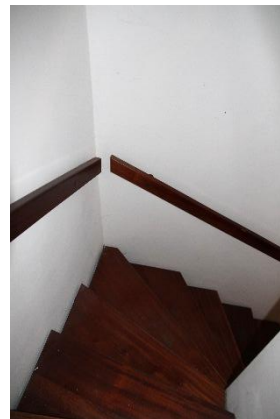
Außenansicht: Doppelhaushälfte von Nordosten



Außenansichten: von Norden und Westen



Innenansichten: Eingang und Gäste-WC



Innenansichten: Treppenhaus und Wohnzimmer



Innenansichten: Küche und Bad/WC



Außenansichten: Einzelgarage (links)