

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT AUGSBURG
86508 REHLING • HÖRGELAUSR. 22 • TEL. 08237/1093 • archziegler@gmx.de

Az: K 5/22

Kurzbeschrieb zum Gutachten vom 10. Juni 2022
im Verfahren Amtsgericht Augsburg



OBJEKT	Zweifamilienhaus mit Garagen															
LAGE	86551 Aichach-Unterschneitbach, Ulmenweg 5 (nordwestlicher Ortsrand, Wohngebiet)															
VERKEHRSWERT	690.000 €															
DETAILANGABEN	<p>Fl.Nr. 950/5, Grundstücksgröße 792 m²</p> <p>Baujahr Wohnhaus ca. 1965 1. Erweiterung Südseite ca. 1981 2. Erweiterung Nordseite und Baujahr Garagen ca. 1984 Errichtung Holzlege ca. 1991 3. Erweiterung und Überdachung Südseite ca. 1996</p>															
WOHN-/NUTZFLÄCHEN	<table><tbody><tr><td>Wohnfläche EG</td><td>ca.</td><td>159 m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche DG</td><td>ca.</td><td>92 m²</td></tr><tr><td>Zimmer Dachspitz</td><td>ca.</td><td>10 m²</td></tr><tr><td>Fläche Keller</td><td>ca.</td><td>122 m²</td></tr><tr><td>Fläche Garage</td><td>ca.</td><td>40 m²</td></tr></tbody></table>	Wohnfläche EG	ca.	159 m ²	Wohnfläche DG	ca.	92 m ²	Zimmer Dachspitz	ca.	10 m ²	Fläche Keller	ca.	122 m ²	Fläche Garage	ca.	40 m ²
Wohnfläche EG	ca.	159 m ²														
Wohnfläche DG	ca.	92 m ²														
Zimmer Dachspitz	ca.	10 m ²														
Fläche Keller	ca.	122 m ²														
Fläche Garage	ca.	40 m ²														
GEBAUDEBESCHREIBUNG	<p>Das Wohnhaus wurde ca. 1965 errichtet. Der Altbau ist unterkellert. Ca. 1981 erfolgte an der Südseite eine Erweiterung (Wohnzimmer) mit Unterkellerung. Ca. 1984 wurde das Haus erneut an der Nordseite erweitert (zwei Kinderzimmer, zwei Gästezimmer – ohne Unterkellerung) und ein Garagengebäude errichtet. Ca. 1996 erfolgte eine erneute Erweiterung an der Südseite (Wintergarten und Unterkellerung). Die Zufahrt zum Grundstück und der Hauseingang befinden sich an der Ostseite. An der Südseite ist ein kleiner Garten.</p>															

BAUBESCHREIBUNG	<p>Wände: Kelleraußenwände aus Beton/Mauerwerk. Außenwände EG aus Mauerwerk, ca. 30 cm stark, verputzt. Innenwände aus Mauerwerk, verputzt.</p> <p>Decken: Betondecken.</p> <p>Dach: Holzdachstuhl mit Betonpfannendeckung aus ca. 1984.</p> <p>Fenster/Türen: Holz- und Kunststofffenster mit Rollläden aus ca. 1984, 1996, 2009.</p> <p>Treppen: Betonpodesttreppe mit Marmorbelag und Metallgeländer.</p> <p>Heizung: Öl-Zentralheizung mit erneuertem Kessel aus ca. 2018 und alten Heizkörpern in den Räumen.</p> <p>Innenausbau: Im EG und DG Laminat-, Stein- und Holzböden. Wände verputzt mit Anstrich. Decken im EG verputzt, mit Anstrich und Holzverschalung. Schrägen und Decken im DG mit Holzverschalung. Holztüren. 3 kleine Bäder mit Fliesenbelag und alter Sanitäreinrichtung (aus ca. 1984 und 1990).</p> <p>Garage: Außenwände aus Mauerwerk, ca. 25 cm stark, verputzt. Holzdachstuhl mit Betonpfannendeckung. Schadhafter Betonboden, Montagegrube, Betondecke, Holzschiebetore.</p>
------------------------	---

BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL

Bei der Besichtigung konnten folgende Mängel/Schäden festgestellt werden:

Im Außenputz und Sockelputz sind einige Risse und Abplatzungen ersichtlich. An Nordseite offener Schlitz und senkrechter Riss im Außenputz.

Außenanstrich stellenweise mit starker Abwitterung.

Schadhafter Betonboden bei Holzüberdachung Nordseite.

Zwei Kunststoffrollläden mit Löchern (Hagelschaden).

Außenputz Garage rechts oben mit starkem Feuchtigkeitsfleck – Farb- und Putzabplatzung.

Garage innen mit schadhaftem Betonboden und mit Putzschäden (Feuchtigkeitsflecken).

Bei Wänden im Keller im unteren Bereich Feuchtigkeitsschäden, bei Treppe Putzabplatzung.

Glattstriche in Keller mit Schäden.

Rolladengurte zum Teil defekt.

Rauputz in Diele EG und im Putz Küche mit kleinen Schadstellen.

Holzböden mit Abnutzungen und kleinen Schadstellen.

Altes, defektes Holz-Dachflächenfenster im Bad 1 DG.

Im Zimmer DG fehlt ein Heizkörper.

In Bad 2 DG fehlt bei der Badewanne die Armatur.

GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Die Baukonstruktion (Wände, Decken, Dachstuhl) und die Dachdeckung befinden sich nach dem äußeren Eindruck bei der Besichtigung noch in einem intakten Zustand. Es sind Holz- und Kunststofffenster aus den Jahren 1984, 1996 und 2009 vorhanden.

Der Innenausbau entspricht einer einfachen bis durchschnittlichen

Qualität. Die Bäder sind veraltet. Es ist eine Ölzentralheizung vorhanden (Kesselerneuerung ca. 2018).
Die Wärmedämmung des Gebäudes entspricht nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen.

NUTZUNG

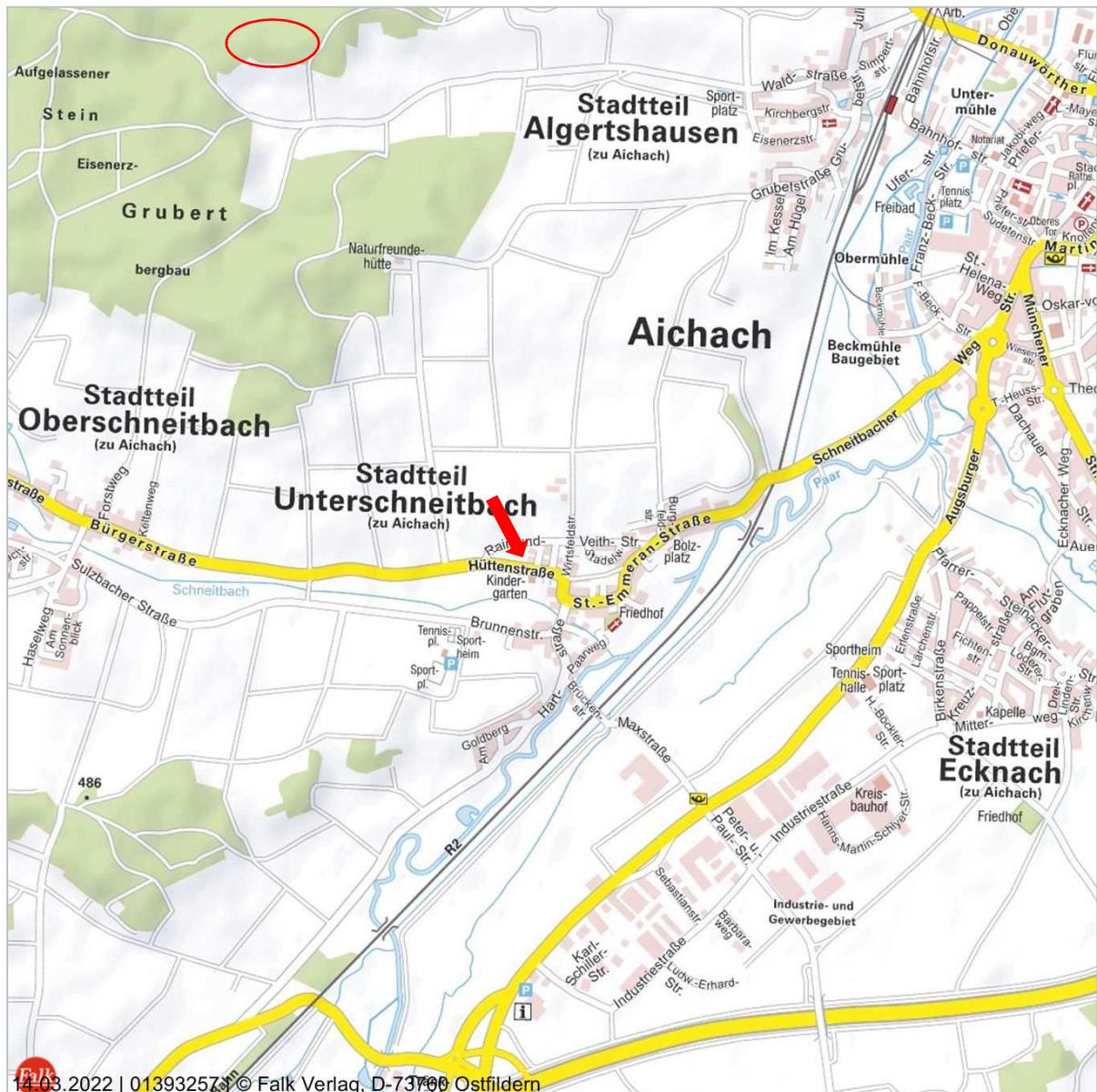
Das Gebäude ist seit kurzem leerstehend.

SONSTIGE HINWEISE

Auf dem Garagendach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit ca. 30 Modulen. Die Photovoltaikanlage konnte nicht bewertet werden, da keinerlei Unterlagen vorgelegt wurden (Vertrag, Abrechnung etc.).

Laut Auskunft bei der Besichtigung ist die Photovoltaikanlage über 20 Jahre alt. Stromlieferverträge mit Energieversorgungsunternehmen (z.B. EON) haben in der Regel eine Laufzeit von 20 Jahren. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Vertrag abgelaufen und kein Wert mehr gegeben ist.

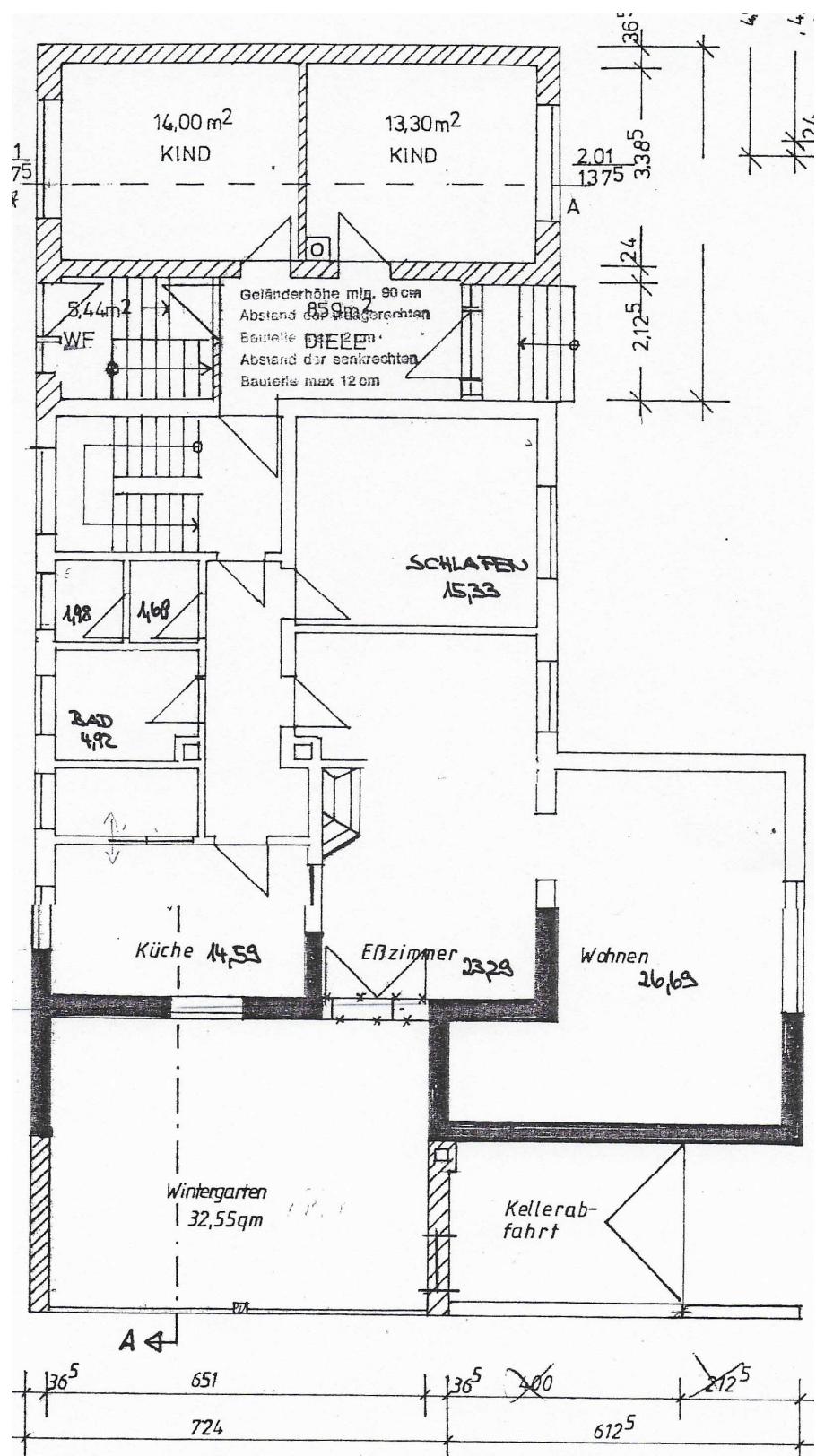
Ortsplan:



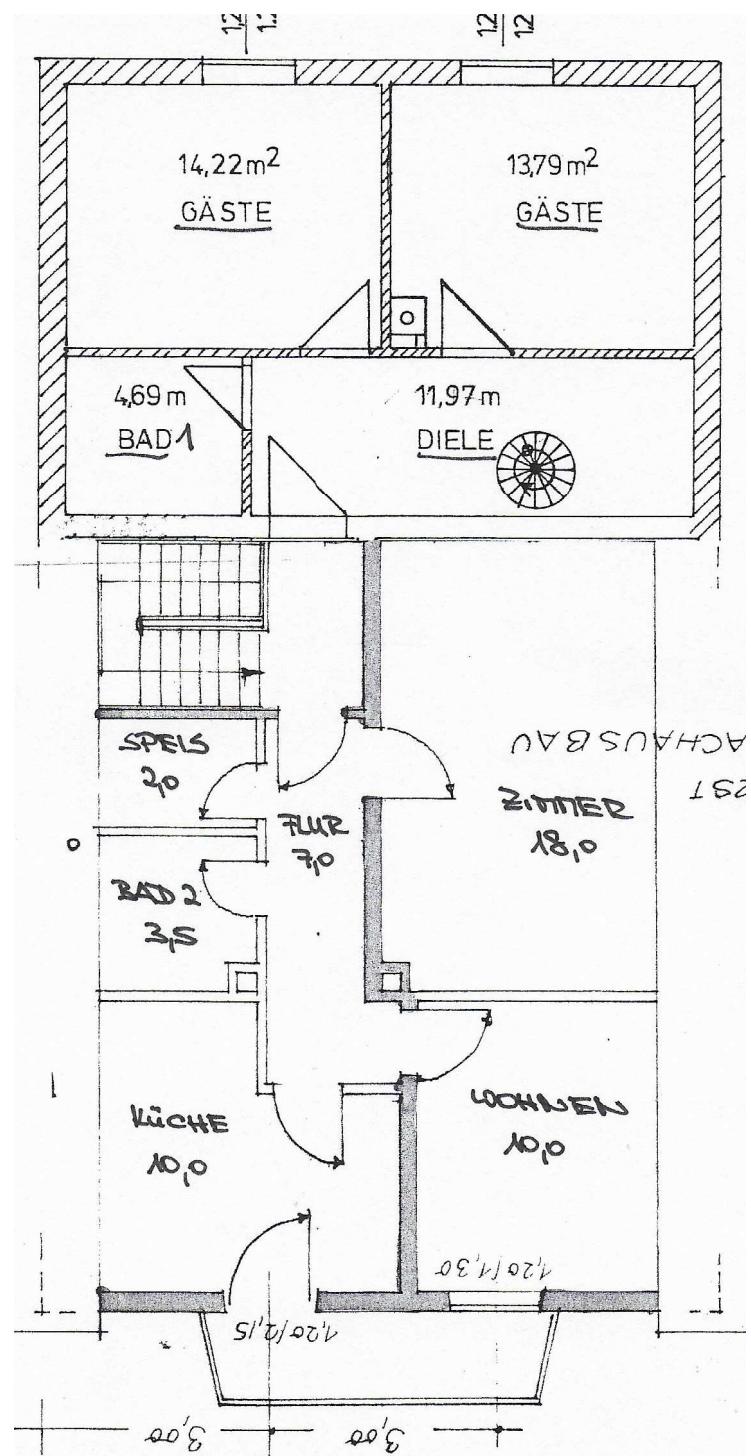
Lageplan:



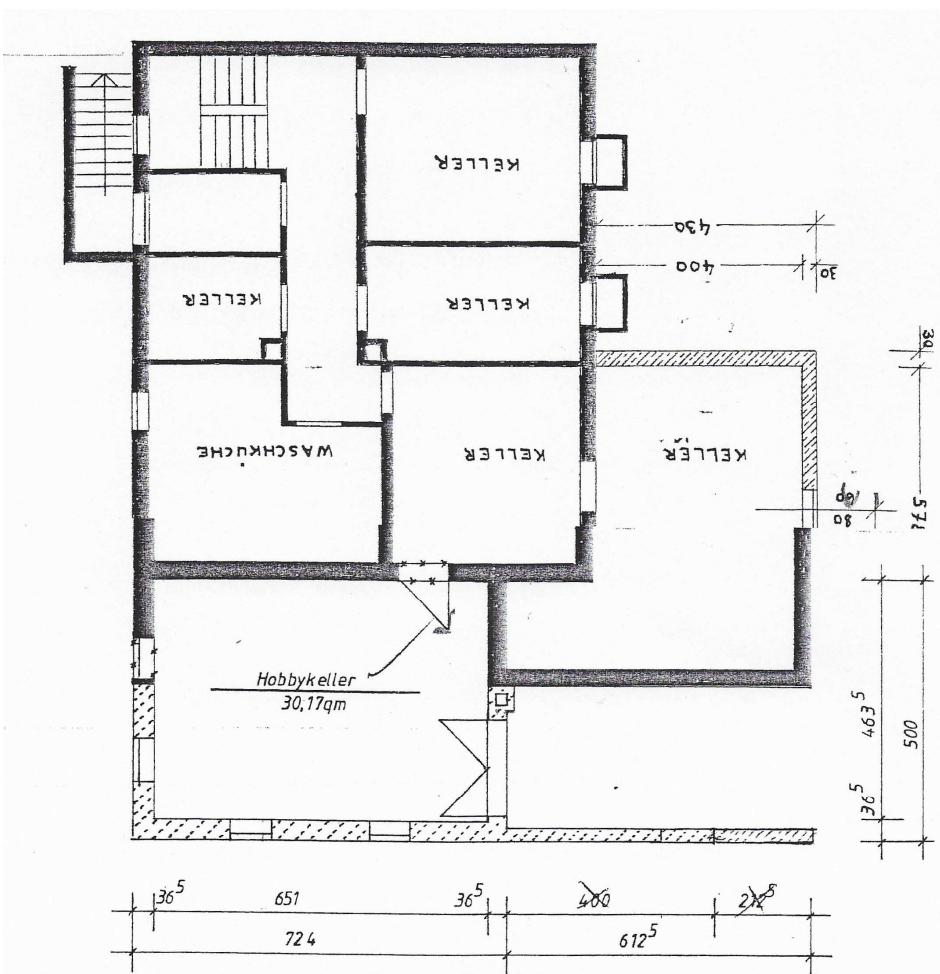
Grundrisse/Schnitte:



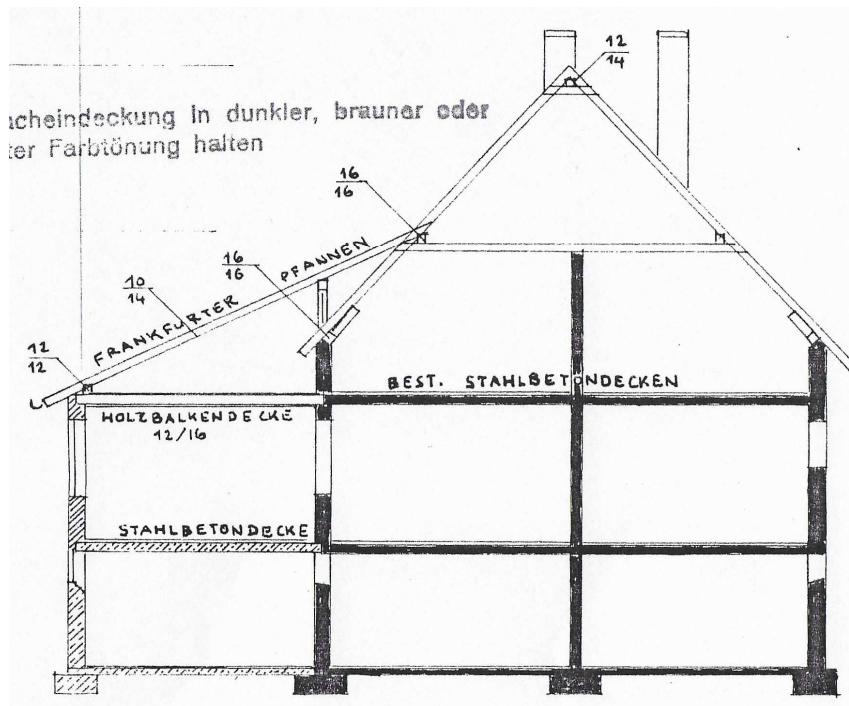
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß



Schnitt

