



6. Gebäudebeschreibung

6.1. Grundlagen nach ImmoWertV und ImmoWertA

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude (Grundlagen der Wertermittlung nach § 2 (3) Nr. 10 a) bis f) ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

6.2. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen (z.B. aus Baugesuchunterlagen) und sonstige Unterlagen sowie die Unterlagen des Hausverwalters (z.B. bei Wohnungseigentum / Teileigentum nach WEG¹). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

6.3. Hinweise allgemein

Die nachstehende Baubeschreibung bezieht sich auf die örtlichen Feststellungen beim Besichtigungstag. Sofern der Bewertungsstichtag vom Besichtigungstag abweicht, kann der Zustand nur nach der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie ergänzenden Angaben der Beteiligten erfolgen, die jedoch vom Sachverständigen plausibel nachvollzogen werden müssen, soweit dies im Einzelfall möglich ist. Ansonsten setzt der Sachverständige einen Bewertungsabschlag nach § 8 ImmoWertV für die Bewertungsunsicherheit an. Ergänzend gilt dies, wenn z.B. eine Innenbesichtigung nicht möglich war. In diesem Fall erfolgen entsprechende Hinweise im Gutachten (siehe Ziffer 6.4.).

Sofern in dieser Gebäudebeschreibung Einzelangaben zu Ausstattungs- oder Bauwerks-Details nicht korrekt angegeben werden (z.B. wenn sie nicht zweifelsfrei ermittelt werden können, wie Alter oder Fabrikat der Heizungsanlage, Alter der eingebauten Fenster u.a.) stellt dies keinen Mangel nach §§ 633 ff BGB dar, sofern sich bei einer korrekten Darstellung keine bewertungsrelevanten Veränderungen ergeben.

6.4. Besonderheiten fehlende Innenbesichtigung

Wie bereits unter 2.1. beschrieben, konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Der Sachverständige kann daher zum Ausstattungsstandard und zum Zustand im Innenbereich keine Angaben machen. In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung sind Ausstattungsmerkmale, die nicht feststellbar waren, mit einem * gekennzeichnet.

¹ Wohnungseigentumsgesetz

**6.5. Wohnhaus / Garage**

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	II	Kniestock:	0 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	nicht ausbaubar
Baujahr:	1930 (ca.) ¹ 1977 (Anbau Keller- und Balkone)		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster: Einbaujahr nicht feststellbar, nach der äußeren
Inaugenscheinnahme ca. 20-30 Jahre alt

Fassaden-Verkleidung (Süd- und Westseite) ca. 1960er Jahre

6.6. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	*	Abwasser:	*
	Heizungsleitungen:	*		
Heizungsanlage:	*			
Anlagen-Fabrikat:	*			
Heizkessel:	*			
Energieträger:	*			
Solare Unterstützung:	nicht vorhanden			
Photovoltaik:	nicht vorhanden			
Heizkörper:	*	Regelung:	*	
Fußbodenheizung:	*			
Warmwasser:	*			
Kamin:	zweizügig			
Hinweise BImSchV ² :	*			
Lüftung und Feuchteschutz:				
Natürlicher Luftwechsel:	☒ Fenster-Lüftung ☒ Gebäude-Undichtigkeiten ☐ Fenster-Zwangslüftung			
Elektro-Installation:	Zählerschrank:	*	Einspeisung:	Dachständer
	Ausstattung:	*		

¹ Baujahr konnte nicht festgestellt werden, nach dem Baustil und der Bausubstanz wird von einem Baujahr in den 1930er Jahren ausgegangen, dies wird auch bestätigt durch den in 1938 aufgestellten Baulinienplan

² Bundesimmissionsschutzgesetz

**6.7. Ausführung und Ausstattung Innenbereich**

Geschoss:	Untergeschoss	Nutzungsart:	Keller/Haustechnik
Fundamente:	Stampfbeton		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 36 cm
Innenwände:	HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend		d = 11,5 cm nicht tragend
Außentreppe:	ja		
Decke:	*		
Treppe:	*		
Wände:	*		
Decken:	*		
Fenster:	Holz-Kellerfenster		
Türen:	*		
Sanitäre Einrichtungen:	keine		
Besondere Ausstattungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	Rep.-Stau (Anstrich) Fenster		

Geschoss:	Erdgeschoss
Nutzungsart:	Wohnräume
Konstruktion:	Massivbauweise HBL-/Ziegel-Mauerwerk d= 30 cm
Innenwände:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk
Decken:	*
Treppen:	*
Boden/Estrich:	*
	Trittschalldämmung: *
Bodenbeläge:	Wohnräume: *
	Nassräume: *
Wände:	*
Decken:	*
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Innentüren:	*



Beschläge: *

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne / WB und separates WC (laut Grundrissplan)

Besondere Einrichtungen: *

Baumängel/-schäden: *

Wirtschaftliche Wertminderung: *

Geschoss: 1. Obergeschoss

Nutzungsart: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise HBL-/Ziegel-Mauerwerk d= 30 cm

Innenwände: Massivbauweise HBL-Mauerwerk

Decken: *

Treppen: *

Boden/Estrich: * Trittschalldämmung: *

Bodenbeläge: Wohnräume: *

Nassräume: *

Wände: *

Decken: *

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Innentüren: *

Beschläge: *

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne / WB und separates WC (laut Grundrissplan)

Besondere Einrichtungen: *

Baumängel/-schäden: *

Wirtschaftliche Wertminderung: *

Geschoss: Dachgeschoss

Nutzungsart: Bühne

**6.8. Dach**

Dachform:	Walmdach	Dachstuhl:	Holzbalken
Aufbauten:	keine Aufbauten	Fenster:	Dachflächenfenster
Deckung:	Ton-Dachsteine		
Isolierung:	*		
Dachrinnen/Fallrohre:	Kupferblech		
Baumängel/-schäden:	Rep.-Stau Dachdeckung (1.Deckung)		
Sonst. Wertminderung	keine		

6.9. Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Rauputz / Verkleidung West- und Südseite mit Eternitplatten (asbesthaltig) Verkleidung mit gestrichenen Blechplatten (Nord- und Ostseite)		
Wärmeschutz:	kein Wärmeschutz		
Haustüre:	Alu	Details:	Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge
Baumängel/-schäden:	Fassade verkleidet mit asbesthaltigen Eternitplatten, teilweise schadhaft		
Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung):	*		

6.10. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109:	Mindestanforderungen erfüllt
--	------------------------------

6.11. Offensichtliche Wärmebrücken

Baujahrbedingt vorhanden

6.12. Gebäude-Dichtheit

Kann baujahrbedingt nicht vorausgesetzt werden, kein Blower-Door-Test vorhanden

6.13. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden

6.14. Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung
Balkone EG und OG

6.15. Nebengebäude/Außenanlagen

Massivbau-Garage mit Flachdach und Holz-Schwingtor

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon



Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine / Beton-Platten

Schäden: Dachdeckung Garage mit asbesthaltigen Well-Eternitplatten

6.16. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: befriedigend (Außenbereich), Innenbereich nicht feststellbar

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: beengt Erweiterungsmöglichkeiten: keine

6.17. Energetische Beurteilung

Energieausweis: nach EnEV 2009 / liegt nicht vor
nach EnEV 2014/2016¹ / liegt nicht vor
nach GEG 2023² / liegt nicht vor

Energetischer Gebäudezustand:

KfW-Standard: liegt nicht vor

Blower-Door-Test: liegt nicht vor

Wärmebild-Kamera-Einsatz: liegt nicht vor

Wärmebrücken-Untersuchung : liegt nicht vor

vom Gutachter vorgeschlagene Energetische Verbesserungen oder Sanierungen:

Maßnahmen zur Zustandserhebung: Erhebung Transmissionsverluste über Wärmebild-Kamera
Dach-Dämmung im Zuge einer erforderlichen Neu-Eindeckung
Wärmedämmung Außenfassade

¹ (es handelt sich hierbei um die „Zweite Vorordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013“, die das Ziel hat, den Energiestandard von Neubauten weiter zu erhöhen. Der Jahres-Primär-Energiebedarf liegt um 25% niedriger als bisher nach der EnEV 2009)

² Gebäude-Energiegesetz 2023

