



6. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude nach § 6 (5) der 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 nach § 6 (6) der ImmoWertV 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.

6.1. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen sowie die Unterlagen des Hausverwalters. Die Gebäude und Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum) sowie die Eigentumswohnung (Sondereigentum) 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.

6.2. Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	II	Kniestock:	0 cm
Keller:	Gewölbekeller	Dachgeschoss:	teilweise ausgebaut
Baujahr:	1900 (ca.) als landwirtschaftliches Wohn- und Betriebsgebäude		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

1968: Umbau / Umnutzung in reines Wohngebäude

2009: Kernsanierung (Dach / Fassade / Zentralheizung / Fenster / Installation / Bäder / Böden / Wände)

6.3. Besonderheiten fehlende Baupläne

Beim Ortstermin konnten keine Baupläne vorgelegt werden. Eine Bauakteneinsicht bei der Stadt Bopfingen ergab verschiedene ältere Baupläne, jedoch nicht den beim Ortstermin vorgefundenen Bautenstand enthalten. Im Zuge der Kernsanierung 2009 wurde kein Baugesuch erstellt. Auch für den erstellten Anbau (Garage / Abstellraum EG und darüber liegendem Eingangsbereich) konnte kein Baugesuch festgestellt werden.

Grundlage für die Bewertung bilden die Baupläne vom 25.06.1970 (Einbau von Heizöltanks), die auszugsweise als Anlage beigefügt sind.



Nach den Feststellungen beim Ortstermin wird von folgenden Flächen ausgegangen:

- UG: kleiner Gewölbekeller
- EG: abgeschlossene Wohnung mit separatem Zugang von außen, weitere Wohnräume zur OG-Wohnung mit Zugang über Treppenhaus vom OG, Anbau mit Garage und Abstellraum
- OG: abgeschlossene Wohnung mit separatem Zugang über Außentreppe, Anbau über Garage (Eingangsbereich)
- DG: 1 Zimmer als Wohnraum ausgebaut / Bühne / zentrale Heizungsanlage
- Dachspitz: Bühne

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Kupfer	Abwasser:	PVC
	Heizungsleitungen:	Kupfer		
Heizungsanlage:	Zentralheizung / Brennwert-Technik / Anlagenstand 2009 / derzeit defekt			
Energieträger:	Gas			
Besonderheiten:	keine			
Solare Unterstützung:	keine			
Heizkörper:	Stahl-Heizkörper	Regelung:	Thermostat-Ventile	
Warmwasser:	über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)			
Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel:	Fenster-Lüftung			
Elektro-Installation:	Zählerschrank:	EG	Einspeisung:	Dachständer
	Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung (technischer Stand 2009) (teilweise derzeit defekt)		

6.5. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss:	Untergeschoss	Nutzungsart:	Teil-Unterkellerung / Gewölbekeller
Fundamente:	Bruchsteine		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Naturstein-Mauerwerk d= 50 cm
Außentreppe:	nein		
Decke:	Gewölbedecke		
Treppe:	Holztreppe / erschwerter Zugang		
Bodenbeläge:	Natursteine		
Wände:	verputzt und gestrichen		
Decken:	verputzt und gestrichen		



Fenster: keine

Türen: keine

Baumängel/-schäden: baujahrtypische Mauerwerksfeuchtigkeit / Putz- und Feuchtigkeitsschäden

Geschoss: Erdgeschoss / Obergeschoss

Nutzungsart: EG: Wohnräume / OG: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: EG: Naturstein-Mauerwerk d= 50 cm
OG: HBL-/ Ziegel-Mauerwerk d= 30 cm

Innenwände: Massivbauweise Ausführung: tragend: d= 24 cm / nicht tragend: d= 11 cm

Decken: Holzbalkendecken

Treppen: Massivholztreppen

Boden/Estrich: schwimmender Estrich Trittschalldämmung: nicht feststellbar

Bodenbeläge: Wohn- und Schlafräume: Laminat-Böden / teilweise Fliesen / teilweise PVC
Küche/Flur: Fliesen
Nassräume: Fliesen I

Wände: Rauputz

Decken: Rauputz, teilweise Holz-Verkleidung mit sichtbaren Deckenbalken

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster (2009)

Rollladen: Kunststoff Ausführung: aufgesetzt (nur teilweise vorhanden)

Innentüren: Holz / Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen

Beschläge: durchschnittlich

Sanitäre Einrichtungen: EG: Bad mit Eck-Wanne, Dusche, WC
OG: Bad mit Eck-Wanne, Dusche, WC

Baumängel/-schäden: umfangreiche Feststellungen / Details siehe Ziffer 7

Geschoss: Dachgeschoss/ DachspitzDG: 1 Raum als Wohnraum ausgebaut / weitere Fläche als Bühne bzw. Heizraum genutzt
Dachspitz: Bühne



6.6. Dach

Dachform:	Satteldach	Dachstuhl:	Holzbalken / Holz-Pfettendach
Aufbauten:	keine Aufbauten	Fenster:	Dachflächenfenster
Deckung:	Beton-Dachsteine		
Isolierung:	nur teilweise Isolierung		
Dachrinnen/Fallrohre:	Titanzink		
Baumängel/-schäden:	vorhanden (siehe Ziffer 7)		
Sonst. Wertminderung	teilweise unfachmännisch ausgeführte Ausbaugewerke		

6.7. Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Rauhputz gestrichen		
Wärmeschutz:	kein		
Sockel:	verputzt und gestrichen		
Haustüre:	Kunststoff	Details:	Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge
Baumängel/-schäden:	keine		
Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung):	keine vorhanden		

6.8. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: offensichtliche Mängel

6.9. Offensichtliche Wärmebrücken

Übergänge beheizter zum unbeheizten Bereich

6.10. Gebäude-Dichtheit

Kein Blower-Door Test vorhanden, Undichtigkeiten können vorausgesetzt werden

6.11. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden,
Wärmebild-Untersuchung wird empfohlen

6.12. Besondere Bauteile

Anbau Garage mit Abstellraum und darüberliegendem Eingangsbereich zur OG-Wohnung
Außentreppe

6.13. Nebengebäude/Außenanlagen

Gartenhütte



Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege: Beton-Verbundsteine

Schäden: vorhanden / siehe Ziffer 7

6.14. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: noch befriedigend

Belichtung und Besonnung: befriedigend Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig Erweiterungsmöglichkeiten: vorhanden/DG-Ausbau

Reparatur-/Instandhaltungs-Stau: vorhanden

Baumängel/ -schäden: vorhanden

6.15. Energetische Beurteilung

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

Energetischer Gebäudezustand:

EnEV 2009: nicht erfüllt

EnEV 2014/2016: nicht erfüllt

GEG 2023: nicht erfüllt

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
Austausch / Reparatur Zentralheizungsanlage
Vollständige Dachflächen-Isolierung /Zwischensparrendämmung

¹ (es handelt sich hierbei um die „Zweite Verordnung 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