



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.

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.

Besondere Bemerkungen zum Bewertungsobjekt

Die Feststellungen beim Ortstermin ergaben folgende Veränderungen und Abweichungen zu den vorliegenden Bauplänen (Grundrisszeichnungen), Details siehe auch Lichtbilder:

- Im Untergeschoss ist der im Plan bezeichnete „Hobbyraum“ als Wohnraum ausgebaut
- Im Untergeschoss ist der im Plan bezeichnete „Abstellraum 2“ als Bad mit Wanne, WC und WB ausgebaut
- Im Dachgeschoss ist der im Plan bezeichnete nicht ausgebaute „Bühnenraum“ vollständig als Wohnraum mit Bad (Wanne/Dusche/WB/WC/Bidet) ausgebaut
- Der Dachspitz über dem Dachgeschoss ist ebenfalls als Wohnraum (mit Heizung) ausgebaut, jedoch kann dieser aufgrund der geringen Steh-Höhen und dem erschwerten Zugang über eine Raumpartreppe nicht als Wohnraum angerechnet werden
- Der Dachspitz über der Doppelgarage ist ebenfalls teilweise ausgebaut, dort ist auch die Brennwert-Therme für die Zentralheizung untergebracht.

Der Gutachter hat die Veränderungen nach den örtlichen Feststellungen handschriftlich in die Grundrisspläne einskizziert.



Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I	Kniestock:	85 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	1994		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

- 2016: Anbau Doppel-Carport vor der Doppelgarage¹
- 2021: Austausch Zentralheizungsanlage / Einbau Gas-Brennwert-Therme sowie Holz-Pellets-Befeuerung und Solarthermie für Warmwasser

Bauliche Veränderungen siehe Ziffer 6.2.

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen: Heizungsleitungen:	Stahl / Kupfer Kupfer	Abwasser: PVC
Heizungsanlage:	Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 2021		
Anlagen-Fabrikat:	Buderus		
Heizkessel:	Brennwert-Therme		
Energieträger:	Gas / zusätzlich Holz-Pellets		
Solare Unterstützung:	vorhanden		
Heizkörper:	Stahl-Heizkörper Teilweise Fußbodenheizung	Regelung:	Thermostat-Ventile
Warmwasser:	über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)		
Kamin:	1 Kaminzug (für Festbrennstoff-Befeuerung) 1 Abgasrohr für Gas-Brennwert-Therme		
Hinweise BImSchV ² :	liegen nicht vor		
Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel:	Fenster-Lüftung		
Elektro-Installation:	Zählerschrank: Ausstattung:	UG durchschnittliche Ausstattung (baujahrtypisch)	Einspeisung: Erdkabel

¹ Der Carport ist nicht eigenständig nutzbar, da er in der Garageneinfahrt steht

² Bundesimmissionsschutzgesetz

**Ausführung und Ausstattung Innenbereich****Geschoss: Untergeschoss** Nutzungsart: Keller/Haustechnik / Wohnraum / Bad

Fundamente: Streifenfundamente Beton

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Schalbeton d= 24 cm

Innenwände: HBL-Mauerwerk d = 24 cm tragend d = 11,5 cm nicht tragend

Außentreppe: ja

Decke: Schalbetondecke

Treppe: Beton-Blockstufentreppe mit Fliesenbelag

Bodenbeläge: Fliesen, Wohnräume Kork/Laminat

Wände: verputzt und gestrichen

Decken: verputzt und gestrichen

Fenster: Holzfenster

Türen: Holz-Türen

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne, WC und WB

Besondere Ausstattungen: Regenwasser-Zisterne mit Pumpe

Baumängel/-schäden: keine

Geschoss: Erdgeschoss / Dachgeschoss / Dachspitz

Nutzungsart: EG: Wohnräume / DG: Wohnräume / Dachspitz: Wohnraum (nicht anrechenbar)

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Gasbeton (Yton)-Mauerwerk d= 36 cm

Innenwände: Massivbauweise Ausführung: tragend: d= 16 cm / nicht tragend: d= 10 cm

Decken: Schalbetondecken

Treppen: Blockstufentreppe mit Fliesenbelag
Separate Wendeltreppe vom Wohnzimmer in das DG
Separate Raumspartreppe (Wendeltreppe) in den Dachspitz

Boden/Estrich: schwimmender Estrich Trittschalldämmung: vorhanden DIN 4109

Wohnräume:

Bodenbeläge:	Fliesen mit Fußbodenheizung /teilweise Parkett / teilweise Kork Nassräume: Fliesen
Wände:	verputzt / gestrichen
Decken:	verputzt / tapeziert / teilweise Holz-Verkleidung / Dachschrägen Holzverkleidung Dachschrägen Dachspitz: OSB-Platten
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Stand 1994)
Rollladen:	Kunststoff Ausführung: Rolladenkasten
Innentüren:	Holz / Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen
Beschläge:	durchschnittlich
Sanitäre Einrichtungen:	EG: Bad mit Dusche, WB, WC DG: Bad mit Wanne, Dusche (bodengleich) / 2 WB, WC, Bidet DG: keine Einrichtungen
Baumängel/-schäden:	keine

Dach

Dachform:	Satteldach	Dachstuhl:	Pfettendach / Holzbalken
Aufbauten:	Dachgaube (1)	Fenster:	Dachflächenfenster
Deckung:	Beton-Dachsteine		
Isolierung:	baujahr-spezifische mit Glaswolle und Folie		
Dachrinnen/Fallrohre:	Kupferblech		
Baumängel/-schäden:	Rep.-Stau (Anstrich) Holzteile		
Sonst. Wertminderung	keine		

Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Rauhputz gestrichen	Details:	keine
Wärmeschutz:	kein Wärmeschutz		
Sockel:	verputzt und gestrichen		
Haustüre:	Holz	Details:	keine Beschläge: durchschnittliche Beschläge
Baumängel/-schäden:	Rep.-Stau (Anstrich) Holzfenster Rep.-Stau (Anstrich) Holzteile Carport		
Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung):	nicht eindeutig feststellbar		



Grundrisszeichnungen / Schnitte





