



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 Baugesuchsunterlagen) 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.

¹ Wohnungseigentumsgesetz

**6.4. Wohnhaus / Garage mit Anbau (ehem. Kleintierstall)**

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	II	Kniestock:	0 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	teilweise ausgebaut
Baujahr:	1954		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

Errichtung Garage mit Kleintierstall:	1962
Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster:	1999
Einbau Öl-Zentralheizungsanlage:	2005 (ca.)
Modernisierung Bad EG:	2018

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Stahl	Abwasser: Steinzeug
	Heizungsleitungen:	Kupfer	
Heizungsanlage:	Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 2005 (ca.)		
Anlagen-Fabrikat:	Buderus		
Heizkessel:	Niedertemperatur-Technik		
Energieträger:	Öl (Kellergeschweisster Stahltank)		
Solare Unterstützung:	nicht vorhanden		
Photovoltaik:	nicht vorhanden		
Heizkörper:	Stahl-Radiatoren	Regelung:	Thermostat-Ventile
Fußbodenheizung:	keine	Räume:	—
Warmwasser:	über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)		
Kamin:	einzügig		
Hinweise BImSchV ¹ :	liegen nicht vor		
Lüftung und Feuchteschutz:			
Natürlicher Luftwechsel:	<input checked="" type="checkbox"/> Fenster-Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> Gebäude-Undichtigkeiten <input type="checkbox"/> Fenster-Zwangslüftung		
Elektro-Installation:	Zählerschrank:	DG	Einspeisung: Erdkabel
	Ausstattung:	baujahrtypische übliche einfache Ausstattung (1954) Technisch veraltet / teilweise 2-adrige Leitungsführung Unzureichende Absicherung / fehlende FI-Schutzschalter	

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz

**6.6. 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:	nein		
Decke:	Hohlkörperdecke		
Treppe:	Blockstufentreppe	Stufen:	Kunststein
Wände:	verputzt und gestrichen		
Decken:	verputzt und gestrichen		
Fenster:	Holz-Kellerfenster		
Türen:	Holztüren		
Sanitäre Einrichtungen:	keine		
Besondere Ausstattungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	Mauerwerksfeuchtigkeit / Putzschäden / Schäden Abwasserrohre		

Geschoss: Erdgeschoss

Nutzungsart:	Wohnräume		
Konstruktion:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d= 30 cm		
Innenwände:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk		
Decken:	Hohlkörperdecke über EG		
Treppen:	Holz-Wangentreppe		
Boden/Estrich:	Guß-Asphalt	Trittschalldämmung:	nicht vorhanden
Bodenbeläge:	Wohnräume:	Teppichböden / PVC / Laminat	
	Nassräume:	Fliesenböden	
Wände:	verputzt und tapeziert		
Decken:	verputzt und tapeziert		
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglasfenster (1999)		
Innentüren:	Holztüren		



Beschläge: einfach

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit bodengleicher Dusche, WB, Handtuch-Heizkörper (2018)
Separates Gäste-WC

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau Teppichböden

Wirtschaftliche Wertminderung: Bad nur über Küche erreichbar

Geschoss: 1. Obergeschoss

Nutzungsart: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise HBL-Mauerwerk d= 30 cm

Innenwände: Massivbauweise HBL-Mauerwerk

Decken: Holzbalkendecke über OG

Treppen: Holz-Wangentreppe

Boden/Estrich: Guß-Asphalt Trittschalldämmung: nicht vorhanden

Bodenbeläge: Wohnräume: Teppichböden / Holzriemenböden

Nassräume: Fliesenböden

Wände: verputzt und tapeziert

Decken: verputzt und tapeziert

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglasfenster (1999)

Innentüren: Holztüren

Beschläge: einfach

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne und WB
Separates Gäste-WC

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau Teppichböden

Wirtschaftliche Wertminderung: Bad nur über Küche erreichbar
Sanitärgegenstände veraltet

**Geschoss: Dachgeschoss**

Nutzungsart:	Wohnräume (3 Zimmer ausgebaut / 1 Abstellraum / Dusche/WC)		
Konstruktion:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d= 30 cm		
Innenwände:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk		
Decken:	Holzbalkendecke über DG		
Treppen:	Einschubtreppe in den Dachspitz		
Boden/Estrich:	Guß-Asphalt	Trittschalldämmung:	nicht vorhanden
Bodenbeläge:	Wohnräume:	Teppichböden / Parkettböden	
	Nassräume:	Fliesenböden	
Wände:	verputzt und tapeziert		
Decken/Dachschrägen:	verputzt und tapeziert		
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglasfenster (1999)		
Innentüren:	Holztüren		
Beschläge:	einfach		
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Dusche, Duschkabine, WB, WC		
Besondere Einrichtungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	Rep.-Stau Teppichböden		
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine		

Geschoss: Dachgeschoss / Dachspitz

Nutzung: Bühne

6.7. Dach

Dachform:	Satteldach	Dachstuhl:	Holzbalken
Aufbauten:	keine Aufbauten	Fenster:	Dachflächenfenster
Deckung:	Ton-Dachsteine		
Isolierung:	nicht eindeutig feststellbar		
Dachrinnen/Fallrohre:	Zinkblech		
Baumängel/-schäden:	Rep.-Stau Dachdeckung (1.Deckung) Undichtigkeiten Dachflächenfenster		



Sonst. Wertminderung keine

6.8. Fassade/Außenbereich

Außenputz: Rauputz / Verkleidung Westseite mit Eternitplatten

Wärmeschutz: kein Wärmeschutz

Haustüre: Kunststoff Details: Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge

Baumängel/-schäden: West-Fassade verkleidet mit asbesthaltigen Eternitplatten

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): keine vorhanden

6.9. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

6.10. Offensichtliche Wärmebrücken

Baujahrbedingt vorhanden

6.11. Gebäude-Dichtheit

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

6.12. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden

6.13. Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung mit darüberliegendem Balkon

6.14. Nebengebäude/Außenanlagen

Massivbau-Garage mit Satteldach und Anbau (ehemaliger Kleintierstall)

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine / Naturstein-Platten

Schäden: Fassade verkleidet mit asbesthaltigen Eternitplatten
Dachdeckung Garage mit asbesthaltigen Well-Eternitplatten

6.15. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: befriedigen / in Teilbereichen (Keller) schlecht

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: beengt Erweiterungsmöglichkeiten: keine



6.16. 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:

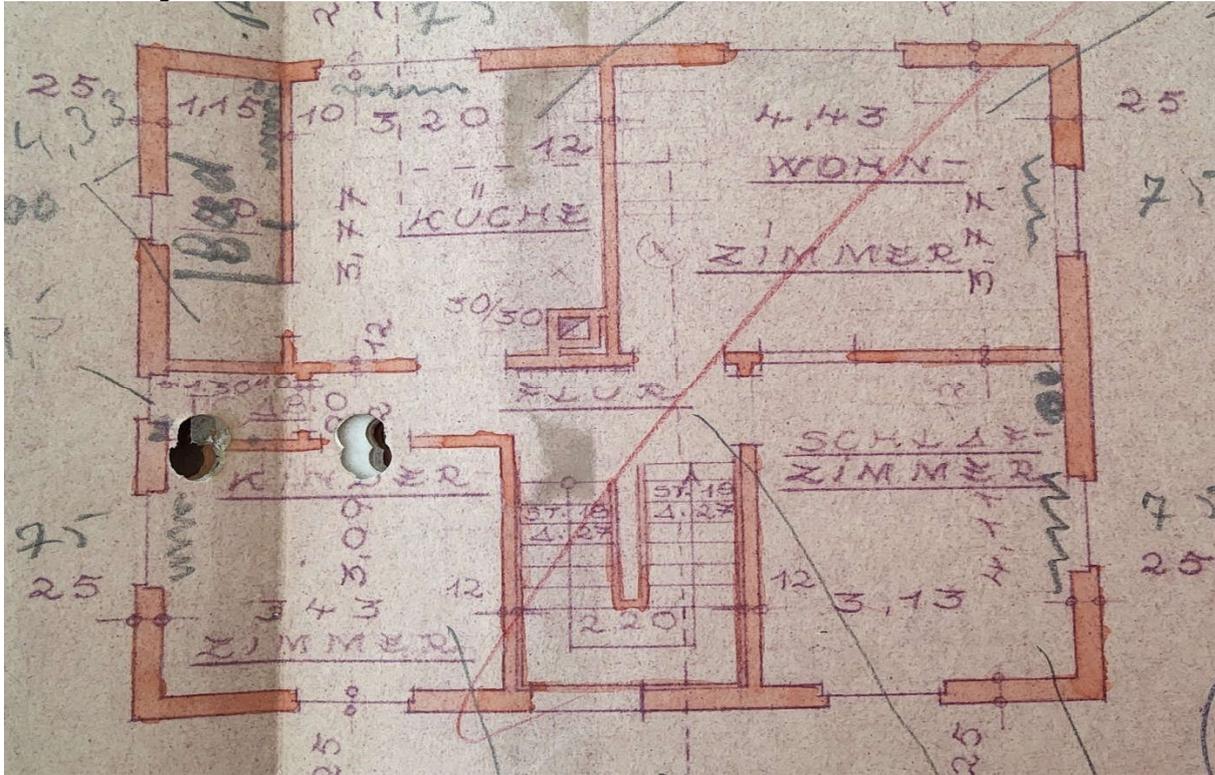
Maßnahmen zur Zustandserhebung: Erhebung Transmissionsverluste über Wärmebild-Kamera
Dach-Dämmung im Zuge einer erforderlichen Neu-Eindeckung
Wärmedämmung Außenfassade

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



1. Obergeschoss



Dachgeschoss (Skizze angefertigt vom Sachverständigen nach örtlichen Feststellungen)

