



Gebäudebeschreibung

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.

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.

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

**Wohnhaus / Carport**

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	II	Kniestock:	150 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	2013		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

keine

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen: Heizungsleitungen:	Kunststoff Kupfer	Abwasser: PVC
Heizungsanlage:	Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 2013		
Anlagen-Fabrikat:	Buderus		
Heizkessel:	Brennwert-Technik		
Energieträger:	Gas		
Solare Unterstützung:	nicht vorhanden		
Photovoltaik:	nicht vorhanden		
Heizkörper:	Fußbodenheizung	Regelung:	Raum-Thermostat
Fußbodenheizung:	Misch-System	Räume:	Gesamtes Haus
Warmwasser:	über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)		
Kamin:	kein Kamin vorhanden, nur Abgasrohr Gas-Heizung		
Hinweise BImSchV ¹ :	liegen nicht vor		
Lüftung und Feuchteschutz:			
Natürlicher Luftwechsel:	<input checked="" type="checkbox"/> Fenster-Lüftung <input type="checkbox"/> Gebäude-Undichtigkeiten <input type="checkbox"/> Fenster-Zwangslüftung		
Lüftungs-Systeme:	<input type="checkbox"/> mit Wärme-Rückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> ohne Wärme-Rückgewinnung		
Elektro-Installation:	Zählerschrank:	UG	Einspeisung: Erdkabel
	Ausstattung:	baujahrtypische übliche Ausstattung (2012) Teilweise Smart-Home-System	

¹ Bundesimmissionsschutzgesetz

**Ausführung und Ausstattung Innenbereich**

Geschoss:	Untergeschoss	Nutzungsart:	Keller/Haustechnik
Fundamente:	Streifenfundamente Beton / Fundamentbodenplatte		
Konstruktion:	Fertigteile	Umfassungswände:	Beton-Fertigteile d= 20 cm Perimeter-Dämmung
Innenwände:	Beton-Fertigteile	d = 20 cm tragend	d = 11,5 cm nicht tragend
Außentreppe:	nein		
Decke:	Beton-Fertigteildecke		
Treppe:	Holz-Wangen-Treppe	Stufen:	Massivholz Holz-Handlauf
Wände:	Sichtbeton		
Decken:	Sichtbeton		
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster		
Türen:	Holztüren		
Sanitäre Einrichtungen:	keine		
Besondere Ausstattungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	keine		

Geschoss: Erdgeschoss

Nutzungsart:	Wohnräume		
Konstruktion:	Holzständerbauweise / Fertighaus „OKAL“ Außenwände d= 34 cm incl. Isolierung (Hartschaumplatten)		
Innenwände:	Holzständerbauweise d= 15 cm		
Decken:	Holzbalkendecke über EG		
Treppen:	Holz-Wangentreppe mit Holz-Trittstufen		
Boden/Estrich:	schwimmender Estrich	Trittschalldämmung:	vorhanden DIN 4109
Bodenbeläge:	Wohnräume:	Fliesenböden	
	Flur/Küche/Nassräume:	Fliesenböden	
Wände:	Putz		
Decken:	Putz		



Fenster: Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung

Innentüren: Holztüren

Beschläge: durchschnittlich

Sanitäre Einrichtungen: Gäste-WC mit WB

Besondere Einrichtungen: Einbauküche

Baumängel/-schäden: keine

Geschoss: Dachgeschoss

Nutzungsart: Wohnräume

Konstruktion: Holzständerbauweise / Fertighaus „OKAL“ Außenwände d= 34 cm incl. Isolierung
(Hartschaumplatten)

Innenwände: Holzständerbauweise d= 15 cm

Boden/Estrich: schwimmender Estrich Trittschalldämmung: vorhanden DIN 4109

Bodenbeläge: Wohnräume: Laminatböden

Nassräume: Fliesenböden

Wände: Putz

Decken: Putz

Fenster: Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung

Innentüren: Holztüren

Beschläge: durchschnittlich

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Bodengleicher Dusche, Wanne, WB

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: keine

Dach

Dachform: Satteldach Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: Dachgaube (1) Fenster: keine Dachflächenfenster

Deckung: Beton-Dachsteine

Isolierung: Mineralwolle

Dachrinnen/Fallrohre: Zinkblech



Baumängel/-schäden: keine

Sonst. Wertminderung keine

Fassade/Außenbereich

Außenputz: Strukturputz gestrichen

Wärmeschutz: Voll-Wärmeschutz

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

Baumängel/-schäden: Fassaden-Verfärbungen¹
Putz-Risse / Putzbereich im Untergeschoss gartenseitig teilweise
hohl liegend²
Schäden Balkongeländer

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): vorhanden nach DIN 18164-1/18174

Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

Offensichtliche Wärmebrücken

Baujahrbedingt nicht vorhanden

Gebäude-Dichtheit

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

Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt nicht vorausgesetzt werden

Besondere Bauteile

Holz-Balkon Erdgeschoss

Nebengebäude/Außenanlagen

Carport mit angebautem Abstellraum

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine

Schäden: keine

¹ Nur im Bereich der Luftaustritte der Lüftungsanlage im UG

² Erfordert weitergehende Untersuchungen durch Spezialisten



Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes:	gut		
Belichtung und Besonnung:	gut	Architektur:	modern
Grundrissgestaltung:	offen/modern	Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

Energetische Beurteilung

<u>Energieausweis:</u>	nach EnEV 2009 / liegt nicht vor nach EnEV 2014/2016 ¹ / liegt nicht vor nach GEG 2023 ² / liegt nicht vor
-------------------------------	--

Energetischer Gebäudezustand:

KfW-Standard:	KfW 75-Haus
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

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



Grundrisszeichnungen / Flächenberechnungen



