



## 5. 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.

### 5.1. 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.

### 5.2. Besonderheiten Abriss-Gebäude

Aufgrund des sehr schlechten Objekt-Zustands erfolgt die Beschreibung des Gebäudes nur mit den wichtigsten Kriterien.

### 5.3. Wohnhaus mit Anbau

Art des Gebäudes:	Wohngebäude		
Nutzungsart:	Wohnen		
Anzahl der Vollgeschosse:	II		
Keller:	nicht unterkellert	Dachgeschoss:	nicht ausgebaut/ausbaubar
Baujahr:	ca. 1850-1900-er Jahre		

### 5.4. Haustechnik / Heizung / Sanitär-/Elektro-Installation:

Heizungsanlage: Einzelofenheizung

Energieträger:  Gas  Öl  feste Brennstoffe  Holz-Pellets

Kamin: einzügig gemauerter Schornstein

Elektro-Installation: Zäblerschrank: EG Einspeisung: Dachständer  
Ausstattung: einfache Ausstattung



- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Klingel-Anlage  | <input type="checkbox"/> Sprech-Anlage | <input checked="" type="checkbox"/> Telefon-Anschluss |
| <input type="checkbox"/> Kabel-Anschluss  | <input type="checkbox"/> DSL-Anschluss | <input type="checkbox"/> Sat-Anlage                   |
| <input type="checkbox"/> Großflächenschalter  | <input type="checkbox"/> Alarmanlage   | <input type="checkbox"/> Klima-Anlage                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> teilweise technisch überaltert / teilweise unvollständig<br>unfachmännisch ausgeführt |  |   |

**5.5. Ausführung und Ausstattung Innenbereich**

<b>Geschoss:</b>	<b>Untergeschoss</b>	Nutzungsart:	Keller/Haustechnik
		Details:	Gewölbekeller
Fundamente:	Bruchsteine		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Naturstein-Mauerwerk d= 40 cm
Innenwände:	HBL-Mauerwerk	d = 24 cm tragend	d = 11,5 cm nicht tragend
Decke:	Holzbalkendecke		
Treppe:	Massivholz	Stufen: Massivholz	Belag: ohne Belag
	<u>Keller-/Technikräume:</u>		
Bodenbeläge:	kein Bodenbelag		
Wände:	verputzt und gestrichen		
Decken:	verputzt und gestrichen		
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster		
Türen:	Holz-/Holzfurniertüren Holz-Zargen		
Baumängel/-schäden:	<input checked="" type="checkbox"/> Mauerwerksfeuchtigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> Außenwände	<input type="checkbox"/> Innenwände
	<input checked="" type="checkbox"/> Putzschäden	<input type="checkbox"/> Putzrisse	<input type="checkbox"/> Setzrisse
	<input checked="" type="checkbox"/> Feuchtigkeitsmessung durchgeführt		
	<input checked="" type="checkbox"/> Reparaturstau	<input checked="" type="checkbox"/> Fenster	<input checked="" type="checkbox"/> Türen <input checked="" type="checkbox"/> Böden
	<input checked="" type="checkbox"/> genaue Untersuchung durch Fachfirma empfohlen	<input type="checkbox"/> keine	

<b>Geschoss:</b>	<b>Erdgeschoss/Obergeschoss</b>	Nutzungsart:	Hauptwohnung
Konstruktion:	Holz-Fachwerkbau	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 24 cm
Innenwände:	Hohlblocksteine	Ausführung: tragend: d= 24 cm, nicht tragend	11,5 cm
Decke:	Holzbalkendecke		
Geschosstreppe:	Massivholz	Belag: ohne Belag	Handlauf: Holz-Handlauf
Bodenbeläge:	PVC-Beläge		



Wände: verputzt/gestrichen

Decken: verputzt / gestrichen

Fenster: Holzfenster Verglasung: Isolierverglasung U-Wert(SZR): zwischen 2 und 3 W/m<sup>2</sup>K

Innentüren: Holz-/Holzfurniertüren Zargen: Holz-Zargen

Sanitäre Einrichtungen: nur WC

Baumängel/-schäden:  Mauerwerksfeuchtigkeit  Außenwände  Innenwände  
 Putzschäden  Putzrisse  Setzrisse  
 Feuchtigkeitsmessung durchgeführt  
 Reparaturstau  Fenster  Türen  Böden  
 Putzschaden Nord-Fassade außen  keine

Wirtschaftliche Wertminderungen:  keine  gefangene Räume  
 mangelnde Raumhöhen  
 unwirtschaftliche Grundrisse

## 5.6. Dach

Dachform: Satteldach Konstruktion: Pfettendach Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: keine Aufbauten Fenster: keine Dachflächenfenster

Deckung: Ton-Dachziegel First: Mörtel-First Ortgang: Ortgangziegel

Isolierung: keine Isolierung

Kaminverkleidung: Blech Dachrinnen: Blech gestrichen

Sonst. Wertminderung  keine Isolierung  unzureichende Isolierung  
 schadhafte Isolierung

## 5.7. Fassade/Außenbereich

Außenputz: Putz

Wärmeschutz: kein Wärmeschutz

Haustüre: Alu

## 5.8. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: offensichtliche Mängel

## 5.9. Besondere Bauteile

Anbau Nord / Anbau Schuppen Ost



### 5.10. Außenanlagen

Versorgungsanlagen:  Wasser  Gas  Strom  Telefon

Entsorgungsanlagen:  Abwasser  Regenwasser  Kontrollschacht

### 5.11. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: sehr schlecht / teilweise nicht mehr bewohnbar

Belichtung und Besonnung: befriedigend Architektur: dem Baujahr entsprechend

Reparatur-/Instandhaltungs-Stau: siehe Ziffer 2.1.8. Baumängel/ -schäden: siehe Ziffer 2.1.8.

Energieausweis:  nach EnEV 2007  nach EnEV 2009  
 nach EnEV 2014 (rechtskräftig seit 01.05.2014)  
 verbrauchsorientiert  
 bedarfsorientiert  vereinfachtes Verfahren  
 ausführliches Verfahren  
 noch nicht erstellt  
 liegt in Kopie dem Gutachten bei als Anlage  
 ist vorzulegen seit spätestens