



## 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 Einliegerwohnung im UG mit 2 Garagen und sep. Abstellraum

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I	Kniestock:	0 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	nicht ausbaubar
Baujahr:	1988		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:  
Maßnahmen:

- 2009: Einbauküche EG
- 2011: Photovoltaik-Anlage 13,32 KW
- 2017: Erneuerung Bad UG (ELW) mit Dusche, WC, WB und sep. WC
- 2018: Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer, grundlegende Renovierungen
- 2018: Austausch Zentralheizungsanlage / Einbau Brennwert-Therme
- 2018: Sanierung Außenfassade
- 2018: Erneuerung Außenanlagen
- 2018: Einbau neue Haustüre
- 2019: Einbauküche UG (ELW)

**6.3. Haustechnik / Heizung / Lüftung / Sanitär-/ Elektro-Installation**

Sanitäre Installationen: Warmwasser-/Kaltwasserleitungen: Kupfer Abwasser: PVC  
Heizungsleitungen: Kupfer

Heizungsanlage: Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 2018

Anlagen-Fabrikat: Weißhaupt

Heizkessel: Brennwert-Technik

Energieträger: Gas

Solare Unterstützung: nicht vorhanden

Photovoltaik: 13,32 KW-Anlage / Installiert 2011 / Erträge siehe Einspeisvergütung

Heizkörper: Stahl-Heizkörper Regelung: Thermostat-Ventile  
Fußbodenheizung zusätzlich

Warmwasser: über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)

Kamin: 2 zügig

Hinweise BImSchV<sup>1</sup>: liegen nicht vor

Lüftung und Feuchteschutz/Natürlicher Luftwechsel: Fenster-Lüftung

Elektro-Installation: Zählerschrank: UG Einspeisung: Erdkabel  
Ausstattung: baujahrtypische normale Ausstattung (1988)

**6.4. Ausführung und Ausstattung Innenbereich**

**Geschoss: Untergeschoss<sup>2</sup>** Nutzungsart: Keller/Haustechnik / Einliegerwohnung

Fundamente: Streifenfundamente Beton

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Schalbeton d= 30 cm

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

Außentreppe: nein

Decke: Filigrandecke

Treppe: Frei tragende Kunststein-Treppe (System „Kenngott“)

Bodenbeläge: Beton-Estrich / Fliesen / teilweise Laminat in den Wohnräumen  
Flur: Natur-/Kunststein-Fliesen

Wände: verputzt und gestrichen

<sup>1</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>2</sup> In den Bauplänen als „Erdgeschoss“ bezeichnet



Decken:	verputzt und gestrichen / teilweise Holz-Verkleidung
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (1989)
Türen:	Holz-Türen mit Holz-Zargen
Sanitäre Einrichtungen:	Bad Einliegerwohnung mit bodengleicher Dusche, Duschkabine, WB, WC, separates WC
Besondere Ausstattungen:	Einbauküche Einliegerwohnung (2019), Zeitwert € 5.000,00 Wintergarten-Anbau vor Wohnzimmer (Wert enthalten in BGF)
Baumängel/-schäden:	Mauerwerks-Feuchtigkeit Außenwände, Putz-Schäden, Fliesen-Risse Ablauf Dusche defekt

**Geschoss: Erdgeschoss <sup>1</sup>**

Nutzungsart:	Wohnräume (Hauptwohnung)	
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände: Ziegel-Poroton-Mauerwerk d= 30 cm
Innenwände:	Massivbauweise	Ausführung: tragend: d= 24 cm / nicht tragend: d= 12 cm
Decken:	Holzbalkendecke über EG	
Treppen:	EG/Dachspitz Einschubtreppe	
Boden/Estrich:	schwimmender Estrich	Trittschalldämmung: vorhanden
Bodenbeläge:	Fliesen / Laminat / Balkon: Spaltklinker	
Wände:	Putz	
Decken:	Putz / teilweise Holz-Verkleidung	
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung Stand 1989	
Rollladen:	Kunststoff	Ausführung: Rolladenkasten
Innentüren:	Holz / Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen	
Beschläge:	durchschnittlich	
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Wanne, Dusche, Duschkabine, Doppel-WB, WC, separates WC (1989)	
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche mit allen Elektrogeräten, eingebaut 2009 bewertet zum Zeitwert von € 2.500,00	
Baumängel/-schäden:	Fliesenschäden Balkon / Rep.-Stau Balkongeländer	

<sup>1</sup> In den Bauplänen als „Obergeschoss“ bezeichnet



## 6.5. Dach

Dachform:	Satteldach	Dachstuhl:	Holzbalken
Aufbauten:	keine Aufbauten	Fenster:	keine Dachflächenfenster
Deckung:	Beton-Dachsteine (1989)		
Isolierung:	keine / lediglich Isolierung Decke über EG		
Dachrinnen/Fallrohre:	Kupferblech		
Baumängel/-schäden:	keine augenscheinlich feststellbar		
Sonst. Wertminderung	keine		

## 6.6. Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Rauhputz gestrichen	Details:	keine
Wärmeschutz:	kein Wärmeschutz		
Sockel:	verputzt und gestrichen		
Haustüre:	Kunststoff	Details:	Glas-AusschnittBeschläge: einfache Beschläge
Baumängel/-schäden:	keine		

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): nicht eindeutig feststellbar

## 6.7. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

## 6.8. Offensichtliche Wärmebrücken

Übergang beheizter / unbeheizter Bereich

## 6.9. Gebäude-Dichtheit

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

## 6.10. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden,  
Wärmebild-Untersuchung wird empfohlen

## 6.11. Besondere Bauteile

Wintergarten UG  
Balkon EG  
Freisitz EG



## 6.12. Nebengebäude/Außenanlagen

2 Beton-Fertiggaragen mit Blech-Schwingtoren, rückwärtig angebauter Geräteraum

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschaft

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine

Schäden: Rep.-Stau Wege

## 6.13. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: gut / befriedigend

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Reparatur-/Instandhaltungs-Stau: vorhanden Baumängel/-schäden: vorhanden

## 6.14. Energetische Beurteilung

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

Energetischer Gebäudezustand:

EnEV 2009 / GEG 2023: 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  
Untersuchung Wärmebrücken

<sup>1</sup> (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)

<sup>2</sup> Gebäude-Energiegesetz 2023

## 14.4. Grundrisszeichnungen / Schnitte / Flächen



