



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. Besonderheiten wegen Abriss-Bewertung

Die Bewertung erfolgt unter Abriss-Gesichtspunkten (siehe Ziffer 2.4. und 2.5.). Daher beschränkt sich die nachfolgende Gebäudebeschreibung nur auf die wichtigsten Punkte.

6.3. Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Wohnhaus mit Nebengebäuden		
Nutzungsart:	Wohnen		
Anzahl der Vollgeschosse:	I		
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	1952		

6.4. Haustechnik / Heizung / Sanitär-/Elektro-Installation:

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Stahl	Abwasser:	Steinzeug/Guß
Heizungsanlage:	Festbrennstoff-Einzelöfen / Elektrospeicher-Einzelöfen / Elektro-Radiatoren			
Warmwasser:	Warmwasserboiler			
Hinweise BImSchV:	keine Angaben möglich			

Elektro-Installation: Zählerschrank:	UG	Einspeisung:	Dachständer
Ausstattung:	einfache Ausstattung/ teilweise stark veraltet		



6.5. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss:	Untergeschoss	Nutzungsart:	Keller
Fundamente:	Stammbeton		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände: HBL-Mauerwerk d= 38 cm	
Decke:	Hohlkörperdecke		
Sanitäre Ausstattung:	keine		
Baumängel/-schäden:	☒ Mauerwerksfeuchtigkeit ☒ Außenwände ☒ Innenwände ☒ Putzschäden ☒ Putzrisse ☐ Schimmelbildung ☒ Feuchtigkeitsmessung durchgeführt / Feuchtigkeit festgestellt ☐ Holzwurmbefall Treppe ☐ Fenster ☐ Türen ☐ Böden ☒ genaue Untersuchung durch Fachfirma empfohlen ☐ keine		
Wirtschaftliche Wertminderungen:	☐ keine ☐ gefangene Räume ☒ mangelnde Durchgangshöhen ☐ südlicher Kellerbereich (Teil-Keller) nur von außen zugäng- lich		

Geschoss:	Erdgeschoss / Dachgeschoss	Nutzungsart:	EG: Wohnung DG: Wohnung
------------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------

Konstruktion:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d= 25 cm		
Decke:	Holzbalkendecke	Treppe:	Massivholztreppen
Bodenbeläge:	PVC-Böden / Holzdielen / Teppichböden		
Wände:	Putz mit Anstrich / tapeziert		
Decken:	Putz mit Anstrich / tapeziert		
Fenster:	Holzfenster		
Türen:	Holztüren	Zargen:	Holz-Zargen
Beschläge:	einfach	Besonderheiten:	keine
Sanitäre Einrichtungen:	EG: WC DG: WC		
Besondere Einrichtungen:	keine		
Baumängel/-schäden:	☒ Reparaturstau ☒ Böden ☒ Wände ☐ keine		
Wirtschaftliche Wertminderungen:	☐ keine ☐ gefangene Räume ☐ mangelnde Raumhöhen ☒ unwirtschaftliche Grundrisse		

**6.6. Dach**

Dachform: Satteldach Konstruktion: Pfettendach Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: keine

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

Kaminverkleidung: Blech Dachrinnen: Blech gestrichen

Baumängel/-schäden: ☒ Holzwurm-Befall ☒ Undichtigkeit Dach ☐ keine
☒ Rep.-Stau Dachdeckung

Sonst. Wertminderung ☒ unzureichende Isolierung ☐ keine

6.7. Fassade/Außenbereich

Außenputz: Rauputz

Wärmeschutz: nicht vorhanden

6.8. Keller-Dämmung

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): keine vorhanden

6.9. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: offensichtliche Mängel

6.10. Nebengebäude/Außenanlagen

2 Nebengebäude / Abstellschuppen / Kleintierstall

Versorgungsanlagen: ☒ Wasser ☐ Gas ☒ Strom ☒ Telefon

Entsorgungsanlagen: ☒ Abwasser ☐ Regenwasser ☒ Kontrollschacht

6.11. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: sehr schlecht

Belichtung und Besonnung: befriedigend Architektur: dem Baujahr entsprechend

Reparatur-/Instandhaltungs-Stau: erheblich vorhanden

Baumängel/ -schäden: erheblich vorhanden

Energieausweis: liegt nicht vor

14.5. Grundrisszeichnung



