



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 / Doppelgarage**

Art des Gebäudes:	Wohngebäude	Nutzungsart:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Vollgeschosse:	I	Kniestock:	100 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	2008		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

Abweichend von den Bauplänen ist die Garage nicht unterkellert.

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Kunststoff	Abwasser: PVC
	Heizungsleitungen:	Kunststoff (Fußbodenheizung)	
Heizungsanlage:	Zentralheizungsanlage		
Heizkessel:	Luft-Wärmepumpe		
Energieträger:	--		
Solare Unterstützung:	nicht vorhanden		
Photovoltaik:	nicht vorhanden		
Heizkörper:	keine	Regelung:	Raum-Thermostate
Fußbodenheizung:	ganzes Gebäude		
Warmwasser:	Warmwasserspeicher über Zentralheizung		
Kamin:	kein Kamin vorhanden		
Lüftung und Feuchteschutz:			
Elektro-Installation:	Zählerschrank:	UG	Einspeisung: Erdkabel
	Ausstattung:	gehobene baujahrtypische Ausstattung	

**6.6. Ausführung und Ausstattung Innenbereich****Geschoss:** **Untergeschoss** Nutzungsart: Keller/Haustechnik

Fundamente: Streifenfundamente Beton

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Schalbeton d= 24 cm

Innenwände: Poroton-Ziegel d = 24 cm tragend d = 11,5 cm nicht tragend

Außentreppe: nein

Decke: Schalbeton-Decke / Filigran-Decke

Treppe: Beton-Blockstufentreppe mit Fliesenbelag, Edelstahl-Handlauf

Böden: Fliesen

Wände: verputzt/gestrichen

Decken: verputzt/gestrichen

Türen: Holz- / Holzfurniertüren

Fenster: Kunststoff-Kellerfenster

Sanitäre Einrichtungen: keine

Besondere Ausstattungen: keine

Baumängel/-schäden: keine

Geschoss: **Erdgeschoss**

Nutzungsart: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Poroton-Ziegel d= 36 cm

Innenwände: Poroton-Ziegel d = 24 cm tragend d = 11,5 cm nicht tragend

Decke: Holzbalkendecke

Treppe: freitragende Naturstein-Treppe (System „Kenngott“), Edelstahl-Geländer

Böden: Fliesen (Granit)

Wände: verputzt/gestrichen

Decken: Sichtbare Holzbalkendecken mit Holz-Verschalung

Türen: Holz- / Holzfurniertüren / teilweise Ganzglastüren

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster / 3-fach Verglasung

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Wanne, Dusche, Doppel-WB, WC, Bidet, separates Gäste-WC



Besondere Bauteile: Terrasse / Freisitz

Besondere Ausstattungen: Einbauküche

Baumängel/-schäden: keine

Geschoss: Dachgeschoss

Nutzungsart: Schlaf- und Kinderzimmer / Bad

Konstruktion: Massivbauweise Umfassungswände: Poroton-Ziegel d= 36 cm

Innenwände: Poroton-Ziegel d = 24 cm tragend d = 11,5 cm nicht tragend

Decke: Holzbalkendecke

Treppe: Einschubtreppe in den Dachspitz

Böden: Laminat- / Teppichböden, Nassräume Fliesen

Wände: verputzt/gestrichen

Decken/Dachschrägen: verputzt/gestrichen

Türen: Holz- / Holzfurniertüren

Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster / 3-fach Verglasung

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Dusche, WB, WC

Besondere Bauteile: keine

Baumängel/-schäden: keine

Geschoss: Dachspitz

Nutzungsart: Bühne

6.7. Dach

Dachform: Satteldach / Pfettendach Dachstuhl: Holzbalken

Aufbauten: Dachgaube (1) Fenster: keine Dachflächenfenster

Deckung: Beton-Dachsteine

Isolierung: baujahrtypische Zwischensparren-Dämmung (Glaswolle/Folie)

Dachrinnen/Fallrohre: Titanzink

Baumängel/-schäden: keine

Sonst. Wertminderung: keine



6.8. Fassade/Außenbereich

Außenputz: Rauputz / Erker-Vorbau mit Naturstein-Verkleidung

Wärmeschutz: kein Wärmeschutz

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

Baumängel/-schäden: keine

Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung): baujahrtypisch vorhanden

6.9. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109: Mindestanforderungen erfüllt

6.10. Gebäude-Dichtheit

kein Blower-Door-Test vorhanden

6.11. Transmissions-Wärmeverluste

Wärmebild liegt nicht vor

6.12. Besondere Bauteile

Freisitz EG

6.13. Nebengebäude/Außenanlagen

Massivbau-Garage mit Satteldach und Kunststoff-Sektionaltor / elektrisch betrieben

Gartenhaus

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine

Besonderheiten: schön angelegte Terrasse, mit Gartenhaus, Gabionen-Einfriedungen
Schotter-Böschung (weitere Details siehe Lichtbilder)

Schäden: Putz- und Feuchtigkeitsschaden Garagen (Bereich Fenster)

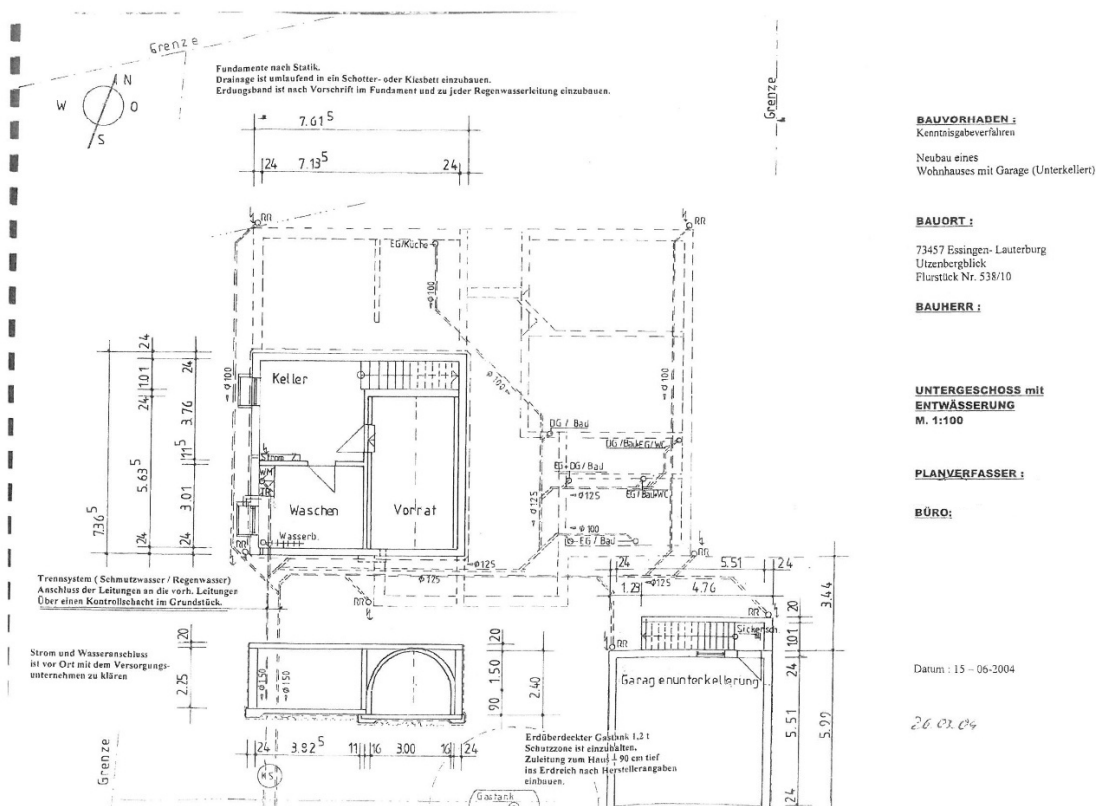
6.14. Zustands-Beurteilung

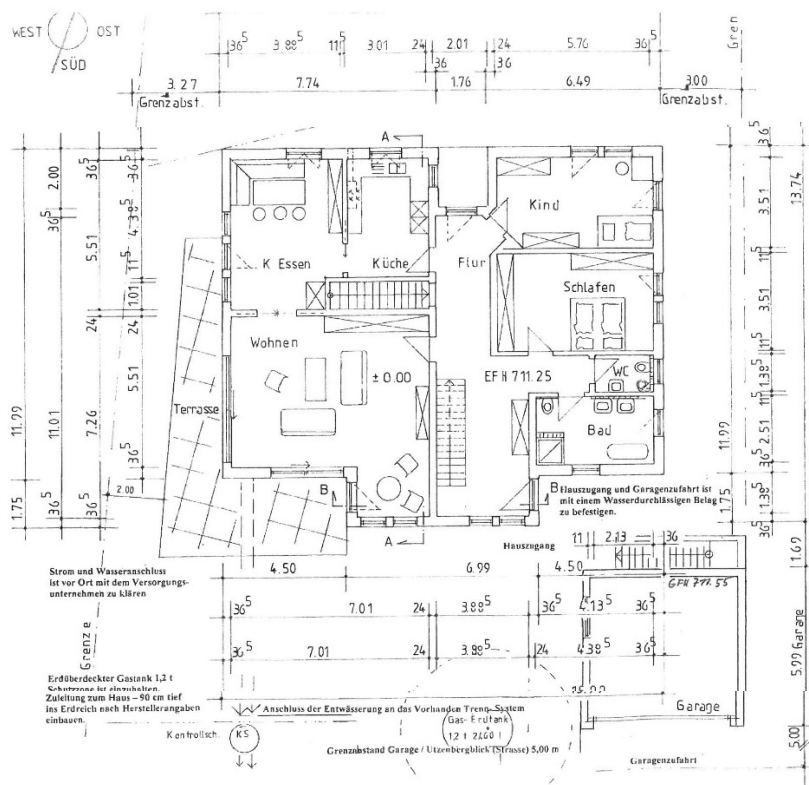
Bauzustand des Gebäudes: gut

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: offen/modern Erweiterungsmöglichkeiten: keine

14.4. Grundrisszeichnungen / Flächenberechnungen / Schnitte / Ansichten





BAUVORHABEN :
Kenntnisgabeverfahren

Neubau eines
Wohnhauses mit Garage (Unterkellert)

BAUORT:

73457 Essingen- Lauterburg
Utzenbergblick
Flurstück Nr. 538/10

BAUHERR :

ERDGESCHOSS

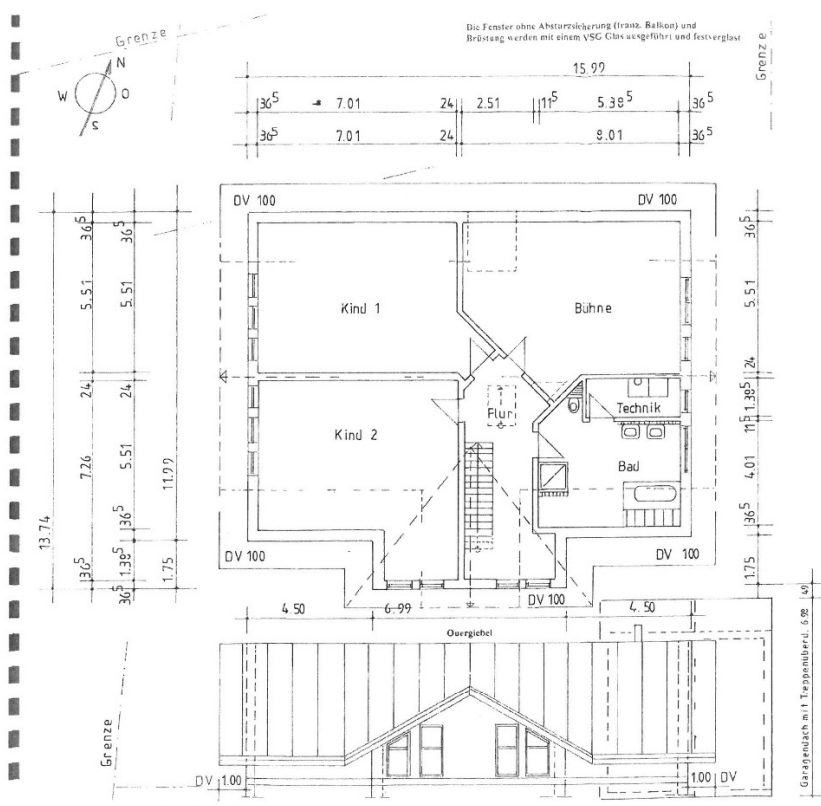
M. 1:100

PLANVERFASSER :

BURO:

Datum : 15 - 06-2004

26.07.04



BAUVORHABEN:

Kenntnisgabeverfahren

Neubau eines
Wohnhauses mit Garage (Unterkellerung)

BAUORT:

73457 Essingen- Lauterburg
Utzenbergblick
Flurstück Nr. 538/10

BAUHERR:

DACHGESCHOSS
M. 1:100

PLANVERFASSER:

BÜRO:

Datum: 15.06.2004

21.01.04