

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Grunddaten Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1924
Anzahl der Vollgeschosse:	3 Vollgeschosse
Unterkellerung:	unterkellert
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Walmdach

5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr ca.	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Rest- nutzungsdauer (Jahre)
Wohnhaus	1924	70	26 ^{*)}

^{*)} Die Gesamtnutzungsdauer ist auf die Modellvorgabe des Gutachterausschusses in Göppingen zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes abgestellt. Das Ursprungsbaujahr bezieht sich auf die Angaben der Bauakte. Aufgrund der Modernisierung und Instandhaltung des Gesamtgebäudes wird eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage zur ImmoWertV21 unterstellt

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheit	Geschoss	Nutzungsart	Vermietbare Fläche in m ²
Wohnung Nr. 1	EG	4-Zimmer-Wohnung	rd. 77,51

5.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude und die 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. 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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden, wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.3.1 Gemeinschaftliches Eigentum (Wände, Decken, Treppen, Haustechnik)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Ortbeton
Umfassungswände:	Beton
Innenwände:	Ziegel-Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Dämmfüllung

Dach: Walmdach mit Ziegeldeckung (im Zuge des nachträglichen Dachgeschossausbaus 2022 mit Gauben versehen)

Heizung / Warmwasser: gasbefeuerte Heizung; Wärmeerzeuger Viessmann Vitogas 100 nach Energieausweis aus 2005 (nach dem Typenschild aus 2000) mit zentraler Warmwasser-Versorgung mit externem Speicher Fabr. Weishaupt WAS 280 Eco/A

Fotos 1 – 2 Heizung, WW-Speicher



Energieausweis:

Entsprechend der zurzeit gültigen Energieeinsparverordnung vom 27. Juli 2007, letzte Änderung vom 18. November 2013 (EnEV 2014) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen.

Ein gültiger Energieausweis (aus 2025) lag dem Sachverständigen vor (vgl. Anlage 11 - 13). Die Angaben zum Baujahr und dem Alter des Wärmeerzeugers weichen hier von der Bauakte und dem Typenschild der Anlage ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus § 10 „Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden“ relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können.

Energieeffizienzklasse:

E

Energieeffizienz:

Nach den im Energieausweis ausgewiesenen Primärenergieverbrauch ist der energetische Zustand des Objektes als einfach einzustufen.

Die Bewertung bezieht sich auf einen baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der entsprechenden energetischen Einschränkungen / Mängel.

5.3.2 Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Schlafräume:

Bodenbeläge:

Laminat

Wandbekleidungen:

div. Tapeten

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Anstrich

Küche:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen an der Objektwand, darüber Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Kücheneinrichtung:	Einbauküche mit Geräten im Mietereigentum
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
Türen:	einfache Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	baujahresgemäße Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Kabel-TV, Telekommunikationsanschluss
Sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad/WC:	eingebaute Dusche mit Spritzschutz; WC und Waschbecken
Belichtung und Besonnung:	Ausrichtung der Haupträume nach Nordwesten

5.4 Bau- und Unterhaltungsmängel

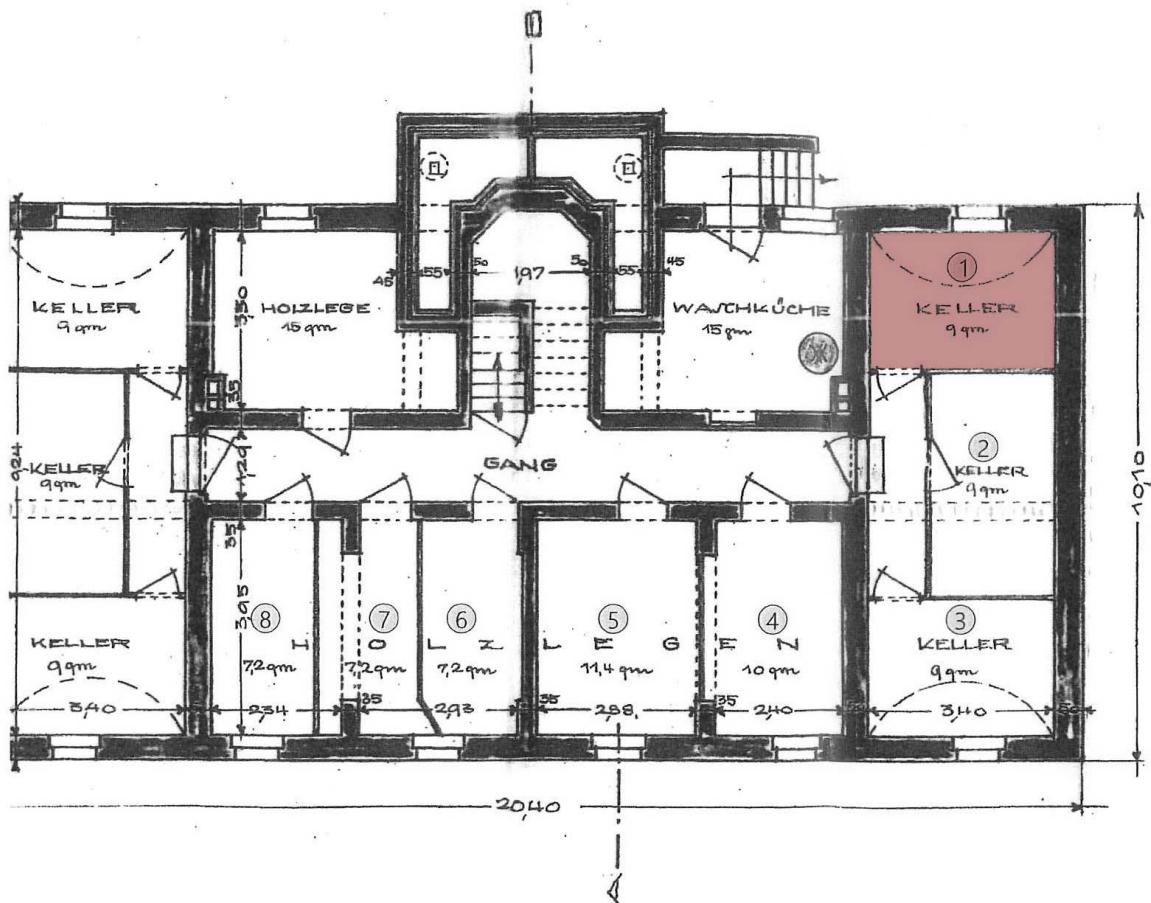
nutzungs- und baulalterstypische

5.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; offene Anlage mit asphaltierter Zufahrt zum Hofraum und gepflasterter Stellplatzfläche; Rasen und Kleingehölze; Einfriedung zur Ostseite mit Drahtzaun

Anlage 5 Grundriss UG mit Markierung des Abstellraums zu WE 1

Hinweis: die aktuelle Zuordnung der Abstellräume entspricht nicht dem Planeinschrieb



Anlage 6 Grundriss EG mit Markierung der WE 1 nach Plan und skizzierter baulicher Änderung (ohne Gewähr)

