



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 (Reihen-Eckhaus) mit integrierter Garage

Art des Gebäudes: Wohngebäude Nutzungsart: ausschließlich zu Wohnzwecken

Anzahl der Vollgeschosse: II Kniestock: 0 cm

Keller: voll unterkellert Erd-/Obergeschoss: voll ausgebaut

Baujahr: 1996

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
 Maßnahmen:

2008: Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer

2008: teilweise Erneuerung Bodenbeläge

2011: Einbauküche

2020: Austausch Fenster Wintergarten EG

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

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

Heizungsanlage: Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 1996

Heizkessel: Brennwert-Technik

Energieträger: Gas

Solare Unterstützung: nicht vorhanden

**Geschoss: Erdgeschoss / Obergeschoss**

Nutzungsart:	EG: Wohnräume / OG: Wohnräume		
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	Ziegel-Poroton d= 30 cm
Innenwände:	Massivbauweise	Ausführung: tragend:	d= 24 cm / nicht tragend: d= 11 cm
Decken:	Schalbetondecken		
Treppen:	Stahlträgertreppe mit Holz-Trittstufen		
Boden/Estrich:	schwimmender Estrich	Trittschalldämmung:	vorhanden
Bodenbeläge:	Wohnräume:	Parkettböden / Laminatböden	
	Küche:	PVC	
	Nassräume:	Fliesen	
Wände:	verputzt / tapeziert (Raufasertapeten)		
Decken:	verputzt / tapeziert (Raufasertapeten)		
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Stand 1996)		
	Wintergarten:	Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung (2020)	
Rollladen:	Kunststoff	Ausführung:	Rolladenkasten
Innentüren:	Holz / Holz-Furniertüren mit Holz-Zargen		
Beschläge:	durchschnittlich		
Sanitäre Einrichtungen:	EG:	Gäste-WC	
	OG:	Bad mit Wanne / Dusche / 2 WB / WC	
Baumängel/-schäden:	Rep.-Stau (Anstrich) Holzfenster		

6.5. Dach

Dachform:	Flachdach		
Aufbauten:	keine Aufbauten	Fenster:	Oberlichter
Deckung:	Bitumenbahnen verschweißt, Kies-Schüttung		
Isolierung:	baujahrtypisch 1996		
Dachrinnen/Fallrohre:	innenliegend		
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: keine Beschläge: einfache Beschläge

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau (Anstrich) Fassade

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
Auskragende Balkonplatten

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

Balkon OG

6.12. Nebengebäude/Außenanlagen

Garage im Haus integriert

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon / Gas

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

Wege: Beton-Verbundsteine

Schäden: keine

6.13. Zustands-Beurteilung

Bauzustand des Gebäudes: gut

Belichtung und Besonnung: gut Architektur: dem Baujahr entsprechend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Franz Gassner

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Datum: 16.11.2023
Aktenzeichen Gutachter: 109/2023
Aktenzeichen Gericht: 1 K 16/22

neu 2 K 73/24

6.14. Energetische Beurteilung

Energieausweis: nach EnEV 2009 / liegt nicht vor
nach EnEV 2014/2016¹ / liegt nicht vor
nach GEG 2023² / liegt nicht vor

Energetischer Gebäudezustand:

EnEV 2009:	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
Austausch Zentralheizungsanlage / Einsatz Solare Unterstützung
Erneuerung Fester / Einbau neuer Fenster mit Wärmeschutzglas
Vollwärmeschutz Fassade
Einschaltung eines Energieberaters zur Erstellung eines Sanierungs-
Fahrplanes

¹ (es handelt sich hierbei um die „Zweite Verordnung 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)

² Gebäude-Energiegesetz 2023



14.5. Grundrisszeichnungen / Schnitte





