



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:	II	Kniestock:	50 cm
Keller:	voll unterkellert	Dachgeschoss:	voll ausgebaut
Baujahr:	1966		

Modernisierungen/Renovierungen/bauliche Veränderungen:
Maßnahmen:

Einbau Zentralheizungsanlage (Steuerung)	n.b.
Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster	n.b.
Erneuerung Dachdeckung	1995
Kernsanierung* Wohnung OG	2001-2006

*Erneuerung Elektro-Installation / Böden / Türen / Kaminofen / Einbauküche / Bad

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

Sanitäre Installationen:	Warmwasser-/Kaltwasserleitungen:	Stahl / Kunststoff	Abwasser: Steinzeug / PVC
	Heizungsleitungen:	Stahl	
Heizungsanlage:	Zentralheizung / Stand Anlagentechnik 1970 (ca.) Anlage technisch stark veraltet ¹		
Anlagen-Fabrikat:	Fischer		
Heizkessel:	Konstant-Temperatur-Technik		
Energieträger:	Öl (Stahltank)		
Solare Unterstützung:	nicht vorhanden		
Photovoltaik:	nicht vorhanden		
Heizkörper:	Stahl-Radiatoren	Regelung:	Thermostat-Ventile
Fußbodenheizung:	keine	Räume:	_____
Warmwasser:	über Zentralheizung (Warmwasserspeicher)		
Kamin:	einzügig (zzgl. Edelstahl-Abgasrohr für Kaminofen)		
Hinweise BImSchV ² :	liegen nicht vor		
Lüftung und Feuchteschutz:			
Natürlicher Luftwechsel:	☒ Fenster-Lüftung ☒ Gebäude-Undichtigkeiten ☐ Fenster-Zwangslüftung		

¹ Nach § 72 GEG sind Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden (bei Konstant-Temperatur-Anlagen)

² Bundesimmissionsschutzgesetz



Elektro-Installation:	Zählerschrank:	EG	Einspeisung:	Erdkabel
	Ausstattung:	EG: baujahrtypische übliche einfache Ausstattung (1967) Technisch veraltet / unzureichende Absicherung OG: Elektro-Installation in 2001-2006 grundlegend erneuert DG: wie EG		

6.6. Ausführung und Ausstattung Innenbereich

Geschoss:	Erdgeschoss	Nutzungsart:	Keller/Haustechnik Einliegerwohnung (4-Zimmer-Wo.)	
Fundamente:	Stampfbeton			
Konstruktion:	Massivbauweise	Umfassungswände:	HBL-Mauerwerk d= 24 cm	
Innenwände:	HBL-Mauerwerk	d = 24 cm tragend	d = 11,5 cm nicht tragend	
Außentreppe:	nein			
Decke:	Schalbetondecke			
Treppe:	Blockstufentreppe	Stufen:	Kunststein	
Wände:	verputzt und gestrichen			
Decken:	verputzt und gestrichen / teilweise Holz-Verkleidung			
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster / teilweise Holz-Verbundglasfenster (hangseitig)			
Türen:	Holztüren			
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Dusche/WB, separates WC			
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche / Kaminofen			
Baumängel/-schäden:	Mauerwerksfeuchtigkeit / Putzschäden / teilweise veraltete Abwasserrohre			

Geschoss: 1. Obergeschoss

Nutzungsart:	Wohnräume		
Konstruktion:	Massivbauweise HBL-Mauerwerk d= 24 cm		
Innenwände:	HBL-Mauerwerk	d = 24 cm tragend	d = 11,5 cm nicht tragend
Decken:	Schalbetondecke		
Treppen:	Kunststein-Treppe in das DG		
Boden/Estrich:	Guß-Asphalt	Trittschalldämmung:	nicht vorhanden



Bodenbeläge: Wohnräume: Kork / Steinzeug-Fliesen / Bad: Granit-Fliesen

Wände: verputzt und tapeziert

Decken: verputzt und tapeziert / teilweise Holzverkleidung

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglasfenster

Innentüren: Holztüren furniert (Buche)

Beschläge: normal

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit bodengleicher Dusche, Duschkabine, WB, Handtuch-Heizkörper
Separates Gäste-WC

Besondere Einrichtungen: Einbauküche / Kaminofen

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau Fliesen Balkon

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

Geschoss: Dachgeschoss

Nutzungsart: Wohnräume

Konstruktion: Massivbauweise HBL-Mauerwerk d= 30 cm

Innenwände: Massivbauweise HBL-Mauerwerk

Decken: Holzbalkendecke über OG

Boden/Estrich: Guß-Asphalt Trittschalldämmung: nicht vorhanden

Bodenbeläge: Wohnräume: Teppichböden / Parkettböden

Nassräume: Fliesenböden

Wände: verputzt und tapeziert

Decken/Dachschrägen: Holz-Verkleidung

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglasfenster

Innentüren: Holztüren

Beschläge: einfach

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Dusche / WC / WB / außer Betrieb, teilweise entkernt

Besondere Einrichtungen: keine

Baumängel/-schäden: Rep.-Stau / Schäden Parkettböden / dto. Teppichböden
Schäden Innentüren
Schäden Wand-Putz
Schäden / Undichtigkeiten im Bereich der Dachflächenfenster



Abdichtungsschäden Balkontüre

6.7. Dach

Dachform:	Satteldach	Dachstuhl:	Holzbalken
Aufbauten:	keine Aufbauten	Fenster:	Dachflächenfenster
Deckung:	Beton-Dachsteine		
Isolierung:	nicht eindeutig feststellbar		
Dachrinnen/Fallrohre:	Kupferblech		
Baumängel/-schäden:	Undichtigkeiten Dachflächenfenster		
Sonst. Wertminderung	keine		

6.8. Fassade/Außenbereich

Außenputz:	Rauputz / Verkleidung Westseite mit Eternitplatten		
Wärmeschutz:	kein Wärmeschutz		
Haustüre:	Kunststoff	Details:	Glas-Ausschnitt Beschläge: einfache Beschläge
Baumängel/-schäden:	keine		
Dämmung von Gebäudeflächen gegen Erdreich (Perimeterdämmung):	keine vorhanden		

6.9. Schallschutz

Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109:	Mindestanforderungen erfüllt
--	------------------------------

6.10. Offensichtliche Wärmebrücken

Baujahrbedingt vorhanden

6.11. Gebäude-Dichtheit

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

6.12. Transmissions-Wärmeverluste

Kann baujahrbedingt vorausgesetzt werden

6.13. Besondere Bauteile

2 kleine Ost-Balkone über dem Eingangsbereich im 1. OG und DG
1 Balkon Südseite Wohnung 1. OG



6.14. Nebengebäude/Außenanlagen

Massivbau-Garage (PKW-Doppelgarage) ohne Tor, Flachdach
(mängelbehaftet)

Pergola / Freisitz 1. OG (Nordwest-Seite)

Pergola/Freisitz 1. OG (Nordost-Seite)

Überdachter Holz-Lagerplatz Eingangsbereich

Versorgungsanlagen: Wasser / Strom / Telefon

Entsorgungsanlagen: Abwasserkanal / Kontrollschacht

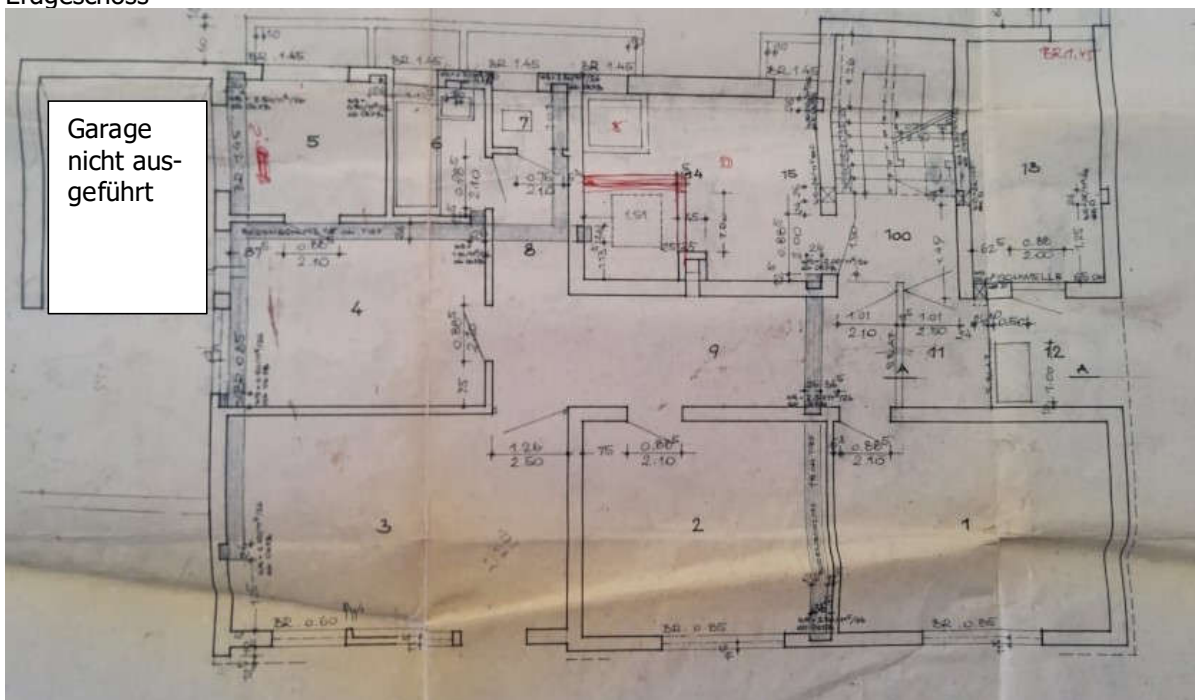
Wege/Zufahrt: Beton-Verbundsteine / Beton-Platten

Schäden: Setzungen Wege
Belag-Schäden Treppen Eingangsbereich
Teilweise verwilderte Außenanlagen
Beton-Decke der Doppelgarage weist eine durchhängende Verbiegung auf*
Undichtigkeiten Decke Garage mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden in der
Garage

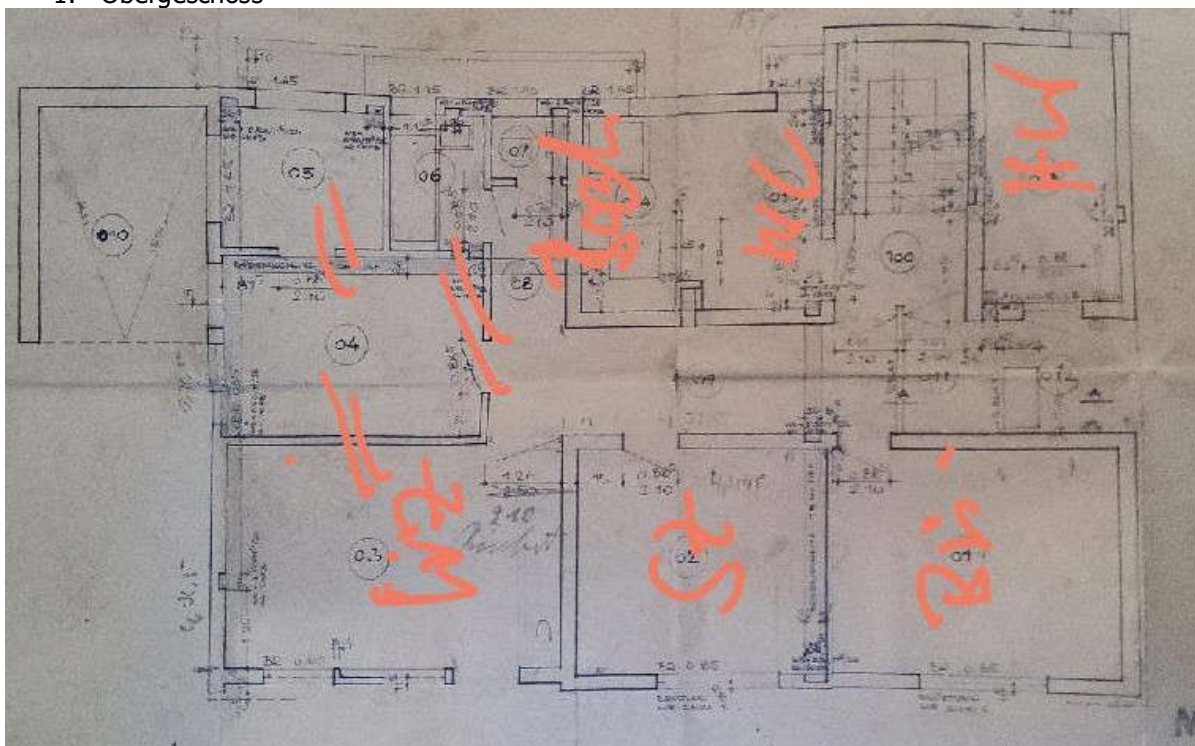
*(die Biegung / Durchhängung ist augenscheinlich erkennbar, inwieweit die Standsicherheit der Beton-Decke gefährdet ist, kann der Sachverständige nicht beurteilen, hierzu müsste ein Statiker herangezogen werden. Nach Angaben der Parteien beim Ortstermin wurde dem Sachverständigen erklärt, dass diese Durchbiegung bereits längere Zeit besteht und sich im Laufe der Zeit nicht weiter verschlechtert hat.)

14.4. Grundrisszeichnungen

Erdgeschoss



1. Obergeschoss





Dachgeschoss

