

## Sanierungsprotokoll

Notwendige Maßnahmen an einer Immobilie umfassen die Sicherheitstechnischen, Energetischen und Rechtlichen Standards, die eingehalten werden müssen, um die Sicherheit, Energieeffizienz und rechtliche Konformität der Immobilie zu gewährleisten. Sicherheitstechnische Maßnahmen umfassen die Installation von Alarmanlagen, Brandschutzaufgerichtungen und sicheren Zugangssystemen. Energetische Maßnahmen beziehen sich auf die Verbesserung der Energieeffizienz durch Dämmung, den Einsatz erneuerbarer Energien und effizientere Heizungs- und Kühlungssysteme. Rechtliche Maßnahmen beinhalten die Einhaltung von Bauvorschriften, Genehmigungsverfahren und Vertragsbedingungen, um sicherzustellen, dass die Immobilie den geltenden Gesetzen und Vorschriften entspricht.

Optische Maßnahmen an einer Immobilie umfassen das Erneuern von alten und abgenutzten Gegenständen, um das ästhetische Erscheinungsbild und die Attraktivität der Immobilie zu verbessern. Dies kann die Renovierung von Innenräumen, die Auffrischung von Fassaden, das Austauschen veralteter Möbel oder Armaturen sowie das Neugestalten von Landschaftsgestaltung und Außenbereichen umfassen. Durch optische Maßnahmen wird das Erscheinungsbild der Immobilie aufgewertet, was sowohl die Lebensqualität für Bewohner verbessert als auch potenzielle Käufer oder Mieter anzieht.



## Disclaimer

Die folgende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei der Besichtigung wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Bauteilöffnungen durchgeführt. Diese waren auch kein Bestandteil des Auftrags. Es wurde lediglich eine Sichtprüfung durchgeführt. Alle nicht sichtbaren Mängel oder Schäden bleiben unberücksichtigt.

Bei den genannten Kosten handelt es sich lediglich um grobe Schätzungen des Sachverständigen. Basis dieser sind eine Kombination aus Internetrecherche und persönliche Erfahrungswerte. Es wurden keinerlei Angebote bei Handwerkern oder Bauunternehmen eingeholt. Die letztlich anfallenden Kosten könnten von den Schätzungen stark abweichen. Am Ende hängen die Kosten davon ab, welche Maßnahmen, in welchem Umfang und in welcher Ausführung durchgeführt werden. Bei den Schätzungen wird eine durchschnittliche Bauausführung unterstellt.

Es ist jedoch zu betonen, dass die Kosten je nach den spezifischen Anforderungen des Projekts und den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers variieren können. Daher sollten die Schätzungen als grobe Richtwerte betrachtet werden, die einer detaillierten Analyse und Kalkulation bedürfen, um eine genauere Vorstellung von den tatsächlichen Kosten zu erhalten.



## Instandhaltung

Die Instandhaltung einer Immobilie umfasst gemäß den gesetzlichen Regelungen des § 536 BGB sowie den Definitionen aus § 28 II. BV und der DIN 31 052 (Januar 1985) einen kontinuierlichen Prozess von Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer durchgeführt werden, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu erhalten. Dies beinhaltet die Beseitigung von baulichen und sonstigen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehen können. Die Instandhaltung beinhaltet verschiedene Aspekte wie Wartung, Inspektion und Instandsetzung von technischen Mitteln und Strukturen. Ziel der Instandhaltung ist es, den Sollzustand der Immobilie zu bewahren und gegebenenfalls wiederherzustellen, um eine ordnungsgemäße Funktion sowie den Erhalt des Immobilienwerts sicherzustellen. Dabei werden Instandhaltungsziele mit den Unternehmenszielen abgestimmt und entsprechende Instandhaltungsstrategien festgelegt.

Notwendige Maßnahmen:

- Schimmel – Kellerraum links:** Für eine Abtragung des Schimmels mit einer professionellen Schimmelentfernung, ohne umfangreiche Sanierung mit Eingriffen in die Bausubstanz sind Durchschnittskosten von 120 Euro bis 160 Euro pro Quadratmeter anzusetzen. Bei einer Breite von ca. 4m und einer Höhe von knapp 1m, kann mit Kosten von 640 Euro gerechnet werden. Hierbei sollte allerdings ein Schimmelexperte dazu gezogen werden, um gesundheitliche Risiken vorzubeugen.

**Gesamt** **640 €**

Mögliche Maßnahmen:

- Keine Möglichen Maßnahmen durchzuführen.

**Gesamt** **0 €**



## Instandsetzung

Die Instandsetzung einer Immobilie bezieht sich gemäß den rechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 3 Abs. 4 ModEnG und § 28 Abs. 1 Satz 2 II. BV, auf die Behebung von baulichen Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind. Dabei sollen Maßnahmen ergriffen werden, die den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der Wohnungen wiederherstellen. Im Gegensatz zur Instandhaltung, die präventive Maßnahmen zur Verhinderung von Schäden umfasst, bezieht sich die Instandsetzung speziell auf die Reparatur und Wiederherstellung des Istzustands, insbesondere nachdem Schäden aufgetreten sind oder Mängel festgestellt wurden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Instandsetzung auch Veränderungen am ursprünglichen Zustand der Immobilie beinhalten kann, insbesondere bei älteren Gebäuden, die im Laufe der Zeit mehrfach modifiziert wurden. Die Definition von Instandsetzungen gemäß der DIN 31 052 umfasst Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sollzustands von technischen Mitteln eines Systems. Dies beinhaltet eine Reihe von Schritten wie Auftragsdokumentation, Planung, Entscheidungsfindung, Durchführung, Funktionsprüfung und Dokumentation. Instandsetzungskosten dienen nicht mehr zur Deckung der Kosten einer Instandhaltung gemäß § 28 Abs. 1 II. BV n.F.

Notwendige Maßnahmen:

3. Keine Notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

**Gesamt** **0 €**

Mögliche Maßnahmen:

4. **Fliesen im Wintergarten erneuern:** Wie oben in den Baumängeln und Schäden bereits festgehalten, wird ein durchschnittlicher Arbeitspreis von 40€/m<sup>2</sup> angesetzt, um die Fliesen auszutauschen. Der Wintergarten ist rund 5m<sup>2</sup> groß und somit wird eine Instandsetzung des Schadens etwa 200 € in Anspruch nehmen.



**5. Abgeblätterter Putz an der Außenfassade der Garage:** Der Putz ist an der Garage vorne rechts etwas abgeblättert. Da es sich hierbei um eine kleinere Stelle handelt werden für eine Beseitigung/Ausbesserung circa 150€ anfallen.

**Gesamt** **350 €**



## Modernisierungen

Modernisierung im Bereich der Wohnraumbewirtschaftung umfasst gemäß den gesetzlichen Regelungen, insbesondere § 559 Abs. 1 BGB, § 16 Abs. 3 WoFG und § 11 Abs. 6 II. BV, bauliche Maßnahmen, die darauf abzielen, den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie und Wasser zu bewirken. Dabei ist eine wesentliche Voraussetzung der Modernisierung die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts des Objekts, was eine Verbesserung der Nutzung, der funktionellen Eigenschaften, der Wirtschaftlichkeit sowie der Anforderungen an den Stand der Erkenntnis und Technik einschließt. Gestalterisch-ästhetische Verbesserungen können den Gebrauchswert ebenfalls erhöhen, sind jedoch allein keine Modernisierung, sondern üblicherweise Instandsetzung oder Instandhaltung. Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen ebenfalls unter den Begriff der Modernisierung. Maßnahmen zur Modernisierung können den Zuschnitt der Wohnung, die Belichtung und Belüftung, den Schallschutz, die Energie- und Wasserversorgung, sanitäre Einrichtungen, Beheizung und Kochmöglichkeiten, Funktionsabläufe in Wohnungen sowie die Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt umfassen. Sie sind dazu geeignet, die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes, um mindestens 35 bis 40 Jahre zu verlängern, müssen jedoch im Einzelfall sorgfältig geprüft werden.

Notwendige Maßnahmen:

- Dach/Dachdämmung:** Die durchschnittliche Lebensdauer von Dachziegeln liegt bei 60 bis 80 Jahren. Da das Baujahr des Hauses aus dem Jahr 1968 ist beträgt die aktuelle Lebenszeit der Dacheindeckung 57 Jahre. Es könnte gem. der Lebensdauer sein, dass ein Austausch der Dacheindeckung in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren durchgeführt werden muss. Hierbei ist allerdings der Zustand der Dachziegel zu berücksichtigen. Während der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Dachziegeln sich in einem guten Zustand befinden. Auf Kundenwunsch werden dennoch die Kosten hierfür ermittelt. Die Erneuerung von Dachziegeln kosten zwischen 30 und 70 Euro den Quadratmeter. Die Dachfläche des zu bewertenden Objektes beträgt einer Fläche von rund 185m<sup>2</sup>. Demnach wird eine Eideckung des Daches circa 13.000€ kosten. Außerdem kann eine neue Dachdämmung installiert werden, welche die Heizkosten reduziert und somit



Wohnkomfort im Winter sowie im Sommer erhöht. Die Lebensdauer der angewendeten Dämmung wird auf 30 bis 50 Jahre geschätzt. Da die Dämmung aus demselben Jahr wie die der Dachziegeln sind, hat diese bereits die erwartete Lebensdauer erreicht. Somit wäre es sinnvoll das Dachgeschoss mit einer neuen Dämmung auszustatten. Bei der Ortsbesichtigung wies der Auftraggeber darauf hin, eine Untersparrendämmung durchführen zu wollen, sofern dies notwendig sei. Bei einer Untersparrendämmung ist der Vorteil, dass diese von innen angebracht wird und somit die Dachziegeln nicht extra heruntergenommen werden müssen. Übliche Kosten hierbei belaufen sich auf rund 30 bis 80 Euro den Quadratmeter. Bei einer Fläche des Innenraumes des Dachgeschosses von circa 150m<sup>2</sup> fallen für die Untersparrendämmung rund 12.000€ Kosten an. Insgesamt ergibt sich aus der Berechnung für das Dach und zusätzlicher Dachdämmung ein Wert von 25.000 €.

**Gesamt** **25.000 €**

Mögliche Maßnahmen:

6. **Fenster:** Die Lebensdauer von Fenstern liegt in der Regel bei 25 bis 50 Jahren. Der Großteil der Fenster ist aus dem Jahr 2009. Dies würde eine Lebensdauer von 16 Jahren bedeuten. Da sich die Fenster bei der Ortsbesichtigung in einem guten Zustand befanden ist nicht von einem zwingenden Austausch auszugehen.
7. **Wärmedämmung/Außenwand:** Eine Wärmedämmung an der Außenwand würde das Raumklima verbessern und somit die Wohnqualität erhöhen. Wenn eine Außenwand gedämmt ist, wird mehr Wärme im inneren des Hauses gespeichert. Somit kann weniger Energie entweichen. Ein Wärmedämmverbundsystem hat ungefähr Kosten von rd. 200€/m<sup>2</sup>. Da nicht der komplette Teil des Hauses mit einer Außenwanddämmung verkleidet werden kann (Zwecks Anbauten an den verschiedenen Seiten) wird unterstellt, dass eine Außenfläche von rd. 160m<sup>2</sup> mit einer Dämmung versehen werden kann. Demnach werden für die Außenwanddämmung kosten in Höhe von 32.000€ angesetzt.
8. **Leitungen:** Die Leitungen wurden im gesamten Haus gemäß der Aussage während der Ortsbesichtigung im Jahre 2020 erneuert. Die durchschnittliche Lebensdauer von Wasserleitungen in einem



Haus liegt bei 70-100 Jahren. Mit einem Austausch ist daher in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

9. **Heizung:** Die Heizung ist aus dem Jahr 1996. Die Lebenserwartung einer solchen Gas-Heizung liegt bei rund 30 Jahren. Da dieses Alter bald erreicht ist, kann über einen Austausch nachgedacht werden. Gas-Heizungen dürfen repariert werden. Sind diese allerdings nicht mehr funktionsfähig, müssen diese durch eine neue Heizung erneuert werden, welche 65 Prozent an erneuerbarer Energie nutzt. Eine neue Heizung würde Kosten in ungefährer Höhe von 17.500 € mit sich bringen.
10. **Elektrik:** Die ungefähre Lebensdauer der Elektrik liegt bei ungefähr 30 bis 40 Jahren. Bei der Ortsbesichtigung ging hervor, dass an der Elektrik bisher wenig erneuert wurde. Für die Erneuerung der Elektrik ist mit Kosten in Höhe von 85€/m<sup>2</sup> bis 130€/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu rechnen. Bei einer Wohnfläche von 165m<sup>2</sup> würde es zu einer geschätzten Summe von rd. 21.500€ kommen.
11. **Dämmung der Kellerdecke:** Mit einer Kellerdeckendämmung verringert sich der Wärmeabfluss und die Oberflächentemperatur des Bodens im Erdgeschoss steigt folglich an. Die Dämmung der Kellerdecke sorgt für sinkende Energiekosten und einem höheren Wohnkomfort. Die Kosten für eine solche Dämmung von unten mit Dämmplatten beläuft sich auf 60 bis 90 Euro den Quadratmeter. Hierbei muss jedoch nur der vordere Teil des Kellers gedämmt werden, da im hinteren Teil eine Dämmung vorhanden ist. Die Fläche der zu dämmenden Decke beträgt rund 60 m<sup>2</sup>. Demnach werden rund 5.500€ angesetzt.

**Gesamt** **76.500 €**



## Zusammenfassung

Insgesamt fallen somit folgende Kosten an:

— Notwendige Maßnahmen = 25.640 €

Mögliche Maßnahmen = 76.850 €

Insgesamt 102.490 €

Unterschrift und Stempel



