

## Immobilienbewertung Muenchen Sendling

Objekt: Musterstraße 23, 80337 Sendling

10.03.2015

### → Bei erdberührten Bauteilen: Keller

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. Ist die Wand aus Beton feucht?                            | Nein                            |
| 2. Ist der Fußboden feucht?                                  | Ja, kellertypisch, auf Erdreich |
| 3. Funktioniert die Querschnittsabdichtung ?                 | Ja                              |
| 4. Funktioniert die Außenwandabdichtung ?                    | Ja                              |
| 5. Sind auf den Wänden Salzbildungen erkennbar?              | Nein                            |
| 6. Ist auf den Wänden Schimmel erkennbar?                    | Leichte Sporenbildung           |
| bei Sommerkondensation                                       |                                 |
| 7. Gibt es Putz- bzw. Farbabplatzungen?                      | Nein                            |
| 8. Sind die Kellerräume ausreichend belüftet?                | Ja                              |
| 9. Der Keller ist trocken                                    | Ja                              |
| 10. Geruch: modriger Geruch, Geruchverschlüsse ausgetrocknet |                                 |

### → An der Fassade

- |   |        |
|---|--------|
| 11. Zustand der Mörtelverfugung und der Steinoberflächen? | ok     |
| 12. Gibt es Stein-, Putzabsprengungen, Betonabplatzungen? | gering |
| 13. Außensohlbänke, Überstände, Schmutzfahnen             | Ok     |
| 14. Ausblühungen / Veralgung                              | Ja     |
| 15. Wie ist der Zustand des Sockelputzes?                 | ok     |
| 16. Rosten Stahlteile?                                    | Nein   |

### → An den Wänden

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 17. Gibt es Risse?   | Haarrisse unbedeutend |
| 18. feuchte Stellen? | Nein                  |

→ **Bei vorhandener Wärmedämmung**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 19. Reicht die Außenwanddämmung aus?    | Ja                  |
| 20. Reicht die Dachdämmung aus?         | Ja                  |
| 21. Dämmung der Kellerdecke?            | entfällt            |
| 22. Wie alt ist der Heizkessel Zustand? | Vor 1985, muss raus |
| 23. Thermostatventile                   | Ja                  |

→ **Balkendecken und Estrich**

- |   |      |
|---|------|
| 24. Wie ist der Zustand der Decken      | Ok   |
| 25. Mängel im Aufbau des Fußbodens?     | Nein |
| 26. Ist die Tragfähigkeit noch gegeben? | Ja   |
| 27. Ist der Deckenputz in Ordnung?      | Ja   |
| 28. Sind Risse im Estrich erkennbar?    | Nein |

→ **Am Dach**

- |   |      |
|---|------|
| 29. Allgemeiner Zustand der Dacheindeckung?                 | Ok   |
| 30. Dach: sicher gegen: Regen                               | Ok   |
| 31. Ist die Statik der Dachkonstruktion noch gegeben?       | Ja   |
| 32. Wie ist der Zustand des Holzwerks? Gibt es Schadstoffe: | Nein |

→ **Fenster/ Verglasung/ Türen**

33. Allgemeinzustand der Fenster? mangelhaft, Baujahr 1970-ger,entsprechend
34. Besteht eine ausreichende Dichtigkeit? Ja
35. Ist die Lackierung in Ordnung? geringe Schäden am Lack
36. Funktionieren alle Beschläge? Rahmen schleifen, sollte eingestellt werden.
37. Fenster- Haustüranschlussfugen, Außenfensterbänke? Ok
38. Haustür dicht ? undicht
39. Innentüren: dichtschießend Ok

→ **Installation, nur Sichtprüfung, ohne Garantie**

40. Elektroanlage (Erdung messen lassen)
41. Ventile, Verschraubungen, Umwälzpumpe, besser durch Installateur;  
Schornstein: Schornsteinfeger überprüfen lassen! Nicht geprüft, war in  
Benutzung, Mangel wenig wahrscheinlich.
42. Isolierung der Rohrleitungen im Heizkeller ist mangelhaft: Die Isolierung der  
Rohrleitungen und Armaturen im Bereich des Heizkessels kann verbessert  
werden. Es sind zahlreiche Fehlstellen im Kesselbereich.

→**Schimmelschäden: gering**

- Im Og, wo ein Schrank zu nahe an der Wand stand
- Antischimmelbehandlung mit 70%tigem Alkohol,
- Entfernen der Raufasertapete/ Tapete/Bekleidung
- Streichen mit Kalkfarbe z.B. [www.haganatur.de/pdf-300/kalk\\_farbe.pdf](http://www.haganatur.de/pdf-300/kalk_farbe.pdf) , KEIM Mycal-Por (Kalkputz) KEIM Fixativ (Bindemittel aus Kaliumsilikat) oder Mineral- oder Silikatfarbe

→ **Energieoptimierung, EnEV**

Blower Door Test zur Energieoptimierung ([www.luftdicht.de](http://www.luftdicht.de))  
Heizkostenabrechnung lag vor

nein  
Ja

1. Heizverbrauch in KW h/m<sup>2</sup>/Jahr 1Li Öl ~ 10 kWh 1m<sup>3</sup> Gas~10 kWh

im Jahr von Jahresabrechnung / Wohnfläche:

**Ziel** < 70 KW h/m<sup>2</sup>/Jahr, wie Neubau; \_\_ < 100 in KW h/m<sup>2</sup>/Jahr Schmerzgrenze

Zum Vergleich:

8 KW h/m<sup>2</sup>/Jahr = von mir 1995 gebautes Doppelhaus in Fichtenwalde Kiefernring  
40 KW h/m<sup>2</sup>/Jahr =KFW 40 70 KW h/m<sup>2</sup>/Jahr =Neubau EFH  
130 KW h/m<sup>2</sup>/Jahr =Schmerzgrenze  
300 KW h/m<sup>2</sup>/Jahr =Altbau  
Sinn der Dämmung: Wände 15% Einsparung, bei 17.000€ also 30 Jahre  
Fenster 4% Einsparung

Energieausweis, als Verbrauchsausweis

Energieträger für die Heizung ist: Öl

Endenergieverbrauch: max 2000 Liter Öl im Jahr=

2000\* 10,5 ( Faktor) = 21.000 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

21.000 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr / 140m<sup>2</sup> = 150 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

-15 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr - Abzug Warmwasser= 135 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Baujahr Haus: 1973

Energieeffizienzklasse:

Endenergie [kWh/(m<sup>2</sup>·a)]

A+ < 30

A < 50

B < 75

C < 100

**D < 130** Typische für das Baujahr, im Durchschnitt mit allen Häusern!

E < 160

F < 200

G < 250

H > 250

Die größten Wärmeverluste treten an folgenden Bauteilen auf: Fenster? Heizungskeller  
Rohrisolierung, Dachdämmung, Bodenluke, Rollladenkasten schwach gedämmt, Rollladenführung

Es bestehen keine Anzeichen für eine Asbestgefahr, da keine Lüftungsanlage  
betrieben wurde. Im Industriebau wurde früher Spritzasbest verwendet. Bei EFH in  
der Regel nicht.

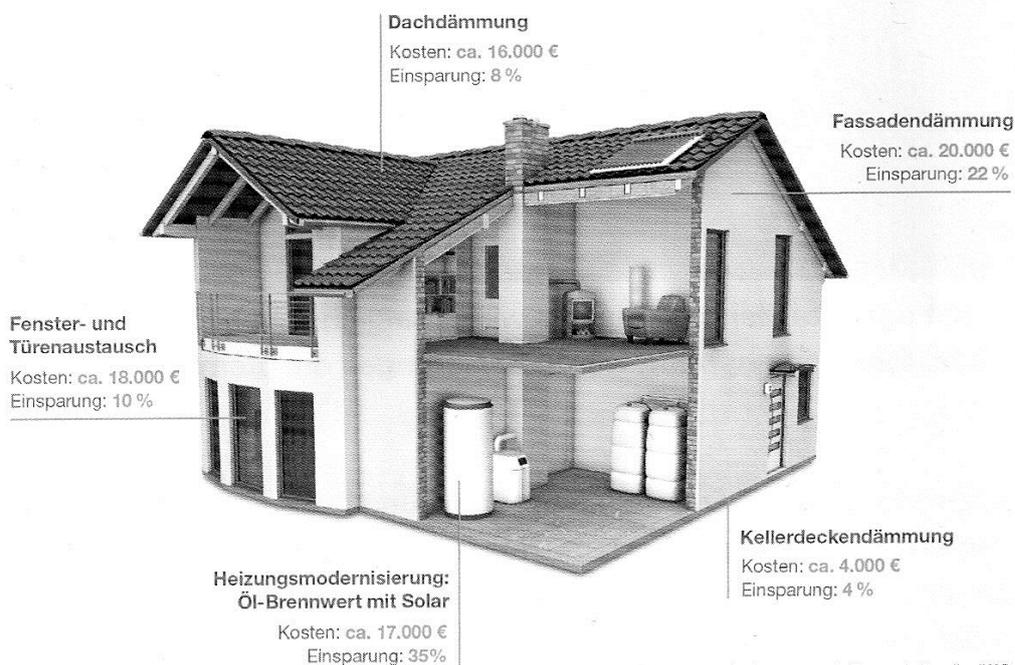
Das größte Problem bei diesem Haus: kein

Das Gebäude befindet sich in einem seinem Alter entsprechenden Zustand.

Es ist mit Reparaturen zu rechnen!

Instandhaltungsrückstand:

Mauer- Putzarbeiten	0
Fenster	18.000 €
Hocheffizienzpumpe	1.000€ Rohrisolierung
Malerarbeiten	10.000€
Belagarbeiten	10.000€
Abbruch	0
Abdichtung	0
Dachdeckung	0
Dachdämmung	3.000€ obere Decke
Dachfenster	0
Sanitär, Abwasserrohre	2.000€
3 x Badeinbau	16.000€
Heizung	8.000€
Isolierung	0
Bodenklappe, isoliert	1.000€
Rißsanierung	0
Dämmung Rolladen	2.000€
Elektro (<1982 2adrig)	8.000€
Balkonsanierung	10.000
Sicherheit verbessern	1.000€ ABUS



Das Gebäude hat einen Instandhaltungsrückstand von geschätzt: 90.000€.

Die Begutachtung des baulichen Zustandes des Gebäudes erfolgte augenscheinlich nach bestem Wissen und Gewissen.  
Bei der Begutachtung wurden folgende Messinstrumente benutzt:

GAN Hydromette, Compact B, Protimeter Mini, elektronischer Baufeuchteindikator nach dem Hochfrequenzprinzip

### Haftung

Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle diejenigen Informationen über das zu begutachtende Objekt bereitzustellen, welche der Sache dienen können: Expose, Bodenwert, Baustoffe, Vorschäden, Auftrag, Vertrag, Leistungsverzeichnis, Baualter.

Für verdeckte Mängel, nicht freigelegte bzw. nicht zugängliche Bauteile wird die Haftung ausgeschlossen.

Ein Ortstermin bezieht sich auf eine optische Prüfung der Gebrauchsfähigkeit am Tag des Ortstermins. Für nicht freigelegte Bauteile, wie Abdichtungen (Feuchteschutz), Wärmedämmung (Wärmeschutz), Auflager, Verbindungsmittel (Statik), Schallschutz und nicht stofflich untersuchte Eigenschaften von Bauteilen oder Baustoffen, wie Betongütern, Steinsorten, Isolierungen oder dergleichen kann keine Haftung übernommen werden.

Auf die Einschaltung eines Baustofflabores und Sachverständigen für Verkehrswertermittlung wird hingewiesen.

**Diese Einschätzung des Kaufpreises ist ein Überschlag und nicht vergleichbar mit einer Verkehrswertermittlung nach HOAI**

Bodenrichtwert X Fläche = Bodenpreis

**1.050 €/m<sup>2</sup> x 390 m<sup>2</sup> ~ ~ 410.000 €**

Randzone vom Zentrum

Mittelpreis X Wohnfläche

600 € / m<sup>2</sup> Rohbau X m<sup>2</sup>

800 € / m<sup>2</sup> gebraucht

1200 € / m<sup>2</sup> neu 2010

**950 € / m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> 147 = 140.000 €**

**Keller 20.000 €**

Garage **5.000 €**

Carport Nein

Garten **5.000 €**

Terrasse **3.000 €**

**Lärm Abschlag -13.000 €**

**Verkehrswert , geschätzt Summe: 570.000€**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Schmalfuß".