AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Bautechnische Kaufberatung

Musterbericht · Bestandsbewertung und orientierende Kostenermittlung



F01 · Fiktives Beispielhaus · KI erzeugtes Beispielfoto

Objekt	Musterangabe
Gebäude	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr / Wohnfläche	1986 / 145 m² · ausschließlich fiktive Angaben

Dieses Muster beschreibt den Sanierungsbedarf an sieben wesentlichen Bauteilen als zusammenhängendes Investitionspaket. Es fand keine reale Besichtigung statt. Alle Objektangaben, Feststellungen und Fotos sind fiktiv.

Inhalt: Immobiliendaten · Objektbericht · Bauteilbewertungen · Maßnahmenfolge · Fotos · separate Kostenübersicht · abschließende Sanierungsbewertung.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Immobiliendaten und Bauteilalter

Alle Angaben dieser Seite sind fiktive Daten für das Musterobjekt

Merkmal	Angabe im Muster
Objekttyp / Standort	Freistehendes Einfamilienhaus Mülheim an der Ruhr · fiktives Beispielobjekt
Baujahr	1986 · Gebäudealter im Muster 40 Jahre
Flächen	145 m² Wohnfläche · 480 m² Grundstück
Geschosse / Nutzung	Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss Wohnhaus; Keller als Nebenfläche und Waschküche
Bauweise	Massivbau mit verputzten Außenwänden
Fensteranlage	10 Fenster und 2 Fenstertüren von 1986, Zweifachisolierverglasung
Heizung	Gasheizkessel von 1994 mit separatem Warmwasserspeicher; 32 Jahre alt
Dach	Satteldach, Dachdeckung von 1986, ca. 140 m² Dachfläche
Elektroinstallation	Überwiegend Bestand von 1986; alte Verteilung, kein sichtbarer FI Schutz
Keller / Abdichtung	Ca. 25 m betroffene Außenwand, gut zugänglicher Arbeitsbereich im Kostenmodell
Entwässerung	Kellerabläufe unter der angenommenen Rückstauebene; keine Sicherung
Modernisierungen	Heizung 1994 erneuert; danach keine umfassende Sanierung
Berichtsdatum	Keine reale Objektbesichtigung

Angaben und Herkunft

Dies ist ein vollständig fiktiver Musterbericht. Eine Objektbesichtigung oder technische Prüfung hat nicht stattgefunden. Baujahre, Mengen, Eigentümerangaben und ergänzende Befunde sind vorgegebene Beispielannahmen. Die KI erzeugten Fotos illustrieren einzelne Schadensbilder; sie belegen keine verdeckten Ursachen, Anlagenfunktionen oder vollständigen Gebäudemängel. In einem Kundenbericht sind Feststellungen, Unterlagen und Auskünfte mit ihrer tatsächlichen Herkunft zu dokumentieren.

Bei Eigentumswohnungen zusätzlich Einheit, Etage, Gemeinschaftseigentum und zugängliche Bereiche angeben.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Objektbeschreibung und Gesamtzustand

Kurzer Immobilienbericht vor den einzelnen Bauteilbewertungen

Die Immobilie

Bei dem betrachteten Beispielobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1986. Die angegebene Wohnfläche beträgt 145 m², die Grundstücksfläche 480 m². Die Wohnnutzung erstreckt sich über Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss; das Kellergeschoss enthält Nebenräume, Waschküche und Gebäudetechnik. Das Satteldach ist mit Dachsteinen eingedeckt. Fensteranlage, Dachaufbau und wesentliche Teile der Elektroinstallation stammen nach den Beispielangaben aus der Bauzeit. Die vorhandene Gasheizung wurde 1994 eingebaut.

Gesamtzustand und wesentliche Schwachstellen

Der bauliche und technische Bestand weist einen wesentlichen Instandsetzungsbedarf auf. Die Fensteranlage ist durch blinde Isolierverglasungen, eingeschränkte Beschlagsfunktionen und gealterte Dichtungen in ihrer Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt. Für den Wärmeerzeuger besteht angesichts des Alters, der angegebenen Störungshistorie und des Wartungsdefizits Erneuerungsbedarf. Die Dachdeckung und Unterdeckung erfordern eine zusammenhängende Sanierung. Im Kellergeschoss ist eine ursachenbezogene Feuchtesanierung notwendig. Weitere Maßnahmen betreffen die Regenentwässerung, elektrische Schutzmaßnahmen und die Sicherung tiefliegender Entwässerungsstellen gegen Rückstau.

Bedeutung für die Kaufvorbereitung

Die aufgeführten Befunde sind bei der Kaufentscheidung als zusätzlicher Investitionsbedarf zu berücksichtigen. Erforderlich ist ein abgestimmtes Maßnahmenpaket für Gebäudehülle, Abdichtung und Gebäudetechnik. Die Beurteilung unterscheidet zwischen unmittelbar zu bearbeitenden Risiken und planbaren Erneuerungsmaßnahmen. Der orientierende Kostenrahmen auf Seite 15 bezieht sich auf den jeweils beschriebenen Ausführungsumfang. Die Gesamtbeurteilung auf Seite 16 fasst die daraus folgende Sanierungsplanung zusammen.

Erhaltenswerte Substanz und offene Punkte

Im Muster ist keine vollständige Erneuerung des Hauses angenommen. Die Bewertung betrifft die beschriebenen Bauteile und Maßnahmen. Für die tragende Konstruktion, verdeckte Schäden und mögliche Schadstoffe liegen keine belastbaren Nachweise vor; daraus wird keine Mängelfreiheit oder Freigabe der Nutzung abgeleitet.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Bewertungsbasis und Leistungsumfang

Zustand, Alter, Nutzbarkeit und wirtschaftlicher Sanierungsansatz

Bewertung eines Bauteils als Ganzes

Mehrfach auftretende Schäden, Bauteilalter, Wartungszustand und verbleibende Nutzbarkeit werden gemeinsam beurteilt. Eine Erneuerung ist im Muster empfohlen, wenn örtliche Reparaturen die wesentlichen Restmängel bestehen lassen. Das Alter allein ist keine allgemeine Austauschpflicht.

Fiktive Zusatzbefunde nachvollziehbar kennzeichnen

Dies ist ein vollständig fiktiver Musterbericht. Eine Objektbesichtigung oder technische Prüfung hat nicht stattgefunden. Baujahre, Mengen, Eigentümerangaben und ergänzende Befunde sind vorgegebene Beispielannahmen. Die KI erzeugten Fotos illustrieren einzelne Schadensbilder; sie belegen keine verdeckten Ursachen, Anlagenfunktionen oder vollständigen Gebäudemängel. In einem Kundenbericht sind Feststellungen, Unterlagen und Auskünfte mit ihrer tatsächlichen Herkunft zu dokumentieren.

Umfang des visuellen Checks

Ein realer Check betrachtet zugängliche Bauteile und vorhandene Unterlagen. Eigene elektrische Messungen, Anlagenprüfungen, Freilegungen und statische Nachweise sind damit nicht automatisch beauftragt. Bereits zugängliche Kontrollstellen und Eigentümerauskünfte können einbezogen werden und sind im Kundenbericht als Angabenbasis zu benennen.

Kostenrahmen und Begriffe

Die Kosten auf Seite 15 sind eigene illustrative Budgetansätze für das beschriebene Musterobjekt. Sie sind keine Firmenangebote oder Kostengarantie. Planung, Begleitung, Reserve und nicht enthaltene Leistungen werden getrennt ausgewiesen. Vorausgesetzt sind übliche Standardausführung, ein einfaches Satteldach, gut zugängliche Außenwände und die Weiterverwendung geeigneter Heizflächen. Gerüst und Hausinstallation werden jeweils nur einer Kostenposition zugeordnet.

Technische Orientierung und Quellen

BBSR: Nutzungsdauern von Bauteilen, Stand 13.03.2026
Nutzungsdauerwerte dienen der Planung; sie sind keine individuelle Lebensdauerzusage.

Viessmann: Wärmepumpen, Lebensdauer im Faktencheck
Rechnerischer Orientierungswert von 20 Jahren für Gasbrennwertthermen.

KESSEL: Rückstauschutz innerhalb von Gebäuden
Unterschied zwischen Rückstauverschluss und Hebeanlage.

Vaillant: Wärmepumpe im Einfamilienhaus
Herstellerorientierung zur Planung und zu Kosten von Luftwärmepumpen; keine objektbezogene Angebotskalkulation.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Bauteilübersicht und Prioritäten

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen auf einen Blick

Für das Musterobjekt wird ein koordiniertes Sanierungspaket empfohlen. Sicherheitsrisiken und akuter Wassereintrag werden zuerst begrenzt; die Erneuerungsmaßnahmen sind vor dem Kauf in das Investitionsbudget aufzunehmen.

Bauteil / Seite	Einordnung	Priorität
B01 · Fenster und Fenstertüren Seite 6	Fensteranlage erneuerungsbedürftig	P2
B02 · Heizungsanlage und Warmwasser Seite 7	Wärmeerzeugung erneuerungsbedürftig	P2
B03 · Dach und Dachaufbau Seite 8	Dachaufbau sanierungsbedürftig	P2
B04 · Kellerfeuchtigkeit und Abdichtung Seite 9	Ursachenbezogene Feuchtesanierung	P2
B05 · Regenentwässerung und Fallrohr Seite 10	Fallrohr instandsetzen	P1
B06 · Elektroinstallation Seite 11	Sichern und Schutzkonzept anpassen	P1
B07 · Entwässerung und Rückstauschutz Seite 12	Rückstausicherung nachrüsten	P1

P1 · Sofort sichern und Folgeschäden begrenzen

Auffällige elektrische Bereiche sichern, Wassereintrag begrenzen und fehlenden Rückstauschutz bearbeiten. Sofortmaßnahmen sind von der endgültigen Sanierung zu unterscheiden.

P2 · Vor Kauf kalkulieren und zeitnah sanieren

Die Erneuerung von Fenstern, Heizung und Dach sowie die Kellerabdichtung gehört zum wesentlichen Sanierungspaket. Umfang und Finanzierung vor der Kaufentscheidung berücksichtigen.

P3 · In der Umsetzung abstimmen

Anschlüsse, Folgearbeiten und Verbesserungen mit den Hauptmaßnahmen bündeln, damit Arbeiten nicht doppelt ausgeführt werden.

Die vollständigen Maßnahmen und der Umfang der Kostenpositionen sind in den Bauteilbewertungen erläutert. Zusammenfassung der Kosten: Seite 15. Abschließende Gesamtbewertung: Seite 16.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Fenster und Fenstertüren

B01 · Erneuerungsbedarf der Fensteranlage



F02 · KI erzeugtes Beispielfoto

B01 · P2
Fensteranlage erneuerungsbedürftig

Bestand und Alter
10 Fenster und 2 Fenstertüren, Einbau 1986, Alter 40 Jahre.

Befundbeschreibung
An vier Isolierverglasungen sind Trübungen im Scheibenzwischenraum beschrieben. Mehrere Fensterflügel weisen eine eingeschränkte Schließfunktion und verschlissene Beschläge auf. Die Dichtprofile sind verhärtet; an Anschlüssen und Profilen bestehen weitere Alterungserscheinungen.

Bautechnische Beurteilung

Die Fensteranlage ist in ihrer Gebrauchstauglichkeit insgesamt beeinträchtigt. Der gleichzeitige Verschleiß von Verglasung, Beschlägen und Dichtungen betrifft mehrere Elemente des rund 40 Jahre alten Bestands. Eine reine Erneuerung der blinden Isolierverglasungen würde die übrigen Funktionsmängel nicht beheben. Unter diesen Voraussetzungen wird der Austausch der Fensteranlage als technisch und wirtschaftlich zweckmäßiger Sanierungsansatz empfohlen.

Ursachenbewertung

Das Schadensbild der blinden Isolierverglasung ist mit einer beeinträchtigten Dichtfunktion des Glasrandverbunds vereinbar. Bei Beschlägen und Dichtprofilen liegt altersbedingter Verschleiß nahe. Die wirtschaftliche Einordnung berücksichtigt die Häufung der Schäden und die verbleibende Nutzbarkeit der Bestandskonstruktion.

Maßnahmenempfehlung

Vorgesehen ist die Erneuerung von zehn Fenstern und zwei Fenstertüren in einer einheitlichen Standardausführung. Anschlussfugen, Fensterbänke und örtliche Laibungsarbeiten sind einzubeziehen. Wärmeschutz, Feuchteschutz und Lüftung sind auf die bestehende Außenwand abzustimmen. Die Eignung vorhandener Rollladenkästen und Anschlussdetails ist in der Ausführungsplanung festzulegen.

Ausführung und Abschlusskontrolle

Für die Angebotsprüfung sind Abmessungen, Öffnungsarten, Verglasung und Anschlussleistungen vollständig aufzunehmen. Die Austauschentscheidung ist anhand vergleichbarer Reparaturangebote und Austauschangebote zu bestätigen. Nach Einbau sind Bedienbarkeit, Beschlagsfunktion, Anschlussausführung und Dokumentation abzugleichen.

Angabenbasis: Stückzahl und zusätzliche Funktionsmängel sind Beispielannahmen. Das Foto veranschaulicht die blinde Isolierverglasung. Kostenposition B01 auf Seite 15.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Heizungsanlage und Warmwasser

B02 · Erneuerungsbedarf von Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung



F03 · KI erzeugtes Beispielfoto

B02 · P2
Wärmeerzeugung erneuerungsbedürftig

Bestand und Alter
Gasheizkessel von 1994, Alter 32 Jahre; seit 2012 keine planmäßige Wartung laut Musterangabe.

Befundbeschreibung
Am Gehäuse und an zugänglichen Anschlussbereichen sind Korrosionsspuren und ältere Ablaufspuren beschrieben. Die Beispielauskunft nennt wiederkehrende Brennerstörungen und seit 2012 keine planmäßige Wartung. Einzelne Störungsbehebungen ersetzen keine dokumentierte regelmäßige Instandhaltung.

Bautechnische Beurteilung

Der Wärmeerzeuger hat mit 32 Jahren einen für die Sanierungsplanung hohen Betriebszeitraum erreicht. Der zur Orientierung herangezogene rechnerische Nutzungsdaueransatz liegt bei rund 20 Jahren und stellt keine feste technische Lebensgrenze dar. In Verbindung mit Störungen, äußerem Verschleiß und fehlender planmäßiger Wartung wird eine Erneuerung empfohlen. Weitere Einzelreparaturen lösen den übergreifenden Alterungszustand nur begrenzt.

Ursachenbewertung

Der Befund spricht für einen gealterten Anlagenbestand mit Instandhaltungsdefizit. Die konkret betroffenen Komponenten und die aktuelle Betriebssicherheit sind nicht Gegenstand der visuellen Aufnahme. Ein Ersatz darf daher weder ausschließlich aus der Gehäusekorrosion noch allein aus dem Baujahr abgeleitet werden.

Maßnahmenempfehlung

Als Kostenvariante ist eine Luftwärmepumpe mit Warmwasserspeicher, erforderlicher Hydraulik und Einregulierung vorgesehen. Die Heizlast ist auf die geplanten Maßnahmen an Fenstern und Dach abzustimmen. Vorhandene Heizflächen und Leitungen werden bei ausreichender Eignung weitergenutzt. Erforderliche Anpassungen sind anhand der Heizlast und der benötigten Vorlauftemperaturen festzulegen.

Ausführung und Abschlusskontrolle

Der Kostenansatz setzt ein geeignetes vorhandenes Wärmeverteilnetz voraus und enthält keinen pauschalen Austausch aller Heizkörper. Die Systementscheidung ist in der Planung zu bestätigen. Bei Fertigstellung sind Inbetriebnahme, Einregulierung, Betreiberinformation und Wartungsunterlagen zu dokumentieren.

Angabenbasis: Baujahr, Wartung und Störungshistorie sind Beispielangaben. Es erfolgte keine Prüfung der Anlagenfunktion oder Betriebssicherheit. Kostenposition B02 auf Seite 15.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Dach und Dachaufbau

B03 · Zusammenhängender Sanierungsbedarf des Dachaufbaus



F04 · KI erzeugtes Beispielfoto

B03 · P2
Dachaufbau sanierungsbedürftig

Bestand und Alter
Dachdeckung und Unterdeckung von 1986, Alter 40 Jahre, ca. 140 m².

Befundbeschreibung
Die abgebildete Dachdeckung zeigt gebrochene und gerissene Dachsteine sowie ältere Ausbesserungsstellen. Für den zugänglichen Dachraum sind ergänzend Feuchtespuren und Beschädigungen der Unterdeckung vorgegeben. Die beschriebenen Auffälligkeiten betreffen mehrere Dachbereiche.

Bautechnische Beurteilung

Die Schutzfunktion des Dachaufbaus ist im beschriebenen Bestand beeinträchtigt. Aufgrund mehrerer Schadensstellen und einer ebenfalls geschädigten Unterdeckung reicht eine ausschließlich punktuelle Erneuerung einzelner Dachsteine nicht als dauerhafte Gesamtlösung aus. Empfohlen wird eine zusammenhängende Sanierung der Deckung, Unterdeckung und Anschlussdetails. Der Umfang ist am Aufbau und Zustand zu orientieren, nicht allein am Alter.

Ursachenbewertung

Witterungsbeanspruchung, Materialalterung und geschädigte Anschlussbereiche kommen als Ursachen des Wassereintrags in Betracht. Die Unterdeckung dient als zusätzliche Schutzebene; ihre Beschädigung ist bei der Sanierung der gesamten Dachkonstruktion zu berücksichtigen.

Maßnahmenempfehlung

Aktive Undichtigkeiten sind zunächst zu begrenzen. Anschließend sind Deckung, Unterdeckung, erforderliche Lattung und Anschlüsse an Traufe, Ortgang, First und Durchdringungen zu erneuern. Das Dämmungspaket ist mit der vorhandenen Konstruktion und dem festgelegten Sanierungsziel abzustimmen. Zugängliche Holzbauteile sind bei den Arbeiten auf weitere Schäden zu erfassen.

Ausführung und Abschlusskontrolle

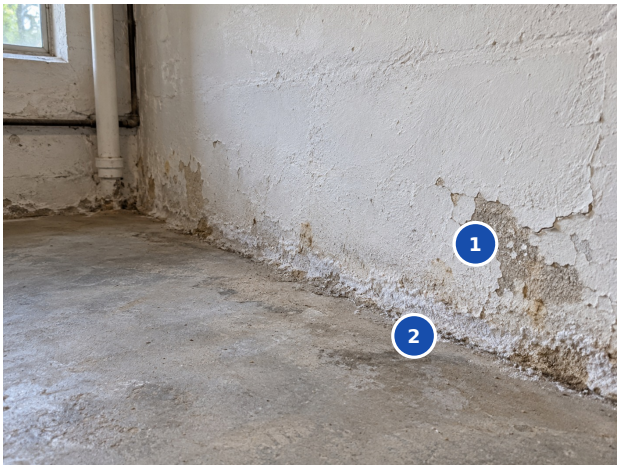
Kalkuliert wird ein einfaches Satteldach mit rund 140 m² Fläche, Standarddeckung, Gerüst und vorgesehenem Dämmungspaket. Umfangreiche Erneuerungen des Dachtragwerks, Gauben und neue Dachfenster sind nicht angesetzt. Gerüst und Arbeitszugang sind mit der Regenentwässerung zu koordinieren.

Angabenbasis: Die ergänzenden Dachraumbefunde sind vorgegebene Beispielannahmen. Ein statischer Nachweis liegt nicht vor.
Kostenposition B03 auf Seite 15.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Kellerfeuchtigkeit und Abdichtung

B04 · Feuchtebelastung der Kellerwände und schadhafte Außenabdichtung



F05 · KI erzeugtes Beispielfoto

1 · Beschichtungsabplatzung
2 · Verfärbung am Wandfuß

B04 · P2
Ursachenbezogene Feuchtesanierung

Bestand und Alter
Bauzeitliche Abdichtung von 1986; ca. 25 m betroffene Außenwand, bis etwa 2,2 m Tiefe.

Befundbeschreibung
Am Kellerwandfuß sind Beschichtungsabplatzungen, dunkle Verfärbungen und helle Ablagerungen erkennbar. Ergänzend ist an einer bereits zugänglichen Kontrollstelle eine unterbrochene Außenabdichtung mit schadhaftem Anschluss vorgegeben. Die Beispielauskunft beschreibt eine Zunahme der Auffälligkeiten nach längerem Niederschlag.

Bautechnische Beurteilung

Die Oberflächenschäden und die zusätzlich beschriebene Kontrollstelle begründen einen Sanierungsbedarf der betroffenen Kelleraußenwände. Der vorrangige Ansatz ist die Wiederherstellung der äußeren Abdichtung samt Wandanschlüssen. Innenputz und Beschichtung sind als Folgearbeiten zu behandeln. Eine rein optische Überarbeitung würde den beschriebenen Feuchteeintrag nicht beseitigen.

Ursachenbewertung

Seitlicher Feuchteeintrag durch eine unterbrochene Abdichtung und einen mangelhaften Anschluss im Wandfußbereich ist im vorgegebenen Szenario plausibel. Die Regenentwässerung und Geländeanschlüsse können die Beanspruchung zusätzlich erhöhen. Das Innenfoto allein erlaubt keine gesicherte Diagnose der Außenabdichtung.

Maßnahmenempfehlung

Die betroffenen Außenwandabschnitte sind abschnittsweise und unter Berücksichtigung der Standsicherheit zugänglich zu machen. Untergrund, Abdichtung, Anschlussdetails und Schutzlage sind entsprechend der festgelegten Wasserbeanspruchung zu erneuern. Anschließend folgen Wiederverfüllung und örtliche Wiederherstellung. Geschädigte Innenoberflächen sind nach Ursachenbeseitigung und ausreichender Trocknung instandzusetzen.

Ausführung und Abschlusskontrolle

Der Kostenansatz umfasst rund 25 m gut zugängliche Außenwand bis etwa 2,2 m Tiefe, übliche Erdarbeiten, Abdichtung und örtliche Wiederherstellung. Unterfangungen, belasteter Boden und eine umfassende Neugestaltung der Außenanlagen sind nicht enthalten. Eine Drainage wird nicht pauschal als Sanierungslösung vorausgesetzt.

Angabenbasis: Die Kontrollstelle und die Mengen sind vorgegebene Beispielannahmen. Es erfolgte keine eigene Freilegung oder Feuchtemessung. Kostenposition B04 auf Seite 15.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Regenentwässerung und Fallrohr

B05 · Funktionsbeeinträchtigung der Regenentwässerung



F06 · KI erzeugtes Beispielfoto

1 · Auffällige Muffenverbindung
2 · Ablaufspuren an der Fassade

B05 · P1
Fallrohr instandsetzen

Bestand und Alter
Ein auffälliger Fallrohrstrang, ca. 8 m, mehrere gealterte Verbindungen.

Befundbeschreibung
Am Fallrohranschluss und auf der angrenzenden Fassade sind Ablaufspuren sichtbar; die Befestigung weist Korrosionsspuren auf. Ergänzend sind Ablagerungen im unteren Rohrabschnitt und eine geschädigte Verbindung vorgegeben. Wiederkehrender Überlauf wird in der Beispielauskunft beschrieben.

Bautechnische Beurteilung

Die Wasserableitung ist im vorgegebenen Zustand nicht zuverlässig gewährleistet. Ablagerungen und eine schadhafte Verbindung können gleichzeitig zu Rückstau und örtlichem Wasseraustritt führen. Eine Reinigung allein reicht bei beschädigten Bauteilen nicht aus. Der betroffene Strang ist zeitnah instandzusetzen, um die zusätzliche Feuchtebeanspruchung von Fassade und Wandfuß zu begrenzen.

Ursachenbewertung

Als Ursachen kommen eine Abflussbehinderung, eine undichte beziehungsweise verschobene Muffe und örtliche Rohrschäden infrage. Die Ablaufspuren lokalisieren den auffälligen Bereich, bestätigen jedoch weder eine Verstopfung noch deren Verlauf im verdeckten Anschluss.

Maßnahmenempfehlung

Rinne, Einlauf und Fallrohr sind zu reinigen und bis zum weiterführenden Anschluss auf freien Ablauf zu kontrollieren. Schadhaftes Rohrmaterial, Verbindungen und Halterungen sind im erforderlichen Umfang zu erneuern. Bei verbleibender Abflussstörung ist der Anschluss gezielt zu untersuchen. Fassadenarbeiten folgen nach erfolgreicher Ursachenbeseitigung.

Ausführung und Abschlusskontrolle

Der Ansatz umfasst rund 8 m Fallrohr mit Verbindungen und Halterungen sowie Reinigung. Das bei der Dachsanierung eingeplante Gerüst wird mitgenutzt. Abschließend sind freier Wasserablauf und Dichtheit der zugänglichen Verbindungen zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Angabenbasis: Die innere Abflussbehinderung ist eine Beispielannahme. Es erfolgte keine eigene Untersuchung mit Rohrkamera oder Wasserprobe. Kostenposition B05 auf Seite 15.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Elektroinstallation

B06 · Sicherungsbedarf und gezielte Modernisierung der Elektroinstallation



F07 · KI erzeugtes Beispielfoto

B06 · P1
Sichern und Schutzkonzept anpassen

Bestand und Alter
Überwiegend Bestand von 1986, Alter 40 Jahre; kein sichtbarer FI Schutz in der betrachteten Verteilung.

Befundbeschreibung
Die betrachtete ältere Verteilung enthält Schraubsicherungen und weitere gealterte Betriebsmittel. FI Schutzschalter sind in der sichtbaren Verteilung nicht erkennbar. Ergänzend sind beschädigte Abdeckungen und eine verfärbte Anschlussstelle im Gebäude vorgegeben. Ein aktuelles Prüfprotokoll liegt im Szenario nicht vor.

Bautechnische Beurteilung

Für die beschriebenen beschädigten Anschlussbereiche besteht vorrangiger Sicherungsbedarf. Die Verteilung und das Schutzkonzept sind für die weitere Nutzung und die geplante neue Heizung anzupassen. Eine vollständige Neuverkabelung des Hauses lässt sich aus Alter und Foto allein nicht begründen. Der weitere Erneuerungsumfang ist anhand der Bestandsaufnahme und elektrischen Prüfung festzulegen.

Ursachenbewertung

Materialalterung, begrenzte Instandhaltung und spätere Veränderungen kommen als Ursachen des unzureichend dokumentierten Zustands infrage. Verfärbungen können auf thermische Beanspruchung hinweisen. Eine abschließende Bewertung der Schutzmaßnahmen setzt Messungen voraus.

Maßnahmenempfehlung

Die auffälligen Bereiche sind unverzüglich durch eine Elektrofachkraft zu sichern. Verteilung, geeigneter FI Schutz, Erdung und Potentialausgleich sind in der Sanierungsplanung aufzunehmen. Betroffene Leitungsabschnitte und Betriebsmittel sind nach dem Prüfergebnis zu erneuern. Der Anschlussbedarf der neuen Wärmeerzeugung ist gemeinsam mit dem Schutzkonzept zu berücksichtigen.

Ausführung und Abschlusskontrolle

Kalkuliert werden Verteilung und Schutztechnik sowie begrenzte Anpassungen betroffener Stromkreise. Zusätzlicher Leitungsbedarf ist nach der Prüfung gesondert zu erfassen. Die fertige Ausführung ist elektrisch zu prüfen, eindeutig zu beschriften und mit den erforderlichen Protokollen zu übergeben.

Angabenbasis: Der Check enthält keine elektrische Sicherheitsprüfung. Ergänzende Defekte sind vorgegebene Beispielannahmen.
Kostenposition B06 auf Seite 15.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Entwässerung und Rückstauschutz

B07 · Fehlende Rückstausicherung tiefliegender Entwässerungsstellen



F08 · KI erzeugtes Beispielfoto

B07 · P1
Rückstausicherung nachrüsten

Bestand und Alter
Bodenablauf und Waschküche, fäkalienfreies Abwasser; natürliches Gefälle im Muster vorhanden.

Befundbeschreibung
Bodenablauf und Waschküche liegen nach dem vorgegebenen Höhenbezug unterhalb der Rückstauebene. Für die beispielhaft beschriebene Leitungsführung ist keine Rückstausicherung vorhanden. Angenommen sind fäkalienfreies Abwasser, natürliches Gefälle und eine untergeordnete Nutzung ohne WC im Keller.

Bautechnische Beurteilung

Die beschriebenen Ablaufstellen sind im Szenario gegen Rückstau nicht ausreichend gesichert. Ein Kanalrückstau kann zu Wassereintritt über die Kellerabläufe führen. Eine geeignete Rückstausicherung ist deshalb nachzurüsten. Die Auswahl richtet sich nach Höhenlage, Abwasserart, Nutzung und Leitungsführung; eine einfache Klappe ist keine allgemeine Lösung für alle Entwässerungsstellen.

Ursachenbewertung

Die Rückstaugefährdung ergibt sich aus der angenommenen Lage der Ablaufstellen und dem fehlenden Schutz. Sie ist von der Feuchtebelastung über die Kelleraußenwände zu unterscheiden. Aus dem Foto allein lässt sich der Verlauf verdeckter Leitungen nicht bestimmen.

Maßnahmenempfehlung

Für die fäkalienfreien Kellerabläufe wird ein geeigneter, zugänglicher Rückstauverschluss vorgesehen. Voraussetzung sind die beschriebenen Einsatzbedingungen und der Verzicht auf die Nutzung bei Rückstau. Oberhalb der Rückstauebene liegende Ablaufstellen müssen ungehindert entwässern können. Erfordert die Nutzung eine Entwässerung auch bei Rückstau, ist stattdessen eine passende Hebeanlage vorzusehen.

Ausführung und Abschlusskontrolle

Der Kostenansatz setzt eine gut zugängliche Anschlussstelle mit begrenzten Einbauarbeiten voraus. Die Leitungszuordnung und Einsatzbedingungen sind vor Ausführung zu bestätigen. Nach Einbau sind Funktion, Wartungszugang und Betreiberinformation zu dokumentieren.

Angabenbasis: Höhenlage, Leitungsführung und fehlende Sicherung sind Beispielannahmen, keine allein aus dem Foto abgeleiteten Feststellungen. Kostenposition B07 auf Seite 15.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Maßnahmenfolge und Sanierungsbegleitung

Sanierungsumfang in sinnvoller Reihenfolge umsetzen

Phase	Maßnahmen und Abhängigkeiten
1 · Sofortmaßnahmen	Elektrische Auffälligkeiten sichern; aktive Dachleckagen und Wasseraustritt am Fallrohr begrenzen. Nutzung ungeschützter Kellerabläufe bis zur Bearbeitung abstimmen.
2 · Ursachen und Außenarbeiten	Kellerabdichtung und Rückstauschutz planen. Dach und Regenentwässerung gemeinsam anbieten und ausführen. Kellerinnenflächen erst nach Ursachenbeseitigung und ausreichender Trocknung überarbeiten.
3 · Gebäudehülle	Fenster und Fenstertüren vollständig erneuern; Anschlüsse und Lüftung abstimmen. Dachaufbau und Dämmung mit dem Sanierungsziel verbinden.
4 · Technik	Heizlast und Heizungsanlage auf die geplante Gebäudehülle abstimmen. Neue Heizung und elektrische Anpassungen gemeinsam koordinieren; Stromkreise und Schutzmaßnahmen dokumentieren.
5 · Abschluss	Ausführung mit dem vereinbarten Umfang abgleichen. Mängel und Restarbeiten festhalten, Erledigung nachverfolgen sowie Prüfunterlagen, Wartungsunterlagen und Produktunterlagen zusammenführen.

Kostenermittlung, Angebotseinholung und Angebotsprüfung

Leistungen und Mengen so beschreiben, dass vergleichbare Angebote entstehen. Ausbau, Entsorgung, Gerüst, Anschlüsse und Wiederherstellung eindeutig zuordnen. Reparatur und Austausch gegenüberstellen, wo eine wirtschaftliche Variantenentscheidung erforderlich ist.

Baukoordination, Abnahmebegleitung und Dokumentation

Termine, Schnittstellen und Änderungen abstimmen. Vereinbarte Ortstermine, Ausführungsstand und Restarbeiten nachvollziehbar dokumentieren. Umfang und Honorar der Sanierungsbegleitung werden für die Baumaßnahme gesondert vereinbart.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Fotoverzeichnis

Acht eindeutig zugeordnete, künstlich erzeugte Beispielfotos



F01 · Beispielansicht des Wohnhauses

Objektüberblick · Seite 1



F02 · Blinde Isolierverglasung

B01 · Seite 6



F03 · Alte Heizungsanlage

B02 · Seite 7



F04 · Gealterte Dachdeckung

B03 · Seite 8



F05 · Schäden am Kellerwandfuß

B04 · Seite 9



F06 · Fallrohr und Ablaufspuren

B05 · Seite 10



F07 · Ältere Elektroverteilung

B06 · Seite 11



F08 · Kellerabläufe und Waschküche

B07 · Seite 12

Fotos veranschaulichen den Bauteilzusammenhang. Mengen, Baujahre und ergänzende Befunde sind eigene Musterannahmen. Im Kundenbericht werden tatsächliche Objektfotos mit Lage, Datum und Befundzuordnung verwendet.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Orientierende Sanierungskosten

Brutto · fiktives Musterobjekt · orientierende Ansätze

Orientierende Bruttokosten für den beschriebenen Standardumfang. Die Ansätze enthalten übliche Montage und genannte Nebenleistungen. Es handelt sich um nachvollziehbare Beispielansätze für die Kaufvorbereitung, nicht um eingeholte Angebote.

Bauteil	Angenommener Leistungsumfang	Unterer Ansatz	Oberer Ansatz
B01 Fensteranlage	10 Fenster und 2 Fenstertüren, Standardausführung, Ausbau, Montage und örtliche Anschlüsse	13.000 €	15.500 €
B02 Heizung	Luftwärmepumpe, Speicher und Hydraulik; geeignetes Wärmeverteilnetz bleibt bestehen	24.000 €	28.000 €
B03 Dach	140 m² einfaches Satteldach, Standarddeckung, Unterdeckung, Dämmungspaket und Gerüst	33.000 €	38.000 €
B04 Kellerabdichtung	25 m gut zugängliche Außenwand, übliche Erdarbeiten, Abdichtung und örtliche Folgearbeiten	16.000 €	20.000 €
B05 Fallrohr	8 m Fallrohr, Verbindungen, Halterungen und Reinigung; Gerüst bereits bei B03	800 €	1.200 €
B06 Elektroinstallation	Verteilung und Schutztechnik mit begrenzter Anpassung betroffener Stromkreise	6.000 €	8.000 €
B07 Rückstauschutz	Geeigneter Rückstauverschluss an zugänglicher Anschlussstelle mit örtlichen Einbauarbeiten	1.500 €	2.500 €

Budgetbestandteil	Unterer Ansatz	Oberer Ansatz
Summe Bauarbeiten	94.300 €	113.200 €
Planung und Sanierungsbegleitung · Beispielansatz	4.800 €	6.600 €
Reserve · 15 % auf Bauarbeiten	14.145 €	16.980 €
Rechnerischer Gesamtbedarf	113.245 €	136.780 €

Gerundetes Planungsbudget: 115.000 € bis 140.000 €

Planung und Begleitung: beispielhaft 40 bis 55 Stunden zu 120 € je Stunde; Leistungsumfang gesondert vereinbaren.

Nicht enthalten: vollständige Neuverkabelung, umfassender Heizkörpertausch, neue Dachfenster, größere Holzschäden, Unterfangung, belasteter Boden sowie vollständige Fassadensanierung, Badrenovierung oder Innenrenovierung. Förderungen sind nicht abgezogen.

AUSFÜHRLICHER MUSTERBERICHT

Abschließende Sanierungsbewertung

Gesamteinordnung und Bedeutung für die Kaufentscheidung

Wesentlicher Sanierungsbedarf an Gebäudehülle und Gebäudetechnik

Mit diesem Sanierungsbedarf ist zu rechnen

Aus den beschriebenen Befunden ergibt sich ein zusammenhängendes Sanierungspaket. Die Fensteranlage und die Wärmeerzeugung sind zu erneuern. Am Dach ist die Sanierung von Deckung, Unterdeckung und Anschlüssen erforderlich. Die betroffenen Kelleraußenwände benötigen eine ursachenbezogene Abdichtungsmaßnahme. Ergänzend sind Fallrohr, elektrische Schutzmaßnahmen und Rückstausicherung zu bearbeiten.

Was zuerst umgesetzt werden muss

Vorrang haben die Sicherung auffälliger elektrischer Bereiche und die Begrenzung aktiven Wassereintrags. Die betroffenen Entwässerungsstellen sind bis zur Herstellung eines geeigneten Rückstauschutzes entsprechend der Nutzungssituation zu behandeln. Provisorien sind als Übergangsmaßnahmen zu kennzeichnen.

Welche Maßnahmen zusammengehören

Dach und Regenentwässerung sind gemeinsam zu koordinieren. Die Kellerabdichtung geht der Wiederherstellung der Innenoberflächen voraus. Die neue Wärmeerzeugung ist auf die geplante Gebäudehülle abzustimmen. Elektrische Anpassungen, Heizungsanschluss und örtliche Folgearbeiten sind zeitlich zusammenzuführen.

Welches Budget vorzusehen ist

Die orientierenden Baukosten betragen 94.300 € bis 113.200 € brutto. Mit dem gesonderten Ansatz für Planung und Begleitung sowie 15 % Reserve auf die Baukosten ergibt sich ein rechnerischer Gesamtbedarf von 113.245 € bis 136.780 €. Für die Kaufvorbereitung wird ein gerundetes Planungsbudget von 115.000 € bis 140.000 € angesetzt.

Folgerung für die Kaufvorbereitung

Der Sanierungsbedarf ist zusätzlich zum Kaufpreis in der Finanzierung zu berücksichtigen. Die beschriebenen Maßnahmen betreffen überwiegend Gebrauchstauglichkeit, Witterungsschutz und technische Sicherheit. Vor Beauftragung sind Mengen, Anschlussdetails und Ausführung zu konkretisieren und vergleichbare Angebote einzuholen. Bei abweichenden Ausführungsbedingungen ist der Kostenansatz anzupassen.

Abschließende Aussage

Das Beispielobjekt ist insgesamt als sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie einzuordnen. Empfohlen wird eine abgestimmte Umsetzung der beschriebenen Hauptmaßnahmen. Die abschließende Kaufentscheidung setzt voraus, dass der erforderliche Investitionsbedarf finanzierbar ist und wesentliche offene Punkte des tatsächlichen Objekts geklärt sind.

Dieser Abschluss bewertet ausschließlich das fiktive Szenario. Tatsächlicher Objektzustand, Leistungsumfang und Angebotspreise sind bei einem realen Auftrag gesondert zu belegen.