

Beratung vor Hauskauf Immobilienschätzung Checkliste

Objekt:

→ Bei erdberührten Bauteilen: Keller

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

→ An der Fassade

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

→ An den Wänden

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 17. Gibt es Risse? | Haarrisse unbedeutend |
| 18. feuchte Stellen? | Nein |
| 19. Asbestverdacht | Nein |

→ **Bei vorhandener Wärmedämmung**

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

Hinweis für den Hauskäufer zum Heizkessel: Wegen der schwierigen technischen & baurechtlichen

Zusammenhänge zwischen Schornsteinzustand (Versottung), Ablauf Kondensat, Niedertemperaturbetrieb,

Brennwerttechnik, Kaminbetrieb, Abluft Küche sollte immer eine Abstimmung mit dem Kaminkehrer erfolgen.

Alternativheizung Infrarot 1.500€/ Zimmer Heizkörper , Strahlungsheizung, ca. 30KWh/a m²

Beispiel: 30KWh/a m² bei 150m² Hausgröße: 30*150=4500KWh*0,3€/KWh = 1350€/a

www.kk-lichttechnik.de/heizungen/marmorheizung Dr. Ing. Klaus Knoechel, 0731 35891, info@kk-lichttechnik.de,

Neu-Ulm, Petrusplatz 1,

<http://www.sachsenheizung.de/produkte/heizplatten.html>

alternativ nicht geprüft www.maxtherm.de/ www.eco-dom.de/infrarotheizungen www.redwell.de

24. Thermostatventile Ja

→ **Balkendecken und Estrich**

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

→ **Am Dach**

30. Allgemeiner Zustand der Dacheindeckung? problematisch
 31. Dach: sicher gegen: Regen problematisch
 32. Ist die Statik der Dachkonstruktion noch gegeben? Ja
 33. Wie ist der Zustand des Holzwerks? Gibt es Schadstoffe: Nein
 34. Verfugung der Dachziegel, sicher gegen: Flugschnee Rückstau Mängel
 35. Schwammschäden Nein

→ **Fenster/ Verglasung/ Türen**

36. Allgemeinzustand der Fenster? ok
37. schräge Dachfenster? Leibung ausreichend gedämmt problematisch
38. schräge Dachfenster? Scheibe ausreichend gedämmt problematisch
39. schräge Dachfenster? Sonnenschutz ausreichend problematisch
40. Besteht eine ausreichende Dichtigkeit? Ja
41. Ist die Lackierung in Ordnung? Schäden am Lack der Tür
42. Funktionieren alle Beschläge? Rahmen schleifen, sollte eingestellt werden.
43. Einfachfenster Nein
44. Fenster- Haustüranschlussfugen, Außenfensterbänke? Ok
45. Haustür dicht: ok Kellertür problematisch
46. Balkontür ok
47. Innentüren: dichtschießend Ok

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

48. Elektroanlage (Erdung messen lassen) ist Neu
49. Ventile, Verschraubungen, Umwälzpumpe, besser durch Installateur;
Schornstein: Schornsteinfeger überprüfen lassen! Nicht geprüft, war in Benutzung, Mangel wenig wahrscheinlich.
50. 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. Aber alle Rohre, älter als 1985 immer raus!

→ **Schimmelschäden: im Keller**

- Antischimmelbehandlung mit 70%tigem Alkohol,
- Entfernen der Raufasertapete/ Tapete/Bekleidung
- Streichen mit Kalkfarbe z.B. 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)
Heizkostenabrechnung lag vor

neues Dach empfohlen
Nein

Heizverbrauch in KW h/m²/Jahr

1Li Öl ~ 10 kWh

1m³ Gas~10 kWh

im Jahr von Jahresabrechnung / Wohnfläche:

Ziel < 70 KW h/m²/Jahr, wie Neubau; __ < 100 in KW h/m²/Jahr Schmerzgrenze

Zum Vergleich:

8 KW h/m²/Jahr = von mir 1995 gebautes Doppelhaus in Fichtenwalde Kiefernring

40 KW h/m²/Jahr =KFW 40 70 KW h/m²/Jahr =Neubau EFH

130 KW h/m²/Jahr =Schmerzgrenze

300 KW h/m²/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: Gas

Endenergieverbrauch: Beispiel max 2000 Liter/m³ Öl im Jahr=

2000* 10,5 (Faktor) = 21.000 kWh/m²/Jahr

21.000 kWh/m²/Jahr / 140m² = 150 kWh/m²/Jahr

-15 kWh/m²/Jahr - Abzug Warmwasser= 135 kWh/m²/Jahr

Baujahr Haus:

Energieeffizienzklasse:

Endenergie [kWh/(m²·a)]

A+ < 30

A < 50

B < 75 als Ziel möglich

C < 100

D < 130 realer Verbrauch Typische für das Baujahr, kann hier sein

E < 160

F < 200

G < 250

H > 250 Typische für das Baujahr, mit diesem Bedarfsausweis

51. Die größten Wärmeverluste treten an folgenden Bauteilen auf:
Heizungskeller Rohrisolierung, Dachdämmung, Bodenluke, Rollladenkasten schwach gedämmt, Rollladenführung, undichte Haustür.
52. Fenster und Türen sind vom Tischler: einstellen
53. Es bestehen keine Anzeichen für eine Asbestgefahr,
54. **Alternativ: Infrarot Strahlungsheizung** oder www.redwell.de Marktführer oder www.kk-lichttechnik.de/choose/heizungen/marmorheizung/ oder Heizen mit Koks Anthrazit (Kosten 50%) www.markus-heizkessel.de www.bergmannskessel.de

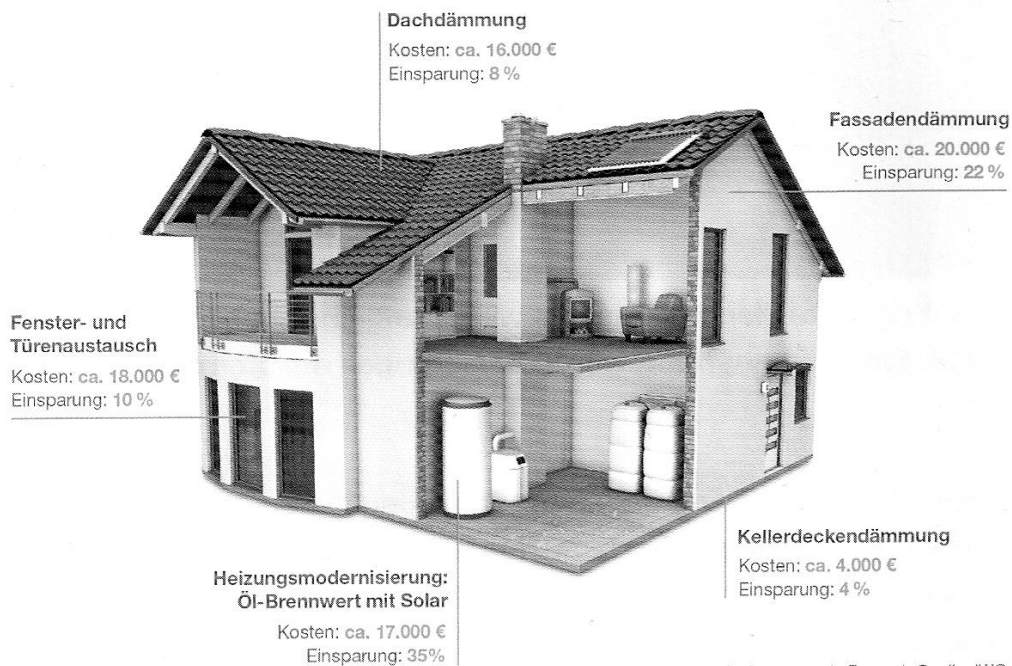
Das größte Problem bei diesem Haus: Abwasser undicht, Trinkwasserrohre und Dach zu alt

Das Gebäude befindet sich in einem seinem Alter entsprechenden Zustand.

Es ist mit Reparaturen zu rechnen!

Instandhaltungsrückstand:

Malerarbeiten, innen	2.000€	Keller
Fassade, Maler, außen	8.000 €	
Belagarbeiten	4.000€	
Abbruch	1.000€	
Mauer- Putzarbeiten	2.000€	
Abdichtung	2.000€	Treppenwand
Dachdeckung	35.000€	Aufsparren, Gaube
Dachdämmung	incl.	
Dachfenster	2.000€	
Sanitär, Abwasserrohre	4.000€	Gussrohre raus
1 x Badeinbau	6.000€	
Heizung	10.000€	Infrarot
Bodenklappe, isoliert	0	
Rißsanierung	0	
Haustür	0	
Fenster	0	
Dämmung Rollladen	1.000€	
Elektro (<1982 2adrig)	2.000€	
Balkonsanierung	5.000	Terrasse fehlt
Hocheffizienzpumpe	0	Rohrisolierung
Isolierung	0	
Sicherheit verbessern	0	ABUS
Sonstiges	1.000€	



Das Gebäude hat einen Instandhaltungsrückstand von geschätzt: 85.000€.

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.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schmalfuß', with a long, sweeping flourish extending downwards and to the right.

Anlage Keller

Die Ablplatzungen vom Putz zeigen optisch die Feuchtebelastung an. Die Feuchtigkeit mehrere Ursachen haben:

1. Feuchtigkeitseinfall von der Außenseite,
2. Feuchtigkeitseinfall durch undichte Mauerwerksabsperungen von unten,
3. Feuchtigkeitseintrag durch Innenkondensation durch Salzbelastung der Wand.
4. Undichte Rohre Abwasser (modriger Geruch)

Um dieses genau zu ermitteln, wäre eine Laboruntersuchung auf Art der Salze, ihres hygroskopischen Verhaltens und der enthaltenen Feuchtigkeitsbelastungen des Mauerwerkes erforderlich. Dies wäre mit Probebohrungen und Entnahme von Bohrkerne verbunden.

Das würde einen labortechnischen Aufwand von 600€ bis 1000 € erfordern.

Wahrscheinlich defekt ist: 1+2+4

Wertung des Zustandes:

Der Keller ist ohne Sanierung für eine untergeordnete Nutzung geeignet: Lagerung von Obst, Gemüse, Wein in Stahlregalen, Trocknen von Wäsche ohne organische Stoffe mit Wand- und Bodenkontakt ist möglich. Organische Stoffe (z.B. Dispersionsfarbe & Verpackung aus Karton) werden kurzfristig verschimmeln und den modrigen Geruch verursachen.

Keller ist (nur mit aufwändiger Sanierung) für eine hochwertige Nutzung geeignet: Lagerung von Akten, Büronutzung, Wohnen bzw. Schlafen.

Vorschlag zur Sanierung nach den Regeln der Technik:

Aufgraben: nein

Traditionell Kosten: **500 bis 1000 €/m lfd**

Seitliche Abdichtung erforderlich: nein

System: z.B. Kunstharz modifizierte Dickbeschichtung System Deitermann oder Bahnendichtung mit Metalleinlage, z.B. V 60 Alu oder KSK

horizontale Abdichtung erforderlich: nein

JA: Kleinflächen abdichten: max 5m² Abdichtung 2.000€ Treppenwand

oder ISOTEC-Paraffininjektion

www.isotec.de/isotec-sanierungsloesungen/gebäudeabdichtung/isotec-horizontalsperre.html

In Süddeutschland bis 600€/m²

In Ostdeutschland Leipzig bis 300€/m² = Tel 034263-703008 Bauwerksabdichtung Friderici

Mauerwerksinjektionen

Hochdruckinjektage, Rißverpressung, Betonsanierung (Gelbe Seiten)

Selber machen:

Schwerkraftinjektion

www.energie-experten.org/bauen-und-sanieren/daemmung/perimeterdaemmung/horizontalsperre.html

Kalziumsilikatplatten, ca. 10cm dick

Sanierputz

entfällt

Kalkfarbe gegen modrigen Geruch

<http://bausachverstaendige.info/modriger-geruch-im-zimmer-schimmelgutachter/>

Foliendichtung von innen

entfällt

<http://www.orbit-system.de/> 40€/m² Flächenabdichtung von innen + 60€/m²

Rückverankerung durch Mauerwerk + Estrich von innen: Kosten alternativ ~ 9.000€ bei 40m Umfang.

www.aquapol-deutschland.de/ /at

entfällt

Anlage Risse **entfällt, keine wesentlichen Risse**

1. Risse im Putz und im Mauerwerk im Bereich der Fensterbrüstungen und stürze:

URSACHE: Folge des unterschiedlichen Spannungszustandes bei Lastabtragung zwischen belastetem und unbelastetem Mauerwerk und Wärmedehnung.

Die Risse, die in der Außenfassade sichtbar sind, setzen sich möglicherweise im Innenputz unter der Tapete fort.

Siehe hierzu alle Risse im Bereich von Brüstungen, Stürzen und Gesimsen. Dieses Rissbild ist am typischsten.

2. Fugenrisse im Mauerwerk

URSACHE: Versagen der Steinfugen infolge thermischer Spannungen

3. Risse im Bereich von Deckenstürzen und -ankern. Die Risse am Übergang zwischen Wand und Decke sind Folge der unterschiedlichen Steifigkeit der verwendeten Materialien.

4. Schwindrisse: netzartig, dünn, unbedeutend

5. Setzungsrisse: schräg verlaufend

6. Risse im Treppenhaus, waagrecht; Materialwechsel

7. Risse im Dachgeschoß an den Dachschrägen: Materialwechsel

Sanierung:

GEGEN Risse

Malermäßige Behandlung: spachteln,

Gewebe einlegen,

Trennschienen zwischen 2 Bauteilen verwenden

Schattenfugen

Holz - Bekleidung



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Schmalfuß".

Folgende Bereiche werden durch den Baugutachter begutachtet:

- Überprüfung Haupteingänge und Außentüren auf Funktion
- Kontrolle der Außenwände und Fassade auf Risse und Beschädigungen
Balkon und Brüstungen
- Überprüfung der Außenfenster, Fensterbänke und Jalousien
- Überprüfung Dachhaut und Dachaufbauten, Beschädigung und Dämmzustand soweit begehbar
- Dachstuhl und Dachraum auf Regensicherheit und Schadstoffverdacht, Dachrinnen
- Hinweise zu Kamin und Küchenentlüftung aus Sicht von Energieverlusten
- Innenwände und Innentüren, Treppenhaus / Geschosstreppen, Fußböden / Geschosdecken
- Sichtprüfung der Heizung und Warmwasseraufbereitung auf Wartung /Technik
- Wasser- und Abwasserleitungen - soweit sichtbar auf Lecks
- Haustechnische Installationen: Liste für Wohnungslüftungsgeräte mit und ohne Wärmerückgewinnung
<http://tzwl.de/marktundverbraucherinformationen/tzwl-ebulletin>
- Überprüfung des Kellers auf Leckstellen & Feuchte
- In den kalten Monaten: Infrarot Thermo Kurzuntersuchung, welche dann den energietechnischen Zustand des Objektes zeigt, incl.

Hinweise zu Sonnen-/Windenergie

- www.airmax24.ch, ist sogar für die Stromerzeugung auf fast jedem Balkon geeignet
- Sonnenernte e.v <http://sonnenernte.npage.de/>

Hinweise zu Baubiologie: Baubiologe Ulm rainer.scholz@geovital.com

015141306079 <http://geovital.com/rainer-scholz-dettingen-ulm> 07324/3008953

Reger Baubiologie Mainzer Str. 5, 80804 München 089 3073597 <https://www.baubiologie-muc.de/kontakt/>

- DECT Strahlungsverdacht
- Verdacht auf Wasseradern; Schlafplatzuntersuchung
- kostenloser Wassertest, Cadmium, Nitrat=Gülle, 7 stufiger Filter, Osmose, Herr Richter +491772928679
Gruß von Baugutachter Schmalfuß, Hans-Martin Dorwarth Beratung und Verkauf
Grander-Technologie, Tel.: 030 - 834 64 23, Mobil: 0176 - 216 04 756, m.dorwarth@googlemail.com
- Wasserenthärter, wartungsfrei www.grander.com

Aktuelle Hinweise zu Krise & Finanzen

- Bitte beachten Sie die mögliche Krise bei Ernährung, Immobilien und Finanzen der Weltwirtschaft,
- Hinweise in der Tagespresse und auf www.ernaehrungsvorsorge.de der Bundesregierung
- www.hartgeld.com und www.krisenvorsorge.com www.hartgeld.com/media/pdf/Anonymus-Der-Immobilien-Betrug.pdf <http://www.geolitico.de/2015/08/16/fluechtlinge-als-eigenheim-risiko/>
- <http://www.hartgeld.com/media/pdf/2016/Wolff-Tsunami.pdf>

Hinweise zu Energiesparen:

siehe auch www.solarkritik.de und <http://www.sonnenernte.net/> www.einfaele-statt-abfaelle.de/
Architekt Konrad Fischer zur Strahlungsheizung <http://www.e-v-o.de/vorteile.php>
Kessel runter auf unter 45°C Vorlauftemp., einschl. gleichmäßiger Verbrennung zur Vermeidung von ständigem Aus/Einschalten; Rohre Und Heizflächen sollen auf der Wand bleiben; Heizflächen werden vor der Wand evtl erweitert, kein Unterputz; Keine Nachtabsenkung, geringes Durchheizen mit gleichmäßiger Strahlung wie bei der Sonne (bzw. Autobahnfahrt, ohne zu bremsen)
Wie den Heizkessel checken: Nehmen Sie den Jahresverbrauch z.B. (3500 m³)/250 empirisch.
= 3500/250= 14 KW = erf. Kesselgröße; Kesselgröße vorhanden = 78 KW ist zu groß
Vorlauftemperatur senken!
<http://www.co2online.de/modernisieren-und-bauen/brennwertkessel/brennwertkessel-10-fragen-antworten/> Brennwert 25% oder Infrarot Heizung Marmor? 50%
Wärmedämmung
<http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article114866146/Die-grosse-Luege-von-der-Waermedaemmung.html>

Hinweise zu Energie EnEV 2014

Die neue EnEV 2014 ist seit dem 1. Mai in Kraft. Doch offenbar wissen viele Hausbesitzer überhaupt nicht, dass sie bis Ende 2015 in eine neue Heizung oder eine verbesserte Wärmedämmung investieren müssen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 verschärft die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude. Viele Bauherren und Hausbesitzer müssen nun investieren, damit ihr Haus den neuen Regelungen gerecht wird. Doch ein Großteil der betroffenen Immobilienbesitzer weiß gar nichts von seinen Nachrüstpflichten. Dabei drohen bei Nichtbeachtung empfindliche Geldbußen. Diese Vorschriften der EnEV 2014 sollten Bauherren und Hausbesitzer kennen.

http://www.zuhause.de/enev-2014-vorschriften-fuer-neubau-umbau-und-bestandsgebaeude/id_69378726/index

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 verschärft die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude. Viele Bauherren und Hausbesitzer müssen nun investieren, damit ihr Haus den neuen Regelungen gerecht wird. Doch ein Großteil der betroffenen Immobilienbesitzer weiß gar nichts von seinen Nachrüstpflichten. Dabei drohen bei Nichtbeachtung empfindliche Geldbußen. Diese Vorschriften der EnEV 2014 sollten Bauherren und Hausbesitzer kennen.

Viele Hausbesitzer kennen die Nachrüstpflichten der EnEV 2014 nicht EnEV 2014 verbietet den Betrieb vieler alter Heizungen

die Austauschpflicht für alte Heizungen und die Präzisierungen der Pflicht zur Wärmedämmung der obersten Geschossdecke – dürfte auch einen Großteil der Unwissenden betreffen. "Standardheizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, müssen künftig ausgetauscht werden, wenn sie älter als 30 Jahre sind" Für Besitzer eines Ein- und Zweifamilienhauses, die auch selbst in diesem wohnen, gilt die Pflicht jedoch nur, wenn das Haus ab 2002 bezogen

EnEV 2014 definiert klaren Grenzwert für die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke

Nach dem 31. Dezember 2015 müssen die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach so gedämmt sein, dass ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von 0,24 nicht überschritten wird. die Dämmpflicht für zugängliche Heizungs- und Warmwasserleitungen, die schon die EnEV 2009 vorschrieb, stehen darüber hinaus unter Amortisierungsvorbehalt. Sie müssen nur umgesetzt werden, "soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können",

http://www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/energieeffizienz.html/?et_cid=21&et_lid=48&et_sub=zuhause.de

<http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article135864916/2015-wird-fuer-Hausbesitzer-finanzieller-Kraftakt.html>

Bitte wenden Sie sich zu den Fragen KfW an die zugelassenen Energieberater zur geförderten KfW Initialberatung

<http://bauexperte.info/kfw-beratung/> Ich vertrete diesen Standpunkt, unabhängig der Lobby