

BSV Deutschland GmbH, Fürstenwall 24, 40219 Düsseldorf

Eheleute Mustermann

Beispielstraße 1  
12345 Musterhausen

Telefon: 0211 - 971 792 65  
Telefax: 0211 - 942 595 11  
Mobil: **0172 - 404 758 0**  
Email: [info@bsv-deutschland.de](mailto:info@bsv-deutschland.de)

Unser Zeichen  
KB 01/20XX

Ihr Ansprechpartner  
Christoph Riedel

Datum  
23.12.2015

### **Betr.: Schriftliche Ausfertigung Kaufbegleitung**

Sehr geehrte Frau Mustermann, Sehr geehrter Herr Mustermann,

wir möchten uns ganz herzlich für den Termin im Objekt Musterstraße 1 in 12345 Musterhausen am 21. Dezember 2015 bedanken und möchten Ihnen auftragsgemäß die bei der Besichtigung getroffenen Feststellungen in einer schriftlichen Ausfertigung niederlegen.

#### Objektdaten:

Objektart:	Einfamilienhaus/ Stadthaus
Etagenanzahl:	2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> geschossig
Anschlussbebauung:	rechts- und linksseitig
Baujahr:	1875
Denkmalschutz:	straßenseitige Fassade und Treppenhaus
Grundstück:	300 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	250 m <sup>2</sup>
Keller:	90 m <sup>2</sup>
Ausbaureserve:	50 m <sup>2</sup> Speicher
Garagen:	keine
Stellplätze:	keine
Mülltonnenstellfläche:	vorhanden

Verkehrslärm:	ruhige Seitenstraße/ Einbahn
Zustand:	stark sanierungsbedürftig
Kaufpreis:	€ 500.000,-

Bitte finden Sie nachstehend unsere bauliche Einschätzung:

## **Schriftliche Ausfertigung zur Kaufbegleitung**

- Urschrift -

### **Musterstraße 1, in 12345 Musterhausen**

21. Dezember 2015

#### 1. Denkmalschutz:

Das Objekt stammt aus dem Jahr 1875. Für Teilbereiche, hier die straßenseitige Fassade und das Treppenhaus, besteht nach Angaben des Verkäufers Denkmalschutz. Diese Angaben konnten wir zwischenzeitlich nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde bestätigen. Dies bedeutet für Sie, dass Sanierungs- und Renovierungsarbeiten nur in Absprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden dürfen. Daneben werden Sie die baujahrestypische enge Treppenhaussituation mit einer eher ungenügenden Belichtung im Rahmen eines Umbaus nicht verändern können.

#### 2. Fassaden

Die straßenseitige Fassade ist eine mit aufwändigen Stuckelementen gestaltete Jugendstilfassade mit einfach verglasten Holzsprossenfenstern. Im Dachbereich findet sich noch eine verzierte Giebelwand bis zur Höhe des Dachfirsts. Die straßenseitige Fassade weist stellenweise alte Feuchtigkeitsschäden auf. Diese können aber nach erster Einschätzung mit vertretbarem Aufwand instandgesetzt werden. Grund hierfür ist eine mangelhafte bzw. ungenügend reparierte Dachentwässerung. Deshalb wären vor Durchführung von Fassadenarbeiten zunächst Dacharbeiten zu erledigen (vgl. Punkt 5).

Die gartenseitige Fassade weist hingegen stärkere Feuchtigkeitsschäden auf, die ebenfalls auf einer schadhafte Dachentwässerung beruhen. Daneben sind tiefe Risse im Mauerwerk zu sehen. Nach Verkäuferangaben beruhen diese noch auf einem Bombenschaden aus dem Weltkrieg im Nachbarhaus, welcher den Stand des Verkaufsobjekt beeinträchtigt hat. Hier sollte eine gesonderte statische Begutachtung vorgenommen werden. Die Risse müssen verpresst werden. Erst danach kann die

rückseitige Fassade wiederhergestellt werden. Da für die Rückseite kein Denkmalschutz besteht, können hier moderne effiziente Methoden angewandt werden.

### 3. Anschlüsse an die Nachbarhäuser

Von der Straßenseite links befindet sich ein Mehrfamilienhaus in Anschlussbebauung, welches das Verkaufsobjekt überragt. Der bauliche Zustand der linksseitigen Nachbarliegenschaft sowie deren baulichen Anschlüsse an das Kaufobjekt sind nicht zu beanstanden. Von der Straßenseite rechts befindet sich ein dem Verkaufsobjekt entsprechendes Gebäude. Der bauliche Zustand des rechtsseitigen Objekts sowie dessen bauliche Anschlüsse sind mangelhaft und mitursächlich für rückwärtige und straßenseitige Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden.

Beide Objekte teilen sich ferner auf der Gartenseite im Anbaubereich statisch relevante Bauteile. Bei Um- und Ausbau des Verkaufsobjektes können daher Abfangmaßnahmen zum in Rede stehenden Nachbarobjekt erforderlich werden.

### 4. Fenster

Die Fenster im Gesamtobjekt sind auszutauschen. Dabei sind die Auflagen der Denkmalschutzbehörde für die Fassadenseite einzuhalten.

### 5. Dach & Dachstuhl

Der Dachstuhl zeigt keine offensichtlichen Schadstellen oder Schädlingsbefall. Das Holz ist trocken, da der Speicher nicht isoliert und gut durchlüftet ist. Lediglich die Konterlattung muss im Rahmen einer erforderlichen Neueindeckung des Daches ausgetauscht werden. Hierbei muss auch eine zeitgemäße Dämmung eingebracht werden. Daneben muss insbesondere die Dachentwässerungssituation mit dem straßenseitig rechtsbefindlichen Nachbargebäude geklärt werden. Hinsichtlich eines Dachgeschossausbaus ist zu beachten, dass aufgrund der Denkmalschutzaufgaben straßenseitig wohl keine Veränderungen vorgenommen werden können, gartenseitig hingegen dürften Dachflächenfenster oder eine Gaube genehmigungsfähig sein. Diese Fragestellung ließe sich abschließend in einer Bauvoranfrage klären.

### 6. Fundament & Decken

Das Objekt ist baujahrestypisch auf einem offenen Fundament mit ausgemauertem Gewölbekeller gegründet. Die Zwischengeschosdecken sind als Holzbalkenkonstruktion mit Schüttung ausgeführt. Auch im Keller konnten neben bei dieser Bauweise normalen Feuchtigkeit weitere leichte Feuchtigkeitsschäden festgestellt werden. Aufgrund dieser Situation sind die Balkenköpfe der EG-Holzbalkenkonstruktion, besonders deren Zustand und Auflagerung auf Ihre statische Tragfähigkeit zu prüfen. Eine entsprechende Prüfung empfiehlt sich auch für die anderen Geschosdecken. Eine entsprechende Senkung im gartenseitigen Wohnzimmer indiziert hier einen Schaden. Eine solche Überprüfung kann nur unter Öffnung des Baukörpers erfolgen.

### 7. Versorgungs- & Entsorgungsleitungen

Die kompletten Zuleitungen für Strom Wasser und Gas sind ab Übergabestelle (Hausanschluss) auszutauschen. Die Ableitungen sind für das gesamte Objekt neu zu erstellen und müssen bis zum Übergabepunkt den heutigen Verhältnissen angepasst werden. Eine Instandsetzung der vorhandenen Installation ist nicht möglich.

### 8. Haustechnik

Das Verkaufsobjekt nutzt drei verschiedene Wärmequellen. Teilweise wird mit einer Warmluftheizung über Heizschächte, teilweise über Nachtspeicher und teilweise über Gasöfen geheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über separate Boiler. Keines der Systeme ist zu erhalten oder zu revitalisieren. Bei der Demontage der Nachtspeicher ist erhöhter Entsorgungsaufwand wegen Asbestbauteilen einzuplanen. Im Rahmen der Heizungsinstallation müssen alle Kamine instandgesetzt werden. Die Elektrounterverteilung sowie die Elektroverteilung muss neu hergestellt werden. Die Wasserleitungen müssen ebenfalls neu verlegt werden. Ebenfalls müssen komplett neue Heizkreisläufe gelegt werden.

Vorhandene Steigleitungen für Gas sind auszutauschen und zusätzliche neue Steigleitungen für Wasser sind einzubringen. Die Ableitungen müssen ebenfalls komplett neu hergestellt werden.

### 9. Sonstige Hinweise

Das Objekt verfügt im Dachgeschoss/Speicher über eine Ausbaureserve. Inwieweit ein hier auf dem Boden verlegter 30er T-Stahlträger statisch relevant ist und welche Funktion dieser erfüllt, konnte nicht festgestellt werden.

Beim Nachbarhaus straßenseitig rechts handelt es sich um einen Nachkriegswiederaufbau ohne Denkmalschutzaufgaben. Aufgrund der aktuellen Preisentwicklung liegt es im Bereich des Möglichen, dass hier ein Abriss des Bestandsgebäudes und einen Überplanung des Grundstückes mit einem Neubauvorhaben vorgenommen wird.

Im Übrigen werden Teile der erforderlichen Sanierungsarbeiten in Abstimmung mit dem Eigentümer des straßenseitig rechten Nachbarhauses erfolgen müssen, was einen erhöhten Abstimmungsbedarf bedeutet.

Anschließend weisen wir darauf hin, dass die Baustelleneinrichtung sowie die Zuwegung in das Objekt kompliziert ist, da keine neuen Zugänge durch die denkmalgeschützte Fassade geschaffen werden können, die Fensteröffnungen und das ebenfalls denkmalgeschützte Treppenhaus zu klein sind. Insoweit wird über die gesamte Bauzeit ein Kran erforderlich sein.

### 10. Zusammenfassung

Das Objekt weist erhebliche substantielle Mängel auf und wirft vereinzelt Fragestellungen auf, die nur durch weitere gezielte Prüfungen beantwortet werden

können. Insbesondere sollte das Objekt statisch untersucht werden. Sofern eine solche Untersuchung keine weiteren Beanstandungen offenlegt, beziffern wir die Bau- und Sanierungsmaßnahmen vorläufig mit € 400.000 bis € 500.000. Eine substanzerhaltende Teillösung sehen wir nicht. Die reine Bauzeit ohne Genehmigungszeiträume wird mindestens 6 Monate betragen.

### 11. Einschätzung

Aufgrund des niedrigen Kaufpreises von € 500.000,-, halten wir die geplanten Aufwände für Sanierung, Um- und Ausbau (Reserve) für vertretbar. Selbst unter Einplanung eines Sicherheitspuffers von weiteren € 200.000,- sehen wir die Werthaltigkeit des Objekts aufgrund von Lage, Fläche und nach Sanierung vorhandener Ausstattung als gegeben an. Wir gehen ferner davon aus, dass aufgrund des Umfangs der vorzunehmenden Baumaßnahmen, den Denkmalschutzauflagen und der vielen verschiedenen zu koordinierenden Gewerke ein hoher Aufwand für die Bauherren mit viel Präsenz auf der Baustelle erforderlich sein wird.

Mit freundlichen Grüßen.

Christoph Riedel

-Bausachverständiger-

