

DHH

Sanierungsrückstau

Vormerkung:

Das Doppelhaus befindet sich in guter Wohnlage. Weist jedoch grundsätzlichen Sanierungsrückstau aus. Energetisch ist zu beachten, dass auch das regenerative Energiengesetz Baden-Württemberg sowie Bundesgesetzgebung Zug um Zug auch auf solche Projekte angewendet werden vom Gesetzgeber und somit energetische Sanierungen unumgänglich sind. Es handelt sich um ein typisches 50er Jahre Gebäude, an der Gebäudesubstanz grundsätzlich wurde im Grunde nichts gemacht.

Die nachfolgende Kostenbetrachtung zeigt anschaulich, dass eine drastische Kostenentwicklung stattfindet, sobald an der jetzigen Gebäudestruktur begonnen wird zu verändern.

Somit sind betreffend Gebäudenutzung zwei grundsätzliche Möglichkeiten für Erwerber/Bewohner gegeben:

Gebäude im jetzigen Zustand belassen mit Notmaßnahmen die unter energetischen Gesichtspunkten dem Gesetzgeber entsprechen, aber technisch betrachtet natürlich völlig lückenhaft sind. Oder die eigentlich gebotene Grundsanierung des Gebäudes durchführen und damit ergibt sich als Wertbetrachtung im Grunde genommen der Bauplatzwert. Zumal es sich um ein Doppelhaus handelt und somit bauphysikalische Notwendigkeiten, wie Schallschutz nach DIN 4109, wie bei heutigen Gebäuden üblich, nicht mehr hergestellt werden kann.

Nachfolgend Kostenbetrachtung bei Grundsanierung:

Kostenschätzung nach DIN 276, tabellarisch

Nr.	Gewerk	Kosten	Anmerkung	Bilder
1	Rohbau/Innenumbau	10.000 €	Innenwände ändern, Durchbrüche schließen, evtl. Kellerabgang umbauen	Nr. 1
2	Zimmerer, Dachdeckung, Flaschner	23.400 €	Aufdachdämmung, Neudämmung, Anschlussdetails, Flaschnerarbeiten in Kupfer, ob Kamin erhalten bleiben kann, ungewiss, nicht berücksichtigt	Nr. 2
3	Vollwärmeschutz + Gerüst	18.000 €	3-seitiger Vollwärmeschutz, Detailprüfung wegen Rollläden/Klappläden muss noch erfolgen, noch unberücksichtigt	Nr. 3
4	Verglasung, Haustür, Rollläden, Sims	16.500 €	Fenster müssen komplett entsorgt werden, entsprechen nicht mehr Wärmeschutz, neue Rollläden, neue Haustüre, neue Detailausbildung Innen-/Aussen-Simsen.	Nr. 4
5	Trockenbau und Dämmung DG	9.000 €	Als Trockenbau sollte versucht werden, den Schallschutz zu verbessern in dem zum Nachbarhaus eine Trockenbau-Vorsatzschale erstellt wird, + Verschalung DG	Nr. 5
6	Estrich/Boden- u. Wandbeläge	14.800 €	Grunderneuerung der Sanitärobjekte, Entfernen alter Estrich und Einbau Neuestrich	Nr. 6
7	Elektro/Heizung/Sanitär	32.000 €	Komplette Neuinstallation alle 3 Gewerke	Nr. 7
8	Abbruch und Entsorgung	20.000 €	Abbruch u. Entsorgung der Materialien als Kernsanierung, ohne Deponiekosten, Deponiekosten der eingebauten Materialien müssen noch von einem separaten Fachmann geschätzt werden.	Nr. 8
9	Maler und Tischler	10.000 €	Die Kaufinteressenten wünschen den Erhalt der Holztreppe. Dies ist nachvollziehbar. Inwieweit die Holztreppe jedoch noch nutzbar ist nach Durchführung der notwendigen Umbauarbeiten ist zweifelhaft, bei der Kostenbetrachtung wurde jedoch davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Treppenkosten entstehen.	Nr. 9
10	Nebenkosten Ingenieure	30.000 €	Hier wurde eine Kostenuntergrenze angesetzt; wobei dies an der Gesamt-Kostenbetrachtung sicher nichts ändern wird	keine
	Summe	183.700 €		

Bild Nr. 1.1



Treppenaufgang soll auf Wunsch der Kaufinteressenten entfernt werden.

Bild 1.2



Betonieren des jetzigen Feucht-/Naturkellers

Bild 1.3



Grundmauerwerk 2 cm Hohlblockmauerwerk Einfachstausführung.

Bild 1.4



Rückwärtige Gartenfassade

Bild 1.5



Kamin muss entfernt werden bei neuer Heizung, schon im jetzigen Zustand technisch bedenklich, bei neuer Heizung nicht mehr zu gebrauchen.

Bild 2.1



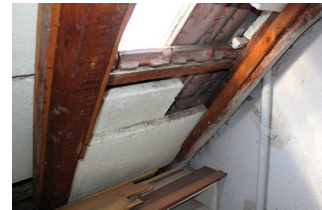
Klassischer 50er Jahre Dach-Stock, Wärmedämmung muss Somit als Auf-Dachdämmung Eingebaut werden, dies bedeutet wiederum automatisches Entfernen der vorhandenen Dach-Deckung mit notwendigen Anschluss-Detailarbeiten. Der konstruktive Teil des Dach-Stuhles kann erhalten bleiben, alles andere ist zu entfernen.

Bild 2.2



Die Gims-Zwischenwände sind einerseits einfach zu entfernen, jedoch hinsichtlich Gebrauchs- und Tragfähigkeit zwischenzeitlich auch eingeschränkt, was wiederum auch Abstützungsmaßnahmen bei der Sanierung erforderlich machen kann.

Bild 2.3



Die Dachdeckung besteht aus Dach-Ziegelmaterial, Neuverwendung wirtschaftlich nicht sinnvoll. Der Holz-Dachstuhl selbst in konstruktiv noch in Ordnung, spielt jedoch hinsichtlich Erhalt nur eine völlig untergeordnete Rolle; im Grunde genommen ist es kostenneutral, den konstruktiven Dachstuhl zu belassen bzw. gleich ganz abzubauen.

Bild 3.1



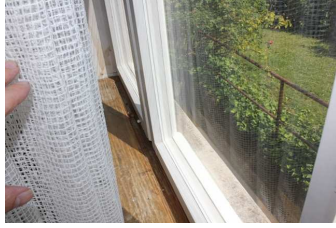
Das Gebäude muss an 3 Seiten mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet werden aus energetischen Gründen. Die Dachvorsprünge sind nicht sehr groß, was wiederum die Dämmleistungsfähigkeit des Vollwärmeschutzes etwas reduziert, geschätzt ist ein möglicher Vollwärmeschutz mit einer Stärke von max. 10 cm, was wiederum ein energetisches Minimum darstellt.

Bild 4.1



Einfache Holzfenster, ungenügende Wärmedämmung.

Bild 4.2



Einfache Außensimsen, die eine Kältebrücke darstellen sowie Holz-Innensimsen.

Bild 5.1



Das komplette DG muss neu verkleidet werden mit Gipskarton bzw. Linitherm + Vorsatzschale zum Nachbarn aus Schallschutzgründen.

Bild 6.1



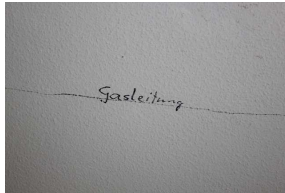
Aus Installationsgründen empfiehlt es sich, den kompletten Fußbodenaufbau beim Entkernen des Gebäudes zu entfernen und von vorneherein mit einem neuen Estrich und neuen Bodenbelägen, komplett im gesamten Gebäude, zu arbeiten.

Bild 7.1



Ob der derzeitige Heizkamin in Ein Heizungskonzept mit einer energetisch orientierten Heizung passt, wurde zum Stichtag der Beurteilung nicht überprüft, ist jedoch zu bezweifeln.

Bild 7.2



In der Wand verlegte Gasleitung.

Bild 7.3



Einzelgeräte als Wandgeräte.

Bild 7.4



Außenanschlüsse für die Installationsversorgung.

Bild 7.5



Uraltinstallation, teilweise noch Mit Blei-Installationen.

Bild 7.6



Korrosionszustand der Installation

Bild 7.8



Die kompletten Sanitärzellen müssen entkernt werden und neu aufgebaut werden, sowohl Rohinstallation wie auch Fertiginstallation, auch um aktueller Optik zu entsprechen.

Bild 7.9



Installation im UG.

Bild 7.10



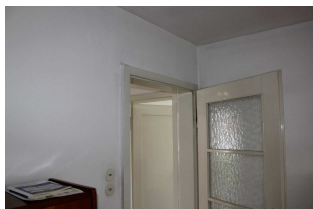
Warmwasser-Einzelbeheizung im Badbereich.

Bild 7.11



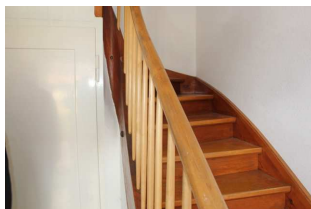
Elektrische Zusatzheizung die den Wärmedämmstandard des Gebäudes bzw. den Zusatzheizbedarf bei normaler Nutzung belegt.

Bild 9.1



Innentüren, Holz mit Lackierung. Bei entsprechendem Bewohnergeschmack könnten diese wieder aufbereitet werden, wirtschaftlich keine sinnvolle Lösung.

Bild 9.2



Treppen ab EG nach oben als geschlossene Holz-Innentreppe. Treppenwert unbedeutend, Erhaltungsmöglichkeit bei Umbaumaßnahmen sehr zweifelhaft. Treppe EG-UG im Übrigen Stein-Massivtreppe, ohne Belag.

Bild 10.1



Hinter dieser Einfach-Verkleidung befindet sich eine ca. 2 cm starke Styropor-Schicht, wiederum ein Hinweis auf den drastischen Energiebedarfs des Gebäudes im aktuellen Zustand und ein Bewohnerversuch, Dämmwirkung rauminnenseitig zu erzeugen.

Bild 10.2



Die angesprochene Wärmedämmverkleidung im Wohnbereich.

Bild 11



Elektro-Zählerkasten, als Auf-Wandinstallation im Wohnbereich.

Bild 12



Offene Klingelanlage

Bild 13



Die Kaufinteressenten überlegen eine Entfernung des auf dem Grundstück befindlichen Baumes, Entfernungskosten geschätzt 1.500 € zusätzlich.

Bild 14



Am Übergang Wand-/Deckenverkleidung zeichnen sich dunkle Verfärbungen ab. Vermutet wird, dass die bisherigen Bewohner des Hauses sehr wirtschaftlich mit der Heizung umgegangen sind; bei intensivstem Heizen bei der vorliegenden Konstruktion würden aus diesen dunklen Verfärbungen Schimmelbildungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit entstehen.

Bild 15



Nachdem wenig Zeit war, nicht näher untersucht, vermutlich jedoch ein Nachspeicherofen, mit entsprechend erhöhtem Entsorgungsaufwand.

Bild 16



Gäste-WC im EG mit Auf-Wandinstallation

Bild 17



Nostalgische Telefonanlage

Bild 18



Treppenaufgang in das UG.

Bild 20



Die Eingangsbereich zum Doppelhaus. Zugangsbereich Betonwerkstein unbehandelt.

Bild 21



Durchgängige Dachgaube auf dem gesamten Doppelhaus, kupferverkleidet; inwieweit in diesem Gebäudeteil eine adäquate Wärmedämmung vorgesehen wurde bei der Ausführung, ist unklar.

Schlussbetrachtung

Zum Zeitpunkt der Sachverständigen-Begutachtung konnte noch kein Bodenrichtwert für das Grundstück in Erfahrung gebracht werden. Seitens des Unterzeichners wird das Gebäude unter zwei Gesichtspunkten betrachtet.

Erstens für den Erwerb durch Selbstnutzer, die mit der bestehenden Gebäudestruktur grundsätzlich einverstanden sind und nur die notwendigen, gesetzlich verpflichtenden energetischen Sanierungsmaßnahmen durchführen, was einen Maximalkompromiss darstellen würde. Damit könnten die Kostenansätze, unter Beibehaltung der Innenraumgestaltung und Haustechnik um einen Betrag in einer Größenordnung von 120.000,- € reduziert werden, was wiederum dem jetzigen Verkaufswert des Gebäudes zugute kommt.

Bei Alternative 2, Erwerb des Gebäudes und Grundsanierung, reduziert sich aus Sicht des Unterzeichners der Gebäudewert auf den Grundstückswert ab, plus Neubaukosten, abzüglich Sanierungskosten. Aus Vereinfachungsgründen wird hier auf eine detaillierte Darstellung verzichtet. Bei einem Nachweis Gebäudewert abzüglich Sanierungskosten beträgt der Gebäudewert jedoch im Grunde genommen Null, da der noch benutzbaren Gebäudesubstanz die erhöhten Entsorgungskosten und Entfernungs- bzw. Abbruchkosten gegenüberstehen. Siehe vorliegend kurz gestreift am Beispiel konstruktiv verwendbarer Teil des Dachstuhles.

Sollte eine weitergehende Betrachtung gewünscht werden ist auch zu berücksichtigen, dass ein Positivfaktor die jetzt von der Bundesregierung wieder neu eingeführte energetische Gebäudesanierung als steuerliche Fördermöglichkeit zu beachten ist, dies ist jedoch ein Punkt, der vom jeweiligen Kaufinteressenten, abhängig von der steuerlichen Gesamtsituation, individuell zu betrachten und zu bewerten ist.

Für die Gesamtsanierungsmaßnahme stehen selbstredend auch Förderprogramme z. B. der KfW-Förderbank zur Verfügung. Hier seien erwähnt z. B. KfW-Wohnungseigentum Programm 124, Laufzeit 20 Jahre, Zins 3,6 %, Laufzeit 30 Jahre, Zins 3,7 % - 100 % Auszahlung. Der Verweis auf Finanzierungsprogramme und Konditionen ist hier lediglich als Merk- und Aufmerksamkeitsposition gedacht.

Verkehrswert Gutachten

Die vorgenannten Betrachtungen stellen ausdrücklich kein förmliches Verkehrswertgutachten, basierend auf Sachwertermittlung und Ertragswertermittlung, dar.

Diese Ausführungen dienen der Information der anfragenden Kaufinteressenten und sind ausschließlich zur informativen Nutzung durch die Interessenten bestimmt. Zur internen Information für den beauftragten Immobilienmakler übermittle ich diesem ebenfalls eine Ausfertigung.

Beilstein, den 11.Juli 2011

- Klenk -