

ANHANG

Ergänzung zum baulichen Zustand/ Bauschäden/ Instandhaltungsrückstau/Modernisierungen

Das o. a. Objekt wurde am 10.02.2010 zusammen mit den Kaufinteressenten, Frau Mustermann, sowie dem Makler, Herrn XYZ, besichtigt.

Folgende Schäden bzw. Mängel wurden angetroffen:

1. Die Kellerwände weisen Ausblühungen auf. Die Feuchte-Profile an den Kellerwänden sind teilweise deutlich zu sehen (bis ca. 40 cm Höhe, in einigen Ecken auch höher). Als Folge sind auch die typischen Farb- und Putzabplatzungen zu sehen.



2. Die Keller- und Dachgeschoss-Fenster müssen ausgetauscht werden



3. Die Rohinstallationen (Abwasser, Wasser, Strom) müssen ausgetauscht werden. Die Abwasserleitungen zeigen deutliche Korrosionsspuren. Die Elektro-Installation ist nicht mehr zeitgemäß (einadrige Leitungen, Schraub Sicherungen).



4. Die Fassade ist teilweise mit Eternit-Platten bekleidet. Dem Alter entsprechend wird vermutet, dass diese Asbest enthalten. Sie sollten daher von einer Fachfirma demontiert und entsorgt werden.



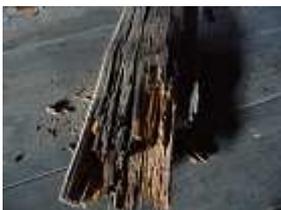
5. Die Küche, die WCs und einige Wohnräume weisen insbesondere in Gebäudeecken und im Bereich von Wasser- bzw. Abwasserleitungen Schimmelpilzbefall auf. Ursache dürfte insbesondere an den Außenwänden (Außenwandecken) die unzureichende Wärmedämmung der Außenhülle (Wärmebrücken) sein. In der Küche werden Undichtigkeiten als Ursache vermutet.



6. Ein Sparrenkopf sowie ein Teil der Brett-Schalung im Traufbereich ist verfault. Ursache konnte nicht ermittelt werden. Evtl. kommt als Ursache Kondenswasserbildung durch den in diesem Bereich verlaufenden Kamin in Frage oder auch Kondensierender Wasserdampf aus dem direkt darunter befindlichen Bad durch undichte Fugen zwischen ausgebautem Dachgeschoß und unbeheiztem Dachraum.



7. Das Dach wurde nach Auskunft von Herrn XYZ vor ca. 10 Jahren neu gedeckt. Auch der Dachstuhl dürfte damals neu aufgestellt worden sein. Im Bereich des „angefressenen“ Sparrenkopfes wurde im Dachinnenraum (Traufbereich) ein altes Stück Holz gefunden (vermutlich vom vorherigen Dachstuhl). Dieses weist deutliche Spuren von Pilzbefall (Würfelbruch) auf. Es sollte durch einen Holzfachmann ausgeschlossen werden, dass es sich um Hausschwamm handelt und dass der neue Dachstuhl (beschädigter Sparrenkopf) nicht auch bereits infiziert ist.



8. Die Malerarbeiten müssen komplett erneuert werden (Alte Tapeten entfernen, in Bereichen mit Schimmel auch der alte Innenputz, Fehlstellen neu verspachteln, auch an Decke)

9. Die Oberböden sind größtenteils verschlissen und müssen erneuert werden

10. Die Heizung und die Warmwasserbereitung sind nicht mehr zeitgemäß. Hier sollten Geräte und Rohinstallation ebenfalls komplett ausgetauscht werden.

Grobe Kostenschätzung

Diese Kostenschätzung dient lediglich zur Ermittlung der Minderungsbeträge gem. § 25 WertV im Rahmen der Ermittlung des angemessenen Marktwertes und kann von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Zu Punkt 1)

Vertikale Abdichtung des Keller-Außenmauerwerks und Herstellung einer umlaufenden Drainage. Innenputz im Sockelbereich innen abschlagen und neu verputzen. Evtl. Injektionen für horizontale Feuchte-Sperre.

Minderungsbetrag: 7.000,00 €

Zu Punkt 2)

Fenster-Austausch im KG und DG 6.000,00 €

Zu Punkt 3)

Erneuerung Rohinstallationen

Elektro 5.000,00 €

Wasser, Abwasser (Sanitär) 5.000,00 €

Zu Punkt 4)

Demontage und Entsorgung der Eternit-Fassadenplatten
(unterstellt dass Asbest enthalten) 3.000,00 €

Zu Punkt 5) und 8)

Schimmelpilzsanierung und komplett neue Tapezier-
und Malerarbeiten inkl. Entfernung der Altbeläge 8.000,00 €

Zu Punkt 6) und 7)

Schadensbehebung 2.000,00 €

Expertise Holzfachmann 500,00 €

Merkantiler Minderwert wg. eventuellem
(früheren) Befall mit einem holzerstörenden Pilz 5.000,00 €

Zu Punkt 9)

Erneuerung Oberböden 10.000,00 €

Zu Punkt 10)

Erneuerung Heizungsanlage inkl. Warmwasser-
Bereitung 15.000,00 €

Minderungsbetrag insgesamt: 66.500,00 €

Für das etwa 10 Jahre alte Dach/ Dachstuhl
wird eine „Gutschrift“ (Abzug vom Minderungsbetrag)
in Ansatz gebracht: - 15.000,00 €

Minderungsbetrag nach Abzug von Werterhöhungen
durch Modernisierung: 51.500,00 €