Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1
34000 Musterstadt

Kassel, im August 2026

Bv.: Dokumentation der Hauskaufberatung, Musterstraße 1 / 34000 Musterstadt

Objekt:	Doppelhaushälfte, Musterstraße 1, 34000 Musterstadt
Auftraggeber:	Herr Max Mustermann
Art der Prüfung:	Bautechnische Sichtprüfung im Rahmen einer Hauskaufberatung
Besichtigung:	August 2026

Muster – anonymisierter Auszug aus einer echten Stellungnahme. Name, Adresse und Außenaufnahmen des Objekts wurden entfernt bzw. ersetzt. Der vollständige Bericht umfasst 22 Seiten mit Grundrissen und Fotodokumentation zu allen Gebäudebereichen.

Hinweis: Diese Dokumentation ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und stellt eine fachliche Ersteinschätzung dar; sie ersetzt weder ein Sachverständigengutachten noch ein umfassendes Baugutachten. Eine Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte (z. B. Makler, Verkäufer, finanzierende Bank) erfolgt nicht auf Veranlassung des Verfassers und begründet keine eigenen Ansprüche Dritter gegen den Verfasser. Die Einschätzung erfolgt unabhängig von einer späteren Beauftragung; die Wahl der ausführenden Firmen bleibt dem Auftraggeber überlassen.

1. Allgemeine Angaben zum Objekt

Laut vorliegenden Grundrissunterlagen umfasst das Gebäude eine Wohnfläche von ca. 130 m² auf zwei Geschossen zzgl. eines Kellergeschosses. Die Maße wurden nicht durch eigenes Aufmaß überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten Grundrissunterlagen entnommen.

Zur Methodik: *Die Besichtigung erfolgte als bautechnische Sichtprüfung der frei zugänglichen Bauteile (ohne Bauteilöffnung). Damit der Bericht lesefreundlich bleibt, sind die erforderlichen Prüfungen technischer Anlagen (Strom, Wasser, Heizung, Gas) in Abschnitt 3 gebündelt. Die Feststellungen in Abschnitt 4 sind nach Gebäudebereichen gegliedert; jedem Bereich ist der zugehörige Grundriss vorangestellt, die Fotos sind direkt bei den Einzelfeststellungen eingebunden.*

2. Zusammenfassende Ersteinschätzung

Das Gebäude steht nach Ihren Angaben bereits seit mehreren Jahren leer. Dies zeigt sich in typischen Leerstandsschäden, insbesondere in Form von Feuchtigkeits- und Schimmelbefall sowie Rissbildungen. Zur besseren Orientierung wird der festgestellte Sanierungsbedarf nachfolgend nach Dringlichkeit geordnet.

Akuter Handlungsbedarf (Prio 1 – kurzfristig anzugehen)

- **Schimmel & Feuchtigkeit:** Umgehende Schimmelsanierung in der Küche (inklusive Putz und Verkleidungen). Zudem muss die Ursache für die Feuchtigkeit an den Kelleraußenwänden (insbesondere unterhalb der Terrasse, Messwerte bis 131,8 Digits) vor weiteren Arbeiten zwingend geklärt und abgedichtet werden. Im Hobbyraum (Keller) muss die Holzverkleidung zur Feuchtigkeitsprüfung zurückgebaut werden.
- **Schornstein:** Begutachtung und Instandsetzung der sichtbaren Rissbildungen am Schornstein.
- **Balkon & Bad (OG):** Der Balkon erfordert eine weitreichende Sanierung des Bodenaufbaus und der Holzverkleidungen. Das Badezimmer im Obergeschoss ist stark sanierungsbedürftig und sollte vollständig erneuert werden.

Prüf- und Instandsetzungsbedarf (Prio 2 – vor Einzug/Nutzung)

- **Dach & Fassade:** Die Bitumendachabdichtung konnte visuell nicht abschließend beurteilt werden und erfordert eine Detailprüfung. Kleinere Putzschäden an der Fassade (EG) sollten ausgebessert werden.
- **Rollläden & Fenster:** Risse an Rollladenkästen und Decke (Wohnzimmer/Küche) sind zu untersuchen. Die Beschichtung der Holzfenster im OG sowie die Balkonelemente sind instandsetzungs- oder austauschbedürftig.

Energetische Optimierung & Schönheitsreparaturen (Prio 3 – nach Bedarf)

- **Innenausbau:** Der Teppichboden im Wohnzimmer ist mangelhaft und auszutauschen. Aufgrund des Leerstands ist zudem im gesamten Haus ein unzeitgemäßer Zustand der Wandanstriche/Tapeten sowie teils ein unangenehmer Geruch (Wohnzimmer, Gästetoiletten) feststellbar. Bis zur Klärung der Geruchsursache wird ein Geruchsneutralisierer empfohlen.
- **Energetik:** Kellerdecke, Kellerboden und die Hausfassade sind augenscheinlich nicht gedämmt. Da die Kellerräume teils beheizt sind, sollte eine energetische Ertüchtigung fachlich geprüft werden. Im Schlafzimmer (OG) wurde eine Innendämmung angebracht, deren bauphysikalische Ausführung geprüft werden sollte. In der Summe (Fassade, Dach, Kellerboden, Perimeter, Fenster) ergeben die einzelnen Positionen faktisch eine energetische Komplettsanierung der Gebäudehülle. Sobald mehr als 10 % einer Bauteilfläche erneuert werden – was hier bei Fassade und Dach der Fall ist –, schreibt das Gebäudemodernisierungsgesetz (§ 36 GModG, ehemals § 48 GEG) einen Mindest-Wärmeschutz (U-Wert) für das jeweilige Bauteil vor; die Dämmung ist in diesem Umfang also nicht nur empfehlenswert, sondern gesetzlich vorgeschrieben. Bei einem Sanierungsumfang dieser Größenordnung sollte zudem geprüft werden, ob statt einzelner Fördermaßnahmen ein KfW-Effizienzhaus-Antrag sinnvoll ist, da hierüber unter Umständen deutlich höhere Fördersätze erreichbar sind. Voraussetzung dafür ist in jedem Fall die vorherige Einbindung eines Energieberaters (siehe Abschnitt 3).

3. Ausstehende Fachprüfungen (To-do-Liste für Handwerker)

Da die Inaugenscheinnahme keine technischen Funktionsprüfungen beinhaltet, sollten Sie vor Inbetriebnahme bzw. Einzug folgende Fachprüfungen beauftragen:

- **Heizungs-/Sanitärfachbetrieb:** Prüfung der Heizungsanlage im Keller, der Gasinstallation sowie aller Fußbodenheizkreise (Wohnzimmer, Küche, Bad, Gästetoiletten).
- **Elektrofachbetrieb:** Hausweiter E-Check (Prüfung der elektrischen Anlagen).
- **Schornsteinfeger:** Fachprüfung des Schornsteins (Betriebssicherheit und Rissbildung).
- **Energieberater:** Erstellung eines Energieausweises (Bedarfsausweis, da das Gebäude leer steht und keine verwertbaren Verbrauchsdaten vorliegen) sowie eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) vor Beginn der energetischen Sanierungsmaßnahmen (Fassade, Dach, Keller). Der iSFP ist zudem Voraussetzung für den iSFP-Bonus der BAFA-Förderung; seit dem 21.07.2026 gilt dieser erst ab 30.000 € förderfähiger Investition und nur für den darüber liegenden Betrag.

MUSTER

4. Detaillierte Feststellungen nach Gebäudebereichen (Auszug)

Im vollständigen Bericht sind alle Gebäudebereiche dokumentiert – Keller, Erdgeschoss, Außenanlage, Obergeschoss, Balkon, Fenster, Dach und Fassade –, jeweils mit Grundriss und Fotos. Nachfolgend drei Beispiele.

Keller – Kelleraußenwände

- **Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwände:** Im Bereich der Innenecken der Kelleraußenwände sind Feuchtigkeitsschäden am Wandfuß sichtbar. An einer betroffenen Stelle wurde im Bereich des Wandfußes ein Messwert von 131,8 Digits festgestellt. Aufgrund des Messverfahrens und der verwendeten Messskala kann aus diesem Wert allein keine abschließende Aussage über den tatsächlichen Feuchtegehalt des Bauteils getroffen werden. Die Ursache und das Ausmaß der Feuchtigkeit sind weitergehend zu untersuchen.
- **Kelleraußenwand / Terrassenbereich:** Im Bereich der Kelleraußenwand unterhalb des Terrassenbereichs ist eine nachträgliche Abdichtung der Kellerwand erforderlich bzw. vorgesehen. Am Wandfuß wurde an dieser Stelle ein weiterer Messwert von 127,3 Digits festgestellt. Vor Durchführung der Abdichtungsarbeiten sollte die Ursache des festgestellten Feuchteeintrags fachgerecht festgestellt und der erforderliche Abdichtungsumfang bestimmt werden.



Feuchtigkeitsspuren an der Kelleraußenwand



Feuchtigkeitsmessung am Wandfuß unterhalb der Terrasse (127,3 Digits)

Wohnzimmer Erdgeschoss – Rissbildung an der Decke

- **Decke – Rissbildung:** Im Bereich der Decke ist ein sichtbarer Riss feststellbar. Der Riss verläuft von der außenseitigen Fenster-/Türöffnung in Richtung des gegenüberliegenden Raumendes. Ursache, Tiefe und Ausprägung der Rissbildung konnten im Rahmen der Sichtprüfung nicht abschließend beurteilt werden. Eine weitergehende Untersuchung wird empfohlen, insbesondere hinsichtlich der möglichen Ursache und eines gegebenenfalls erforderlichen Instandsetzungsumfangs.



Rissbildung an der Decke

Küche Erdgeschoss – Schimmelbefall

- **Schimmelbefall:** In der Küche ist sichtbarer Schimmelbefall feststellbar. Eine weitergehende Untersuchung zur Ursache und zum Umfang des Schimmelbefalls wurde im Rahmen der bautechnischen Sichtprüfung nicht durchgeführt.
- **Innenputz:** Aufgrund des festgestellten Schimmelbefalls ist der betroffene Putz voraussichtlich zu entfernen und fachgerecht zu erneuern. Der genaue Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist nach Feststellung und Beseitigung der Ursache des Schimmelbefalls zu bestimmen.
- **Holzverkleidung:** Die vorhandenen Holzpaneele im Bereich der Küche sind aufgrund des festgestellten Schimmelbefalls zu entfernen und hinsichtlich eines möglichen Befalls bzw. einer Durchfeuchtung zu überprüfen.
- **Feuchtigkeit im Bodenbereich:** Am Fußboden der Küche wurde ein Messwert von 131,9 Digits festgestellt. Aus diesem Wert allein kann keine abschließende Aussage über den tatsächlichen Feuchtegehalt getroffen werden; die Ursache ist weitergehend zu untersuchen.



Schimmelbefall an Wänden und Übergang zum Boden

5. Überschlägige Kosteneinschätzung (Auszug)

Die Kostenspannen basieren auf marktüblichen Richtwerten für vergleichbare Sanierungsarbeiten in Deutschland (Stand 2026) und nicht auf einer eigenen, vor Ort erstellten Detailkalkulation. Die tatsächlichen Kosten hängen vom genauen Schadensumfang, der Bauteilöffnung, regionalen Preisunterschieden und dem beauftragten Fachbetrieb ab.

Bereich	Feststellung / Maßnahme	grobe Kostenschätzung
Küche	Schimmelsanierung inkl. Putz, Holzverkleidung, Fliesen (Wand)	ca. 1.500–3.500 €
Keller	Feuchtigkeit Wandfuß / Abdichtung Terrassenbereich	ca. 3.000–8.000 €
Hobbyraum	Rückbau Holzverkleidung im Wandfußbereich, Feuchteuntersuchung	ca. 500–1.200 €
Wohnzimmer	Deckenriss – Untersuchung und Instandsetzung	ca. 200–500 €
Wohnzimmer	Teppichboden – vollständiger Austausch	ca. 800–1.800 €
Badezimmer OG	Umfassende Sanierung/Erneuerung	ca. 12.000–20.000 €
Balkon	Balkonboden – Sanierung Bodenaufbau	ca. 2.500–6.000 €
Allgemein	Fenster – Komplettaustausch (auf Kundenwunsch statt Einzelreparatur)	ca. 9.600–19.200 €
Allgemein	Energieberater – Energieausweis (Bedarfsausweis) und iSFP	ca. 1.100–2.500 €
…	*weitere Positionen im vollständigen Bericht*	
Gesamtschätzung im vollständigen Bericht (Summe aller Einzelpositionen, Richtwerte)		**ca. 79.300–148.000 €**

Die Gesamtschätzung enthält keinen Puffer für Unvorhergesehenes und keine Baunebenkosten (z. B. Bauleitung, Statik, Genehmigungen). Bei Kernsanierungen dieses Umfangs liegen marktübliche Gesamtkosten üblicherweise bei ca. 800–1.500 € pro m² Wohnfläche. Die Schätzung ersetzt keine Angebote von Fachfirmen und ist unverbindlich.

MUSTER

6. Leistungsgrenzen und Haftung

Die Besichtigung erfolgte ausschließlich als zerstörungsfreie Sichtprüfung der frei zugänglichen Gebäudeteile. Nicht Bestandteil der Leistung waren insbesondere Bauteilöffnungen, Eingriffe in die Gebäudesubstanz, Funktionsprüfungen technischer Anlagen, Untersuchungen verdeckter Bauteile oder Leitungen, statische Berechnungen, Untersuchungen auf Schadstoffe (z. B. Asbest, PCB, KMF oder Holzschutzmittel) sowie Laboruntersuchungen. Die Dokumentation stellt eine fachliche Ersteinschätzung auf Grundlage der bei der Besichtigung erkennbaren Gegebenheiten dar.

Für verdeckte oder bei der Besichtigung nicht erkennbare Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, keine Haftung übernommen. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist auf die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) sowie auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Hiervon unberührt bleiben Ansprüche wegen Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie wegen Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Mit freundlichen Grüßen

Alfred Konka
KONKA Bauen im Bestand & Immobilien

> **Sie möchten eine solche Stellungnahme für Ihre Immobilie?** Rufen Sie uns an unter 0561 / 31 69 125 oder schreiben Sie an info@konka-bau.de – wir besichtigen das Objekt, erstellen die schriftliche Stellungnahme und besprechen die Ergebnisse persönlich mit Ihnen.

MUSTER