

Mit dem Interesse für den Erwerb einer Immobilie stellt sich dem potentiellen Käufer die anspruchsvolle Aufgabe, innerhalb kurzer Zeit weitreichende Entscheidungen treffen zu müssen :

Der Erhaltungszustand des angebotenen Objektes muss realistisch bewertet werden. Die Sanierungskosten versteckter oder auch bereits sichtbarer Mängel sind bereits bei den Finanzierungsüberlegungen zu berücksichtigen. Notwendige Modernisierungsmaßnahmen und gewünschte Aus- und Umbauten sind auf ihre technische und baurechtliche Machbarkeit und den damit verbundenen Kosten zu überprüfen.

Beim Kauf unbebauter und bebauter Grundstücke für einen Neubau sind die Vorgaben des Bau- und Planungsrechtes entscheidend für die Realisierung Ihres Bauvorhabens und die Ausnutzung des Grundstücks. Die Topografie und die Ausrichtung bestimmen den späteren Entwurf und auch die Baukosten. Die Abrisskosten sollen angemessen bei der Kaufpreisverhandlung berücksichtigt werden.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Maklers oder des Eigentümers bieten selten zutreffende oder ausreichende Informationen; der wahre Zustand des Objektes ist mitunter selbst dem Eigentümer nicht bekannt. Bei historischen Immobilien, insbesondere bei Fachwerkbauten, kann die Grundsubstanz durch nicht fachgerechte Sanierungsmaßnahmen oder äußere Einflüsse über Jahrzehnte hinweg geschädigt worden sein. Die Begutachtung vor Kauf kann hier erste und entscheidende Erkenntnisse liefern.

Die bau- und planungsrechtliche Situation der Immobilie ist sorgfältig zu untersuchen. Im ländlichen Raum kann die Nutzung oder Umnutzung von Objekten außerhalb bebauter Ortschaften eingeschränkt sein. Bei fehlendem Bebauungsplan sind die Möglichkeiten für Um- oder Ausbauten nach örtlichen Gegebenheiten mit den Baubehörden abzustimmen. Grenzständige Bebauungen berühren Fragen des Brand- und des Schallschutzes und der Belichtung von Wohnräumen. Die Erhaltung und Sanierung maroder Gebäudeteile muss vom Standpunkt des Bestandschutzes betrachtet werden. Bereits vorgenommene Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen müssen auf ihre baurechtliche Legalität und ggf. auf prinzipielle Genehmigungsfähigkeit hin geprüft werden. Öffentlich-rechtliche oder persönliche Verpflichtungen und Einschränkungen (Baulasten/Dienstbarkeiten) müssen vor Kauf bekannt sein. Die Auflagen oder Einschränkungen der Denkmalbehörde sind zu beachten.

Ziel einer Kaufberatung ist deshalb vorrangig, in einem Vor-Ort-Termin die Bausubstanz und den Erhaltungszustand nach optischen Kriterien zu prüfen, die bau- und planungsrechtliche Situation zu untersuchen und den grundsätzlichen Finanzierungsrahmen für anstehende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu formulieren.

Die Erfahrung aus zahlreichen Objektbegehungen, die Kenntnis historischer Baukonstruktionen und charakteristischer Schwachpunkte macht es möglich, auch verdeckte und schlecht einsehbare Situationen realistisch einschätzen zu können. Bereits vorgenommene Sanierungs- und Ausbauarbeiten werden qualitativ, konstruktiv und nach bauphysikalischer Stimmigkeit im Zusammenhang mit der jeweiligen Altbausubstanz beurteilt.

Das Resümee der Objektbegehung ist eine vorläufige, objektive und neutrale Bewertung der Immobilie und liefert dem Kaufinteressenten klare Entscheidungskriterien für sein weiteres Vorgehen. Bei konkreter Kaufabsicht und vor Unterzeichnung eines Kaufvertrages können weitere Dokumente und Unterlagen zum Objekt gesichtet und hinsichtlich ihrer rechtlichen Konsequenzen für den Interessenten geprüft werden.

Eine Kostenschätzung/Kostenberechnung nach Gewerken oder Bauteilen, die die Ergebnisse einer Bauaufnahme, eines Aufmaßes und eines Vorentwurf nach den Vorstellungen des Interessenten einbindet, kann dann bei Bedarf auch bereits vor Kauf angefertigt werden. Sie bietet einen sehr konkreten und seriösen Rahmen für Gespräche mit einem Finanzierungsinstitut und ist oftmals die Voraussetzung für den Kauf einer historischen oder denkmalgeschützten Immobilie.

**pickartzarchitektur** | **Architekturbüro** | 1-3 Mitarbeiter

**Will Pickartz** | Dipl. Ing. (FH) Architekt AKNW | Mitglieds-Nr. A 33919  
Gebäudeenergieberater BAFA / dena | BAFA-Berater-Nr. 169702

Neben dem Neubau ist das Bauen Im Bestand ein Schwerpunkt des Büros: die Erhaltung, Umnutzung und der Umbau von Altbauten, historischen und denkmalgeschützten Immobilien und Fachwerkbauten.

Bei allen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bildet eine umfassende Baufnahme die Grundlage für alle nachfolgenden Planungen. Bauschäden werden detailliert analysiert und bauwerksgerecht nachhaltig behoben. Die baukonstruktive und bauphysikalische Stimmigkeit der gewählten Maßnahmen ist der wichtigste Aspekt einer wertsteigernden Bauwerkssanierung.

Ausgangspunkt ist dabei immer das in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber entwickelte Nutzungskonzept und das zur Verfügung stehende Budget. Und der Anspruch, auch für komplexe Situationen immer eine überzeugende Lösung zu finden.

## **bauen**

- **Neubau | Bauen im Bestand** | Historische Objekte | Fachwerkbauten

- Planung + Realisierung von Bauvorhaben | Leistungsphase 1-9 HOAI
- Altbausanierung, Ausbau, Umbau, Umnutzung
- Energetische Sanierung | Historische Objekte | Fachwerkbauten
- Bauaufnahme, Bauzustandsanalyse, Bauwerksdiagnose
- Bauaufmaß, Anfertigung aktueller Bestandspläne, digital (2D)

## **beraten**

- **Immobilienkaufberatung** überregional in NRW, RLP, Rheinhessen

- Substanzbewertung, Bauzustandsanalyse, Bauschadensermittlung, Kostenschätzung
- Bau- und planungsrechtliche Beratung, Klärung der Ausbauoptionen
- Beratung beim Kauf bebauter und unbebauter Grundstücke | Nutzungskonzepte

- **Immobilienberatung**

- Konzeptionelle Beratung zur Revitalisierung von Bestandsimmobilien
- Grundrissoptimierung, barrierefreies Bauen, alten- oder behindertengerechtes Bauen
- Nachverdichtung, Ausbau, Erweiterung, Umnutzung

- **Bauberatung**

- Vor-Ort-Termine bei laufenden Bauvorhaben | Bauvorhaben mit Eigenleistungsanteil
- Bewertung der Ausgangssituation (Bauen im Bestand)
- Werk- und Detailplanung zu Gewerken in Eigenleistung
- Bauzeitenplan und Koordinierung des Bauablaufs

- **Gebäudeenergieberatung** (GEB) BAFA-Richtlinie | BAFA-Zuschuss

- Vor-Ort-Termin | Bauzustandsanalyse
- GEB-Berechnungen mit autorisierter Software („EVA“/Büro Leuchter, Wuppertal)
- EnEV-konforme Werk- und Detailplanung
- Beratungen zu den KfW-Förderprogrammen
- Baubegleitung + Dokumentation

## **begutachten**

- **Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden**

- Erstellen von Sanierungsgutachten
- Bauzustandsbericht | Schriftliche Zusammenfassung der Vor-Ort-Beratung

**1. Der 1. Vor-Ort-Termin:**

1.1. Begehung des Objektes zur Bewertung baukonstruktiver und bauphysikalischen Zusammenhänge nach Inaugenscheinnahme. Die Erstbegehung dient der grundsätzlichen Orientierung über den Erhaltungszustand des Objektes und der Bewertung eventuell bereits vorgenommener Sanierungsmaßnahmen.

1.2 Umbau-, Ausbau- und Umnutzungsoptionen können im Zusammenhang mit der Erstbegehung erörtert werden. Grundsätzliche bau- und planungsrechtlich relevante Vorgaben können benannt werden.

1.3. Beim Kauf bebauter und unbebauter Grundstücke: Überprüfung der bau- und planungsrechtlichen Situation auf Eignung für ein geplantes Neubauvorhaben bei Vorlage des Bebauungsplanes oder anderer, aussagekräftiger und aktueller Unterlagen.

1.4. Zusammenstellung der zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen notwendigen und/oder erwünschten Sanierungsmaßnahmen. Erste, vorläufige Benennung von offensichtlichen Gebäudeschäden und Schlussfolgerung zur Entstehung, zu den Auswirkungen und den Sanierungsmöglichkeiten.

1.5 Bauteilöffnungen und die Demontage von Verkleidungen zur Untersuchung mehrschichtiger und/oder verdeckt liegender Bauteile und Baukonstruktionen sind nicht Bestandteil der Erstbegehung. Sie sind ggf. Bestandteil weitergehender Untersuchungen und können aus eigentumsrechtlichen Gründen erst nach dem Kauf durchgeführt werden. Mit dem Einverständnis des Eigentümers können sie aber von diesem als Vorbereitung einer zweiten Begehung vor Kauf selbst vorgenommen werden.

1.6 Gleiches gilt für Feuchtemessungen, endoskopische Hohlraumuntersuchungen, die Entnahme von Materialproben, Salzttests und weitere bauphysikalische Untersuchungen zur Bestimmung und Bewertung der Bausubstanz und der Klärung baukonstruktiver Zusammenhänge. Diese werden i.d.R. nach Bedarf von Fachfirmen oder Ingenieurbüros im Zuge einer tiefergehenden Bauwerksdiagnose, im Zusammenhang mit einer späteren Bauaufnahme durchgeführt.

1.7 Zur Bewertung der Ausbau-, Umbau- und Umnutzungsoptionen und der eigentumsrechtlichen Verhältnisse sind vom Eigentümer folgende Unterlagen –im Idealfalle- zur Verfügung zu stellen:

- aktueller Auszug aus dem Grundbuch (nicht älter als 6 Monate), bestehend aus dem Deckblatt, dem Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I-III
- Negativzeugnis der Gemeinde über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes nach § 28/5 Bau GB
- Auszug aus dem Baulastverzeichnis
- Amtliche Bescheinigung über gezahlte oder noch anstehende Erschließungskosten
- Auszug aus der Liegenschaftskarte bzw. Flurkarte 1:1000 bzw. 1:500 (nicht älter als 6 Monate)
- aktueller Bebauungsplan mit Textteil oder/und örtliche Gestaltungssatzungen (§34 BauGB)
- eine schriftliche Aussage zum Denkmalschutzstatus (bestehend oder die Befreiung davon)
- Bestandspläne (Grundrisse/Schnitte/Ansichten) 1:100 oder 1:50
- Berechnung der Wohn und Nutzflächen nach DIN 277
- Baubeschreibung (Rohbau und Ausbau)
- Nachweis von Bau- und Umbaugenehmigungen bzw. die Bauakte
- Schlussabnahmebescheide der Baumaßnahmen
- Gebäudeenergieausweis
- Energieverbrauchsabrechnungen der vergangenen 3-5 Jahre (Gas- / Öllieferung)
- Angaben über erfolgte Modernisierungen inkl. Schlussrechnungen und Materialangaben

**Kosten und Honorare Erstbegehung:**

brutto, inkl. MwSt. 19%

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • Honorar Vor-Ort-Termin (bis zu 3 Std.):  | € 370,00 pauschal |
| • jede weitere Stunde                      | € 110,00          |
| • je angefangener ¼-Stunde                 | € 30,00           |
| • Weiterführende Arbeiten auf Stundenbasis | € 110,00          |
| • Fahrtkosten, pro Km                      | € 0,55            |
| • Fahrzeit, pro Stunde                     | € 55,00           |

## 2. Der 2. Vor-Ort-Termin erfolgt ...

2.1. ... zur **weitergehende Bausubstanzuntersuchungen**, um eine Schätzung der Sanierungskosten anfertigen zu können. Zu unterscheiden sind dabei:

2.1.1 die unbedingt notwendigen Sanierungskosten. Diese beziehen sich auf den Substanzerhalt des Gebäudes und betreffen neben der Standsicherheit auch den akuten Schutz vor Feuchtigkeitseinwirkung (Dach/Fassade/Boden/Gebäudeteile gegen Erdreich/Entwässerungs- und Grundleitungen). Diese Kosten sind unvermeidbar.

2.1.2. die notwendigen Sanierungskosten, um eine zeitgemäße Nutzung des Objektes zu gewährleisten: z. B. die Erweiterung oder Erneuerung der Haustechnik, die Sanierung der Gebäudeaußenflächen inkl. der energetischen Sanierung nach dem jeweiligen EnEV-Standard und die Beseitigung von gravierenden Substanz- und Bauschäden. Diese Kosten sind teilweise variabel bzw. abhängig vom gewünschten Standard.

2.1.3. den geplanten Sanierungskosten, die den Umbau / den Ausbau / die Verschönerungen des Objektes betreffen. Diese sind weitgehend variabel bzw. abhängig vom gewünschten Standard.

## 2.2. ...wenn **aktuelle Bestandspläne angefertigt werden müssen**:

2.2.1. Für die Kostenschätzung muss ein überschlägiges Aufmaß angefertigt werden, das die zu bearbeitenden Massen und Flächen und die grundlegenden Raummaße erfasst. Es werden keine Bestandspläne gezeichnet.

2.2.2. Zur Anfertigung von kompletten Bestandsplänen im Maßstab 1:100, zur Bestandserfassung des Ausbaues (ohne Haus- und Gebäudetechnik), sowie der Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277 muss das gesamte Objekt baulich aufgemessen und zeichnerisch dargestellt werden. Auch für Bauvoranfragen oder Bauanträge muss der Bestand i.d.R. im aktuellen Bauzustand erfasst und dokumentiert worden sein.

2.3. ... wenn die **Aussage eines Baustatikers** zur Standsicherheit des Objektes, zu notwendigen Sicherungsmaßnahmen bzw. zu Möglichkeiten oder Einschränkungen hinsichtlich geplanter Umbaumaßnahmen eingeholt werden muss. Hier ist zumindest eine skizzenhafte Erfassung und Darstellung baukonstruktiver Zusammenhänge, von Gründungs- und Fundamentierungssituationen und von Tragwerken (Fachwerk- und Deckenkonstruktionen, Dachstühle) notwendig.

2.4. ... wenn eine **Kostenschätzung nach DIN 276** oder bereits eine **detaillierte Kostenberechnung nach Gewerken oder Bauteilen**, auch in Kombination mit einem Vorentwurf für eine Umbauplanung, durch einen Architekten angefertigt werden soll. Die Kostenschätzung wird i.d.R. als Grundlage für eine Kreditfinanzierung von den Banken vorausgesetzt.

## 2.5 ... zur **Anfertigung einer Schadenskartierung**

Sollen Schäden an Gebäuden oder einzelnen Bauteilen qualitativ und quantitativ exakt erfasst werden, um eine zuverlässige Kostenschätzung des Sanierungsaufwandes erstellen zu können, muss eine Schadenskartierung durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden in die Bestandspläne eingetragen und bilden die Grundlage für eine weitergehende Werk- und Detailplanung bis hin zur Ausschreibung von Sanierungsleistungen.

Die Schadenskartierung ist insbesondere bei der Sanierung von stark beschädigten Fachwerkbauten unerlässlich, da sie die Begutachtung und Beurteilung einzelner Fachwerkteile im Detail ermöglicht.

## 3. Immobilienkurzgutachten (Bauzustandsbericht)

Die Ergebnisse des 1. Vor-Ort-Termins können als substanzielles Kurzgutachten schriftlich zusammengefasst und ausgearbeitet werden, inkl. Fotodokumentation. Das Kurzgutachten ist eine freie Dokumentation der Ortsbegehung nach Inaugenscheinnahme und ist kein Gutachten eines ö.b.u.v. Gutachters für Schäden an Gebäuden. Es hat keine Relevanz in juristischen Auseinandersetzungen.

#### **4. Gebäudeenergieberatung (GEB) nach BAFA-Standard**

Eine Gebäudeenergieberatung (GEB) ist eine umfassende Gebäudeanalyse, die den energetischen Ist-Zustand beschreibt. Mit einer zugelassenen Software wird der aktuelle Energieverbrauch im unsanierten Zustand berechnet. Vergleichend dazu wird in der anschließenden Simulation die Energieeinsparung verschiedener Dämmvarianten beschrieben und berechnet, unter Berücksichtigung einer neuen Heizungsanlage, regenerativer Energieerzeuger oder dem Einbau neuer Fenster.

Für den Käufer einer Immobilie gelten sog. Nachrüstverpflichtungen für die Dämmung von Bauteilen und den Austausch überalterter Heizungsanlagen. Bei einer Fassadensanierung und beim Austausch von Fenstern müssen die Dämmwerte der EnEV für die jeweiligen Bauteile eingehalten werden.

Bei einem geplanten Umbau oder der Kernsanierung einer Bestandsimmobilie ist ein Gesamtkonzept für die Gebäudedämmung einschließlich der Heizungsanlage unerlässlich. Dämmmaßnahmen sollten nicht isoliert nur auf einzelne Bauteile bezogen realisiert werden, da sich dann eine erhöhte Feuchtebelastung aus kondensierter Raumluftfeuchte an kalten Bauteilen (Wärmebrücken) auf die gering gedämmte Bauteile verlagert.

Die GEB ist eine **notwendige Voraussetzung** zur Beantragung von zinsgünstigen Darlehen und Fördermitteln der KfW-Bank bei rechnerischem Nachweis eines KfW-Effizienzhaus-Standards (Energieeffizient Bauen / Sanieren: Programme 151 / 153 / 162 / 167 / Baubegleitung 431). Die GEB beinhaltet eine Beratung zu den Fördermöglichkeiten der KfW-Programme.

Für die GEB sind aktuelle Bestandspläne und dokumentierte Angaben zu den verwendeten Materialien bzw. Bauteilaufbauten die Voraussetzung. Bei fehlenden Unterlagen muss ein überschlägiges Aufmaß (2.2.1.) angefertigt werden. Bei nicht dokumentierten Bauteilkonstruktionen der wärmeübertragenden Außenbauteile ist eine konstruktive Bauaufnahme notwendig. Der Beratungsempfänger erhält die GEB in Form einer umfangreichen Dokumentation (90 Seiten) und eines mündlichen Berichts in einem abschließenden 2. Vor-Ort-Termin.

Eine **GEB** kann von pickartzarchitektur in Form eines Sanierungskonzeptes vorbereitet werden. Darin werden die unterschiedlichen Maßnahmen einer energetischen Sanierung mit dem Ziel eines gewünschten Energieverbrauchswertes für das gesamte Gebäude planerisch erarbeitet und in Form einer Bauteilliste zusammengestellt. Die Berechnung des Energieverbrauchswertes und die Dokumentation nach den Vorgaben des BAFA werden von einem Qualifizierten Sachverständigen (qSV) aus der Liste der Energie-Effizienz-Experten (EEE) <https://www.energie-effizienz-experten.de/> vorgenommen. Dieser kann auf Wunsch gerne von pickartzarchitektur vermittelt werden. Die Beauftragung des qSV erfolgt separat durch den Auftraggeber.

Der BAFA-Zuschuss zur GEB beträgt z. Zt. max € 800,- (EFH/ZFH), bzw. max. € 1.100,- (MFH, ab 3 WE). Die jeweiligen, aktuellen Konditionen sind zu finden unter:

<http://www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html>

#### **5. KfW-/BAFA-Förderprogramme**

Die Beantragung von Förderprogrammen (BAFA, KfW, Land NRW) für die energetische Sanierung kann ggf. nach Art und Umfang der gewünschten Baufinanzierung und dem voraussichtlich zu erreichenden Energieeffizienzstandard separat vorgenommen werden.

Für die Antragsstellung und –bearbeitung von KfW-Förderprogrammen und –Zuschüssen ist die Beauftragung eines Qualifizierten Sachverständigen (qSV) aus der Liste der Energie-Effizienz-Experten (EEE) die Voraussetzung (<https://www.energie-effizienz-experten.de/>). Siehe auch Pkt. 4