

## Technische Zustandsbeurteilung

im Kontext einer Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB



Wohnobjekt mit 10 WE

Ergebnis - Report  
15. Dezember 2025

erstellt im Auftrag von:

erstellt durch:

**assetecture GmbH & Co. KG**

Auflegerstr. 8  
81735 München

## Management Summary

### Objekt

Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten und 5 Garagen

### Informations-Grundlagen

**Objektbegehung**  
06. März 2025

### Zusätzliche Daten

Objektpläne, Auskünfte des Propertymanagement

### Technische Objektdaten

#### Merkmal

- Geschossigkeit
- Nutzungseinheiten
- Objektgröße
- Gebäudeklasse (NBauO)
- Technisches Baualter
- Statische Konstruktion
- Heizungstechnik

#### Ausführung

4 oberirdische Geschosse mit Satteldach, unterkellert  
10 Wohneinheiten, 5 Garagen (Innenhof)  
rd. 850 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche  
GK 4 (FOK oberstes Geschoss 14,0 m über GOK)  
Ursprungsbaujahr 1920, Wiederaufbau 1952  
Tragendes Mauerwerk  
Dezentrale Gas-Thermen

### Wesentliche technische "Findings"

Das Objekt ist technisch in seinen wesentlichen Bauteilen der Zeit seines Wiederaufbaus um das Jahr 1952 zuzuordnen. Eine umfassende bauliche Sanierung hat nicht stattgefunden. Im Bereich "Dach & Fach" wurde als umfassendere Maßnahme augenscheinlich lediglich die Dacheindeckung erneuert und die oberste Geschossdecke zum Dachspitz nachträglich gedämmt.

Die weiteren Bauteile weisen bauteiltypische Abnutzungszustände auf und haben tlw. das Ende ihrer technischen Lebensdauer (TLD) erreicht bzw. überschritten. Zu den wesentlichen Investitionserfordernissen zählen Sanierungen infolge Feuchtigkeitsschäden an Fassaden und Kellerwänden sowie Erneuerungen der zentralen elektrischen Installationen und Stranginstallationen für Trinkwasser und Abwasser. Zu beachten ist, dass einige Maßnahmen auch der Abwendung von Betreiber- und Gesundheitsrisiken aus bauzeitlichen Schadstoffbelastungen dienen.

Der am Bewertungsstichtag anzusetzende technische Investitionsbedarf für das Objekt ist zusammenfassend der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen und im Detail in der folgenden Dokumentation der "technischen Findings" beschrieben.

Technischer Investitions-Bedarf	Bereich	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Summe
	Bauwerk und Baukonstruktion	175.000 €	27.500 €	25.000 €	227.500 €
	Technische Gebäudeausrüstung	27.500 €	100.000 €	17.500 €	145.000 €
	Brand- / Schadstoff- / Umweltrisiken	0 €	30.000 €	90.000 €	120.000 €
	<b>Summe</b>	<b>202.500 €</b>	<b>157.500 €</b>	<b>132.500 €</b>	<b>492.500 €</b>

**Kategorie 1:** Investitionsbedarf infolge akute Baumängel und Bauschäden, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 2:** Investitionsbedarf infolge Überschreitens der Technischen Bauteil Lebensdauer (TLD), vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 3:** Investitions-Bedarf zur Sicherstellung der markt- und objektüblichen Nutzbarkeit, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

### Vekehrswert Durchgriff \*

Werteinfluss des technischen Instandsetzungsbedarfs i.S.d. ImmoWertV § 8 Abs. 3, Satz 2, Nr 2

Bereich	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	gew. Summe
Durchsetzbarkeit in Preisverhandlungen*	100%	90%	50%	85%
<b>Summe (gerundet auf volle 5T€)</b>	<b>205.000 €</b>	<b>145.000 €</b>	<b>70.000 €</b>	<b>420.000 €</b>

\*) Gutachterliche Einschätzung der marktorientierten Durchsetzbarkeit auf den Verkehrswert- / Marktwert, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

München, 15.12.2025

## Findings - Bauwerk und Baukonstruktion

Technische Findings		Financial Impact, Kategorie			Bewertung/ Empfehlung
Bauteil	Beschreibung	Kat. 1	Kat. 2	Kat.3	
<b>Balkone Innenhof</b>	Das Objekt wurde im Bereich des Innenhofs mit zwei nachträglichen vorgesetzten Balkonkonstruktionselementen ergänzt. Die Balkone haben eine Tiefe von rund 1,2 m und eine Breite von rund 3,0 m. Tragkonstruktion ist ein Stahlrahmen, der im vorderen Bereiche senkrechten Stahlpfosten hat und im hinteren Bereich in der Bestandsfassade verschraubt wurde. Böden und Balustradenelemente aus mineralischem Material, verputzt.	112.500 €			<p>Die Boden- und Brüstungselemente der Balkonkonstruktion weisen signifikante Durchfeuchtungs- und Risschäden mit fortschreitendem Schadenbild auf. Das Schadenbild ist als statisch bedenklich eingestuft, es besteht eine Nutzungsuntersagung für die Balkone. (vgl. beispielhaft Foto Nr 1 und 2)</p> <p><b>Maßnahmen Kat 1:</b> Rückbau bestehende Balkonkonstruktion, Lieferung und Einbau neuer Balkon-Vorstell-Systeme, Anarbeitung an Bestand, inkl. Gerüstarbeiten: 9 Balkoneinheiten x 12.500 €/ Balkon-Geschoss</p>
<b>Innenhof Fassaden</b>	Innenhof Fassade, ausgeführt als verputztes Mauerwerk, tlw. mit Dachüberstand und Untersicht aus Holzverkleidung, augenscheinlich unsaniert aus dem Ursprungsbaujahr	35.000 €	7.500 €		<p>Mangelhafte Regenwasserableitung und Hinterläufigkeit am Blechanschluss Fassade zur Dachkonstruktion, umfangreiche Feuchteschäden an Untersicht des Dachüberstandes sowie Putzschäden im Bereich mit Blechanschluss (vgl. beispielhaft Foto Nr 3 und 4). Der Belag der Dachterrasse 4. OG mit Anschluss an Innenhoffassaden hat das Ende der technischen Lebensdauer erreicht (vermutl. Mit-Ursache für Fassadenschäden). Die Nord-östliche Kommunwand zum Nachbargrundstück ist mit geschädigtem Plattenmaterial bekleidet, baujahresbedingt und augenscheinlich Verdacht auf Asbestgehalt</p> <p><b>Maßnahmen Kat 1:</b> Überarbeitung/Erneuerung der Dachentwässerung/ Spenglerarbeiten: rd. 15 lfd. m x 400 €/m; Ausbesserung Putzfassade &amp; geeignete flächige Beschichtung/Anstrich: rd. 300 m² x 35 €/m²; Fassadengerüst: rd. 350 m² x 25 €/m²; Rückbau/Entsorgung Plattenbelag mit Asbestfasern: rd. 50 m² x 150 €</p> <p><b>Maßnahmen Kat 2:</b> Erneuerung Terrassenabdichtung &amp; Belag 4.OG; rd. 20m² x 175 €/m²; Sanierung Brüstungszone rd. 15 lfd.m x 250 €</p>
<b>Kellerwände</b>	Unterkellerung, ausgeführt in bauzeitlichem Stampfbeton bzw. Mauerwerk mit Innenputz / Anstrich, Kellergeschoss durch offene Durchführung zum Innenhof signifikant Überflutungsgefährdet bei Starkregenereignissen	27.500 €		25.000 €	<p>Kellerwände mit umfassenden Feuchtigkeitsschäden, augenscheinlich bedingt durch historische Überflutungsereignisse und/oder drückendes Grundwasser (vgl. beispielhaft Foto Nr. 5)</p> <p><b>Maßnahmen Kat 1:</b> Oberflächensanierung der Kellerwände in geschädigten Bereichen; chem. Salzbehandlung rd. 250 m² x 35 €/m²+ 75€</p> <p><b>Maßnahmen Kat 3:</b> Außenabdichtung der Kellerräume zu Straße und Innenhof (Nutzbarkeit als Mieterkeller); äußere Abgrabung, Außenabdichtung, Wiederauffüllung inkl. Drainage rd. 20 lfd.x 1.250 €/m</p>
<b>Straßenfassade</b>	Bauzeitliche, verputzte Straßenfassade mit auskragenden Relief-Elementen		20.000 €		<p>Die Putzbeschichtung aus dem Ursprungsbaujahr erreicht das Ende der TLD (Alter &gt; 70 Jahre; TLD i.M. 40 Jahre); zunehmende Rissbildung und Feuchtigkeitsschäden; insbesondere Schädigung der auskragenden, schlagregenbelasteten auskragenden Reliefelemente mit Risiko von Auslösung und Absturz (vgl. beispielhaft Foto Nr 6 und 7)</p> <p><b>Maßnahmen Kat 2:</b> Überarbeitung der Putzfassade; Rissanierung, Instandsetzung Relief-Elemente; Neu-Beschichtung rd. 150 m² x 125 €/m² (inkl. Gerüst)</p>
<b>Summe</b>		<b>175.000 €</b>	<b>27.500 €</b>	<b>25.000 €</b>	
<b>Gesamt</b>		<b>227.500 €</b>			

**Kategorie 1:** Investitionsbedarf infolge akute Baumängel und Bauschäden, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 2:** Investitionsbedarf infolge Überschreiten der Technischen Bauteil Lebensdauer (TLD), vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 3:** Investitions-Bedarf zur Sicherstellung der markt- und objektüblichen Nutzbarkeit, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

alle Kosteneinschätzungen sind Bruttokosten, d.h. inklusive MWST; gerundet auf jeweils volle 2.500 €

## Findings - Technische Gebäudeausrüstung, insb. Trink- und Abwasseranlagen, Heizung, Elektro

Technische Findings		Financial Impact, Kategorie			Bewertung/ Empfehlung
TGA-Gewerk	Beschreibung Anlagengruppe	Kat. 1	Kat. 2	Kat.3	
Steigstränge Bad- / Küche	Die Bäder- und Küchen der 10 Wohneinheiten sind über 2 vertikale Schächte, jeweils von KG bis DG mit Abwasser- und Trinkwassersträngen angebunden. Alle Rohrleitungen und Schachtkonstruktionen sind aus dem Ursprungsbaujahr.		82.500 €		<p>Die Trinkwasser- und Abwasserleitungen haben mit einem Baualter von rd. 75 Jahren das Ende der technischen Lebensdauer (TLD i.M. 25 - 35 Jahre) erreicht, neben einem zunehmenden Risiko für Wasserschäden durch Loch-Korrosion oder Inkrustations-Rückstau bestehen auch hygienische Gesundheitsrisiken (Materialschadstoffe aus Korrosion in Trinkwasser, Legionellenrisiken inf. Installationsführung etc.), vgl. Foto Nr 9 und 10</p> <p><b>Maßnahmen Kat 2:</b> Strangsanierung mit Erneuerung der Abwasser- und Trinkwasserinstallation nach modernen Trinkwasser-Hygiene-Vorgaben (2 Schächte x 5 Geschossabschnitte x 4.000 €); Wiederherstellung Badwände / Anbindung der Sanitärgegenstände (10 x 3.750 €); Spülen und Inlinersanierung Grundleitungen pausch. 5T€)</p>
Elektro / NSHV	Die zentralen Elektroinstallationen und Hauptverteilung (NSHV) befinden sich im Kellergeschoss ohne räumliche Abtrennung (vgl. Foto xx) besteht tlw. noch aus bauzeitlichen Komponenten	27.500 €			<p>Die Elektroinstallationen weisen tlw. noch Anlagen-Komponenten aus dem Ursprungsbaujahr auf, deren Ende der technischen Lebensdauer (TLD i.M. 15 - 25 Jahre) erreicht ist. Die NSHV ist in keinem geeigneten Raum und/oder Schaltschrank angeordnet, eine nach aktuellen Normen fachgerechte Erdung, Isolierung und Kurzschlussicherung ist nicht gegeben, der aktuelle Installationsbereich ist nicht starkregensicher (vgl. Ausführungen zu Kellerbereich)</p> <p><b>Maßnahmen Kat 1:</b> Erneuerung der zentralen Elektroinstallationen / NSHV inkl. gefähderungssichere Umplatzierung im Objekt (pausch. 10 T€); Erneuerung Steigleitungen bis Wohnungsunterverteilungen (10 x 2.500 €)</p>
Heizung	Die Wärmeerzeugung der Wohneinheiten erfolgt dezentral über Einzel-Gasthermen in den Wohneinheiten.		17.500 €	17.500 €	<p>Die Gas-Thermen in den Wohneinheiten weisen unterschiedliche Herstellungsjahre und technische Abnutzungsgrade in Abhängigkeit von Teilmodernisierungen bei Wohnungsneuvermietungen auf. Rund 50% der Geräte haben Baualter &gt; 15 Jahre und befinden sich am Ende ihrer technischen Lebensdauer (TLD i.M. 15 Jahre).</p> <p><b>Maßnahmen Kat 2:</b> Erneuerung der dezentralen Gas-Thermen am Ende der TLD; 10 WE x 3.500 €; 50% in Kat. 2, 50% in Kat. 3</p>
<b>Summe</b>		<b>27.500 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>17.500 €</b>	
<b>Gesamt</b>			<b>145.000 €</b>		

**Kategorie 1:** Investitionsbedarf infolge akute Baumängel und Bauschäden, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 2:** Investitionsbedarf infolge Überschreitens der Technischen Bauteil Lebensdauer (TLD), vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 3:** Investitions-Bedarf zur Sicherstellung der markt- und objektüblichen Nutzbarkeit, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

alle Kosteneinschätzungen sind Bruttokosten, d.h. inklusive MWST; gerundet auf jeweils volle 2.500 €

## Findings - Brandschutz, Schadstoff-, Gesundheits- &amp; Umweltrisiken

Technische Findings		Financial Impact, Kategorie			Bewertung/ Empfehlung
Thema	Beschreibung Anlagengruppe	Kat. 1	Kat. 2	Kat.3	
<b>Brandschutz - Notwendiger Treppenraum</b>	Das Objekt hat ein Treppenhaus über 5 Etagen (KG bis DG) an der rückwärtigen Außenwand mit zweiläufiger bauzeitlicher Holz-Treppenkonstruktion mit Zwischenpodesten, Geländer mit Holzlauf und -pfosten	52.500 €			<p>Das Objekt ist nach heutiger Bauordnung der Gebäudeklasse GK 4 zuzuordnen. Das bauzeitliche Treppenhaus ist in unsaniertem weitgehend originale Zustand; Risiken/Defizite aus Endbereich der TLD: Stolper- / Absturzgefahr an bauzeitlichen Holzstufen, Geländerelementen; Erhöhte Brandlasten und Brandschutzrisiken für notwendigen Treppenraum in GK 4 (vgl. Foto Nr 8)</p> <p><b>Maßnahmen Kat 1:</b> Beauftragung und behördliche Abstimmung eines ganzheitlichen Brandschutzkonzeptes pausch 7.500 €; Budget zur Überarbeitung der bauzeitlichen Holztreppe Konstruktion, rd. 20 AT x 2 Handwerker x 600 €; Budget für Brandschutzmaßnahmen (z.B. Beschichtungen, Rauchableitung pausch. 20 T€)</p>
<b>Trinkwasser- hygiene</b>	Zentrale Trinkwasserinstallationen in Schächten aus dem Ursprungsjahr				<p>Baujahresbedingt Verdacht auf mögliche Schadstoffbelastung (z.B. Bleihaltige Rohrmaterialien) sowie erhöhtes Risiko für Legionellenbelastung (stagnierende Leitungen, erhöhte Trinkwassertemperatur in Installationen etc.)</p> <p><b>Maßnahmen Kat 2:</b> Erneuerung der zentralen Trinkwasser-Installationen, bereits bei "Strangsanierung" in technischer Gebäudeausrüstung berücksichtigt</p>
<b>PAK-Belastung Parkett- böden</b>	In den Wohneinheiten sind tlw. noch bauzeitliche Parkettböden in Aufenthaltsräumen vorhanden		30.000 €	70.000 €	<p>Bauzeit und Typus der alten Parkettböden weisen auf ein signifikantes Risiko hin, dass Klebstoffe mit Belastung von gesundheitsgefährdenden polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) verwendet wurden.</p> <p><b>Maßnahmen Kat 2 / 3:</b> Jeweils spätestens bei Neuvermietung Schadstoffgutachten &amp; fachgerechte Schadstoffentsorgung, Budget 10 WE x 40 m² Parkettböden x 250 €/m²; <b>30% in Kat 2 und 70% in Kat 3</b></p>
<b>Gefährdung inf. Schimmel</b>	Kellerwände mit umfangreichen Feuchtigkeitsschäden, augenscheinlich bedingt durch historische Überflutungsereignisse und/oder drückendes Grundwasser (vgl. bsp.haft Foto Nr. 5)				<p>Durchfeuchtete Kellerbereiche mit signifikantem Risiko für die Ausbreitung gesundheitsgefährdender Schimmelsporen im Gesamtobjekt</p> <p><b>Maßnahmen Kat 2:</b> Entfernung durchfeuchteter Materialien und geeigneter Oberflächenschutz gegen Feuchtigkeit/ Schimmel, bereits bei Maßnahmen "Kellerwände" in Dach &amp; Fach berücksichtigt</p>
<b>Überflutungs- Gefährdung</b>	Das Objekt weist einen Verbindungsgang unter Geländeniveau zwischen Straßen- und Innenhofbereich auf, der Gang hat Verbindung zum Kellergeschoss und ist sowohl zur Straßen- als auch Innenhofseite offen			20.000 €	<p>Der Verbindungsgang kann bei Starkregenereignissen durch Oberflächenwasser von der Straßen- sowie der Innenhofseite vollständig geflutet werden, ein geeigneter Schutz des niveaugleich verbundenen Kellergeschosses besteht nicht</p> <p><b>Maßnahmen Kat 3:</b> Zur Vermeidung von etwaigen statischen Folgeschäden sowie Sicherung der Vermietbarkeit sind Sicherungsmaßnahmen dringend anzuraten, Budget für Nachrüstung von Schwellen gegen Oberflächenwasser, Abdichtung Wand- / Tür des Kellerzugangs-, Drainagepumpe mit Alarmierung etc. pauschal 20 T€</p>
<b>Summe</b>		<b>0 €</b>	<b>30.000 €</b>	<b>90.000 €</b>	
<b>Gesamt</b>		<b>120.000 €</b>			

**Kategorie 1:** Investitionsbedarf infolge akute Baumängel und Bauschäden, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 2:** Investitionsbedarf infolge Überschreitens der Technischen Bauteil Lebensdauer (TLD), vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

**Kategorie 3:** Investitions-Bedarf zur Sicherstellung der markt- und objektüblichen Nutzbarkeit, vgl. Kapitel "Methodik & Definitionen"

alle Kosteneinschätzungen sind Bruttokosten, d.h. inklusive MWST; gerundet auf jeweils volle 2.500 €



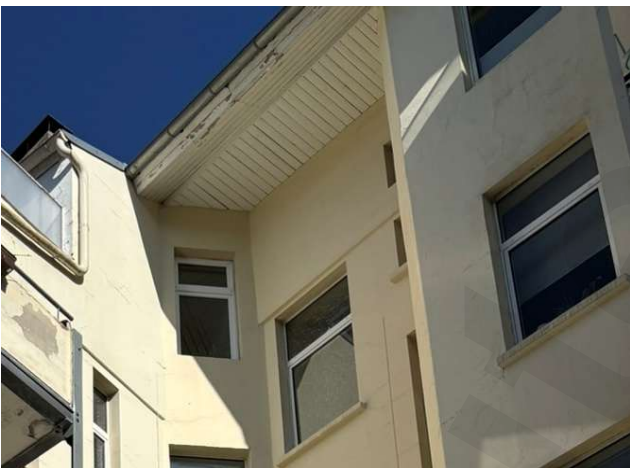
Foto-Dokumentation Technische Findings / Defizite



**Foto Nr. 1**  
Balkon Konstruktion; Feuchteschäden & Risse (Bsp.)



**Foto Nr. 2**  
Balkon Konstruktion; Feuchteschäden & Risse (Bsp.)



**Foto Nr. 3**  
Innenhofseite, Dachüberstand mit Feuchtigkeitsschäden



**Foto Nr. 4**  
Innenhoffassade, Putzschäden, mangelhafte Tropfkante



**Foto Nr. 5**  
Feuchtigkeitsschäden Keller (beispielhaft)



**Foto Nr. 6**  
Fassade: Feuchtigkeitsschäden



Foto-Dokumentation Technische Findings / Defizite



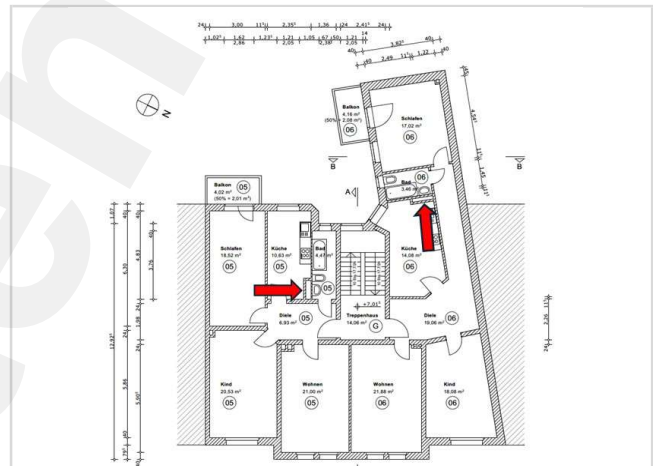
**Foto Nr. 7**  
Fassade: Rissbildung in Relief-Elementen



**Foto Nr. 8**  
Treppenhaus mit bauzeitlicher Treppenkonstruktion



**Foto Nr. 9**  
Badbereich/Installationen vor Schacht-Wand



**Foto Nr. 10**  
Installationsschächte in Grundriss, markiert



**Foto Nr. 11**  
Zentrale Elektroinstallation / NSHV im Keller



**Foto Nr 12**  
Verbindungsgang mit Überflutungsrisiko

## Prüfungsauftrag, Methodik & Definitionen

<b>Prüfungs- fokus</b>	<p>Beurteilung vorliegender Bauschäden und Baumängeln einschließlich monetärer Bewertung von Instandsetzungs- bzw. Schadensbeseitigungskosten im Sinne "objektspezifischer, wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale" gem. ImmoWertV § 8, Absatz 3, Satz 2, Nr. 2.</p> <p>Als Baumängel werden solche Fehler bewertet, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Als Bauschäden werden Beeinträchtigungen eines Bauwerks gewertet, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten, vgl. ImmoWertA Nr. 8.3 werden.</p>
<b>Methodik der monetären Bewertung</b>	<p>Bei der monetären Bewertung von Maßnahmen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden zum Beurteilungsrichttag wird methodisch stets ein rein „funktionales Wiederherstellen“ ohne Modernisierungswirkung (d.h. ohne Verbesserung des Gebrauchswerts) kalkuliert.</p> <p>Am Beispiel einer punktuell schadhafte Putzfassade würde z.B. methodisch nur ein Kostenansatz für das Ausbessern der schadhafte Stellen (z.B. "20 m² zweilagiger Putz mit der notwendigen Einrüstung") in Ansatz gebracht und keine (ggf. praktisch sinnvolle) umfassende Fassadeninstandsetzung.</p> <p>Die Bewertung erfolgt, soweit sinnvoll, differenziert nach wesentlichen Leistungspaketen auf der Basis von marktüblichen Einheitspreisen und Massenabschätzungen auf Grundlage der Objektpläne bzw. überschlägigem Aufmaß im Rahmen der Ortsbegehung. Die Einheitspreise werden i.d.R. anhand einschlägiger Baukostentabellen (i.W. Statistische Baukostenkennwerte des BKI) bestimmt und auf den aktuellen einschlägigen Stand des statistischen Baukostenindex indexiert.</p>
<b>Methodische Beurteilungs- Kategorien</b>	<p>Bei den ermittelten Maßnahmen und abgeleiteten Investitionskostenanforderungen werden folgende Beurteilungskategorien i.S. einer Investitionsdringlichkeit und einer verbundenen "Preisdurchsetzbarkeit" (vgl. methodische Anmerkungen im Weiteren) differenziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kategorie 1 - Akute Baumängel und Bauschäden</li> <li>- Kategorie 2 - Überschreiten der Technischen Bauteil Lebensdauer (TLD)</li> <li>- Kategorie 3 - Sicherstellung der markt- und objektüblichen Nutzbarkeit</li> </ul>
<b>Methodische Abgrenzung Kategorie 2</b>	<p>In der „Kategorie 2“ sind solche Bauteile oder technische Anlagengruppen erfasst, die für den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch der baulichen Anlage wesentlich sind, zum Beurteilungsrichttag keine akuten funktionalen Defizite aufweisen, jedoch gemäß einschlägiger technischer Richtlinien das Ende der technischen Lebensdauer (TLD) erreicht haben.</p> <p>Für solche Bauteile oder technische Anlagen am Ende der TLD müsste eine (mindestens kalkulatorische) Instandhaltungsrücklage in einer Höhe gebildet worden sein, die eine Ersatzbeschaffung im Falle des statistisch wahrscheinlichen, zeitnahen Ausfalls ermöglicht. Eine solche kalkulatorische Instandhaltungsrücklage ist im ertragsorientierten Marktwert, der auf einer zukunftsorientierten Bewertung des Cashflow der Immobilie beruht, nicht eingepreist. Insofern ist eine kalkulatorische Instandhaltungsrücklage im Sinne "unterlassener Instandhaltung" als "objektspezifisches, wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmale" i.S.d. ImmoWertV § 8, Absatz 3, Satz 2, Nr. 2 in Abzug zu bringen.</p> <p>Als Referenzwert und Beurteilungsgrundlage für die technische Restnutzungsdauer von Bauteilen und technischen Anlagengruppen wird die Tabelle 6.3 "Lebensdauer von Bauteilen und Elementen" aus dem "Leitfaden für nachhaltiges Bauen" des Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung herangezogen.</p>



<b>Methodische Abgrenzung Kategorie 3</b>	<p>In der „Kategorie 3“ sind solche zum Bewertungsstichtag erkennbaren technischen Maßnahmen erfasst, die notwendig sind, um in den Nutzeinheiten die in der Verkehrswertermittlung i.S.d. ImmoWertV § 31 (2) anzusetzenden „marktüblich erzielbaren Erträge“ über die Nutzungsdauer sicher zu stellen und nicht von den in der Verkehrswertermittlung i.S.d. ImmoWertV § 32 (3) in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten gedeckt sind.</p> <p>Dabei wird ein Zeithorizont von 10 Jahren nach Beurteilungsstichtag berücksichtigt, in dem solche Maßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit notwendig werden, um die Wiedervermietbarkeit nach Leerstand oder Mieterwechsel zu marktüblichen Konditionen zu ermöglichen.</p> <p>Typische Fallgruppen sind (a) notwendige Maßnahmen, um am Bewertungsstichtag signifikant von einem marktüblichen Zustand der Mietflächen abweichende Defizite, insbesondere bauliche und gebäudetechnische Mängel, zu beseitigen oder (b) technische Maßnahmen, um signifikante Risiken für erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigungen und somit Mietminderungen über die Restnutzungsdauer abzuwenden (z.B. Schimmelbildung als Mängelfolge)</p>
<b>Methodische Abgrenzung "Modernisierung"</b>	<p>Modernisierungsmaßnahmen, d.h. bauliche Veränderungen, durch die der Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöht wird (oder) durch die die allgemeinen Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessert werden, sind in den betrachteten Maßnahmen und Kostenschätzungen explizit nicht enthalten.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass Instandsetzungsmaßnahmen nach aktuellem technischen Standard zwangsläufig in einem gewissen Umfang modernisierende Komponenten beinhalten können. Dies kann insbesondere auf Maßnahmen der methodischen Kategorien 2 und 3 zutreffen. Dieser Effekt wird in der sachverständigen Einschätzung des marktorientierten Preisdurchgriffs auf den Verkehrswert berücksichtigt und kompensiert.</p>
<b>Methodische Bewertung des Preisdurchgriffs</b>	<p>Kalkulatorische Schadenbeseitigungskosten schlagen nicht zwangsläufig zu 100% auf den Preis, d.h. den Verkehrswert- / Marktwert i.S.d. BauGB § 194, durch. Vor diesem Hintergrund bedarf es methodisch s einer ergänzenden sachverständigen Einschätzung, in welchem Maße sich die zu erwartenden und ermittelten Kosten im Sinne eines Preisabschlags in der spezifischen Objekt- und Marktsituation durchsetzen lassen.</p> <p>Es ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr davon auszugehen, dass ein Kaufinteressent einer Immobilie der hier beurteilten Kategorie im professionellen Marktumfeld agiert und eine diesem Gutachten vergleichbare Analyse des Kaufobjektes erstellen lässt. Der Kaufinteressent ist insofern im Rahmen der Preisbildung / Preisverhandlung über die hier ausgewiesene Höhe der ermittelten Kosten informiert. Im professionellen immobilienwirtschaftlichen Geschäftsverkehr ist üblicherweise weiter davon auszugehen, dass dabei z.B. Kosten im Zusammenhang mit sicherheitsrelevanten Defiziten mit hohem Nachdruck vollständig als Preisabschlag durchgesetzt werden und Maßnahmen mit einer geringeren Priorität Gegenstand eines Verhandlungskompromisses werden können. Zudem können auch zwangsläufig mit den Maßnahmen verbundene Modernisierungseffekte einen Verhandlungskompromiss begünstigen.</p> <p>Diese Effekte, im Abwägung mit der marktorientierten Angebots-/ Nachfrage-Situation für vergleichbare Objekte zum Bewertungsstichtag, werden in die abschließende, sachverständige Bewertung des "Preisdurchgriffs" der technischen Ergebnisse in die Verkehrswert-orientierte Gesamtwertung einbezogen. Ist ein Nachfrageüberschuss am Markt festzustellen werden Instandsetzungskosten weniger hoch eingepreist, als bei einer geringen Nachfrage bezüglich des Bewertungsobjekt-Typus.</p>
<b>Objekt-Begehung</b>	<p>Die vorliegende Beurteilung erfolgt i.W. auf Basis einer systematischen Begehung des Objekts zur unabhängigen Feststellung des technischen Zustandes. Die Begehung wird auf Grundlage eines risikoorientierten Prüfprogrammes durchgeführt und durch Fotos dokumentiert. Soweit zugänglich werden alle wesentlichen Bauteile sowie anlagentechnische Komponenten des Objekts im Rahmen der Begehung einer zerstörungsfreien Sichtbegutachtung unterzogen. Mieteinheiten können i.d.R. nur stichprobenartig im Falle von Leerständen begangen werden</p>
<b>Unterlagen</b>	<p>Ergänzend werden stichprobenartige Sichtungen und Prüfungen von Objekt Unterlagen und Dokumenten durchgeführt, soweit in den Hausakten der technischen Verantwortlichen vor Ort einsehbar bzw. im Vorfeld übermittelt. Massenschätzungen werden soweit vorliegend aus maßstäblichen Planunterlagen ermittelt oder als überschlägiges Aufmaß im Rahmen der Objektbegehung erhoben.</p>

<b>Kosten-Einschätzung</b>	Grobkostenschätzungen für die technisch notwendigen Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Basis geschätzter Massen und aktueller Marktpreise (s.o.). Der Kostenschwellenwert für die Erfassung liegt bei 2.500 € („Wesentlichkeitsschwelle“), die Kostenschätzungen für Gesamtmaßnahmen werden auf ein Vielfaches der Wesentlichkeitsschwelle aufgerundet.
----------------------------	--

### Einschränkungen und Haftungsbedingungen

<b>Vorort-Analysetiefe</b>	Untersuchungen im Rahmen der Vorort-Begehung erfolgen durch eine zerstörungsfreie visuelle Inaugenscheinnahme, ohne Hilfsmittel oder weitergehende Analysen wie Funktionsprüfungen, Entnahme und Analyse von Materialproben, Durchführung von Raumlufthuntersuchungen, Öffnen von Verkleidungen etc. Für die Vor-Ort-Begehung ist i.d.R. ein Zeitfenster von 2 - 3 Stunden veranschlagt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über die in den Berichten aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in aufgrund o.g. Untersuchungstiefe nicht erkennbaren bzw. nicht zugänglichen Objektbereichen bestehen.
<b>Fachlicher Umgriff</b>	Spezifische umwelt- oder brandschutztechnische, rechtliche, kaufmännische, organisatorische oder den Immobilienmarkt betreffende Fragestellungen sowie Einschätzungen zum Betrieb der Immobilien (Betriebskosten, FM-Dienstleistungen) sowie Mieterausbauten sind nicht Bestandteil der durchgeführten Untersuchung. Es erfolgt keine detaillierte Flächenüberprüfung. D.h. budgetierte Maßnahmen bzgl. Brandschutz oder Schadstoffentfrachtung basieren auf der ersten Objektaugenscheinnahme und sind entsprechend zu erstellender Sachverständigenanalysen anzupassen.
<b>Kosten-schätzungen</b>	Es erfolgen Grobkostenschätzungen auf Basis geschätzter Massen (entsprechend der Aussagefähigkeit der vorliegenden Unterlagen und der Einschätzung vor Ort) und aktueller Marktpreise ohne Beachtung besonderer gestalterischer Vorgaben. Nutzerspezifische Eigenschaften wie z.B. besondere Sicherungs- oder Qualitätsanforderungen fließen nicht in die Kostenschätzung ein. Es erfolgt keine detaillierte Auslegung oder Dimensionierung von baulichen und technischen Komponenten. Alle Kostenangaben werden vorbehaltlich weiterer Untersuchungen und Planungen getroffen.
<b>Sorgfalt</b>	<p>Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Der Bericht basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden, sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Berichtverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen wird keine Gewähr übernommen.</p> <p>Alle Angaben im Bericht geben den aktuellen Wissensstand wieder und basieren auf der geltenden Gesetzeslage bzw. geltenden Richtlinien. Zukünftige Änderungen der rechtlichen und technischen Grundlagen werden ausdrücklich nicht berücksichtigt.</p>
<b>Haftung</b>	<p>Haftungsansprüche können ausschließlich aus dem fertigen Arbeitsergebnis, d.h. dem finalen und unterschriebenen Due Diligence Bericht abgeleitet werden. Für den Austausch von Arbeitsergebnissen unter anderem in Form einer vorläufigen Ersteinschätzung oder von Entwurfsdokumenten während der Projektlaufzeit wird keine Haftung übernommen.</p> <p>Der vorliegende Bericht ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.</p> <p>Für Schäden, die unmittelbar aus der Projektabwicklung entstehen und für die ASSETECTURE haftbar gemacht werden kann, stellen wir eine branchenspezifische Haftpflichtversicherung mit einer Höchstdeckungssumme in Höhe 1.500.000 € zur Verfügung. Ansprüche an die ASSETECTURE aus dem angestrebten Vertragsverhältnis unterliegen einer Verjährungsfrist im Sinne des BGB §§ 634a Absatz 1 Ziffer 3, 195, 199 BGB. Die Haftung von ASSETECTURE für Sach- und Vermögensschäden ist außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit auf die Deckungssummen der Versicherung begrenzt.</p> <p>Für alle gegenseitigen Ansprüche aus dem angestrebten Vertragsverhältnis gilt Deutsches Recht. Der Gerichtsstand ist München.</p>