

Zustandsprotokoll

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Auftraggeber: | Max Mustermann |
| Verkäufer: | Musterbau GmbH |
| Art: | Gebrauchthaus |
| Objektstandort: | 46.1234567, 15.1234567 |
| Objektadresse: | Mustergasse 1, 1234 Musterhausen |
| Datum: | Freitag, 01.01.2021 |
| Beginn Besichtigung: | 17:30 Uhr |
| Sachverständiger: | DI Markus Baumeister |
| Auftragsnummer: | 12345 |
| Teilnehmer: | - |

Information zum Protokoll:

- Es wurde eine Befundaufnahme durchgeführt und Informationen zum Gebäude und dessen Haustechnik aufgenommen. Die einzelnen Bauteile des Gebäudes wurden anhand von Zustandsnoten (1 bis 5 Sterne) bewertet. Vom Sachverständigen wurde eine Sichtprüfung durchgeführt, Bauteilöffnungen und Messungen (zB. Feuchte, U-Wert, Raumgrößen, etc.) sind nicht Teil des Auftrags und deshalb nicht Teil dieses Protokolls.
- Die Dokumentation erfolgte auf Basis der zum Zeitpunkt der Besichtigung zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie des vorgefundenen Gebäudezustandes und der Umwelteinflüsse (Witterung, Lichteinfall, Temperatur etc.). Bei Bekanntwerden weiterer Fakten behält sich der Sachverständige Änderungen ausdrücklich vor. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Schriftstückes bedarf schriftlichen Genehmigung, ausgenommen die Weiterleitung an den Verkäufer.

Allgemeines

Allgemeine Informationen:

| | |
|--|------|
| Baujahr | 2013 |
| Lift vorhanden | ✘ |
| Balkon vorhanden | ✔ |
| Terrasse vorhanden | ✔ |
| Garten vorhanden | ✔ |
| Kellerabteil / Kellerersatzraum vorhanden | ✔ |
| Energieausweis | B |
| Benützungsbewilligung vorhanden | Ja |
| Benützungsbewilligung stimmt mit Bebauung überein | Ja |

Allgemeine Anmerkungen:

Außenansicht in gutem Zustand







Zustandsbewertung

Zusammenfassung der Bewertung:

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| Elektroinstallation | ★ ★ ★ ★ ☆ | Gut (4,3) |
| Heizung | ★ ★ ★ ★ ☆ | Gut (4,0) |
| Sanitär | ★ ★ ★ ★ ☆ | Gut (3,6) |
| Keller | ★ ★ ★ ★ ☆ | Gut (3,7) |
| Innenbauteile | ★ ★ ★ ★ ☆ | Gut (3,6) |
| Außenhülle | ★ ★ ★ ★ ☆ | Gut (4,4) |
| Außenanlage | ★ ★ ★ ★ ☆ | Gut (3,9) |

Gesamtzustandsbewertung ★ ★ ★ ★ ☆ **Gut (4,1 / 5,0)**

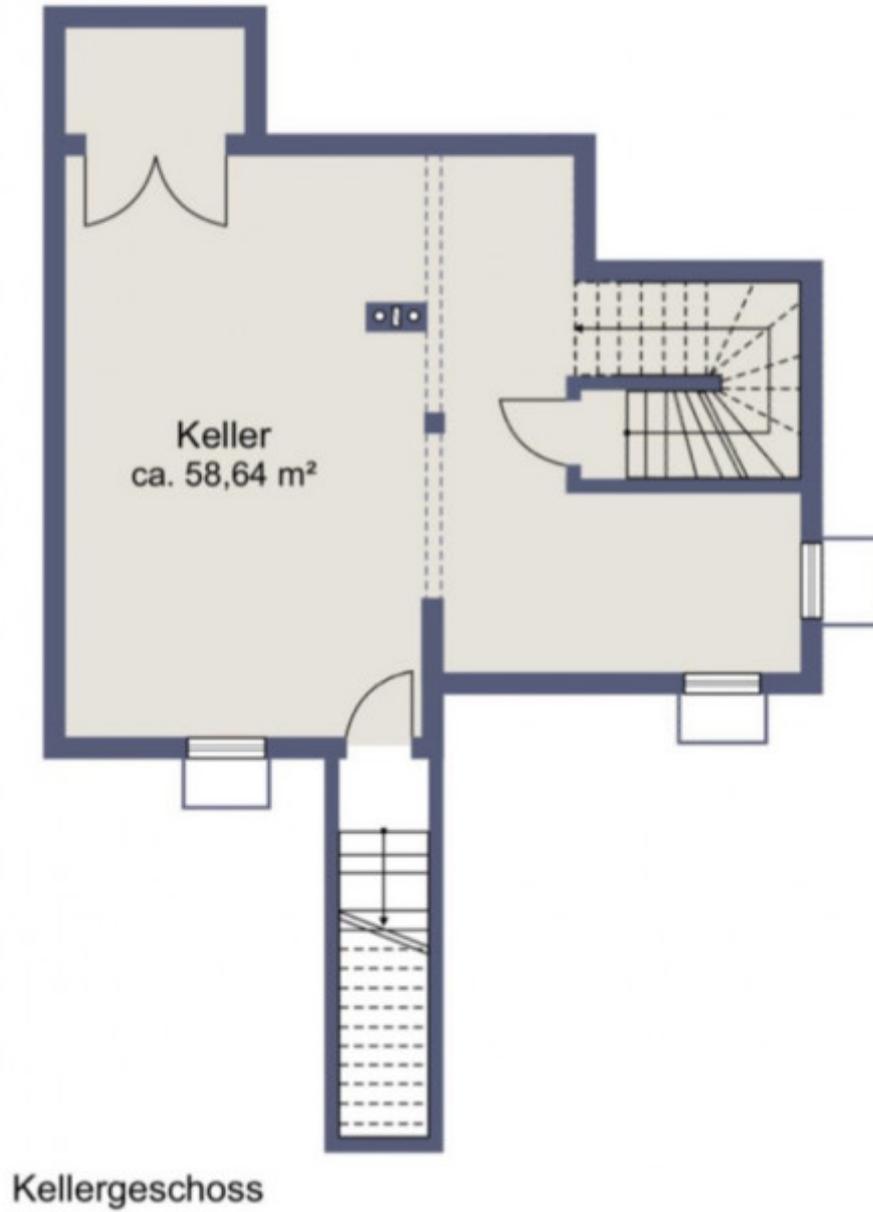
Der Gesamtzustand der Wohnung setzt sich aus den Bewertungen der einzelnen Bauteile zusammen. Diese werden je nach Kostenaufwand gewichtet und zum Gesamtzustand summiert.

Wichtig: Um den Sanierungsaufwand besser abschätzen zu können, sind auf den folgenden Seiten die Einzelbewertungen der jeweiligen Gebäudeteile angeführt.

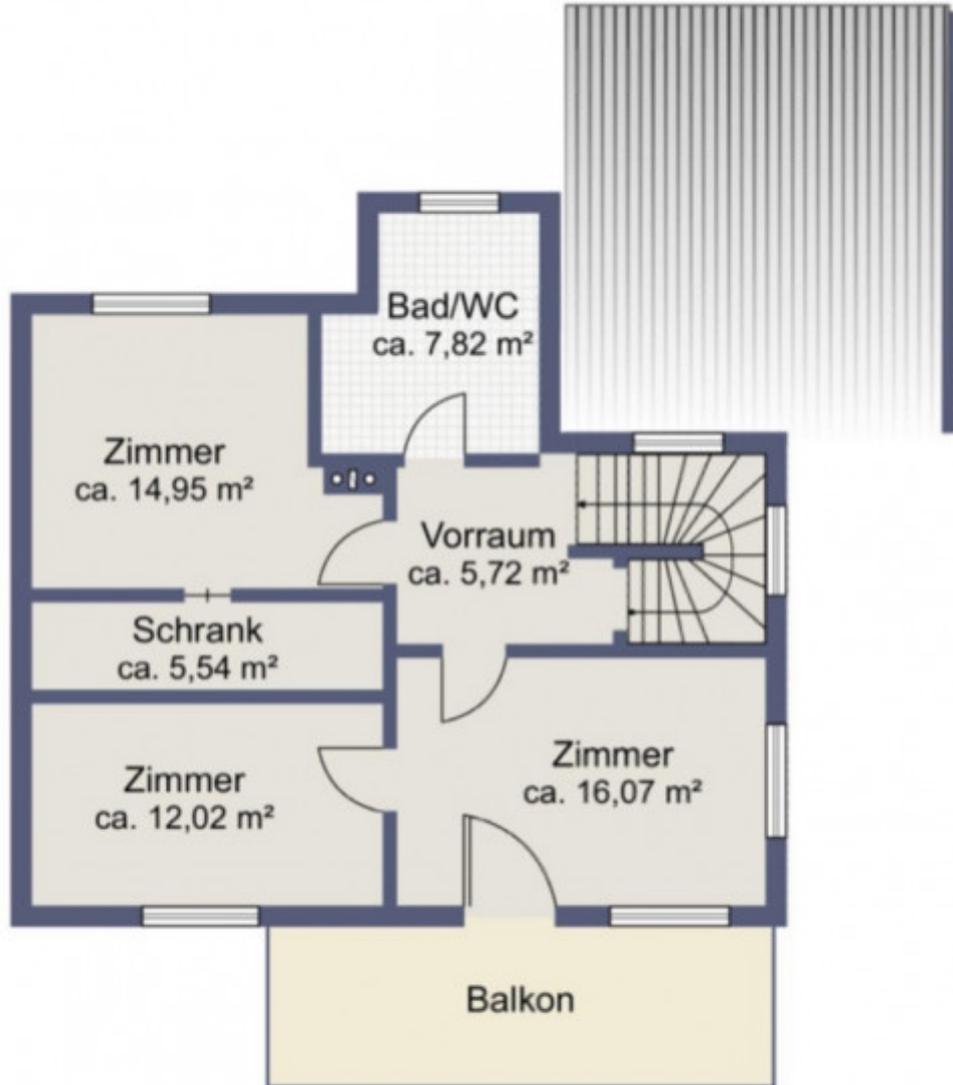
Bewertungsskala des Zustands des Objekts/Bauteils:

- 5 Sterne: sehr guter Zustand / neuwertig
- 4 Sterne: guter Zustand
- 3 Sterne: gebrauchter Zustand
- 2 Sterne: renovierungsbedürftig / Austausch empfohlen
- 1 Stern: am Ende der Nutzungsdauer / Austausch notwendig

Grundriss (1/3)



Grundriss (2/3)



Obergeschoss

Grundriss (3/3)



Erdgeschoss

Elektroinstallation

| | |
|---|--------|
| Allgemeine Einschätzung Elektroleitungen | ★★★★☆ |
| Anzahl der vorhandenen Elektroanschlüsse | Viel |
| Elektrokasten Material | Metall |
| FI vorhanden | Ja |
| Schaltautomaten vorhanden | Ja |
| Kraftstromsteckdose vorhanden | Ja |
| Photovoltaik Anlage vorhanden | Nein |
| Alarmanlage vorhanden | Nein |
| E-Fahrzeug Tankstelle vorhanden | Nein |
| Smart Home | Nein |

Kommentar & Fotos

Elektroinstallationen in Ordnung, E-Heizkörper über Badewanne - Montage hier unüblich
1x Steckdose EG und 1x Steckdose OG beschädigt, Klingelanlage sowie elektrisches Einfahrtstor funktioniert nicht





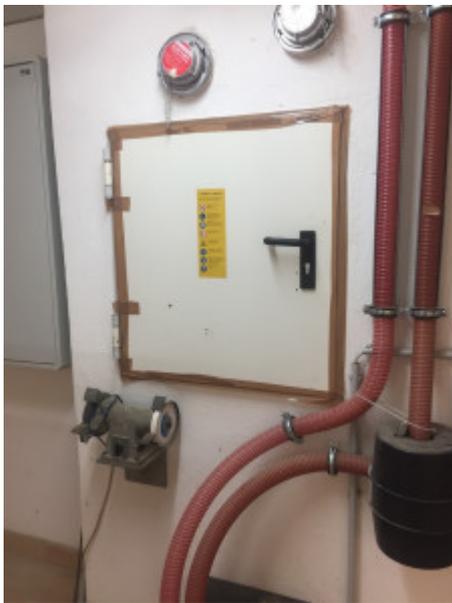
Heizung

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Heizung in jedem Wohnraum | Ja |
| Kachelofen vorhanden | Ja |
| Wärmeabgabe | Fußbodenheizung |
| Material Heizleitungen | Andere |
| Heizsystem Primär | Pellets |
| Alter des Heizsystems | 7 Jahre |
| Heizsystem Sekundär | Kein sekundäres Heizsystem |
| Zustand Heizsystem Primär | ★★★★☆ |

Kommentar & Fotos

Heizsystem soweit ersichtlich in gutem Zustand, Schlüssel für Pelletsdepot nicht einsehbar (Schlüssel nicht mehr vorhanden) - Zugang nur zugeklebt





Kachelofen in gutem Zustand soweit ersichtlich



Sanitär

| | |
|---|--------------------|
| Warmwasserbereitstellung | Boiler |
| Alter Warmwasserbereitstellung | 2013 |
| Zustand Warmwasseraufbereitung | ★★★★☆ |
| Funktionstest Warm-/Kaltwasser | Test nicht möglich |
| Allgemeiner Zustand der Sanitärausstattung | |
| WC | ★★★★☆ |
| Badezimmereinrichtung | ★★★★☆ |
| Armaturen | ★★★★☆ |
| Dusche / Badewanne | ★★★★☆ |
| Anzahl Badezimmer/WCs | 2 |

Kommentar & Fotos

Sanitärräumen soweit in Ordnung, Badewanne sehr niedrig errichtet (für Pensionisten) und Fehlstellen in Verkleidung Badewanne, Setzungen in beiden Sanitärräumen (offene Silikonfugen)







Keller

Boden-Keller

Naturstein

Boden in gutem Zustand, keine Rissbildungen
ersichtlich, Sockelleisten lösen sich an einigen Stellen ab

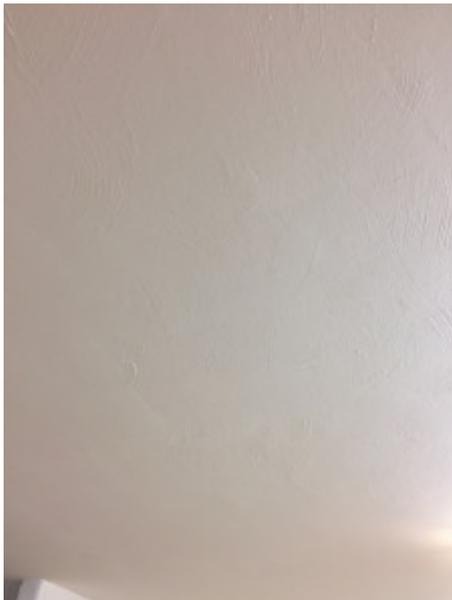




Decke-Keller

Betondecke

Decke in sehr gutem Zustand, keine Rissbildungen bzw. feuchte Stellen ersichtlich



Wand-Keller

Massiv (Beton, Ziegel, Heraklith)

Feuchte Stellen und Schimmel in mehreren Bereich erkennbar (unter Lichtschacht, Zwischenwand im Bereich Ausgang Garten, im Bereich Öffnung für Pelletslieferung etc.)





Innenbauteile

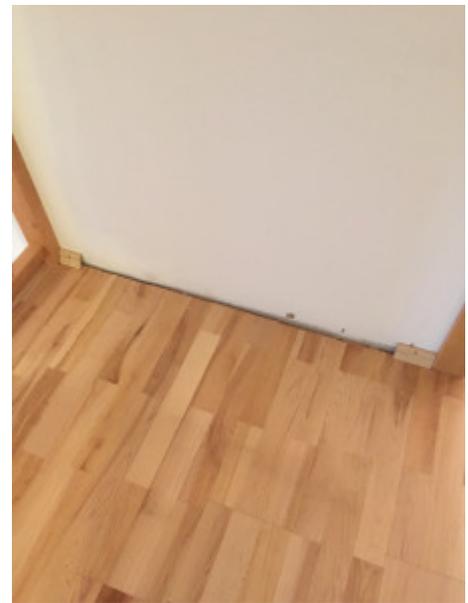
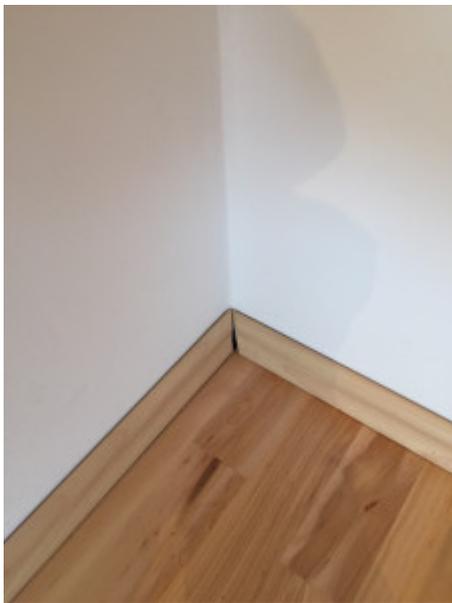
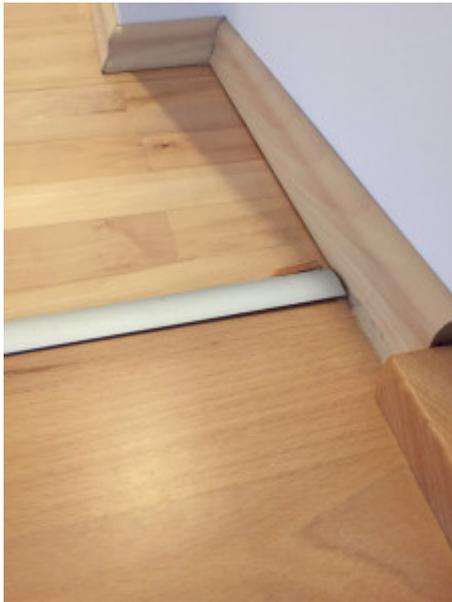
Böden Oberflächen (Innen)

Allgemeinzustand
 Fussboden EG weist Hohlstellen auf, Sockelleisten teilweise beschädigt locker bzw. abgelöst, Terrassentür schleift (starke Kratzspuren)



Fußboden OG weist Hohlstellen auf, Sockelleisten teilweise nicht vorhanden, Fussboden Badezimmer bereits erläutert





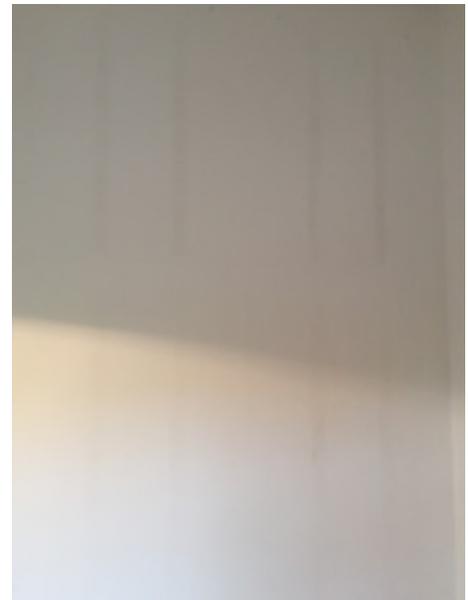
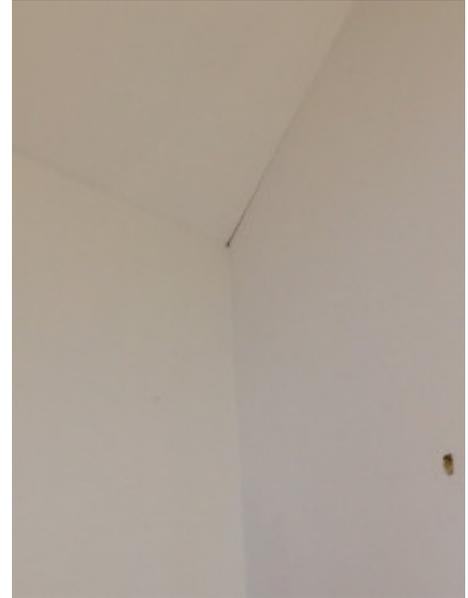
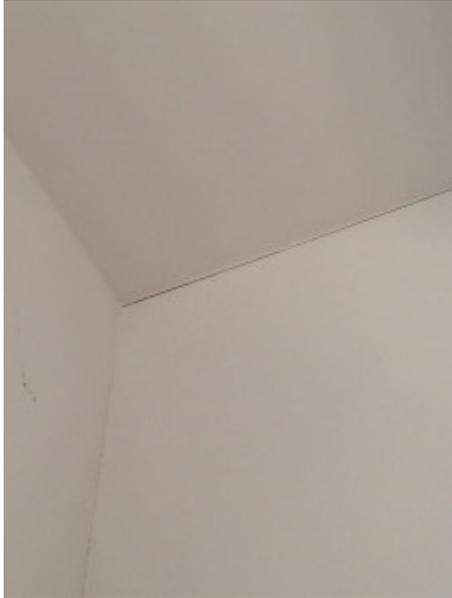
Deckenkonstruktion (Innen)

Holztramdecke
Decke in sehr gutem Zustand, keine Fehlstellen
erkennbar



Wandoberfläche (Innen)

Allgemeinzustand
Leichte bis mittelgroße Risse erkennbar (nicht von
statischer Relevanz), feuchte Stellen im Bereich beider
Zimmer Richtung Garten

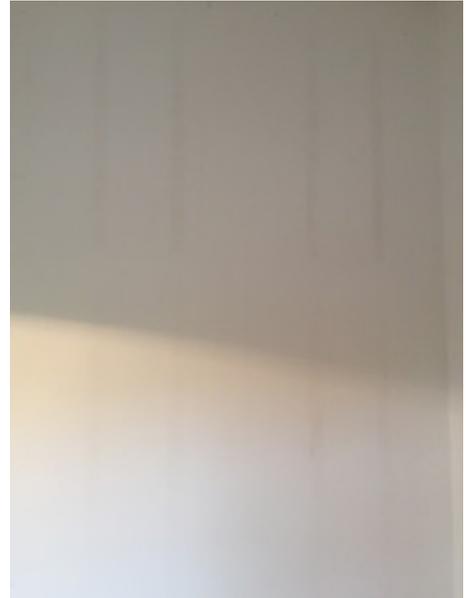




Wandkonstruktion (Innen)

Trockenbau
Konstruktion soweit ersichtlich in Ordnung,
Rissbildungen wie bereits erläutert, feuchte Stellen im
Bereich der beiden Zimmer Richtung Garten





Stiege (Innen)

Holzstiege
Kellerstiege Beton mit Holztrittstufen, normale
Gebrauchsspuren



Holzstiege EG-OG in sehr gutem Zustand, normale
Gebrauchsspuren, Handläufe in gutem Zustand



Außenhülle

Fensterkonstruktion

Kunststoff
Fenster in sehr gutem Zustand, voll funktionsfähig, keine Fehlstellen/Mängel ersichtlich



Fensterverglasung

3-Scheiben Verglasung
Keine Fehlstellen ersichtlich, such Insektengitter OG in gutem Zustand





Fassade

Verputz

Fassade in gutem Zustand, starke Mängel im Bereich
Sockel Terrasse und Lichtschacht (offene Anschlussfuge -
Sockelputz und darunterliegende Dämmung gerissen)





Dachstuhl

Satteldach Holz
soweit ersichtlich in sehr gutem Zustand





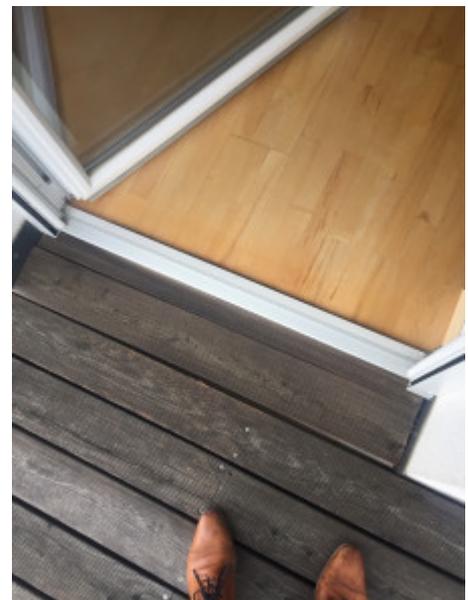
Dachhaut

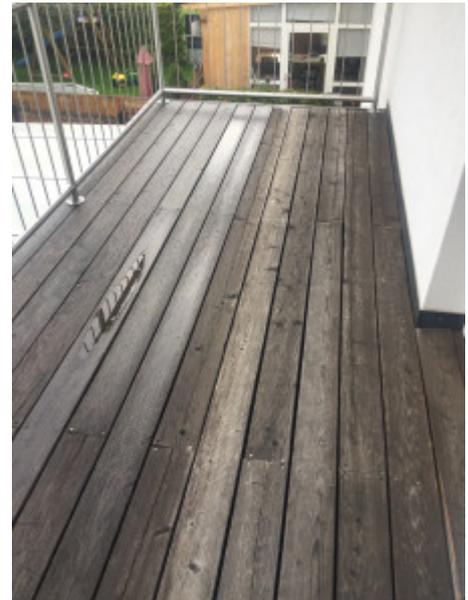
Dachziegel
soweit ersichtlich in sehr gutem Zustand, keine
Besichtigung am Dach



Balkonkonstruktion

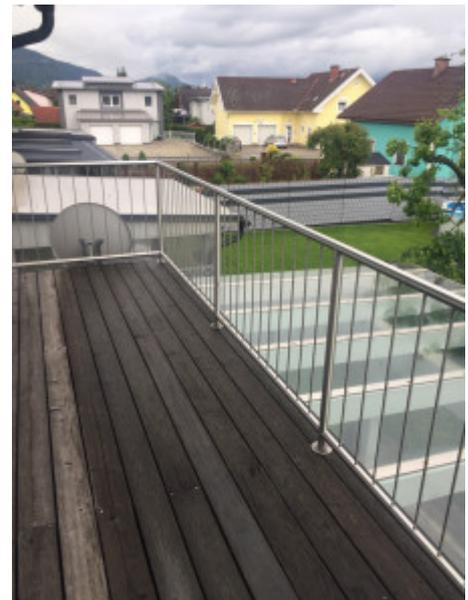
Holzkonstruktion
in gutem Zustand, Brett im Bereich Balkontür locker und
nicht sauber verlegt





Balkongeländer

Metall
nicht sehr stabil

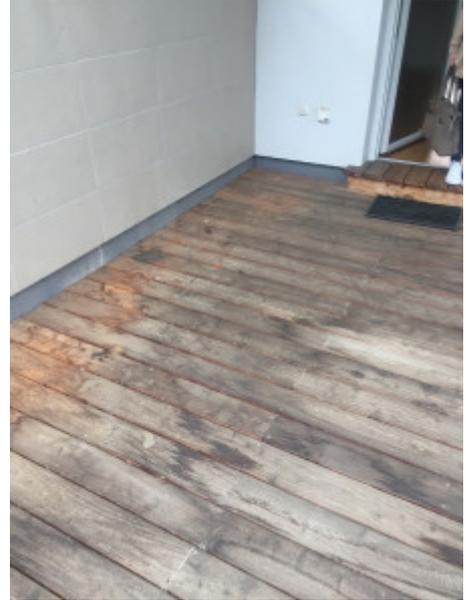
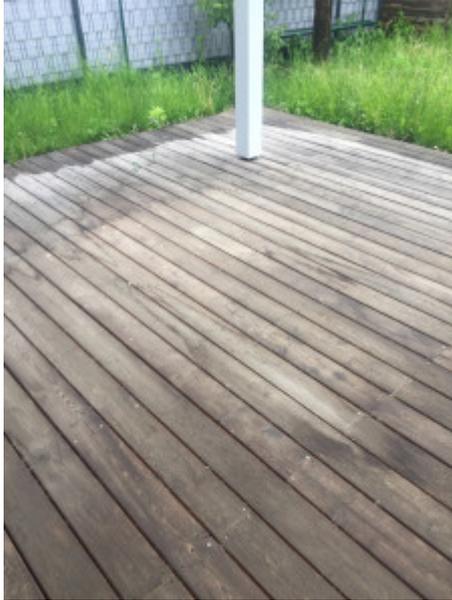


Außenanlage

Terrasse

Holzbelag

Terrasse in gutem Zustand und dem Alter entsprechend



Garten

Allgemeinzustand

Garten in gutem Zustand, derzeit nicht sehr gepflegt,
Zaun auch in Ordnung, keine Fehlstellen



Zugangsbereich Haus

Pflaster

teilweise nicht ganz sauber verlegt





Nebengebäude

Gartenhütte
soweit ersichtlich in gutem Zustand, Zugang nicht
möglich (Schlüssel nicht vorhanden)





Carport

Stahlkonstruktion
Holz-Stahlkonstruktion in gutem Zustand





Tor

Schiebetor elektrisch
derzeit nicht funktionsfähig



