

GEBÄUDEKOMPASS PLUS

ENTSCHEIDUNGS-, FINANZIERUNGS- UND SANIERUNGSGRUNDLAGE

[redacted], Horb am Neckar

UNABHÄNGIG | ZERTIFIZIERT | BANKEN-READY

OBJEKTART
Nicht bekannt

BAUJAHR
1878

AUFTRAGGEBER
[redacted]

OBJEKTBESICHTIGUNG
27.08.2026

SACHVERSTÄNDIGE
Kamil Platzek

BERICHTSDATUM
08.11.2026

MUSTER

DEGJTAC-TE MANUFAKTUR

VERTRAULICH

INHALT

Gebäudekompass Plus

Der Gebäudekompass Plus enthält alle Inhalte des Gebäudekompass sowie die Kapitel für Bewertung, Finanzierung und Sanierungsvorbereitung (gekennzeichnet mit PLUS).

01	**Immobilien-Steckbrief**	Objektübersicht auf einen Blick	4
02	**Zusammenfassung**	Gesamtbeurteilung und Ampelbewertung	5
03	**Unterlagencheck**	Prüfung der zur Verfügung gestellten Dokumente	6
04	**Bauteilbewertung**	Zustand der Bausubstanz	7
05	**Haustechnik**	Technische Gebäudeausstattung	8
06	**Mängel & Risiken**	Strukturierte Übersicht aller wesentlichen Feststellungen	9
07	**Sanierungsbedarf**	Kostenschätzung nach Gewerken	10
08	**Priorisierung**	Dringlichkeit und Sanierungsreihenfolge	11
09	**Eigenleistungen**	Einschätzung und Checkliste	12
10	**Immobilienbewertung**	Ist-Wert und Wert nach Sanierung PLUS	13
11	**Investitionsbedarf**	Aufstellung für die finanzierende Bank PLUS	14
12	**Finanzierungsübersicht**	Mittelbedarf und Mittelherkunft PLUS	
13	**Fördermöglichkeiten**	Orientierende Ersteinschätzung PLUS	16
14	**Ist- und Zielzustand**	Gegenüberstellung je Bauteil und Anlage PLUS	17
15	**Sanierungsfahrplan**	Bauabschnitte und Bauablauf PLUS	18
16	**Risikomatrix**	Technische und wirtschaftliche Risiken PLUS	19
17	**Kaufpreisverhandlung**	Sachliche Grundlage aus Mängeln und Sanierungskosten PLUS	20
18	**Checkliste Kauf & Finanzierung**	Benötigte Dokumente und offene Punkte PLUS	21
19	**Checkliste Handwerkerangebote**	Arbeitshilfe für die Umsetzung PLUS	22
20	**Checkliste Budget & Baustart**	Kostenkontrolle und Vorbereitung der Sanierung PLUS	23
21	**Eigenleistung & Einsparpotenzial**	Erweiterte Analyse PLUS	24
22	**Fazit & persönliche Empfehlung**	Zusammenfassung und nächste Schritte PLUS	25

MUSTER

23 **Bestätigung & Unterschriften** Abschluss und Gegenzeichnung des Gebäudekompass Plus PLUS 26

MUSTER

01 IMMOBILIEN-STECKBRIEF

Objektübersicht auf einen Blick

Lage & Objekt

OBJEKTADRESSE [redacted], Horb am Neckar	
OBJEKTART *Nicht bekannt*	GEBÄUDEART **Wohngebäude**
BAUJAHR **1878** (Anbau/Umbau 1969)	GEBÄUDEALTER **148 Jahre**
MISCHNUTZUNG **nein**	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE *Nicht vorgelegt*

Flächen & Bauweise

Energie, Ausstattung & Zustand

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

02 ZUSAMMENFASSUNG

Gesamtbeurteilung und Ampelbewertung

GEBÄUDEZUSTAND	SANIERUNGSBEDARF	DAVON SOFORT	MÄNGEL & RISIKEN
Mangelhaft Gesamteinschätzung	460.801 € inkl. Risikopuffer & Baubegleitung	138.502 € Baukosten Priorität „Sofort“	9 davon 2 mit hohem Risiko

Ampelbewertung

Bausubstanz Kritisch	Energetischer Zustand Kritisch	Haustechnik Kritisch
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Gesamteinschätzung

Das Gebäude (Baujahr 1879, Anbau 1969) weist einen erheblichen Sanierungsbedarf in Haustechnik und Gebäudehülle auf. Sicherheitsrelevant sind die fehlenden FI-Schutzschalter sowie mögliche schadstoffhaltige Nachlagerschichten im OG. Die Risse an der Nordwestseite, das bei Starkregen drückende Wasser im Gewölbekeller und der Holzwurmbefall im Dach sind vor weiteren Entscheidungen fachlich abzuklären.

Wesentliche positive Eigenschaften

- Hausanschluss bereits auf Erdkabel umgestellt
- Wohnbereich im EG weitgehend erneuert
- Teilweise Kunststofffenster von 2008
- Baugenehmigungen, Pläne und Bescheinigungen vorhanden

Wesentliche Mängel und Risiken

- Keine FI-Schutzschalter vorhanden Hoch
- Drückendes Wasser im Gewölbekeller Hoch
- Mögliche Schadstoffe in Nachlagerschichten (OG), genehmigungspflichtig

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

Besondere Auffälligkeiten

- Gewölbekeller mit [illegible] bei Starkregen (Angabe Auftraggeber)
- Mögliche Innenraumluft aus Dämpfen und Gipskarton im OG
- Unterschiedliche Bodenniveaus im EG und OG

Wichtigste Handlungsempfehlungen

1. Elektrocheck durchführen und FI-Schutzschalter umgehend nachrüsten
2. Risse statisch beurteilen und Gewölbekeller auf Feuchte untersuchen lassen
3. Nachlagerschichten im OG vor dem Ausbau auf Schadstoffe prüfen

MUSTER

03 UNTERLAGENCHECK

Prüfung der zur Verfügung gestellten Dokumente

GEPRÜFTE UNTERLAGEN	VORHANDEN	FEHLEND / OFFEN
32	5	27

Unterlage		Status	Bemerkung
1. Grundbuchbezogene Unterlagen			
Grundbuchauszug	✘	Nicht vorgelegt	
Katasterauszug	✘	Nicht vorgelegt	
Baulasten	✘	Nicht vorgelegt	
Altlasten	✘	Nicht vorgelegt	
Denkmalschutz	✘	Nicht vorgelegt	
2. Vertrags- und objektspezifische Unterlagen			
Kaufvertragsentwurf	✘	Nicht vorgelegt	
Aufteilungsplan	✘	Nicht vorgelegt	
Teilungserklärung	✘	Nicht vorgelegt	
Gemeinschaftsordnung	✘	Nicht vorgelegt	
3. Bau- und Genehmigungsunterlagen			
Baugenehmigungen	✓	Vorhanden	1979 (Angabe Auftraggeber), 1969 (Anbau)
Baupläne / Skizzen / Schnitte / Ansichten	✓	Vorhanden	Grundrisse und Skizzen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	✓	Vorhanden	Berechnung durch Auftraggeber erstellt
Baubeschreibung	✘	Nicht vorgelegt	
Nutzungsänderung	✘	Nicht vorgelegt	ngsänderung die
Abgeschlossenheit	✘	Nicht vorgelegt	
4. Technische und			
Energieausweis	✘	Nicht vorgelegt	
Nachweise über Sanierungen und Modernisierungen	✘	Nicht vorgelegt	
Wartungsnachweise	✘	Nicht vorgelegt	
Heizung / Aufzug / Brandschutz	✘	Nicht vorgelegt	
Schornsteinfegerprotokolle	✓	Vorhanden	Schornsteinfeger Stellungnahme zur Wieder-Inbetriebnahme des Kamins
5. Miet- und Ertragsunterlagen			
Aktuelle Mietverträge	✘	Nicht vorgelegt	
Mieterliste / Mietaufstellung	✘	Nicht vorgelegt	

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

04 BAUTEILBEWERTUNG

Zustand der Bausubstanz

Bauteil	Zustand	Handlungsbedarf	Weitere Prüfung
Dach & Dachkonstruktion	Mangelhaft	Erheblich	Holzschutzgutachten
Dachentwässerung	*Nicht beurteilt*	–	–
Fassade	Mangelhaft	Erheblich	Statische Beurteilung
Fenster & Außentüren	Befriedigend	Erheblich	–
Keller & Bodenplatte	Mangelhaft	Erheblich	Feuchtemessung
Außenanlagen	Nicht beurteilbar	Gering	Sonstige
Innenwände	Befriedigend	Erheblich	Bauteilöffnung
Decken	Befriedigend	Gering	–
Böden	Befriedigend	Erheblich	Bauteilöffnung
Treppen	Nicht beurteilt	–	–
Feuchtigkeit & Schimmel	Nicht beurteilbar	Erheblich	Feuchtemessung

Zustand: Sehr gut · Gut · Befriedigend · Mangelhaft · Nicht beurteilbar — Grundlage: Sichtprüfung, sofern nicht anders angegeben.

Feststellungen je Bauteil

Dach & Dachkonstruktion — Mangelhaft

Schilderung

- Im Dach wurde ein Holzwurmbefall festgestellt. Laut Auftraggeber ist keine Erneuerung des Dachstuhls notwendig.
- Oberste Geschossdecke wurde [illegible] teils nach nicht

Handlungsbedarf: Erheblich
Weiterführende Untersuchungen: Schadstoffgutachten

Fassade — Mangelhaft

Schilderung

- Putz und Farbe außen teilweise beschädigt.
- Risse auf der NW-Seite erkennbar – statische Beurteilung notwendig.

Fenster & Außentüren — Befriedigend

Schilderung

- Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Standard: Tilen Jahre im Antrag.
- Teilweise Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, Standard 2006.
- Balkontür im DG beschädigt – sollte unbedingt erneut werden.
- Haustür und Gartentür EG: Holz mit 2-fach Verglasung (alt).

Handlungsbedarf: Erheblich

Keller & Bodenplatte — Mangelhaft

Angaben Auftraggeber

- Laut Auftraggeber drückendes Wasser im Gewölbekeller bei Starkregen.
- Empfehlung: Keller und Garage mit massiver Bodenplatte aus Stahlbeton mit Frostschutzdämmung.

Handlungsbedarf: Erheblich — Prüfempfehlung: Feuchtemessung

Außenanlagen — Nicht beurteilbar

Schilderung

Innenwände — Befriedigend

Schilderung

MUSTER

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

05 HAUSTECHNIK

Technische Gebäudeausstattung

Anlage	Typ	Baujahr	Zustand	Handlungsbedarf	Weitere Prüfung
Heizung	Elektro-Nachtspeicheröfen	–	Mangelhaft	Erheblich	Schadstoffprüfung (Asbest/KMF)
Warmwasserbereitung	Elektrisch	–	Mangelhaft	Erheblich	–
Elektroinstallation		–	Mangelhaft	Akut	Elektrocheck (E-Check)
Trinkwasserinstallation		–	Mangelhaft	Erheblich	–
Abwasserleitungen		–	*Nicht beurteilt*	–	–
Lüftung	Fensterlüftung	–	Befriedigend	Gering	–
Sonstige Anlagen		–	Nicht beurteilt	–	–

Feststellungen je Anlage

Heizung — Mangelhaft

Elektro-Nachtspeicheröfen

- EG: Nachtspeicheröfen von 2019.
- DG: Nachtspeicheröfen – können Schadstoffe wie Asbest enthalten, fachgerechte Entsorgung notwendig.

Handlungsbedarf: Erheblich – Prüfempfehlung: Schadstoffprüfung (Asbest/KMF)

Warmwasserbereitung — Mangelhaft

Elektrisch

- EG: dezentral elektrisch.
- DG: dezentral elektrisch für Küche und Bad mit Speicher.
- Teils Anlage sind sehr alt – Austausch empfohlen.

Handlungsbedarf: Erheblich

Elektroinstallation — Mangelhaft

- Hausanschluss
- Keine FI-Schutzschalter vorhanden – Teilweise zwei- und dreiadrige Leitungen ohne Schutzleiter vorhanden, Nachrüstung empfohlen.
- Künftige PV-Anlage: Unterverteilung und E-Ladestation berücksichtigen.

Handlungsbedarf: Akut – Prüfempfehlung: Elektrocheck (E-Check)

Lüftung — Befriedigend

Fensterlüftung

- Fensterlüftung

Handlungsbedarf: Gering

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

06 MÄNGEL & RISIKEN

Strukturierte Übersicht aller wesentlichen Feststellungen

RISIKO HOCH	RISIKO MITTEL	RISIKO GERING	RISIKO NICHT BEURTEILBAR
2	4	0	3

Nr.	Mangel / Risiko	Risiko	Dringlichkeit	Empfohlene Maßnahme
1	**Keine FI-Schutzschalter vorhanden** Elektroinstallation Fehlender Fehlerstromschutz; teilweise zwei- und dreiadrige Leitungen.	Hoch	Sofort	FI-Schutzschalter nachrüsten, Elektroverteilung erneuern
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

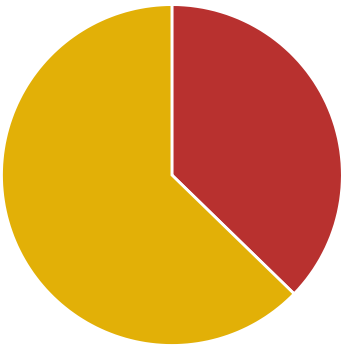
www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

[illegible]

07 SANIERUNGSBEDARF

Kostenschätzung nach Gewerken



Sofort	138.502 €
Mittelfristig	233.112 €
Baukosten gesamt	**371.614 €**
Risikopuffer (10 %)	37.161 €
Baubegleitung & Koordination (14,0 %)	52.026 €
Gesamtinvestition Sanierung	**460.801 €**

Maßnahme	Kostengrundlage	Status	Priorität	Kosten	Notwendigkeit
Dach				65.800 €	
Dach	150,00 m² × 400 €	S	Mittelfristig	60.000 €	Empfohlen
Dachfenster	2 Stk. × 2.900 €	S	Mittelfristig	5.800 €	Empfohlen
Fassade				44.645 €	
Fassade	178,50 m² × 250 €	S	Mittelfristig	44.645 €	Empfohlen
Fenster & Türen				29.827 €	
Fenster	25,42 m² × 950 €	S	Mittelfristig	25.827 €	Empfohlen
Haustür	1 Stk. × 4.000 €	S	Mittelfristig	4.000 €	Empfohlen
Heizung				65.000 €	
Heizung Wärmepumpe inkl. Therm. Zentralsteuerung	1 Stk. × 65.000 €	S	Sofort	65.000 €	Notwendig
Elektro					
Elektroverteilung					Notwendig
Sanitär					
Bad					Empfohlen
WC	6,00 m² × 700 €/m² × 2 + 2.000 € Grundleitung	S	Mittelfristig	6.062 €	Empfohlen
Frischwasserverteilungen	Wohnfläche × 75 €/m²	S	Sofort	22.350 €	Notwendig
Bodenbeläge				17.940 €	
Böden (OG)	130 m² × 138 €	S	Sofort	17.940 €	Notwendig
Malerarbeiten				20.412 €	
Oberflächen (Wände + Decken im OG)	295,75 m² × 69 €	S	Sofort	20.412 €	Notwendig
Innentüren				7.800 €	
Innentüren	12 Stk. × 650 €	S	Mittelfristig	7.800 €	Empfohlen

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

08 PRIORISIERUNG

Dringlichkeit und Sanierungsreihenfolge

Sofort erforderlich · 138.502 €	Kurzfristig erforderlich · 0 €	Mittelfristig sinnvoll · 233.112 €	Optional Komfortverbesserung · 0 €
Elektroverteilung 20.700 €	*Keine Maßnahmen*	**Gebäudeabdichtung & Drainage** 9.800 €	*Keine Maßnahmen*
Frischwasserleitungen 10.350 €		**Dach** 60.080 €	
Heizung Wärmepumpe inkl. TWW-Zentralisierung 65.000 €		**Dachfenster** 5.800 €	
Dämmung Garagen- und Kellerdecke 3.600 €		**Fenster** 25.007 €	

MUSTER

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

Techniach sinnvolle Reihenfolge

Schritt	Maßnahme	Gewerk	Nach / abhängig von	Priorität
1	Gebäudeabdichtung & Drainage	Abdichtung	–	Mittelfristig
2	Elektroverteilung	Elektro	–	Sofort
3	Frischwasserleitungen	Sanitär	Elektroverteilung	Sofort
4	Dach	Dach	Gebäudeabdichtung & Drainage	Mittelfristig
5	Dachfenster	Dach	Dach	Mittelfristig

09 EIGENLEISTUNGEN

Einschätzung und Checkliste

	Tätigkeit	Möglich	Voraussetzungen	Schwierigkeit	Werkzeug / Material	Einsparu
☐	**Rückbauarbeiten (nach Prüfung und Freigabe)**	Bedingt	Schadstoffprüfung vorab, keine tragenden Bauteile, Freigabe durch Bauleitung	Mittel	Abbruchhammer, Container, Schutzausrüstung	
☐	**Tapeten entfernen**	Ja	Keine	Leicht	Tapetenlöser, Spachtel, Stachelwalze	2.091
☐	**Malerarbeiten**	Ja	Untergrund tragfähig und vorbereitet	Leicht	Farbe, Rollen, Abdeckmaterial	6.274
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
☐	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

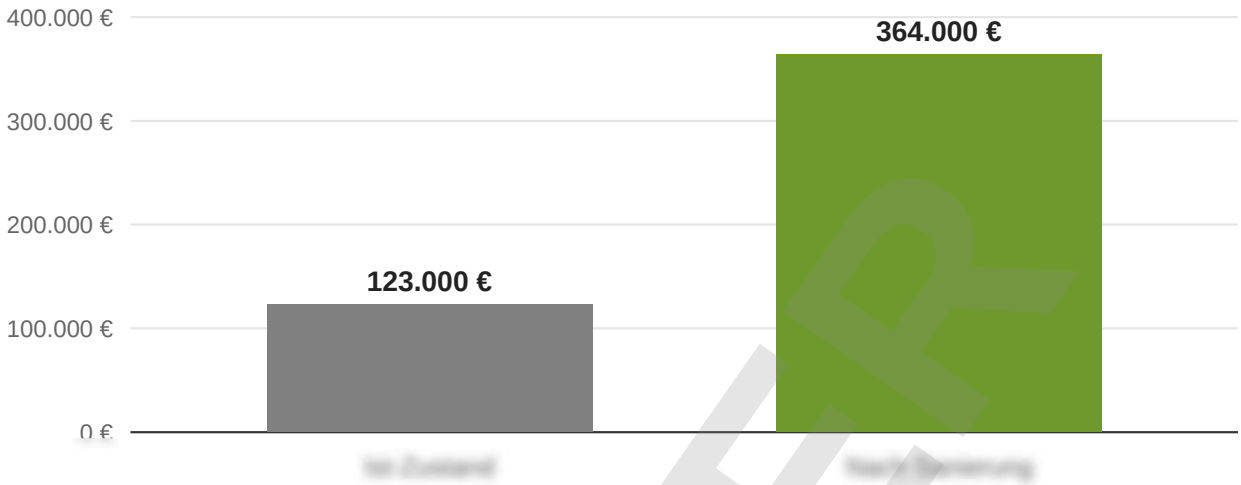
www.die-gutachtenmanufaktur.de

[illegible]

MUSTER

10 IMMOBILIENBEWERTUNG

Ist-Wert und Wert nach Sanierung



MUSTER

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

11 INVESTITIONSBEDARF

Aufstellung für die finanzierende Bank

Pos.	Kostenblock	Betrag
1	Kaufpreis Angabe Kunde	*Nicht beziffert*
2	Kaufnebenkosten (GrESt 5 %, Notar/Grundbuch 1,5 %, Makler –)	*Nicht beziffert*
3	Notwendige Sanierungsmaßnahmen	138.502 €
4	Empfohlene Sanierungsmaßnahmen	226.112 €
5	Optionale Sanierungsmaßnahmen	7.000 €
6	Baubegleitung & Koordination	52.026 €
7	Planungs- und Fachplanungskosten	*Nicht beziffert*
8	Untersuchungs- und Gutachterkosten	*Nicht beziffert*
9	Sonstige Baunebenkosten	*Nicht beziffert*

Noch nicht beziffert Positionen: Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Planungs- und Fachplanungskosten, Untersuchungs- und Gutachterkosten, Sonstige Baunebenkosten. Der Gesamtinvestitionsbedarf ist ohne diese Positionen ausgewiesen und vor dem Bankgespräch zu ergänzen.

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

12 FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Mittelbedarf und Mittelherkunft

Mittelverwendung	Betrag
Kaufpreis Angabe Kunde	*Nicht beziffert*

Mittelherkunft	Betrag
Vorhandenes Eigenkapital Angabe Kunde	*Nicht beziffert*

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

13 FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Orientierende Ersteinschätzung

Sofortmaßnahmen

Förderprogramm	Maßnahmen	Ansatz	Fördersatz	Förderung
Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle	Dach, Dachfenster, Dachgauben inkl. Fenster, Haustür	69.880 €	20 %	13.976 €
	Baubegleitung & Koordination	5.000 €	50 %	2.500 €
Summe (orientierend)				**16.476 €**

Mittelfristige Maßnahmen

Förderprogramm	Maßnahmen	Ansatz	Fördersatz	Förderung
Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle	Fassade, Fenster, Kellerdecke, Lüftung	69.880 €	20 %	17.469 €
Einzelmaßnahme Heizungstausch	Wärmepumpe	30.000 €	35–70 %	10.625 €
	Baubegleitung & Koordination	5.000 €	50 %	2.500 €
Summe (orientierend)				42.875 €

Effizienzhaus EH 55

Förderprogramm	Maßnahmen	Ansatz	Fördersatz	Förderung
Effizienzhaus/Einzel-Komplettsanierung				90.000 €
				5.000 €
Summe (orientierend)				95.000 €

★ Unsere Empfehlung

Förderprogramm	Maßnahmen	Ansatz	Fördersatz	Förderung
Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle	Dach, Dachfenster, Dachgauben inkl. Fenster, Haustür	69.880 €	20 %	13.976 €
	Baubegleitung & Koordination	5.000 €	50 %	2.500 €
Summe (orientierend)				16.476 €

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

Keine Förderzusage. Die Förderangaben sind eine orientierende Ersteinschätzung und keine Förderzusage. Maßgeblich sind die zum Antragszeitpunkt gültigen Förderrichtlinien. Anträge sind in der Regel vor Vertragsabschluss bzw. Maßnahmenbeginn zu stellen.

MUSTER

14 IST- UND ZIELZUSTAND

Gegenüberstellung je Bauteil und Anlage

Bauteil / Anlage	Ist-Zustand		Zielzustand nach Sanierung
Dach & Dachkonstruktion	**Mangelhaft** Im Dach wurde ein Holzwurmbefall festgestellt. Laut Auftraggeber ist keine Erneuerung des Dachstuhls notwendig.	→	**Dach erneuert und gedämmt, oberste Geschossdecke gedämmt**
Fassade	**Mangelhaft** Putz und Farbe außen teilweise beschädigt.	→	**Fassade gedämmt und neu verputzt**
Fenster & Außentüren	**Befriedigend** Holzfenster mit 2-fach-Verglasung, Standard 70er Jahre im Anbau.	→	**Fenster und Außentüren mit 3-fach-Verglasung**
Keller & Bodenplatte	Mangelhaft Laut Auftraggeber drückendes Wasser im Gewölbekeller bei Starkregen.	→	Keller abgedichtet, Drainage, gedämmte Bodenplatte
Innenwände	Ausreichend Wände im OG, ggf. mit Dübellöchern und Tapetenresten auf den Außenwänden.	→	Innenwände OG neu tapeziert bzw. verputzt
Decken	Ausreichend EG Decke über Garage und Keller: unterschiedliche Dämmung zwischen den Balken, unterschiedliche Dämmung nach unten (z. B. Styropor/Mineralwolle).	→	Kellerdecke gedämmt
Böden			und Beläge im
Heizung			
Warmwasserbereitung	Mangelhaft Elektroboiler vorhanden.	→	Zentrale Warmwasserbereitung über Wärmepumpe
Elektroinstallation	Mangelhaft Fehlender Schutz durch RCD, auf Erdkabel angebracht.	→	Neue Elektroverteilung mit FI-Schutz, vorbereitet für PV, Wärmepumpe und Wallbox
Trinkwasserinstallation	Mangelhaft Bleileitungen, Standard ca. 1969 – Erneuerung empfohlen.	→	Neue Trinkwasserleitungen
Lüftung	Ausreichend Fensterlüftung.	→	Kontrollierte Wohnraumlüftung

MUSTER

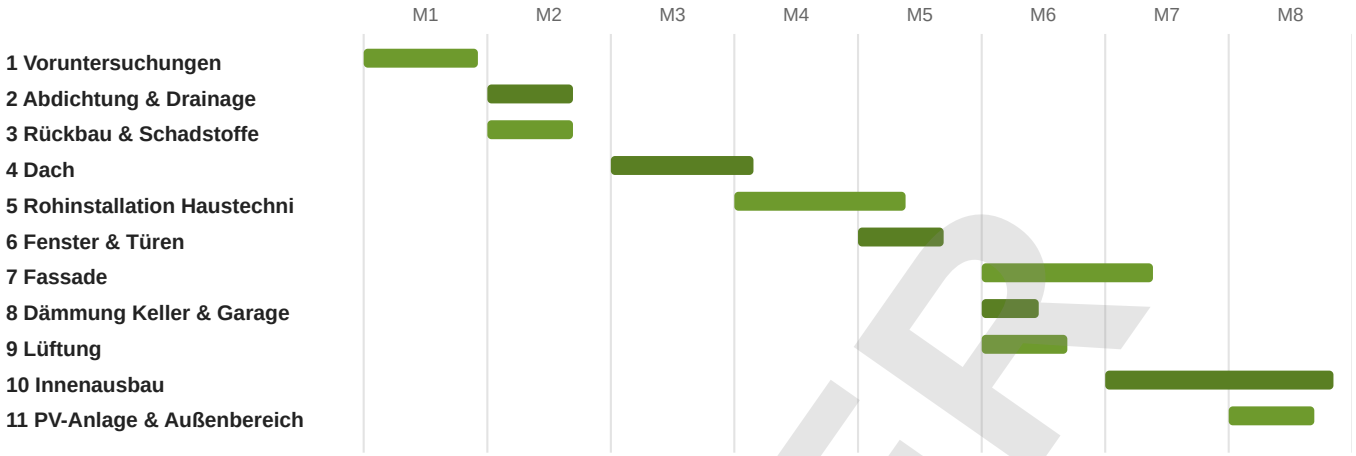
Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

15 SANIERUNGSFAHRPLAN

Bauabschnitte und Bauablauf



MUSTER

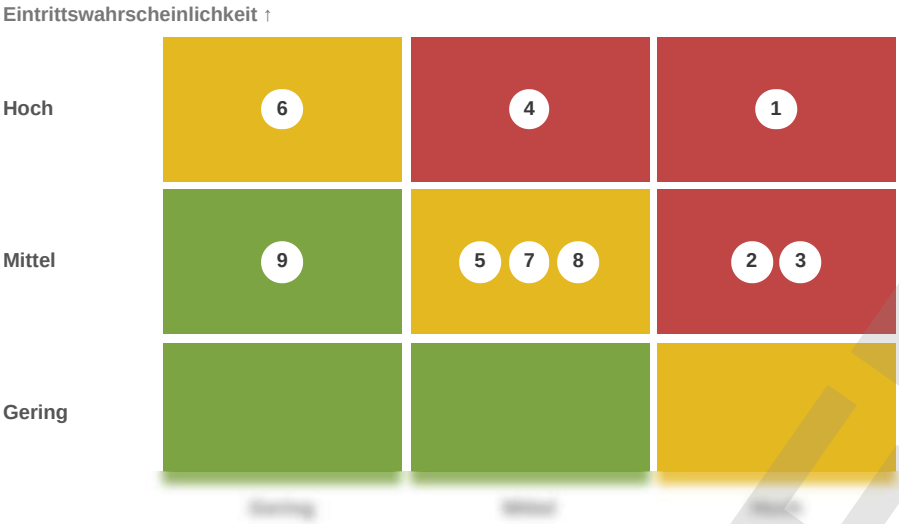
Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

16 RISIKOMATRIX

Technische und wirtschaftliche Risiken



Die Matrix ordnet jede Feststellung nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Auswirkung ein. Rot markierte Felder erfordern vorrangige Klärung vor Kauf bzw. Sanierungsbeginn. Die Bewertung ist eine fachliche Einschätzung, soweit sie aus der Sichtprüfung begründbar ist.

Risiken im Einzelnen

Nr.	Bereich	Feststellung	Eintritt	Auswirkung	Maßnahme	Prüftiefe
1	Technisch	Keine FI-Schutzschalter vorhanden	Hoch	Hoch	FI-Schutzschalter nachrüsten, Elektroverteilung erneuern	Elektrocheck (E-Check)
2	Technisch	Mögliche Schadstoffe in Nachtspeicheröfen (ENE)	Mittel	Hoch	Schadstoffprüfung, fachgerechter Ausbau und Entsorgung	Schadstoffprüfung (Asbest/KMF)
3	Technisch					
4	Technisch					
5	Technisch		Mittel	Mittel		
6	Technisch	Beschädigte Balkontür im DG	Hoch	Gering	Balkontür ersetzen	–
7	Technisch	Veraltete Trinkwasserleitungen	Mittel	Mittel	Erneuerung der Trinkwasserleitungen	–
8	Rechtlich	Oberste Geschossdecke ggf. ungedämmt	Mittel	Mittel	Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches	–
9	Technisch	Unklare Innendämmung im DG	Mittel	Gering	Bauteilöffnung, ggf.	Bauteilöffnung

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

17 KAUFPREISVERHANDLUNG

Sachliche Grundlage aus Mängeln und Sanierungskosten

Nr.	Festgestellter Mangel	Risiko	Zugeordnete Maßnahme	Geschätzte Kosten
1	**Keine FI-Schutzschalter vorhanden** Elektroinstallation	Hoch	Elektroverteilung	20.700 €
2	**Mögliche Schadstoffe in Nachtspeicheröfen (OG)** Heizung	Nicht abschließend beurteilbar	Heizung Wärmepumpe inkl. TWW-Zentralisierung	65.000 €
3	**Risse auf der Nordwestseite**	Nicht abschließend beurteilbar	Fassade	44.645 €

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

18 CHECKLISTE KAUF & FINANZIERUNG

Benötigte Dokumente und offene Punkte

Fehlende bzw. offene Unterlagen

- [ ] Grundbuchauszug beschaffen
- [ ] Katasterauszug beschaffen
- [ ] Baulasten beschaffen
- [ ] Altlasten beschaffen
- [ ] Denkmalschutz beschaffen
- [ ] Kaufvertragsentwurf beschaffen
- [ ] Aufteilungsplan beschaffen
- [ ] Teilungserklärung beschaffen
- [ ] Gemeinschaftsordnung beschaffen
- [ ] Nutzungsänderungen beschaffen (Anbau von 1969 sowie [illegible] Nutzungsänderung der.)
- [ ] Abgeschlossenheitsbescheinigung beschaffen
- [ ] Energieausweis beschaffen
- [ ] Nachweise über Sanierungen und Modernisierungen beschaffen
- [ ] Wartungsnachweise beschaffen
- [ ] Heizung / Aufzug / Brandschutz beschaffen
- [ ] Aktuelle Mietverträge beschaffen
- [ ] Mieterliste
- [ ] Nachweis
- [ ] Leerstandsü
- [ ] Index- oder Staffelmietvereinbarungen beschaffen
- [ ] Grundsteuerbescheid beschaffen
- [ ] Erschließungsbeitragsbescheide beschaffen (Evtl. Kosten für die Zukunft sollten bei der Stadt angefragt werden.)
- [ ] Nachweise über Anliegerbeiträge beschaffen (Evtl. Kosten für die Zukunft sollten bei der Stadt angefragt werden.)
- [ ] Gebäudeversicherungsnachweis beschaffen
- [ ] Elementarversicherung (sofern vorhanden) beschaffen
- [ ] Haftpflichtversicherungen (z. B. Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht) beschaffen
- [ ] Exposé beschaffen

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

19 CHECKLISTE HANDWERKERANGEBOTE

Arbeitshilfe für die Umsetzung

Angebote einholen und vergleichen

- [ ] Mindestens drei vergleichbare Angebote je Gewerk einholen
- [ ] Allen Bietern dieselbe Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis) zur Verfügung stellen
- [ ] Mengen und Einheitspreise vergleichen, nicht nur die Endsumme
- [ ] Nebenleistungen klären: Gerüst, Entsorgung, Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen
- [ ] Ausführungszeitraum und Fertigstellungstermin verbindlich vereinbaren
- [ ] Zahlungsplan nach Baufortschritt vereinbaren, keine hohen Vorauszahlungen
- [ ] Gewährleistung vertraglich regeln (BGB oder VOB/B)
- [ ] Nachweise anfordern: Fachbetrieb, Betriebshaftpflicht, bei Förderung Fachunternehmererklärung
- [ ] Angebote vor Beauftragung auf Vollständigkeit und Förderfähigkeit prüfen lassen

Angebotsvergleich je Gewerk

Gewerk	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3	Kostenschätzung
Abdichtung				6.800 €
Bodenbeläge				17.940 €
Dach				63.000 €
Dämmung				9.150 €
Elektro				22.700 €
Fassade				44.500 €
Fenster & Türen				24.000 €
Heizung				65.000 €
Innenausbau				7.800 €
Lüftung				16.000 €
Malerarbeiten				19.000 €
Photovoltaik				25.500 €
Sanitär				35.000 €
Sonstiges				7.000 €

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

20 CHECKLISTE BUDGET & BAUSTART

Kostenkontrolle und Vorbereitung der Sanierung

Sanierungsbudget und Kostenkontrolle

- [ ] Gesamtbudget inklusive Risikoreserve festlegen und schriftlich freigeben
- [ ] Kostenverfolgung je Gewerk: Budget, Auftrag, Nachträge, Abrechnung
- [ ] Nachträge nur schriftlich und vor Ausführung beauftragen
- [ ] Rechnungen gegen Aufmaß und Auftrag prüfen
- [ ] Sicherheitseinbehalte vereinbaren
- [ ] Monatlichen Soll-Ist-Vergleich durchführen
- [ ] Verwendungsnachweise für Fördermittel rechtzeitig vorbereiten

Vorbereitung des Sanierungsbeginns

- [ ] Voruntersuchungen abgeschlossen (Statik, Schadstoffe, Altlasten, Elektro)
- [ ] Genehmigungen
- [ ] Förderanträge
- [ ] Bauleitung
- [ ] Baustrom, Bauwasser und Entsorgung organisiert
- [ ] Nachbarn informiert, Gerüst- oder Straßennutzung beantragt
- [ ] Bauherrenhaftpflicht und Bauleistungsversicherung abgeschlossen
- [ ] Zuständigkeiten für Bauleitung und Koordination festgelegt
- [ ] Schadstoffsanierung vor Rückbau durch Fachbetrieb durchgeführt

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

21 EIGENLEISTUNG & EINSPARPOTENZIAL

Erweiterte Analyse

EINSPARPOTENZIAL GESAMT	ANTEIL AN DEN BAUKOSTEN	TÄTIGKEITEN MIT EINSPARUNG
15.838 €	**4,3 %**	**6**



Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

22 FAZIT & PERSÖNLICHE EMPFEHLUNG

Zusammenfassung und nächste Schritte

Die wichtigsten Erkenntnisse

Das Gebäude (Baujahr 1878, Anbau 1969) weist einen erheblichen Sanierungsbedarf in Haustechnik und Gebäudehülle auf. Sicherheitsrelevant sind die fehlenden FI-Schutzschalter sowie möglicherweise schadstoffhaltige Nachtspeicheröfen im OG. Die Risse an der Nordwestseite, das bei Starkregen drückende Wasser im Gewölbekeller und der Holzwurmbefall im Dach sind vor weiteren Entscheidungen fachlich abzuklären.

Größte technische Risiken

- Unklare Ursache der Risse an der Nordwestseite (Statik)
- Drückendes Wasser im Gewölbekeller
- Mögliche Schadstoffe in Nachtspeicheröfen und Innendämmung
- Holzwurmbefall im Dachstuhl

Wesentliche finanzielle Aspekte

- Kaufpreis nicht bekannt – Gesamtinvestition nicht abschließend bewertbar
- Der überwiegende Teil der Maßnahmen ist notwendig bzw. empfohlen, nicht optional
- Kosten der Voruntersuchungen sind in der Kalkulation noch nicht enthalten

460.801 €

123.000 €

364.000 €

Empfohlene nächste Schritte

1 Elektrocheck beauftragen

2 Statiker für die Risse an der Nordwestseite hinzuziehen

3 Feuchte

4 Schadst

5 Fehlende Unterlagen beschaffen (Grundbuch, Energieausweis, Baulasten)

6 Angebote für die Sofortmaßnahmen einholen

Noch erforderliche Prüfungen

- Holzschutzgutachten – Dach & Dachkonstruktion
- Statische Beurteilung – Fassade
- Feuchtemessung – Keller & Bodenplatte
- Sonstige – Außenanlagen
- Baubeschränkung – Innenwände
- Baubeschränkung – Böden

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

MUSTER

23 BESTÄTIGUNG & UNTERSCHRIFTEN

Abschluss und Gegenzeichnung des Gebäudekompass Plus

Mit den nachfolgenden Unterschriften wird der vorliegende Gebäudekompass Plus abgeschlossen. Die Unterschriften beziehen sich auf das gesamte Dokument einschließlich der Investitionsbedarfsaufstellung für die finanzierende Bank.

PRODUKT Gebäudekompass Plus	OBJEKT [redacted], Horb am Neckar
OBJEKTBESICHTIGUNG 27.08.2026	NACHBESPRECHUNG _____
BERICHTSDATUM 08.11.2026	BERICHTSNUMMER –
GESAMTINVESTITION SANIERUNG 460.801 €	SEITENUMFANG 26 Seiten inkl. Deckblatt

ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der vorliegende Gebäudekompass wurde von mir unabhängig, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der Objektbesichtigung sowie der eingefügten Unterlagen und Angaben erstellt.

Ort, Datum

Unterschrift Sachverständiger

Kamil Platzek

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

BESTÄTIGUNG

Der Auftraggeber bestätigt, dass die Ausführungen und Empfehlungen des Gebäudekompass Plus vollständig zur Kenntnis genommen wurden. Er hat eine Ausfertigung des Gebäudekompass Plus erhalten.

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

[redacted]

Vollständige Analyse im Gebäudekompass Plus

Alle Details erhalten Sie im individuellen Gutachten.

www.die-gutachtenmanufaktur.de

Der Gebäudekompass ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, insbesondere an finanzierende Banken, erfolgt durch den Auftraggeber. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

MUSTER