

# Bauklar Analyse

## Technische Bauzustandsanalyse

### Beispielhafte Bauklar Analyse



# Inhaltsverzeichnis

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Technische Kurzbewertung           | 3  |
| 1 Allgemeine Hinweise              | 4  |
| 2 Zustand des Gebäudes             | 5  |
| 2.1 Fassade                        | 6  |
| 2.2 Innenräume                     | 8  |
| 2.3 Bad                            | 10 |
| 2.4 Balkon                         | 12 |
| 3 Technische Gesamtzusammenfassung | 13 |
| 4 Anlage                           | 15 |

## Technische Kurzbewertung

### Gesamteinschätzung der Bausubstanz

Die untersuchte Wohnung zeigt in den sichtbaren Bereichen überwiegend einen altersüblichen und technisch unauffälligen Zustand. Hinweise auf konstruktive oder statisch relevante Schäden ergeben sich aus der vorliegenden Sichtprüfung nicht.

### Festgestellte Schwerpunkte

- Wiederkehrende Kondenswasserbildung an Fenstern
- Lokale Schimmelspuren in Randbereichen
- Gealterte Wartungsfugen im Nassbereich
- Mittelfristiger Instandhaltungsbedarf an Fassade und Balkon möglich

### Kurzfristiger Handlungsbedarf

Sanierung der Schimmelbereiche und Erneuerung schadhafter Fugen.

### Geschätzter Investitionsrahmen

Kurzfristig: ca. 2.000 – 6.000 €

Mittelfristig (abhängig von Detailprüfung): deutlich höher bei Fassaden- oder Balkonmaßnahmen

### Technische Einordnung

Aus technischer Sicht bestehen keine Hinweise auf substanzielle Durchfeuchtung tragender Bauteile oder auf konstruktive Schäden. Die festgestellten Punkte betreffen überwiegend bauphysikalische Randbedingungen und oberflächennahe Instandhaltungsmaßnahmen.

### Entscheidungsrelevante Bewertung

Aus technischer Sicht sind die festgestellten Punkte beherrschbar und betreffen überwiegend Instandhaltungsmaßnahmen, nicht jedoch die tragende Substanz.

# 1 Allgemeine Hinweise

## **Prüfgrundlage und Umfang**

Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen und Fotografien. Eine Ortsbesichtigung sowie bauteilöffnende oder zerstörende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrags.

Die Analyse stellt eine technische Einschätzung des sichtbaren Zustands dar.

## **Nicht erfasste Bereiche**

Nicht sichtbare oder verdeckte Bauteile, insbesondere innerhalb von Konstruktionen, Anschlüssen oder technischen Installationen, konnten nicht beurteilt werden.

Technische Messungen, Feuchteanalysen oder Materialprüfungen wurden nicht durchgeführt.

## **Zweck der Analyse**

Die Bauklar Analyse dient als technische Entscheidungsgrundlage im Ankaufsprozess.

Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten, keine statische Berechnung und keine detaillierte Ausführungsplanung.

## 2 Zustand des Gebäudes

Die folgende Analyse bewertet die wesentlichen Bauteile der Immobilie getrennt nach technischen Gesichtspunkten. Ziel ist es, erkennbare Risiken, typischen Instandhaltungsbedarf sowie mögliche Investitionsschwerpunkte transparent darzustellen.

Die Bewertung erfolgt strukturiert nach Gewerken und berücksichtigt:

- den sichtbaren baulichen Zustand,
- altersübliche Abnutzung,
- typische Schwachstellen vergleichbarer Baujahre,
- sowie die zu erwartende technische Entwicklung der Bausubstanz.

Im Fokus steht nicht die optische Bewertung einzelner Oberflächen, sondern die technische Einordnung im Hinblick auf Substanz, Feuchterisiken, Dauerhaftigkeit und Sanierungsrelevanz.

Die nachfolgenden Kapitel stellen für jedes Gewerk dar:

1. **Befund** – Was ist erkennbar?
2. **Technische Einordnung** – Welche Bedeutung hat der Befund?
3. **Empfehlung** – Welche Maßnahmen sind sinnvoll?
4. **Kostenspanne** – Mit welchem finanziellen Rahmen ist zu rechnen?

Diese Struktur dient der klaren Priorisierung und soll eine belastbare Entscheidungsgrundlage im Ankaufsprozess schaffen.

Die Bewertung erfolgt ohne Überdramatisierung einzelner optischer Mängel und konzentriert sich auf technisch relevante Aspekte.

## **2.1 Fassade**

### **2.1.1 Befund**

Die Fassade zeigt einen hellen Putz mit überwiegend gleichmäßigem Anstrich. In Giebel- und Traufbereichen sind dunkle, senkrechte Laufspuren erkennbar. Diese deuten auf wiederkehrende Oberflächenfeuchte und beginnenden Algen- bzw. Schmutzbewuchs hin.

Größere Putzabplatzungen oder strukturelle Beschädigungen sind nicht sichtbar. Feine Haarrisse können anhand der vorliegenden Aufnahmen jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, insbesondere an Gebäudeecken, Fensterlaibungen und Balkonanschlüssen.

Die Sockelzone ist teilweise durch Bewuchs verdeckt und daher nicht abschließend beurteilbar.

### **2.1.2 Technische Einordnung**

Die erkennbaren Laufspuren sind typisch für witterungsbelastete Fassadenbereiche. Wiederkehrende Feuchtebelastung führt zu einer beschleunigten Alterung des Anstrichs.

Sollten feine Risse vorhanden sein, kann Niederschlagswasser in den Putz eindringen und bei Frost zu kleinflächigen Abplatzungen führen. Hinweise auf substantielle Durchfeuchtung oder konstruktive Schäden ergeben sich aus den sichtbaren Bereichen nicht.

Die Fassade ist insgesamt als altersüblich instandhaltungsbedürftig, jedoch nicht akut schadensgefährdet einzustufen.

### **2.1.3 Empfehlung**

Kurzfristig:

- Detailprüfung wetterbelasteter Bereiche
- gezielte Rissuche an typischen Schwachstellen

Mittelfristig:

- fachgerechte Reinigung
- algizide Vorbehandlung
- rissüberbrückender Neuanstrich
- Überprüfung und ggf. Erneuerung von Anschlussfugen

Die Sockelzone sollte bei Gelegenheit freigelegt und hinsichtlich Feuchtebelastung geprüft werden.

#### 2.1.4 Kostenspanne (Orientierungswerte)

| Maßnahme                | Grobe Kostenspanne                          |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Reinigung & Neuanstrich | ca. 35–55 €/m <sup>2</sup>                  |
| Rissinstandsetzung      | zusätzlich ca. 10–25 €/m <sup>2</sup>       |
| Lokale Putzreparaturen  | ca. 60–120 €/m <sup>2</sup> Reparaturfläche |
| Gerüststellung          | ca. 12–16 €/m <sup>2</sup>                  |

Gesamtkosten (je nach Umfang und Gerüstaufwand):

**ca. 45.000 – 55.000 €**

## **2.2 Innenräume**

### **2.2.1 Befund**

Die Innenräume präsentieren sich insgesamt gepflegt und altersüblich instand gehalten. Wand- und Deckenflächen sind überwiegend ohne erkennbare substantielle Beschädigungen.

Im Randbereich eines gefliesten Bodens ist eine gerissene und teilweise verfärbte Anschlussfuge erkennbar.

An mehreren Fensterelementen (Bad, Schlafzimmer, Wohnbereich, Balkonzugang) sind deutliche Kondenswasserbildungen sowie Schimmelspuren in Laibungs- und unteren Eckbereichen feststellbar. Teilweise zeigen sich lineare Verfärbungen im Bereich der Decken- bzw. Sturzanschlüsse. In Einzelfällen ist eine Trübung im Scheibenzwischenraum erkennbar, was auf ein mögliches Randverbundversagen einzelner Isoliergläser hindeutet.

### **2.2.2 Technische Einordnung**

Die allgemeinen Oberflächen befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand. Die gerissene Anschlussfuge ist als typische Wartungserscheinung einzuordnen. Bei fortgesetztem Feuchteeintrag können lokale Untergrundschäden entstehen.

Die Kondenswasserbildung mit Schimmelspuren deutet auf wiederkehrende Feuchteanreicherung in thermisch sensiblen Randbereichen (Wärmebrücken) hin. Bei Gebäuden dieses Baujahrs ist dies bauphysikalisch nicht untypisch. Hinweise auf konstruktive Durchfeuchtung oder tragwerksrelevante Schäden ergeben sich aus den sichtbaren Bereichen nicht.

Ein vollständiger Austausch sämtlicher Fenster ist aus technischer Sicht derzeit nicht zwingend ableitbar. Einzelne Isoliergläser können bei bestätigtem Randverbundversagen separat ersetzt werden.



### 2.2.3 Empfehlung

Kurzfristig:

- Fachgerechte Schimmelbeseitigung
- Erneuerung schadhafter Anschluss- und Wartungsfugen
- Prüfung der Lüftungssituation und Innenraumluftfeuchte

Optional:

- Austausch einzelner Isoliergläser bei bestätigtem Randverbundversagen

Ein umfassender Fensteraustausch erscheint derzeit technisch nicht erforderlich.

### 2.2.4 Kostenspanne (Orientierungswerte)

| Maßnahme                                | Grobe Kostenspanne           |
|-----------------------------------------|------------------------------|
| Erneuerung einzelner Fugen              | ca. 300 – 500 €              |
| Schimmelbeseitigung (kleinere Bereiche) | ca. 400 – 800 € je Raum      |
| Überarbeitung Laibungen inkl. Anstrich  | ca. 1.200 – 1.500 € je Raum  |
| Austausch einzelner Isoliergläser       | ca. 800 – 1.200 € je Element |

Die festgestellten Punkte betreffen überwiegend bauphysikalische Randbedingungen und oberflächennahe Instandhaltungsmaßnahmen. Ein substanzgefährdendes Schadensbild ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

## **2.3 Bad**

### **2.3.1 Befund**

Das Badezimmer ist überwiegend gefliest und wirkt funktional nutzbar. Fliesenrisse oder großflächige Beschädigungen sind nicht erkennbar.

Im Bereich der Fensterlaibung sowie am unteren Fensterrahmen zeigen sich deutliche Schimmelspuren und dunkle Verfärbungen. Auf der Verglasung ist Kondenswasser erkennbar.

Anschlussfugen im Fenster- und Wannenbereich sind teilweise gealtert bzw. verschmutzt. Detailaufnahmen der Abdichtung unterhalb der Fliesen liegen nicht vor.

### **2.3.2 Technische Einordnung**

Die Schimmelbildung ist hygienisch relevant, stellt jedoch nach vorliegenden Erkenntnissen keinen Hinweis auf konstruktive Durchfeuchtung dar.

Die Feuchteproblematik steht wahrscheinlich im Zusammenhang mit erhöhter Innenraumluftfeuchte und thermisch sensiblen Randbereichen.

Gealterte oder rissige Silikonfugen erhöhen das Risiko eines Feuchteintrags hinter die Fliesen und können bei fortgesetzter Belastung zu verdeckten Schäden führen.

Ein struktureller Sanierungsbedarf des gesamten Badezimmers ist derzeit nicht ableitbar.

### **2.3.3 Empfehlung**

Kurzfristig:

- Fachgerechte Schimmelbeseitigung
- Erneuerung schadhafter Silikon- und Anschlussfugen
- Prüfung der Lüftungssituation

Bei anhaltender Feuchteproblematik:

- Ergänzung einer feuchtegesteuerten Abluftanlage

Eine vollständige Badsanierung ist aus technischer Sicht derzeit nicht erforderlich.

### 2.3.4 Kostenspanne (Orientierungswerte)

| Maßnahme                             | Grobe Kostenspanne  |
|--------------------------------------|---------------------|
| Lokale Schimmelbeseitigung           | ca. 500 – 800 €     |
| Erneuerung Anschluss- & Silikonfugen | ca. 500 – 800 €     |
| Partielle Abdichtungsüberarbeitung   | ca. 1.500 – 3.000 € |
| Einbau einfache Abluftanlage         | ca. 1.200 – 1.800 € |
| Vollständige Badsanierung (optional) | 12.000 – 25.000 €   |

Das Badezimmer weist lokale Instandhaltungsmaßnahmen auf, jedoch keine Hinweise auf strukturelle Substanzschäden.

## 2.4 Balkon

### 2.4.1 Befund

Die auskragende Balkonplatte mit metallischem Geländer wirkt insgesamt standsicher. Größere Betonabplatzungen sind nicht erkennbar.

Eine eindeutige Entwässerungssituation ist anhand der vorliegenden Aufnahmen nicht nachvollziehbar. Im Anschlussbereich zur Fassade zeigen sich lokal Verfärbungen.

### 2.4.2 Technische Einordnung

Unzureichende Entwässerung oder gealterte Abdichtungen können langfristig zu Durchfeuchtung und Betonschäden führen.

Derzeit bestehen keine gesicherten Hinweise auf fortgeschrittene Betoninstandsetzungsbedarfe oder Bewehrungskorrosion.

Das Risiko ist als mittelfristig prüfungsrelevant, jedoch nicht akut kritisch einzustufen.

### 2.4.3 Empfehlung

- Fachliche Prüfung von Gefälle, Entwässerung und Anschlussdetails
- Bei Bedarf lokale Abdichtungsinstandsetzung
- Kontrolle von Geländerbefestigungen

### 2.4.4 Kostenspanne (Orientierungswerte)

| Maßnahme                    | Grobe Kostenspanne |
|-----------------------------|--------------------|
| Lokale Abdichtungsreparatur | 800 – 2.500 €      |
| Erneuerung Balkonaufbau     | 10.000 – 14.000 €  |
| Betoninstandsetzung         | 18.000 – 22.000 €  |
| Geländerinstandsetzung      | 500 – 2.500 €      |

Der Balkon stellt derzeit kein akutes Substanzrisiko dar. Eine technische Detailprüfung ist vor größeren Investitionen empfehlenswert.

## 3 Technische Gesamtzusammenfassung

### Technische Risikoeinschätzung

- Tragende Substanz: unauffällig
- Feuchte & Wärmebrücken: beobachtungsbedürftig
- Akute Schadensrisiken: nicht erkennbar

### Kurzfristiger Handlungsbedarf

- Schimmelbeseitigung in Fenster- und Badbereichen
- Erneuerung schadhafter Fugen
- Prüfung der Lüftungssituation

Geschätzter Aufwand: **ca. 2.000 – 6.000 €**

### Mittelfristiger Prüf- und Instandhaltungsbedarf

- Detailprüfung Balkon
- Fassadenüberarbeitung bei fortschreitender Alterung

Je nach Umfang: deutlich höhere Investitionen möglich.

### Substanzielle Risiken

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen bestehen **keine Hinweise auf konstruktive oder statisch relevante Schäden**.

### Technische Gesamteinordnung

Die festgestellten Punkte betreffen überwiegend oberflächennahe Instandhaltungsmaßnahmen und bauphysikalische Randbedingungen.

Ein substanzgefährdendes Schadensbild ist nicht erkennbar.

### Entscheidungsrelevante Bewertung

Aus technischer Sicht erscheint ein Erwerb unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen vertretbar.

Die Analyse ersetzt kein Verkehrswertgutachten und dient ausschließlich als technische Entscheidungsgrundlage im Ankaufsprozess.



*Johannes Stankiewicz*

**Dr. J. Stankiewicz**

Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024

Berlin, den 20.10.2025

## 4 Anlage

### Fotobeispiele (Auszug)

#### Fassade



#### Innenräume



## Bad



## Balkon

