

MUSTERBERICHT · FIKTIVE DATEN

GEBÄUDEKOMPASS WEG

Zustand, Maßnahmenplan und Rücklagenplanung für das Gemeinschaftseigentum

GEMEINSCHAFT
WEG Beispielstraße 14 (fiktiv)

HAUSVERWALTUNG
Musterverwaltung GmbH (fiktiv)

SACHVERSTÄNDIGER
Kamil Platzek

OBJEKT
Beispielstraße 14, 72336 Balingen

BEGEHUNG
25.11.2026

BERICHT
GKW-BEISPIEL · 04.12.2026

DIE GUTACHTEN MANUFAKTUR

UNABHÄNGIG | ZERTIFIZIERT | FÜR DIE VERSAMMLUNG

Inhalt

Zwei Teile – für zwei Leserkreise

TEIL A · ENTSCHEIDUNGSTEIL – für alle Eigentümerinnen und Eigentümer

A1	Das Wichtigste auf einer Seite	3
A2	Zustand je Bauteil	4
A3	Maßnahmenplan für 10 Jahre	5
A4	Kosten und Erhaltungsrücklage	6
A5	Was kostet das Warten?	7
A6	Was bedeutet das für meine Wohnung?	8
A7	Energie und Förderung	9
A8	Beschlussvorschläge	10

TEIL B · TECHNISCHER TEIL – für Verwaltung und Beirat

B1	Objekt-Steckbrief	11
B2	Unterlagencheck	12
B3	Prüf- und Wartungspflichten	13
B4	Bauteile im Detail	14
B5	Haustechnik im Detail	15
B6	Mängel und Risiken	16
B7	Maßnahmen und Kosten	17
B8	Methodik und Abgrenzung	18
B9	Bestätigung	19

So lesen Sie diesen Bericht

Die Ampel

- in Ordnung
- beobachten / planen
- zeitnah handeln
- nicht beurteilbar

Die Kosten

Alle Kosten sind Planungsansätze auf Basis ausgewerteter realer Projekte – realistisch, aber keine Angebote und keine Garantie. „von – bis“ zeigt die übliche Spanne.

Gemeinschaftseigentum

Bewertet wird nur, was der Gemeinschaft gehört (laut Teilungserklärung). Das Sondereigentum ist nicht Gegenstand.

Die Varianten

A = so wie heute · B = nur über die monatliche Zuführung · C = Zuführung plus eine geplante Sonderumlage.

MUSTER

TEIL A · ENTSCHEIDUNGSTEIL

A1 Das Wichtigste auf einer Seite

Für alle Eigentümerinnen und Eigentümer

MASSNAHMEN IN 10 JAHREN	DAVON IN DEN NÄCHSTEN 2 JAHREN	REICHT DIE HEUTIGE RÜCKLAGE?	EMPFOHLENE ZUFÜHRUNG JE EINHEIT
611.000 €	**221.000 €**	**Nein**	**258 €/Monat**
Planungsansatz inkl. Nebenkosten, Puffer und Preissteigerung	2027–2028	Rücklage reicht nicht – Sonderumlagen absehbar	Variante C, zzgl. einmaliger Sonderumlage · heute 100 €

Gesamteinschätzung

Das Haus ist in einem altersgerechten, insgesamt soliden Zustand. In den nächsten zwei Jahren stehen mit Heizung und Tiefgarage zwei größere Entscheidungen an. Mit der heutigen Zuführung reicht die Rücklage dafür nicht aus. Mit einem klaren Plan und einer angepassten Zuführung lassen sich die Maßnahmen geordnet und ohne Überraschungen umsetzen.

Ampel nach Bereichen

- **Bausubstanz** – beobachten / planen
- **Haustechnik** – zeitnah handeln
- **Energetischer Zustand** – beobachten / planen
- **Prüf- & Wartungspflichten** – beobachten / planen
- **Unterlagen** – in Ordnung
- **Erhaltungsrücklage** – zeitnah handeln

Die 3 wichtigsten Entscheidungen

1. **Heizungskonzept beauftragen**
2. **TG-Rampe nach Betonuntersuchung abdichten**
3. **Zuführung zur Erhaltungsrücklage anheben**

Die Beschlussvorschläge dazu finden Sie in Kapitel A8.

Was gut ist

- ✓ Tragkonstruktion ohne erkennbare Schäden
- ✓ Treppenhaus 2019 renoviert, gepflegt
- ✓ Unterlagen der Verwaltung gut geordnet

Was auffällt

- ! Heizkessel von 1998 – Ausfallrisiko und hoher Verbrauch
- ! Feuchte an der Tiefgaragenrampe
- ! Dachziegel teilweise porös, keine Unterspannbahn
- ! Abplatzungen an einzelnen Balkonplatten

Teil A · Zustandsbewertung

A2 Zustand je Bauteil

Ausgabebeispiel Gemeinschaftseigentum

Jedes wesentliche Bauteil und jede Anlage des Gemeinschaftseigentums wurde bei der Begehung am 20.11.2025 betrachtet. Die Ampel fasst den Zustand zusammen. Details stehen in Teil B.

● in Ordnung ● Auffällig, Beobachten ● Sofort handeln ● Nicht bewertbar

Baustelle

Dach mit Dachkonstruktion
Hauptdach · Ziegel, Lehm gedeckt

Dachrinnenbefestigung
Zink · Rinnen und Fallrohre durchgerostet

Dachaufbauten (Gauben, Kamine, Dachfenster)
Mehrere Objekte · Durchfeuchtungsspuren an Fenstergauben

Fassade
Mehrere Objekte · Putzrisse

Balkone / Loggien (Tragwerk, Abdichtung, Geländer)
Mehrere Objekte · Abdichtung abgängig, Geländer

Hauseingang & Treppenlage
Mehrere Objekte · Stufen ausgetreten, Handlauf

Treppenhaus
Putz · Wasserschäden

Keller & Bodenplatten
Stein · Feuchte, leichte Risse

Kellerabdichtung erdberührt
Nicht einsehbar · Nicht einsehbar, Lebensdauer überschritten

Tiefgarage / Garagen
Mehrere Objekte · Feuchte an der Rampe

Außenanlagen, Wege & Einfahrten
Mehrere Objekte · Pflaster teilweise abgesunken

Wohnhaus / Nebengebäude
Putz · Anbauten ausgebessert

Feuchtigkeit & Schimmel (allgemein)
Mehrere Objekte · Leichte Feuchte

Baulicher Brandschutz (Türen, Trennungen)
Mehrere Objekte · Unterlagen oder Türen fehlend/defekt

Haustechnik

Wärmeerzeugen / Heizung
Hauptgerät · Im Austauschzeitraum (Baujahr)

Heizverteilung & Hydraulik
Mehrere · Teils ungedämmte Leitungen, Pumpen

Warmwasserbereitung
Mehrere · Speicher gut, Zirkulation teils fehlend

Trinkwasser-Steigstränge
Mehrere Objekte · Steigstränge verzinkt, Leitungen z. T. stark porös

Abwasser-Fallstränge
Putz · Putz abgeplatzt

Elektro · Hauptverteilung & Hauptsicherung
Mehrere Objekte · Alter Verteilerkasten, Leitungsführung überaltert

Elektro · Allgemeinstrom & Beleuchtung
Putz

Klingel- / Sprechanlage
Mehrere Objekte · Funktionsfähig, Ersatzteile knapp

Blitzschutz
Nicht vorhanden · Nicht erforderlich

Rauchwarnmelder
Putz · Nachrüstung empfohlen

Sondereigentum (nur Hinweis)

Fenster (Aus Teilungserklärung)
Putz · Sondereigentum, Stiftung: TE Sondereigentum

Im echten Bericht: Ihr Objekt, Ihre Zahlen

Teil A · Instandsetzungsbericht

A.3 Maßnahmenplan für 10 Jahre

Was wann ansteht – und in welcher Reihenfolge.

Die Maßnahmen sind nach Dringlichkeit gereiht und so gelegt, dass Arbeiten zusammenpassen. Gleiche Gerüststellung (z. B. Dächer + Fassade) gemeinsam ausführen.



Ohne Anzeige: Jahr, Quartal, Monat – nicht bekannt/offen · Anzeigepflicht Bestand

Warum diese Reihenfolge?

Erst die Flachdächer in der Tiefgarage sanieren, bevor der Schaden am Beton wächst. Die Heizung wird so geplant, dass die gesamte Gasheizung schon terminierbar ist. Dach, Balkone und Fassade werden möglichst in einem gerüstmassigen Gemüt umgesetzt – das spart Kosten und Belastung für die Bewohner.

Im echten Bericht: Ihr Objekt, Ihre Zahlen

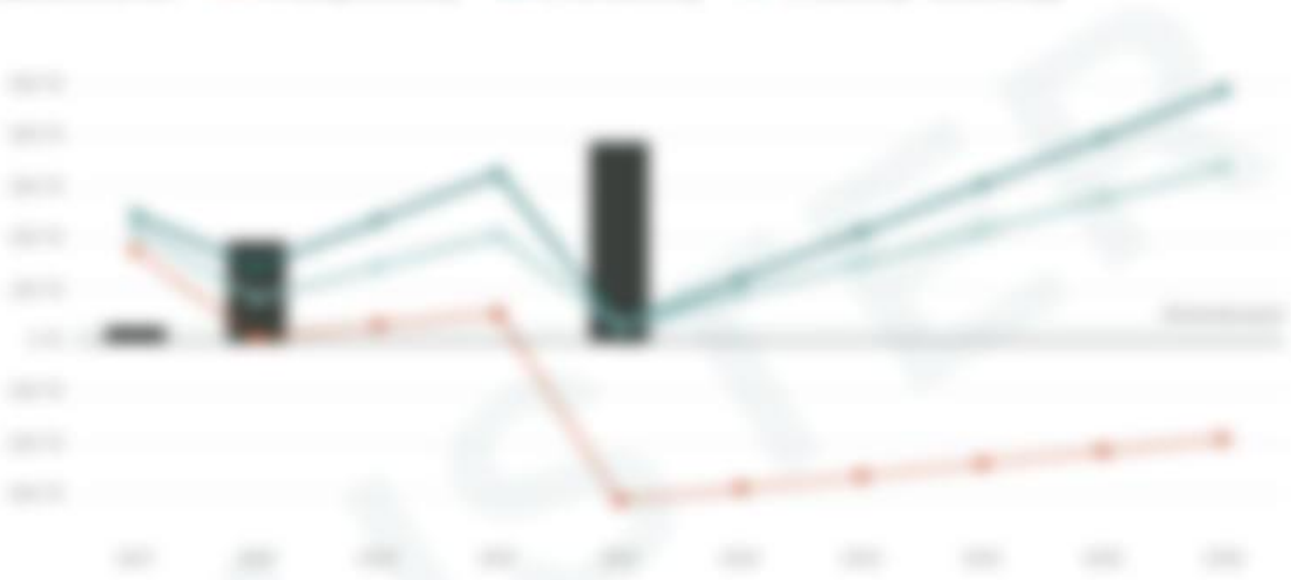
Abschn. A4 · Kostenanalyse und Rücklage

A4 Kosten und Erhaltungsrücklage

Reicht die Rücklage — und was ist nötig?

Die Balken zeigen die geplanten Instandhaltungskosten je Jahr (Planungszeitraum inkl. Teuerkosten, Risikopuffer und 3,0 % Preissteigerung p. a.). Die Linien zeigen, wie sich die Erhaltungsrücklage entwickelt – ausgehend von 180.000 € (Stand 31.12.2026).

Instandhaltung je Jahr · Rücklage Zuführung · Rücklage ohne Zuführung · Rücklage mit Zuführung + Sonderumlage



Variante A

Nur laufende Rücklage

100 €

pro Einheit / Monat

24.000 € pro Jahr

→ Rücklage reicht nicht – Sonderumlagen nötig

Variante B

Nur über die Zuführung

383 €

pro Einheit / Monat

92.000 € pro Jahr

→ Mindestbeitrag nicht gedeckt

Variante C

Zuführung + Sonderumlage

258 €

pro Einheit / Monat

62.000 € pro Jahr
+ einmalig 120.000 € in den ersten 36 Monaten

→ Mindestbeitrag nicht gedeckt

Beitrag je Einheit und Durchschnittswohnung (Zuführung + 3 % Preisstei… – 3,0 % Preissteigerung p. a. – Ein Gutachten zum Mängelgrenzwert, sorgfältig für Grundlagen Gebäudeerhaltung ohne Verwendung und ohne Einsparung für spätere Inspektionen.

Im echten Bericht: Ihr Objekt, Ihre Zahlen

Teil A – Gebäudeenergieberatung

A5 Was kostet das Warten?

Aufschieben ist keine neutrale Entscheidung

Bei Heizung, Dach und Tiefgarage führt Aufschub nicht zu Einsparungen, sondern zu höheren Baupreisen, Folgeschäden und weiter hohen Energiekosten.

Gesamtkosten bei sofortiger Umsetzung

+ 84.494 € gegenüber einer Umsetzung im empfohlenen Zeitfenster

Maßnahme	Heute (netto)	Aufschub	Später (netto)	Energie-Mehrkosten	Mehrkosten
Heizung erneuern inkl. Anzeige Alte Anlage ausfallbedingt, Wärmepumpe als Ersatz	127.000 €	2 J.	190.500 €	ca. 4.800 €	+ 68.300 €
Dach erneuern inkl. Dämmung Undichtigkeiten – Folgeschäden an Dämmung und Innen-Sanierung bei Verzögerung	48.000 €	3 J.	67.200 €	1.900 €	+ 21.100 €
Tür-Rampe abdichten Feuchte und Salz-Schäden – Sanierung teils unvermeidbar bei Verzögerung	12.000 €	2 J.	16.800 €	400 €	+ 5.200 €

Berechnung: Preisindexierung 5 % p. a. für verzögerte Ausführung, zusätzlich einen Zuschlag für Folgeschäden und die Energie-Mehrkosten während der verlängerten Betriebsdauer der nicht sanierten Bauteile.

Was passiert, wenn nichts passiert

Anstieg der Kosten der Heizungsanlage
Ausfall der Anlage – Ersatzung zu Tagespreisen

Feuchte an der Rampe
Schimmel, der Behandlung, deutlich aufwendigere Wiederherstellung

Nachbesserung parkte
Undichtigkeiten – Schäden an Putz und Decke

Abgelassungen an Kellerwänden
Folgeschäden durch Frost – Sanierungsbedarf

Zustand unbekannt
Unentdeckte Schäden – Risiko

Im echten Bericht: Ihr Objekt, Ihre Zahlen

Teil A – Abrechnungsgrundlagen

A6 Was bedeutet das für meine Wohnung?

Beträge je Einheit nach Wohngeldumsatzteil

Verteilung der Zuführung nach Wohngeldumsatzteilen (Element 1.4/05). Die Beträge je Einheit wurden nach Wohngeldumsatzteilen verteilt. Sieht die Gemeinschaftsordnung einen anderen Verteilungsschlüssel vor, gilt dieser.

Einheit	Lage	Wohnfläche	MEA	Ihre Miete	Anteil an Miete	Abrechnung
WE 01	EG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 02	EG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 03	EG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 04	EG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 05	1. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 06	1. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 07	1. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 08	1. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 09	2. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 10	2. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 11	2. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 12	2. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 13	3. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 14	3. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 15	3. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 16	3. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 17	4. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 18	4. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €
WE 19	4. OG	58,20 m²	58,2	74,20 €	3,80 €	3,80 €
WE 20	4. OG	71,40 m²	71,4	89,00 €	4,60 €	4,60 €

Summe 1.4 Zuführung je Einheit · Anteil · 42.300 € · 12. Anderkonto 2024 · Anteil · 42.300 €

Im echten Bericht: Ihr Objekt, Ihre Zahlen

Teil A · Gebäudebestandsaufnahme

A.7 Energie und Förderung

Gebäudehülle & Anlagentechnik

Gebäudehülle	Heizung	Gebäudeautomation, Lüftung
Verbrauchsausweis	**Gas-Niedertemperatur**	**empfohlen**
Baujahr 1968, Sanierung 19	Baujahr 1998, Kessel	Nachrüstung Anlagentechnik

Einschätzung

Das Gebäude entspricht energetisch weitgehend dem Stand der Bauzeit. Den größten Einfluss auf Verbrauch und Kosten haben der alte Kesselmantel und das ungedämmte Dach. Werden zuerst Dach und oberste Geschossdecke gedämmt, kann die neue Heizung kleiner ausgelegt werden.

Größter Hebel

- ✓ Heizung ermessen (Kesselwech des über 20 Jahre alten Kessels)
- ✓ Dach mit Dämmung ermessen
- ✓ Hydraulischer Abgleich nach Heizungstausch

Pflichten & Fristen (Hinweise)

- Bei Austausch der Heizung sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten – Anforderungen und Fristen im Einzelfall durch Energieberatung prüfen lassen.
- Dämmpflicht oberste Geschossdecke prüfen.

Fördermöglichkeiten

Maßnahme	Programm	Förderfähige Kosten	Förderung	Hinweis
Heizung ermessen (Kesselwech)	BEG Einzelmaßnahmen – Heizung (EM)	120.000 €	nach Richtlinie	Förderung vor Vertragsschluss beantragen
Dach ermessen inkl. Dämmung	BEG Einzelmaßnahmen – Gebäudehülle (BEH)	210.000 €	nach Richtlinie	Zusammenführung mit Heizungsmaßnahme möglich

Die Förderungen sind eine unverbindliche Einschätzung auf Basis Förderungs- Stichtag 01.01.2024 gültigen Förderrichtlinien. Anträge sind vor Beginn der Vorhabendurchführung über Bankverbindungen zu stellen.

Im echten Bericht: Ihr Objekt, Ihre Zahlen

Teil A · Abstimmungsunterlagen

A8 Beschlussvorschläge

Für die nächste Eigentümerversammlung

Formulierungsvorschläge für die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung (12.04.2027).

TOP 5 · Anpassung Erhaltungsrücklage

„Die Gemeinschaft beschließt, die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage ab dem Wirtschaftsjahr 2027 auf den im Liquiditätskonzept empfohlenen Betrag anzuheben."

Mehrheit: Mehrheit der anwesenden Eigentümer (Kopfprinzip) · Stimmrecht: 1 Stimme je Einheit

TOP 6 · Heizungskonzept

„Die Verwaltung wird beauftragt, ein Heizungskonzept unter Berücksichtigung des GEG und der geplanten Gasfeldräumung erstellen zu lassen und den Eigentümern vorzustellen."

Mehrheit: Mehrheit der anwesenden Eigentümer (Kopfprinzip) · Stimmrecht: 1 Stimme je Einheit

TOP 7 · Tiefgarage

„Die Verwaltung wird beauftragt, einen Brandschutznachweis der Tiefgaragentore zu veranlassen und auf dessen Grundlage Angebote für die Ertüchtigung einzuholen."

Mehrheit: Mehrheit der anwesenden Eigentümer (Kopfprinzip) · Stimmrecht: 1 Stimme je Einheit

TOP 8 · Grundbetrag

„Die Gemeinschaft beschließt eine Kostenbeteiligung der Grundbetrag."

Mehrheit: Mehrheit der anwesenden Eigentümer (Kopfprinzip) · Stimmrecht: 1 Stimme je Einheit

Nächste Schritte für die Verwaltung

1. Heizungskonzept mit Energieberatung beauftragen
2. Brandschutznachweis Tiefgaragentore beauftragen
3. Rauchwarnmelder-Wartung und Heizungswartung nachholen
4. Zuführung im Wirtschaftsplan 2027 anpassen

Die Beschlussvorschläge sind durch Formulierungshilfen des Sachverständigen und keine Rechtsberatung. Form, Mehrheiten und Anfechtungsrisiken prüft die Verwaltung.

Im echten Bericht: Ihr Objekt, Ihre Zahlen

Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht



Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht



Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht



Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht

Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht

Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht

Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht

Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht

Technischer Teil für Verwaltung und Beirat – im vollständigen Bericht

Ihr nächster Schritt

So sieht das für Ihr Haus aus.

Was Sie gerade gesehen haben, ist ein fiktives Beispiel.
Im echten Gebäudekompass WEG stehen Ihr Objekt, Ihre Bauteile, Ihre Reihenfolge und ein Kostenplan aus ausgewerteten realen Projekten – so aufbereitet, dass jede Eigentümerin und jeder Eigentümer versteht, worüber abgestimmt wird.

- **30 Minuten, kostenlos**
  Erstgespräch per Telefon oder Video
- **Festpreis nach Größenklasse**
  bis 6 · 7–20 · über 20 Einheiten
- **Sonderkonditionen bis 31.12.2026**
  rechtzeitig zur Versammlungssaison 2027

Erstgespräch buchen

QR-Code scannen oder hier klicken:

Termin online wählen

Kamil Platzek
Zertifizierter Sachverständiger · DIE GUTACHTENMANUFAKTUR
0176 76859180 · www.die-gutachtenmanufaktur.de

Musterbericht mit fiktiven Daten. Kostenangaben im Bericht sind Planungsansätze, keine Angebote.