

Anton Marketsmüller
Maler- und Lackierermeister
Betriebswirt des Handwerks
Freier Bau- und Bodensachverständiger

Lerchenstr.14
85088 Vohburg
Telefon: 08457/2681
Fax: 08457/930915

Herr
Mustermann
Musterstr.

12345 Musterstadt

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Nr. XXX/03

Auftraggeber: Herr
Mustermann

Gegenseite: Herr
Mustermieter
Musterstr, I. OG links, 12345 Musterstadt

Objekt : Wohnung I. OG links im Haus
Musterstr. in 12345 Musterstadt
Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer/WC
Abstellraum und ein Flur

Anzahl der Gutachtenseiten 24
Einschließlich Deckblatt und Anlagen:

Herr Mustermann beauftragte mich mündlich am 05.10.2003 mit der Erstellung eines Schriftlichen Sachverständigengutachtens, das die Beantwortung der im folgenden Aufgeführten Fragen zum Inhalt haben soll.
Gliederung des Gutachtens:

- I. Fragestellung
- II. Ortstermin
- III. Sachbericht
- IV. Anfallende Renovierungskosten
der Wand- und Deckenflächen sowie die Reinigung
der Böden und vorhandenen Einrichtungsgegenstände.
- V. Zusammenfassung
Bildanlage

I. Fragestellung

In welchem Renovierungszustand befinden sich die Räume der o.g. Wohnung?
Wie hoch sind die Renovierungskosten?

II. Ortstermin

Die Patreien habe ich mit Schreiben vom 07.10.03 davon in Kenntnis gesetzt, dass ich den erforderlichen Ortstermin am **17.10.2003**, 8.30 Uhr durchführen werde.

Zum o.g. Ortstermin erschienen um 8.30 Uhr:

- a) Herr Mustermann
- b) Herr Mustermieter
- c) Der Unterzeichnende als Sachverständiger

Die Räume waren ohne Behinderung zugänglich, die Lichtverhältnisse ohne Beeinträchtigung der Beurteilbarkeit. Die während dieses Ortstermins aufgenommener Lichtbilder sind Bestandteil des Gutachtens

III. Sachbericht

Schlafzimmer

(Bild 1-6) Dispersionsfarbe der Deckenfläche auf Putz verschmutzt und vergraut. Dübellöcher sind noch vorhanden.

Dispersionsanstrich an den Wandflächen wurde unvollständig ausgeführt.

Bodenfläche, Fußleiste, Fensterbrett, Elektroschalterabdeckungen und Elektrodosenabdeckungen mit Dispersionsfarbe verschmiert.

An der Bodenfläche sind noch Kleberreste vorhanden.

Wohnzimmer

(Bild 7-16) Dispersionsfarbe der Deckenfläche auf Putz verschmutzt und vergraut. Dübellöcher sind noch vorhanden.

Dispersionsanstrich an den Wandflächen auf Putz wurde unvollständig ausgeführt.

Bodenfläche, 2x Türstock einseitig im Raum, Fußleiste, 2x Fensterbrett, Elektroschalterabdeckungen und Elektrodosenabdeckungen mit Dispersionsfarbe verschmiert.

Flur

(Bild 17-20) Dispersionsanstrich an den Decken- u. Wandflächen auf Putz wurde unvollständig ausgeführt.

An den Fußbodenleisten und Türstücken ist noch das Klebeband vorhanden. Fußboden, Elektroschalterabdeckungen und Elektrodosenabdeckungen mit Dispersionsfarbe verschmiert.

Küche

(Bild 21-24) Dispersionsfarbe der Decken- und Wandfläche auf Putz Farbton: gelb.

Der Anstrich ist stark verschmutzt.

Küchenzeile ist stark verschmutzt und teilweise nicht ausgeräumt.

Elektroherd mit Backofen fehlt. Bodenfläche und Fliesenwandfläche ist stark verschmutzt.

Abstellraum

(Bild 25-26) Dispersionsfarbe der Decken- und Wandfläche auf Putz verschmutzt und vergraut.

Bodenfläche ist stark verschmutzt.

Bad

(Bild 27-32) Dispersionsfarbe der Deckenfläche verschmutzt und vergraut.

Badmöbel sind stark verschmutzt. Lichtschrank über dem Spiegel mehrere Brandlöcher. Geflieste Wand- und Bodenfläche stark verschmutzt.

Waschbecken hat Risse.

VI. Anfallende Renovierungskosten
der Wand- und Deckenflächen sowie die Reinigung
der Böden und vorhandenen Einrichtungsgegenstände

MALERARBEITEN

Schlafzimmer

Wandfläche: $(3,00+3,50)*2*2,48 = 32,24$ qm

Deckenfläche: $3,00*3,50 = 10,50$ qm

Wandflächen 1x und Deckenfläche 2x mit
Innenwandfarbe streichen einschließlich
aller Abdeckarbeiten und Ausbessern kleiner
Putzschäden und Dübellöcher

Wandfläche

$32,24 \text{ qm} * 2,89 \text{ €}$

$= 93,17 \text{ €}$

Deckenfläche

$10,50 \text{ qm} * 3,85 \text{ €}$

$= 40,43 \text{ €}$

$= 133,60 \text{ €}$

Wohnzimmer

Wandfläche: $(5,82+3,56)*2*2,48 = 56,52$ qm

Deckenfläche: $5,82*3,56 = 20,72$ qm

Wandflächen 1x und Deckenfläche 2x mit
Innenwandfarbe streichen einschließlich
aller Abdeckarbeiten und Ausbessern kleiner
Putzschäden und Dübellöcher

Wandfläche

$56,52 \text{ qm} * 2,89 \text{ €}$

$= 163,34 \text{ €}$

Deckenfläche

$20,72 \text{ qm} * 3,56 \text{ €}$

$= 73,76 \text{ €}$

$= 237,10 \text{ €}$

Flur

Wand und Deckenfläche:

$2,87*1,45+(2,87*1,45)*2*2,48 = 24,80$ qm

Wandflächen und Deckenfläche 2x mit
Innenwandfarbe streichen einschließlich
aller Abdeckarbeiten und Ausbessern kleiner
Putzschäden und Dübellöcher

Wand- und Deckenfläche

$24,80 \text{ qm} * 3,56 \text{ €}$

$= 88,29 \text{ €}$

Küche

Wand- und Deckenfläche:

$$2,96*2,87+(2,96+2,87)*2*2,48-(1,80+1,65)*2,03= 30,41 \text{ qm}$$

Wandflächen und Deckenfläche 2x mit
Innenwandfarbe streichen einschließlich
aller Abdekarbeiten und Ausbessern kleiner
Putzschäden und Dübellöcher

Wand- und Deckenfläche

$$30,41 \text{ qm} * 3,56 \text{ €} = 108,26 \text{ €}$$

Abstellraum

Wand- und Deckenfläche

$$1,94*1,12+(1,94+1,12)*2*2,48= 17,35 \text{ qm}$$

Wandflächen und Deckenfläche 2x mit
Innenwandfarbe streichen einschließlich
aller Abdekarbeiten und Ausbessern kleiner
Putzschäden und Dübellöcher

Wand- und Deckenfläche

$$17,35 \text{ qm} * 3,56 \text{ €} = 61,77 \text{ €}$$

Bad/WC

Deckenfläche: $2,82*2,55-1,84*0,62= 6,05 \text{ qm}$

Deckenfläche 2x mit Innenwandfarbe
streichen einschließlich aller Abdekarbeiten
und Ausbessern kleiner Putzschäden und Dübellöcher

Deckenfläche

$$6,05 \text{ qm} * 3,56 \text{ €} = 21,54 \text{ €}$$

Spiegelschrank reinigen anschleifen, grundieren
und lackieren

$$1 \text{ Stück} = 73,50 \text{ €}$$

Demontage und Montage eines Waschbeckens

$$1,75 \text{ Std.} * 37,2 \text{ €} = 65,10 \text{ €}$$

Waschbecken Standard

$$1 \text{ Stück} = 47,50 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{207,64 \text{ €}}}$$

Zusammenfassung der Malerarbeiten

Schlafzimmer	133,60 €
Wohnzimmer	237,10 €
Flur	88,29 €
Küche	108,26 €
Abstellraum	61,77 €
Bad/WC	<u>207,64 €</u>
Malerarbeiten gesamt	836,66 €

REINIGUNGSARBEITEN

Schlafzimmer

Elektroschalter- u. Dosenabdeckung ab- und anmontieren
Abdeckungen reinigen.
Holzfußbodenleisten und Fußboden reinigen
Fensterbrett reinigen. 1 Tür reinigen
3,25 Std. * 18,50 € = 60,12 €

Wohnzimmer

Elektroschalter- u. Dosenabdeckung ab- und anmontieren
Abdeckungen reinigen.
Fliesenleisten und Fliesenboden reinigen
2 Fensterbretter reinigen. 2 Türstöcke reinigen
Rollogurt mit Abdeckung reinigen 2 Stück
4,50 Std. * 18,50 € = 83,25 €

Flur

Elektroschalter- u. Dosenabdeckung ab- und anmontieren
Abdeckungen reinigen. Fliesenboden reinigen
Abdeckpapier entfernen. 3,5 Türen reinigen
2,25 Std. * 18,50 € = 41,62 €

Küche

Küchenzeile, Fliesenspiegel u Fliesenboden reinigen.
1 Tür reinigen
3,75 Std. * 18,50 € = 69,37 €

Abstellraum

Fliesenboden reinigen

0,75 Std. * 18,50 € = 12,95 €

Bad/WC

Boden und Wandfliesen reinigen.

Badmöbel reinigen

3,25 Std. * 18,50 € = 60,12 €

Zusammenfassung Reinigungsarbeiten

Schlafzimmer 60,12 €

Wohnzimmer 83,25 €

Flur 41,62 €

Küche 69,37 €

Abstellraum 12,95 €

Bad/WC 60,12 €

Reinigungsmittel 18,00 €

Reinigungsarbeiten gesamt 344,43 €

Renovierungskostenzusammenfassung

Malerarbeiten 836,66 €

Reinigungsarbeiten 344,43 €

Zwischensumme 1181,09 €

MwSt 16 % 188,97 €

Endsumme

1.370,06 €

IV. Zusammenfassung

Die Wohnung ist insgesamt umfassend renovierungsbedürftig. Der Erhaltungszustand ist extrem schlecht, der Verschmutzungsgrad liegt **weit über durchschnittlichen Verhältnissen.** Die letztmaligen vorgenommenen Renovierungsarbeiten sind mangelhaft und nicht abnahmefähig

Berechnungsgrundlage der Renovierungskosten:

Grundlagen der Preisberechnung im Maler- und Lackiererhandwerk.

**Herausgegeben vom Hauptverband
des deutschen Maler- und Lackiererhandwerks 2002**

Vohburg, den 21.10.2003

Anton Marketsmüller

Seite 9 von 24 des Gutachtens Nr. XXX/03 v. 21.10.2003

Bild 1 (auf Bilddarstellungen wurde wegen der Ladezeit verzichtet)