

## **Anforderungen an die Inhalte einer Modernisierungsvoruntersuchung**

### **Angaben zum Objekt**

- Anschrift der Objektes
- Eigentümer/Bauherrschaft
- Architektur- und/oder Ingenieurbüro
- Lageplan M.: 1 : 1 000/M.: 1 : 500 ggf. mit Außenanlagen
- Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr der letzten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen
- im Verlauf der zurückliegenden 10 Jahre bereits erfolgte bauliche Maßnahmen
- Baudenkmal/Bauzeichnungen aus der Bauakte
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vor und nach Modernisierung
- aktuelle Mieterträge (vor Modernisierung) und angestrebte Mieten nach Modernisierung

### **Bestandsuntersuchung**

- aktuelle Bestandspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Fotodokumentation (u.a. Ansichten, Darstellung von Mängeln und Missständen, Darstellung von gestalterischen Details)
- detaillierte Beschreibung des baulichen Zustandes mit Darstellung der baugeschichtlichen und ortsbildprägenden Bedeutung
- Angabe der Nutzungen vor und nach Modernisierung mit Zuordnung auf die Flächen vor und nach Modernisierung
- zusammenfassende Bewertung des Bestandes und Schlussfolgerungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Ermittlung der Kosten für unterlassene Instandhaltung
- Restnutzungsdauer nach Modernisierung und Instandsetzung

## **Maßnahmenempfehlungen**

- Pläne und Skizzen für die Modernisierung und Instandsetzung (u.a. Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- detaillierte Maßnahmenbeschreibung unter Berücksichtigung der Belange des Erhalts des Ortsbildes (Orientierung an der Gliederung nach DIN 276; u.a. mit Benennung von Material, Gliederung und Form und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz)
- Begründung und Darstellung von Bauabschnitten (Maßnahmen und Kosten) bei abschnittsweiser Durchführung
- gegebenenfalls Nachweis nach EnEV

## **Kostenermittlung**

- Kostenberechnung nach DIN 276 zweite Gliederungsebene
- Darstellung und Berechnung der Selbsthilfeleistungen
- bei Leistungen mit eigenem Unternehmen: verpreistes Leistungsverzeichnis am unteren Ende der Preisskala

## **weitere Angaben**

- Nachweis der Beantragung komplementärer Fördermittel
- Antrag auf Inanspruchnahme steuerlicher Absetzungen nach §§ 7h und 10f des Einkommenssteuergesetzes
- Nachweis, dass nicht auf Vorsteuer optiert wird (besonders bei gewerblichen Nutzungen)