

Das Modernisierungsprotokoll

wie die Bank deinen Käufer besser finanziert

Modernisierungen nachvollziehbar machen. Dieses Protokoll unterstützt die Vorbereitung von Bewertung, Verkauf und Bankprüfung. Die Bank entscheidet, welche Angaben sie anerkennt und wie sie finanziert. Ein höherer Beleihungswert, bessere Zinsen oder eine Zusage werden nicht garantiert. [1-3]

Objektanschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

Wohnung / Einheit / Lage im Gebäude

Objekttyp / Nutzung

Ursprüngliches Baujahr (ggf. ca. / unbekannt)

Seit wann Eigentümer? (ggf. ca.)

Name der ausfüllenden Person / Eigentümer

Angabenstand / Erfassungsdatum

So füllst du den Bogen aus

1. Seiten 1-5 nach deinem Wissen ausfüllen. Rechnungen sind nur bei Vorhandensein beizufügen. Auch Fotos, Wartungsberichte oder Baubeschreibungen können helfen.
2. Schätzungen mit „ca.“ oder einem Zeitraum kennzeichnen. Bei Angaben Dritter die Quelle nennen. Ist etwas nicht bekannt oder nicht vorhanden, „unbekannt“ bzw. „nicht vorhanden“ eintragen.
3. Teilmaßnahmen konkret benennen: etwa „nur Heizgerät“, „nur Dachdeckung“ oder „Badfliesen, Leitungen unbekannt“. Unterschiedliche Bauabschnitte einzeln aufführen; bei Bedarf ein datiertes Zusatzblatt verwenden.
4. Sichtbare Auffälligkeiten und bekannte frühere Schäden angeben. „Nichts aufgefallen“ bedeutet nicht „mangelfrei“. Seite 5 unterschreiben. Seite 6 bleibt für die gesonderte fachliche Prüfung frei.

Bitte sicher bleiben: Nur gefahrlos zugängliche Bereiche ansehen. Keine Dachflächen betreten, Verteilungen oder Geräte öffnen, Materialien anbohren oder verdächtige Baustoffe bearbeiten. Praktische Prüfhilfen stehen auf Seite 7; Quellen und Grenzen auf Seite 8.

Dach und Gebäudehülle

Eigentümerangaben | Einbau und spätere Erneuerungen getrennt benennen.

01 Dach / oberste Geschossdecke

Deckung, Flachdachabdichtung, Dämmung, Dachstuhl und Anschlüsse unterscheiden.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

02 Fenster / Außentüren

Rahmen, Verglasung, Dichtungen und Rollladenkästen; Teilbereiche benennen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

03 Fassade / Dämmung

Anstrich, Putz, Außendämmung und Sockel sind unterschiedliche Maßnahmen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

04 Balkon / Terrasse / Außentreppen

Belag, darunterliegende Abdichtung, Entwässerung und Geländer unterscheiden.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

Objektbezug: Bitte diese Seiten zusammen mit dem Gebäudesteckbrief auf Seite 1 aufbewahren.

Heizung und Leitungen

Eigentümerangaben | Ein modernes Gerät bedeutet nicht, dass alle Leitungen neu sind.

05 Heizung / Warmwasser

Wärmeerzeuger, Heizflächen, Rohre, Speicher und Regelung einzeln benennen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

06 Elektroinstallation

Verteilung, Leitungen, Schutztechnik und Schalter nicht gleichsetzen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

07 Trinkwasserleitungen

Material und erneuerte Abschnitte, Speicher sowie sichtbare Anschlüsse erfassen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

08 Abwasser / Entwässerung

Fallrohre, Grundleitungen, Rückstauschutz und Hebeanlage berücksichtigen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

Unterschiedliche Erneuerungsjahre? Im Umfang erläutern oder datiertes Zusatzblatt beifügen.

Innenräume und weitere Technik

Eigentümerangaben | Auch verdeckte Schichten und Nebenanlagen berücksichtigen.

09 Bad / Innenausbau / Grundriss

Oberflächen, Abdichtung, Leitungen und bauliche Änderungen unterscheiden.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

10 Keller / Feuchteschutz

Abdichtung, Drainage, Kellerdecke und frühere Wasserschäden dokumentieren.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

11 Lüftung / Abluft / Klimaanlage

Anlagenart, Einbau, Filterpflege, Wartung und bekannte Störungen erfassen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

12 Photovoltaik / Solarthermie

Module bzw. Kollektoren, Wechselrichter, Speicher und Wartung getrennt nennen.

Jahr / Zeitraum (ggf. ca. / unbekannt)

Was erneuert? Vollständig / teilweise?

Quelle: Erinnerung / Dritte / Unterlage

Nachweis, falls vorhanden (z. B. Foto)

Bekannte Schäden / Auffälligkeiten

Letzte Wartung / Reparatur

Nicht vorhanden oder nicht bekannt? Bitte ausdrücklich so eintragen statt ein Jahr zu erfinden.

Ergänzen und bestätigen

Eigentümerangaben | Bekannte Lücken und Schätzungen bleiben erkennbar.

Häufig vergessen: Dachrinnen und Fallrohre, Dachfensteranschlüsse, Dachbodenluke, Kellerdeckendämmung, Lichtschächte, Außenabläufe, Rückstau/Hebeanlage, Pumpen, Rohrdämmung, Kamin/Schornstein, Tankanlagen, Rauchwarnmelder und bekannte Schadstoffbefunde. Bei Wohnungen auch Gemeinschaftseigentum beachten.

Weitere Bauteile / Maßnahme / Jahr (ggf. ca.) / Informationsquelle

Frühere Schäden, Versicherungsfälle, Reparaturen und noch offene Fragen

Bei Wohnung: geplante WEG-Maßnahmen / Beschlüsse / Rücklagen / Sonderumlagen

Beigefügte Unterlagen / Fotos / Zusatzblätter (Bezeichnung und Datum)

Erklärung zu meinen Angaben

Ich habe die Angaben auf den Seiten 1-5 und den benannten Zusatzblättern nach meinem derzeitigen Kenntnisstand gemacht. Geschätzte Zeitpunkte und Angaben Dritter habe ich gekennzeichnet; Unbekanntes habe ich entsprechend benannt. Vorhandene Unterlagen sind oben aufgeführt. Die Angaben dienen der Bewertung und Verkaufsvorbereitung und stellen keine technische Zustandsprüfung dar.

Name der erklärenden Person

Ort / Datum

Unterschrift der erklärenden Person (handschriftlich)

Bei mehreren ausfüllenden Personen: eigene Erklärung auf einem datierten Zusatzblatt. Die Unterschrift dokumentiert die Herkunft der Angaben, nicht deren technische Verifizierung.

Gesonderte fachliche Prüfung

Nur durch den prüfenden Makler / Sachverständigen ausfüllen. Keine Vorab-Bestätigung.

Name / Funktion des Prüfers

Objekt / Einheit

Prüfdatum / Art der Prüfung

Vereinbarter Prüfungsumfang / zugängliche und nicht zugängliche Bereiche

Tatsächlich eingesehene Unterlagen / Fotos / Befunde mit Datum

Eigene Feststellungen: Bauteil, Beobachtung, Prüffart; von Eigentümerangaben trennen

Ungeprüfte Angaben / Widersprüche / erforderliche weitere Untersuchungen

Empfohlene Maßnahme / Dringlichkeit / zuständiger Fachbetrieb / nächster Schritt

Bewertung und Finanzierung: Eine Restnutzungsdauer oder ein Wertansatz benötigt eine eigene objektbezogene Herleitung. Aus diesem Bogen ergibt sich kein automatischer Wertaufschlag. Das Modernisierungsmodell der ImmoWertV ist keine verbindliche Vorgabe an die finanzierende Bank. [1-3]

Ort, Datum / Unterschrift des Prüfers

Was du selbst erkennen kannst

Prüfhilfe | Beobachten, dokumentieren und bei Bedarf fachlich klären lassen.

Behalten, reparieren oder modernisieren? Funktion, Zustand und geplante Nutzung gemeinsam betrachten. Ein altes Bauteil muss nicht allein wegen seines Alters ersetzt werden. Eine unauffällige Sichtkontrolle beweist allerdings weder Mangelfreiheit noch eine bestimmte verbleibende Lebensdauer.

Fenster: Funktion und Dichtungen ansehen

Öffnen und schließen, sichtbare Dichtungen betrachten und Zugserscheinungen notieren. Baujahr und Produktangaben stehen oft im Scheibenzwischenraum. Bei Einbau vor 1995 fehlt laut Verbraucherzentrale in der Regel Wärmeschutzverglasung; eine energetische Verbesserung sollte geprüft werden. Einstellung oder Dichtungstausch prüfen lassen, bevor ein Komplettaustausch beschlossen wird. [4]

Dach: Spuren ernst nehmen

Vom Boden erkennbare Schäden und Feuchtespuren im sicher zugänglichen Dachraum fotografieren. Bei neuen oder wiederkehrenden Wasserspuren die Ursache zeitnah durch einen Fachbetrieb klären. Feuchtigkeit kann unter anderem über defekte Dächer eindringen. Eindeckung, Anschlüsse und Dämmung getrennt prüfen lassen. [5]

Keller und Bad: Ursache vor Kosmetik

Muffiger Geruch, Flecken oder wiederkehrende Feuchte sind Anlass zur Klärung. Datum, Wetter und Raumnutzung notieren. Schimmel kann auch verdeckt auftreten. Überstreichen beseitigt die Feuchteursache nicht. Ein Messwert oder Wärmebild allein erklärt die Ursache nicht. [5]

Fassade: Optik ist nicht immer ein Schaden

Grünlicher Algenbewuchs ist für sich genommen kein Nachweis eines Materialschadens. Risse, Abplatzungen oder Feuchte sind davon getrennt zu betrachten. Vor einer Sanierung klären, ob Pflege, Reparatur oder eine energetische Verbesserung zum Objekt passt. [6]

Heizung und Technik: Unterlagen statt Eingriffe

Typenschild, Wartungsberichte und bekannte Störungen sammeln. Häufige Ausfälle oder wiederkehrende Leckagen fachlich prüfen lassen. Ein ruhiger Betrieb beweist keine Sicherheit oder Effizienz. Austauschbedarf, Reparaturmöglichkeit und geltende Anforderungen objektspezifisch durch Fachbetrieb bzw. Schornsteinfeger klären.

Vor Arbeiten an älteren Baustoffen

Asbest kann etwa in Dachplatten, Bodenbelägen, Klebern, Putzen und Spachtelmassen vorkommen. Ein Foto oder das bloße Aussehen schließt ihn nicht aus. Verdächtiges Material nicht selbst bearbeiten oder beproben; vor Sanierungsarbeiten fachlich klären. [7]

Die Prüfanlässe sind eine redaktionelle Orientierung. Keine DIY-Anleitung für Eingriffe, keine Abnahme und kein vollständiger Gebäudesicherheitscheck. Quellen [1-7] auf Seite 8.

Einordnen statt pauschalisieren

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Bankprüfung und Quellen.

Modernisierung kann die Bewertung beeinflussen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beschreibt die voraussichtlich verbleibende wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes. Modernisierungen können sie verlängern, unterlassene Instandhaltung kann sie verkürzen. Die konkrete Wirkung ist sachverständig und modellgerecht zu beurteilen. Das ist keine Haltbarkeitsgarantie für Dach oder Heizung. [1]

Die Bank entscheidet eigenständig. Das Protokoll macht Maßnahmen und Unsicherheiten nachvollziehbar. Ob zusätzliche Nachweise nötig sind und wie sich Angaben auf den Beleihungswert auswirken, entscheidet die Bank. Bonität, Eigenmittel und weitere Kreditbedingungen bleiben relevant. [2, 3]

Praktische Reihenfolge: Akute Schäden oder Gefahren zuerst abklären. Danach Wartung und wirtschaftlich sinnvolle Reparaturen prüfen. Größere Modernisierungen mit dem Gesamtgebäude abstimmen, etwa Fenster mit Lüftung und Heizung mit Dämmstandard. Termine und Kosten erst nach Objektprüfung bzw. Angebot festlegen. Es gibt hier bewusst kein pauschales Austauschalter.

Öffentlich zugängliche Quellen

[1] ImmoWertV § 4 und Anlage 2: Restnutzungsdauer / Modernisierungsmodell

[1a] Anlage 2 ImmoWertV: Einzelfallprüfung bleibt erforderlich

[2] BelWertV § 3: nachhaltige Objektmerkmale / vorsichtige Bewertung

[3] BelWertV § 12: wirtschaftliche Restnutzungsdauer

[4] Verbraucherzentrale: Fenster sanieren oder austauschen

[5] Umweltbundesamt: Schimmel - Ursachen und Erkennung

[6] Umweltbundesamt: Algen - Fassadenbewuchs und Materialschäden

[7] Umweltbundesamt: Asbest - Vorkommen und Umgang

Quellenstand: 20.09.2026. Quellenüberschriften sind im PDF anklickbar. Die BelWertV hat ihren gesetzlichen Anwendungsbereich bei der Beleihungswertermittlung nach dem Pfandbriefgesetz; Bankanforderungen im Einzelfall können abweichen. Der Bogen ist kein Bankformular und kein Restnutzungsdauergutachten.

Michael-Jürgen Blum | Immo.Micha

BLUM - Sachverständigen- und Gutachterbüro für Immobilien

Geprüfter Gutachter und Bausachverständiger für Wertermittlung

Geprüfter Gutachter und Bausachverständiger für Schäden an und in Gebäuden

Fragen zur Immobilie? Persönlich mit Micha besprechen.

0152 08668734 | info@immobilien-gutachter-blum.de

Immobilienvermittlungen ausschließlich über McMakler.