

Gebäudesubstanzuntersuchung - Ablauf - Leistungen

Ortstermin:

Der Ortstermin kann meist kurzfristig vereinbart werden. Termine sind auch am Wochenende möglich.

Termine im Winter: wegen der Tageshelligkeit möglichst in der Zeit zwischen 10 und 14 Uhr.

Ablauf: gemeinsame Begehung; mündlicher Vortrag im Beisein aller Anwesenden (Verkäufer, Makler etc.)

(garantiert taktvolle und sensible Vorgehensweise, keine Wertungen nur sachliche Feststellungen über Mängel und Baustoffbeschaffenheit. Die Erläuterungen und Empfehlungen folgen am Ende in ungestörter Atmosphäre)

Anlass:

Erwerb einer Immobilie

Untersuchung und Beurteilung der Gebäudesubstanz vor dem Kauf

(Regel-) Leistungen:

Mündliches bautechnisches Beratungsgutachten: gemeinsamer Ortstermin, Gebäudecheck für ein Einfamilienhaus bzw. ETW. Das Ziel ist: Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung für oder gegen den Kauf einer Immobilie.

- Vor der Begehung: Prüfung der mir zur Verfügung gestellten bautechnischen Unterlagen, erste Einschätzung für die Diagnostik,
- Ortstermin: Gründliche Anamnese und Schadensanalyse, örtliche Feststellungen, bei ETW: Sondereigentum einschl. Gemeinschaftseigentum
- Detaillierte Untersuchung der Gebäudesubstanz vom Keller bis zum Dach, sofern sichtbar und zugänglich,
 - **Einschränkung: zerstörungsfreie Untersuchungen (siehe Haftungsbeschränkungen ganz unten),**
- Untersuchung auf Schimmelpilzbefall, Feuchtigkeit in Wänden und Außenbauteilen,
- Messungen an Bauteiloberflächen (Außenwände, Fußböden...) hinsichtlich Feuchtigkeit mittels Feuchtemessgerät,
- Speziell bei Altbauten: Problematik feuchter Keller > umfassende Beratung über sachgerechte Nutzung und evtl. Sanierung,
- und zusätzlich: Beurteilung der Tragfähigkeit (Statik) der Kellerdecken,
- Überprüfung des Wärmeschutzes, Einsicht in den Energiepass, Maßnahmen zur Verbesserung des Wärme- und Feuchteschutzes,
- Erklärung zu bauphysikalischen Einflüssen und Handlungsanweisungen zur Vermeidung von Schimmelpilzbefall,
- Stellungnahme zu Außendämmung von Fassaden, Vor- und Nachteile,
- Beurteilung der haustechnischen Anlagen: Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Leitungen und Rohre, insbesondere Feststellung des Alters vorhandener Strang- oder Steigleitungen (Abwasser-, Kaltwasser-, Warmwasser-, Zirkulation, Vorlauf u. Rücklauf der Heizungsrohre)
- Beurteilung der Fenster und Türen, Innenausstattung: Fußböden, Decken, Wände, Einbruchschutz,
- Überprüfen von Raummaßen mit Laser-Entfernungsmesser, stichpunktartig, wenn gewünscht,
- Beurteilung der Mängel und Beratung, insbesondere Energiesparmaßnahmen,
- Erläuterungen, Vorschläge und grobe Kostenschätzung für Instandsetzung sowie evtl. Umbauten, Änderungen etc.
- Prognosen über zu erwartende Instandsetzungsmaßnahmen: kurz-, mittel- oder langfristig,
- Beantwortung Ihrer Fragen,
Sie können sich gern während der Begehung Notizen machen.

Für die Auftragsbearbeitung benötige ich von Ihnen:

- die Objektadresse
- das Exposé bzw. weitere Objektunterlagen mit Angaben über die Wohn- und Nutzflächen (für die Honorarberechnung)
- Ihre Rechnungsanschrift
- Ihre Handynummer
- Datum und Uhrzeit des Ortstermins

Haftungsbeschränkungen

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nacherfüllung entstehen.[1]

[1] (OLG Celle, Urteil vom 05.01.1995 – 22 U 196/93