

Produktdatenblatt

Immobilienprüfung – Bestandsgebäude

Sachverständige von DEKRA dokumentieren in einer Vor-Ort-Begehung den baulichen Zustand der Immobilie. Das Ziel ist es, ärgerliche und kostspielige Baumängel zu erkennen und zu dokumentieren. Somit besteht die Möglichkeit, Risiken durch Bauschäden zu minimieren.

Prüfinhalt

Bei der Immobilienprüfung können, je nach feststellbarem Zustand und Zugänglichkeit der Objektbereiche, folgende Gewerke zur Prüfung herangezogen werden.

- ▶ Tischlerarbeiten: Innentüren, Holzarbeiten
- ▶ Metallbauarbeiten
- ▶ Bodenbelag- und Fliesenarbeiten
- ▶ Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten
- ▶ Sichtmauerwerk- und Sichtbetonoberflächen
- ▶ Leitungstrassen von Elektro, Heizung, Sanitär und Lüftung
- ▶ Fassadenoberflächen: Innen- und Außenwandverkleidungen
- ▶ Tür- und Fensteroberflächen
- ▶ Zimmerer-, Dachdecker- und Klempnerarbeiten
- ▶ Außenanlagen: befestigte Flächen

Ablauf

Nach schriftlicher Beauftragung der Immobilienprüfung setzt sich der DEKRA Sachverständige mit dem Auftraggeber in Verbindung, um einen Ortstermin für die Objektbegehung zu vereinbaren.

Leistungsbeschreibung

Der DEKRA Sachverständige steht dem Auftraggeber im Rahmen des vereinbarten Ortstermins beratend zur Seite. Die Vor-Ort-Begehung beinhaltet eine stichprobenartige, zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfung des feststellbaren baulichen Zustands der Immobilie.

Nach durchgeführter Vor-Ort-Begehung erstellt der DEKRA Sachverständige einen ausführlichen schriftlichen Bericht mit

Fotodokumentation. Der Bericht dokumentiert die während der Verweildauer des Sachverständigen am Dienstleistungsort vorgefundenen Ausführungsfehler der Baugewerke sowie unfertige Leistungen. Hierdurch wird ein Überblick über den Zustand des Bauwerks erreicht. Der Bericht wird dem Auftraggeber nach dem Ortstermin in 1-facher Ausfertigung postalisch oder auf Wunsch per E-Mail zugesendet.

Unterlagen

Unten aufgeführte Unterlagen sind, soweit vorhanden, dem DEKRA Sachverständigen vollständig und unentgeltlich spätestens zehn Werkzeuge vor dem Ortstermin zur Verfügung zu stellen und dienen lediglich der Projektarbeit zur Vor-Ort-Begehung. Eine Fachprüfung der Unterlagen, z. B. auf Planungsfehler, ist nicht Bestandteil der Immobilienprüfung.

- ▶ Bauvorlagen-/Genehmigungspläne (Grundriss, Schnitt, Ansichten), Maßstab 1:100 oder, falls vorhanden, Ausführungspläne im Maßstab 1:50
- ▶ Bau- und Leistungsbeschreibung, z. B. des Bauträgers
- ▶ Eventuelle Sondervereinbarungen, die Abweichungen zu

- den allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen
- ▶ Statische Berechnungen inklusive der geprüften Positionspläne
- ▶ (Vorläufige) Energiebedarfsberechnung
- ▶ Geotechnischer Bericht (Bodengutachten)
- ▶ Ausschreibungs- oder Angebotsunterlagen einzelner Gewerke

Die Zusendung von Planungsunterlagen erfolgt nach Absprache mit dem DEKRA Sachverständigen in digitaler Form als PDF.

Produktdatenblatt

Immobilienprüfung – Bestandsgebäude

Leistungsabgrenzung

Die Vor-Ort-Begehung umfasst die Erstellung eines schriftlichen Berichtes, bezogen auf den Auftragsumfang. Die Erstellung mehrerer Berichte für Teile des Objektes (z. B. bei mehreren Wohneinheiten oder Gebäudeabschnitten) ist gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Der schriftliche Prüfbericht beinhaltet keine monetäre Bewertung der vorgefundenen Ausführungsfehler, unfertigen Leistungen, Bauschäden oder des Instandhaltungsstatus der Immobilie. Empfehlungen zu Sanierungen jeglicher Art sind nicht Bestandteil der Immobilienprüfung.

Die im Prüftermin vertraglich vorgesehene Zustandsprüfung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen umfasst die Kontrolle der Trassenführung und Verlegung der entsprechenden Leitungen durch einen Bausachverständigen. Die technische Zustandsprüfung der weiteren Komponenten der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen wird grundsätzlich durch Sachverständige der Bereiche Elektrotechnik/Gebäudetechnik durchgeführt und kann gesondert beauftragt werden. Die Sichtprüfung wird ohne Zuhilfenahme von

Hilfsvorrichtungen, wie Leitern, Arbeitsbühnen, Hubsteigern etc., sowie ohne Verschieben von Baustellen- bzw. Gebäudeeinrichtungen durchgeführt.

Durch den Auftraggeber ist sicherzustellen, dass

- ▶ zur Vor-Ort-Begehung der Auftraggeber selbst und / oder ein verantwortlicher entscheidungsbefugter Vertreter als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung steht
- ▶ die für die Vor-Ort-Begehung und Sichtprüfung relevanten Objektbereiche unter Berücksichtigung der gültigen Rechtsvorschriften, DIN-Normen, Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften für den DEKRA Sachverständigen frei zugänglich sind

Die Verweildauer des DEKRA Sachverständigen am Dienstleistungsort beträgt maximal zwei Stunden bei einer Wohneinheit (z. B. Eigentumswohnung oder Einfamilienwohnhaus). Je weitere Wohneinheit (z. B. Zwei- oder Mehrfamilienwohnhaus) erhöht sich die Verweildauer um jeweils eine Stunde.

Mehr-/Sonderleistung

Mehr- oder Sonderleistungen sind gesondert zu beauftragen und werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit einem Stunden- oder Tagessatz abgerechnet. Nebenkosten (interne Kopier-, Post-, Telefonkosten) sowie die im Rahmen eines separaten Ortstermins anfallenden Kosten für An-/Abfahrt des Sachverständigen werden mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet. Informationen zu Preisen sind der aktuellen Honorartabelle für Immobilienprüfung zu entnehmen. Optional können folgende Dienstleistungen angeboten werden. Hierfür sind ggf. separate Vor-Ort-Begehungen erforderlich.

- ▶ Zustandsprüfung der Haustechnik (Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung)
- ▶ Verkehrswertermittlung der Immobilie
- ▶ Baubegleitende Immobilienprüfung, z. B. bei Sanierungsarbeiten
- ▶ Schadenanalysen, Messungen sowie sonstige Ermittlungen zur Mängel- und Schadenursache
- ▶ Umwelttechnische Analysen zur Einstufung anfallender schadstoffhaltiger Materialien bzw. für deren ordnungsgemäße Entsorgung, z. B. bei Sanierungsarbeiten
- ▶ Prüfung der Luftdichtheit des Gebäudes (nach Sanierung)
- ▶ Gebäude-Thermographie
- ▶ Erstellen und Prüfen von EnEV-Nachweisen/Energieausweisen
- ▶ Bau- und raumakustische Messungen