



PRODUKTDATENBLATT

Begleitung bei der Endabnahme/ Übergabe

Der Sachverständige dokumentiert im Rahmen der Abnahmebegehung den Ausführungszustand der Bauarbeiten nach Fertigstellung des Objekts. Ziel ist es, ärgerliche und vor allem kostspielige Mängel in der Ausführung frühzeitig und vor Beginn der Gewährleistungsfrist, zu erkennen und zu dokumentieren.

Inhalt der Prüfung:

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

- ➔ Schreinerarbeiten, Innentüren, Holzarbeiten
- ➔ Metallbauarbeiten
- ➔ Boden- und Fliesenlegerarbeiten
- ➔ Maler-, ggfs. Tapezier- und Lackierarbeiten
- ➔ Sichtmauerwerk- und Sichtbetonoberflächen
- ➔ Leitungstrassen (Elektro und HLS)
- ➔ Fassadenoberflächen, Innen- und Außenwandbekleidungen
- ➔ Tür- und Fensteroberflächen
- ➔ Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten
- ➔ Außenanlagen und befestigte Flächen

Ablauf:

Nach schriftlicher Beauftragung setzt sich der Sachverständige mit dem Auftraggeber in Verbindung und stimmt einen Termin für die Objektbegehung ab.

Leistungsbeschreibung:

Die Abnahme eines Bauwerks gem. §640 BGB oder VOB/B §12 erfolgt unter der Mitwirkung des Sachverständigen als Entscheidungshilfe für den Bauherrn/ Auftraggeber.

Der Sachverständige steht dem Bauherrn/ Auftraggeber während des vereinbarten Ortstermins beratend zur Seite. Während der Ortbegehung führt der Sachverständige stichprobenartig zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfungen zum jeweils feststellbaren Zustand der ausgeführten Bauarbeiten/ Gewerke durch.

Nach dem Vor-Ort-Termin erstellt der Sachverständige, sofern erforderlich und gewünscht, eine ausführliche Dokumentation zur Begehung in dem vorgefundene Ausführungsfehler der Bauarbeiten oder unfertige Leistungen beschrieben werden, um dem Auftraggeber einen Überblick über den Zustand des Bauwerks zu geben. Diesen Bericht erhält der Auftraggeber nach dem Ortstermin in einfacher schriftlicher Ausfertigung postalisch oder per E-Mail.

Sofern die Übergabe vom Bauträger oder Voreigentümer im Rahmen eines Übergabeprotokolls ausführlich und lückenlos dokumentiert wird, kann der vorgenannte Bericht entfallen.

Unterlagen:

Nachfolgend sind Unterlagen angeführt, die dem Sachverständigen, soweit vorhanden, möglichst vollständig und unentgeltlich, spätestens 10 Tage vor dem Vor-Ort-Termin, zur Einarbeitung in das Projekt zur Verfügung zu stellen sind. Eine Fachprüfung dieser Unterlagen, bspw. auf Planungsfehler, kann nicht Bestandteil der Abnahmebegleitung sein. Die Übergabe dieser Unterlagen kann nach vorheriger Abstimmung entweder elektronisch oder papierhaft erfolgen.

- ➔ Bauvorlage-/ Genehmigungspläne (Grundriss, Schnitt, Ansichten) oder Ausführungspläne in üblichem Maßstab
- ➔ Baubeschreibung z.B. des Bauträgers
- ➔ Unterlagen zu eventuellen Sondervereinbarungen, die Abweichungen zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen
- ➔ Statische Berechnungen inkl. der geprüften Positionspläne
- ➔ Energieausweis nach EnEV bzw. GEG bzw. energetische Berechnungen
- ➔ Geotechnischer Bericht (Bodengutachten), soweit vorhanden
- ➔ Ausschreibungs- oder Angebotsunterlagen einzelner Gewerke



- ➔ Sondervereinbarungen, die zwischen Bauherrn und Bauträger hinsichtlich individueller Ausstattungen getroffen wurden und Abweichungen zur Baubeschreibung darstellen

Bitte keine Originale zur Verfügung stellen!

Leistungsabgrenzung

Die Vor-Ort-Begehung umfasst ggfs. die Erstellung eines schriftlichen Berichts, bezogen auf den Auftragsumfang. Die Erstellung mehrerer Berichte für verschiedene Teile des Bauvorhabens (z.B. bei mehreren Wohneinheiten oder Bauabschnitten mit gleichem Bautenstand) ist jeweils gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Die Berichte enthalten keine monetäre Bewertung etwaiger gefundener Ausführungsfehler.

Die im Prüftermin vertraglich vorgesehene Zustandsprüfung der Elektro-, bzw. HLS-Installationen umfasst die Kontrolle der Trassenführung und Verlegung der entsprechenden Leitungen durch den Sachverständigen.

Die technischen Zustandsprüfungen weiterer Komponenten der Elektro- und HLS-Anlagen werden grundsätzlich durch Sachverständige der Bereiche Elektrotechnik/ Gebäudetechnik durchgeführt.

Die Sichtprüfung wird ohne Zuhilfenahme von Hilfsvorrichtungen, wie Leitern oder Arbeitsbühnen, Hubsteigern u.ä., sowie ohne Verschieben von Baustellen- oder Gebäudeeinrichtungen durchgeführt.

Durch den Auftraggeber ist sicherzustellen, dass:

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

Die Verweildauer des Sachverständigen am Erfüllungsort beträgt maximal zwei Stunden bei einer Wohneinheit. Jede weitere Wohneinheit erweitert die Verweildauer um jeweils eine Stunde.

Mehr- und Sonderleistungen:

Mehr- oder Sonderleistungen sind gesondert zu beauftragen und werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit einem Stunden- oder Tagessatz abgerechnet.

Nebenkosten (interne Kopier-, Porto- oder Telefonkosten) sowie die im Rahmen eines gesonderten Ortstermins anfallenden Kosten für die An- und Abfahrt des Sachverständigen werden mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet.

Informationen zu Preisen sind aus dem für den Auftraggeber erstellten Angebot ersichtlich.

Optional können folgende Dienstleistungen angeboten werden:

Hierfür sind ggfs. separate Vor-Ort-Termine erforderlich.

- ➔ Zustandsprüfung der Haustechnik (Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung)
- ➔ Gebäude-Thermografie (ab ca. Dez. 2025)
- ➔ Erstellen und Prüfen von EnEV-Nachweisen/ Energieausweisen (ab ca. Dez. 2025)
- ➔ Immobilienprüfung – baubegleitend
- ➔ Schadensanalysen, Messungen sowie sonstige Ermittlungen von Mängel- bzw. Schadensursachen
- ➔ Umwelttechnische Analysen zur Einstufung anfallender schadstoffhaltiger Materialien bzw. für deren ordnungsgemäße Entsorgung, z.B. bei Sanierungsarbeiten
- ➔ Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (ab ca. Dez. 2025), Beantragung von Fördergeldern (ab ca. Dez. 2025)
- ➔ Baubegleitungen
- ➔ Bewertung von Immobilien aller Art
- ➔ Schadensbeurteilung in der Bewertung

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Christian Bernecker Immobilien. Diese können unter der unten genannten Webadresse eingesehen werden.

Stand Juni 2025