



PRODUKTDATENBLATT Begleitung im Kaufprozess

Der Sachverständige dokumentiert im Rahmen einer Vorort-Begehung den Ausführungszustand der Immobilie(n) für die sich der potenzielle Käufer interessiert. Ziel ist es, den Kaufinteressenten auf mögliche Mängel hinzuweisen und so ärgerliche und vor allem kostspielige Mängel in der Ausführung frühzeitig vor der Kaufentscheidung zu erkennen und zu dokumentieren.

Inhalt der Prüfung:

Bei der Begleitung im Kaufprozess 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 Begleitung im Kaufprozess 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 offensichtliche Schäden und Mängel beschrieben werden, um dem Auftraggeber einen Überblick über den Zustand des Bauwerks zu geben und Entscheidungshilfe zu leisten. Außerdem erfolgt eine kurze Einschätzung, ob der aufgerufene Kaufpreis den aktuellen Marktgegebenheiten entspricht und gerechtfertigt erscheint. Diesen Bericht erhält der Auftraggeber nach dem Ortstermin in einfacher schriftlicher Ausfertigung postalisch oder per E-Mail.

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
- ➔ Exposé des Maklers/ Verkäufers
- ➔ Baubeschreibung z.B. des Bauträgers
- ➔ Unterlagen zu eventuellen Sondervereinbarungen, die Abweichungen zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen
- ➔ Grundbuchauszug
- ➔ Energieausweis nach EnEV bzw. GEG bzw. energetische Berechnungen
- ➔ Geotechnischer Bericht (Bodengutachten), soweit vorhanden



- ➔ 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 Objekte ist jeweils gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Die Berichte enthalten keine monetäre Bewertung etwaiger gefundener Ausführungsfehler.

Technische Zustandsprüfungen von 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)
- ➔ Begleitung bei der Endabnahme
- ➔ 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