



PRODUKTDATENBLATT Bautenstandsfeststellung

Der Sachverständige dokumentiert im Rahmen eines vereinbarten Termins den aktuellen Baufortschritt (ggfs. gewerkspezifisch) und stellt die prozentuale Erreichung des Fertigstellungszustands fest.

Inhalt der Prüfung:

Im Rahmen von einem vorher festgelegten Termin wird vor Ort der Baufortschritt in einer Begehung überprüft und mittels einer Fotodokumentation dokumentiert. Der jeweils prozentuale aktuelle Stand der Arbeiten hin zur Fertigstellung wird in diese Dokumentation gewerkspezifisch festgestellt.

Ablauf:

Nach schriftlicher Beauftragung stimmt der Sachverständige mit dem Auftraggeber einen Termin für eine Objektbegehung ab. Abhängig vom beauftragten Umfang der Bautenstandsfeststellung umfasst diese Begehung die Begutachtung eines oder mehrerer Gewerke.

Leistungsbeschreibung:

Der Sachverständige stellt für den Auftraggeber den aktuellen Fertigstellungszustand eines oder mehrerer Gewerke prozentual fest und dokumentiert dies in einer Fotodokumentation. Während der Ortsbegehung führt der Sachverständige zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfungen zum jeweils feststellbaren Fertigstellungszustand der ausgeführten Bauarbeiten/ Gewerke durch und wertet den aktuellen Zustand prozentual zum zu erreichenden Endzustand ein.

Nach jedem Vor-Ort-Termin erstellt der Sachverständige, ein ausführliches Protokoll zur Begehung, um dem Auftraggeber einen Überblick über den Fertigstellungszustand des Bauwerks zu geben. 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 Bautenstandsfeststellung 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
- ➔ Ausschreibungs- oder Angebotsunterlagen einzelner Gewerke, die überprüft werden sollen
- ➔ Sondervereinbarungen, die zwischen Bauherren und Bauträger hinsichtlich individueller Ausstattungen getroffen wurden und Abweichungen zur Baubeschreibung darstellen

Bitte keine Originale zur Verfügung stellen!

Leistungsabgrenzung

Jede Vor-Ort-Begehung umfasst 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 des Fertigstellungszustands.

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 Baubegleitung ersetzt keine Architekten- oder Ingenieursdienstleistungen und auch keine Baubegleitung. Sie bestätigt auch nicht die Vollständigkeit der ausgeführten Leistungen, sondern stellt den aktuellen Fertigstellungszustand des jeweiligen Gewerks fest.

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:

- ➔ Zu jedem Ortstermin der Auftraggeber, falls entsprechend abgesprochen, 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 je Prüfungstermin maximal zwei Stunden bei der Überprüfung eines Gewerks in einer Wohneinheit. Jede weitere Wohneinheit und jedes weitere Gewerk 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)
- ➔ Begleitung der Endabnahme/ Übergabe
- ➔ 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
- ➔ Beweissicherung vor Baubeginn bspw. an Nachbargebäuden

<i>Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Christian Bernecker Immobilien. Diese können unter der unten genannten Webadresse eingesehen werden.</i> <i>Stand Juli 2025</i>
--