

## Schadengutachten – Bau.

Ein Schadenfall, zum Beispiel an einem Gebäude oder technischen Bauteil, kann gravierende Folgen haben, auch wenn die auslösende Ursache vermeintlich gering war. Eine schnelle und genaue Ermittlung der Schadensursache ist unerlässlich! Sachverständige von DEKRA ermitteln die Schadensursache, bei Bedarf die Möglichkeiten der Schadensbeseitigung und die möglichen Kosten.

### Prüfinhalt.

Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins (oder auch mehrerer) besichtigt der DEKRA Sachverständige den Schadenort und ermittelt die Schadensursache. Außerdem kann die Schadenhöhe abgeschätzt und die Möglichkeit einer Schadensbeseitigung unter Berücksichtigung gleichwertiger Alternativen hinzugefügt werden.

Im Nachgang wird durch den Sachverständigen ein schriftliches Gutachten mit erläuternden Lichtbildern erstellt. Bei Bedarf wird dieses um die konzeptionelle Maßnahmenbeschreibung zur Schadensbeseitigung sowie die Grobkostenschätzung ergänzt.

### Ablauf.

Nach schriftlicher Beauftragung des Schadengutachtens setzt sich der DEKRA Sachverständige mit dem Auftraggeber in Verbindung. In diesem Schritt werden die notwendigen Unterlagen und der Ortstermin für die Objektbegehung abgestimmt.

Die Bearbeitungszeit beträgt nach Ortstermin und Vorlage der notwendigen Unterlagen in der Regel ca. 15 Werktage.

### Leistungsbeschreibung/Leistungsabgrenzung.

Der Sachverständige nimmt im Rahmen des Ortstermins die zu begutachtenden Schäden auf, führt eventuell notwendige Messungen durch und ermittelt mögliche Schadensursachen.

Nach durchgeführter Vor-Ort-Begehung erstellt der DEKRA Sachverständige einen ausführlichen schriftlichen Bericht mit erläuternden Lichtbildern. Der Bericht dokumentiert die während der Verweildauer des Sachverständigen am Dienstleistungsort vorgefundenen Schäden.

Als Basisleistungen werden die folgenden Ziele des Gutachtens bearbeitet:

- > Die Aufnahme der zu begutachtenden Schäden (z. B. Risse-, Feuchte-, Schimmelschäden etc.) bzw. der Vor-Ort-Situation der betroffenen Bauteile (z. B. Fenster, Dach, Türen, Kellerabdichtung etc.)
- > Die Durchführung eventuell notwendiger Messungen (z. B. Lufttemperatur, -feuchte, Bauteiltemperatur und -feuchte, Risslage und -maße, Maßabweichungen etc.)
- > Die Bewertung hinsichtlich der Schadensursachen

Der Sachverständige kann das Gutachten optional um die konzeptionelle Maßnahmenbeschreibung sowie die Grobkostenschätzung der Mängelbeseitigung (siehe: Mehr-/Sonderleistungen) ergänzen.

Der DEKRA Sachverständige legt nach seinem billigen Ermessen i. S. v. § 315 BGB die Anzahl und den Umfang erforderlicher Vor-Ort-Besichtigungen fest.

Die Ortsbesichtigung ist eine mit der üblichen Sorgfalt durchgeführte Inaugenscheinnahme der ohne Hilfsmittel und ohne Eingriffe in die Bausubstanz zugänglichen Grundstücks-, Gebäude- und Bauteile. Die für die Ermittlung der Schadensursache notwendigen und zerstörungsfrei durchzuführenden Messungen (wie z. B.: Messungen der Raum- und Bauteiltemperaturen und -feuchten, Bauteilabmessungen etc.) werden dabei schadensabhängig durchgeführt. Ein Öffnen von Bauteilen oder sonstige Eingriffe in die Bausubstanz erfolgen im ersten Schritt nicht. Ebenso erfolgt die Besichtigung nur insoweit, wie die Örtlichkeiten gefahrlos, ohne technische Hilfsmittel und ohne besondere Maßnahmen zum Arbeitsschutz begangen werden können.

# Produktdatenblatt.

## Schadengutachten – Bau.

Der Sachverständige legt nach dem ersten Ortstermin den Umfang der für die Ursachenforschung erforderlichen Bauteilöffnungen (z. B. Aufgrabungen, Demontagen oder Stemmarbeiten etc.) und sonstiger Maßnahmen (z. B. Druckprüfungen, Dichtigkeitsprüfungen u. Ä.) fest. Diese Maßnahmen sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes werden vom Auftraggeber auf eigene Kosten und Risiken veranlasst. Sollte für die Begutachtung die Zuhilfenahme von Besichtigungseinrichtungen, wie Leitern, Arbeitsbühnen, Hebebühnen etc., notwendig sein, sind diese durch den Auftraggeber bereitzustellen. DEKRA ist berechtigt, jederzeit den eingesetzten Sachverständigen aus wichtigem Grund (Krankheit, Beendigung des Arbeitsverhältnisses bzw. der Kooperation,

Eignung für das Fachgebiet) gegen einen anderen geeigneten Sachverständigen auszutauschen. Sollten sich während des Ortstermins weitere Fragestellungen ergeben, werden diese in Absprache mit dem Auftraggeber durch den Sachverständigen ergänzend aufgenommen und im Rahmen des Gutachtens zusätzlich bearbeitet.

Sollte sich während der Bearbeitung ergeben, dass das Ergebnis des Gutachtens voraussichtlich nicht im Sinne des Auftraggebers ausfällt, teilt der Sachverständige diesen Umstand dem Auftraggeber mit und die Bearbeitung kann gegebenenfalls ohne die Erstellung eines schriftlichen Gutachtens abgebrochen werden. Es wird auch in diesem Fall die tatsächlich erbrachte Leistung abgerechnet.

---

### Unterlagen/Leistungen des Auftraggebers.

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

- > Bauvorlage-/Genehmigungspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Maßstab 1:100 oder, falls vorhanden, Ausführungspläne im Maßstab 1:50
- > Bau- und Leistungsbeschreibung, zum Beispiel des Bauträgers
- > Eventuelle Sondervereinbarung, die Abweichungen zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen
- > Statische Berechnungen inklusive der geprüften Positionspläne
- > Geotechnischer Bericht (Bodengutachten)
- > Ausschreibungs- oder Angebotsunterlagen einzelner Gewerke

Die Art und Notwendigkeit der Zusendung von Unterlagen erfolgt nach Absprache mit dem DEKRA Sachverständigen, entweder in Papierform oder in digitaler Form als PDF.

**Hinweis:** Der Ortstermin für ein Gutachten zu Risseschäden kann erst nach Vorlage von Grundrissen und Schnitten des Gebäudes beim Sachverständigen vereinbart werden. Liegen keine Pläne vor bzw. sind die Unterlagen unvollständig, muss durch den Auftraggeber vor der eigentlichen Schadensaufnahme ein Vor-Ort-Aufmaß mit Anfertigung entsprechender Pläne erfolgen! Erst nach Anfertigung dieser Pläne kann der Ortstermin zur Schadensaufnahme durchgeführt werden.

Nach dem ersten Ortstermin kann der Sachverständige bei dem Auftraggeber weitere für die Bearbeitung des Vorgangs erforderliche Unterlagen/Berichte/Informationen einfordern. Fehlen diese bzw. sind sie unvollständig, hat der Auftraggeber diese nachträglich zu beschaffen bzw. erstellen zu lassen. Alternativ kann der

Auftraggeber den Sachverständigen anweisen, bei der Erstellung des Gutachtens von bestimmten Annahmen auszugehen, wenn Unterlagen/Informationen fehlen oder unvollständig sind.

Im Auftrag sind die **vom Schaden betroffenen Bauteile** eindeutig zu benennen (z. B. Feuchteschaden im Keller, Fenster, Wärmedämmung, Heizung, Innenputz, Bodenbelag etc.). Nur dadurch kann die Auswahl eines fachlich geeigneten Sachverständigen sicher gestellt werden.

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
- > der Sachverständige in den Objektbereichen, die von Dritten beansprucht werden (z. B. vermietete Wohnungen, Gemeinschaftseigentum u. Ä.), die zur Ermittlung der Schadensursache notwendigen Lichtbilder anfertigen und im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bestimmungsgemäß verwenden darf
- > 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
- > erforderliche Zustimmungen Dritter (Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, Nachbarn u. Ä.) zur Begehung des Grundstücks und sämtlicher Objektbereiche sowie zur Durchführung erforderlicher Begutachtungsmaßnahmen vorliegen
- > erforderliche Steigeinrichtungen (Leitern, Gerüste etc.) bereitgestellt werden (siehe oben)
- > durch ihn erforderliche Bauteilöffnungen und weitere mit dem Sachverständigen abgestimmte Maßnahmen beauftragt und veranlasst werden (siehe oben)

# Produktdatenblatt.

## Schadengutachten – Bau.

### Mehr-/Sonderleistung.

Nebenkosten (interne Kopier-, Post-, Telefonkosten) sowie die im Rahmen der Ortsbesichtigung anfallenden Kosten für An-/Abfahrt des Sachverständigen werden mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet. Je Ortstermin wird eine Nebenkostenpauschale zur Abrechnung gebracht.

Informationen zu Preisen sind der aktuellen Honorartabelle Schadengutachten zu entnehmen.

Optional können folgende weitere Dienstleistungen durch DEKRA Sachverständige durchgeführt werden. Hierfür sind gegebenenfalls separate Vor-Ort-Begehungen erforderlich.

- > Anbringung von Rissmarken zur weiteren Überwachung der Rissverläufe und -bewegungen (Rissmonitoring) – der Bedarf für diese Leistungen wird im Rahmen der Gutachtenbearbeitung abgeklärt.
- > Konzeptionelle Maßnahmenbeschreibung zur Mängelbeseitigung – diese Leistung stellt keine Planungsleistung im Sinne der HOAI dar, sondern eine grobe, konzeptionelle Beschreibung der durchzuführenden Hauptmaßnahmen, die zur Mängelbeseitigung notwendig werden. Sie ersetzt keine Planungsleistungen durch einen Architekten oder Ingenieur.
- > Grobkostenschätzung – diese Leistung beruht auf den beschriebenen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung (siehe vorherigen Punkt), einer Preisabschätzung auf Grund von Erfahrungswerten und einschlägiger Literatur sowie einer überschlägigen Massenermittlung auf Grundlage übergebener Pläne oder einem groben Vor-Ort-Aufmaß.
- > Materialprüfungen
- > Schimmelanalyse
- > Schiedsgutachten
- > Schadstoffmessungen in Innenräumen
- > Labortechnische Untersuchungen
- > Umwelttechnische Analysen zur Einstufung anfallender schadstoffhaltiger Materialien bzw. für deren ordnungsgemäße Entsorgung
- > Prüfen der Luftdichtheit von Gebäuden
- > Verkehrswertermittlung
- > Baubegleitende Immobilienprüfung, zum Beispiel bei Sanierungsarbeiten

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der DEKRA Automobil GmbH – Bereich Industrie, Bau und Immobilien. Diese können unter <http://www.dekra.de/agb-automobil-industrie> eingesehen und heruntergeladen werden.