Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

Angebot/Auftrag

1. Situation

Sie möchten Informationen über den baulichen und technischen Zustand einer Immobilie, die Sie evtl. erwerben möchten, bzw. Ihr Eigenheim soll modernisiert und wieder instand gesetzt werden. Hierzu benötigen Sie kompetente Unterstützung durch einen Bausachverständigen, der den Zustand analysiert, Schäden und Mängel im Gebäude aufdeckt und die damit verbundenen Kosten zur Instandhaltung und Modernisierung ermittelt.

2. Kundendaten/Rechnungsanschrift

Kundendaten

Firma:	
Vor-/Nachname:	
Straße, Haus-Nr.:	
PLZ, Ort:	
Telefon:	
E-Mail:	

Rechnungsanschrift

☐ Wie Kundenanschrift
(ansonsten bitte nachfolgend gesonderte Rechnungsanschrift eintragen)

Firma:	
Vor-/Nachname:	
Straße, Haus-Nr.:	
PLZ, Ort:	
Telefon:	
E-Mail:	

3. Ausgangssituation/Aufgabenstellung/Grundlage

Der Auftraggeber beabsichtigt, die in Pos. 7 beschriebene Immobilie bautechnisch zu erfassen und einen Instandsetzungs-/Modernisierungsplan ausarbeiten zu lassen. Ebenso sind die hiermit verbundenen Investitionskosten zur Beseitigung der festgestellten Schäden/Mängel in Form einer Kostenschätzung zu ermitteln.

4. Leistungsbeschreibung

Durchführung einer technischen Zustandsfeststellung für ein Wohngebäude zur Feststellung des Gebäudezustandes sowie des Instandhaltungsstaus. Die Vor-Ort-Begehung als Basis der technischen Prüfung und Bewertung beinhaltet eine stichprobenartige, zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfung des feststellbaren baulichen Zustands der Immobilie.

Auf Grundlage des Ortstermins sowie vom Auftraggeber ggf. zur Verfügung gestellter Unterlagen/Dokumentationen wird ein Bericht erstellt inkl. Schätzung der Investitionskosten sowie eine Fotodokumentation der festgestellten Einzelschäden und -mängel. Ebenso werden wirtschaftlich sinnvolle und baulich oder technisch erforderliche Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, die zum Ziel haben, den Zustand sowie den Wert des Gebäudes signifikant zu verbessern.

Die Kostenschätzung basiert hierbei auf aktuellen Baukosten-Indizes (BKI), SIRADOS-Baukostentabellen sowie aus Kostenfeststellungen konkreter abgeschlossener Bauvorhaben. Ist eine konkrete Kostenschätzung nicht möglich, weil die Feststellung der Ursachen vorgefundener Zustände nach vereinbartem Untersuchungsmaßstab nicht möglich oder eine Planung der Zustandsbeseitigung erforderlich ist, werden der Kostenschätzung allgemeine Erfahrungswerte und typische Ursachen zugrunde gelegt. In solchen kann eine Kostenschätzung nach Ermessen des Auftragnehmers unterbleiben, bis genauere Erkenntnisse vorliegen.

Der Bericht dokumentiert die während der Verweildauer des DEKRA Sachverständigen am Dienstleistungsort vorgefundenen Bauschäden sowie evtl. noch vorhandene Ausführungsfehler der Baugewerke/Haustechnik.

Generell erfolgt die Einstufung eines vorgefundenen Zustandes als Schaden/Mangel nach dem Maßstab der zum Zeitpunkt der Errichtung des/der Gebäude(s) geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch und das Alter des Objekts zurückzuführende Abnutzungserscheinungen werden nicht als Mängel oder Schäden eingestuft. Schäden/Mangelzustände, die aus mangelnder Wartung, Instandhaltung, Pflichtprüfungen resultieren, werden ebenfalls dokumentiert.

Die Parteien können sich einvernehmlich auf einen anderen Prüfmaßstab und/oder auf zusätzliche Leistungen einigen (z. B. Laboruntersuchungen, Bauteilöffnungen). Der Bericht wird jeweils digital als PDF-Datei zur Verfügung gestellt. Die der Leistungserbringung zugrunde zu legende Ortsbesichtigung ist eine mit der üblichen Sorgfalt durchgeführte Inaugenscheinnahme der ohne Hilfsmittel zugänglichen und einsehbaren Gebäudeteile.

Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

Angebot/Auftrag

5. Leistungsabgrenzung

Die Vor-Ort-Begehung umfasst die Erstellung eines schriftlichen Berichts, bezogen auf den Leistungsumfang. Die Erstellung mehrerer Berichte für Teile des Objektes (z. B. bei mehreren Wohneinheiten oder Gebäudeabschnitten) ist gesondert zu beauftragen und zu vergüten.
Ein Herstellen von Einsehbarkeit durch z. B. Öffnen von Boden, Decken- oder Dachaufbauten bzw. Verschieben von Einrichtungen erfolgt nicht. Ebenso erfolgt die Objektbegehung nur so weit, wie die Lokationen gefahrlos, ohne technische Hilfsmittel und ohne zusätzliche Maßnahmen zum Arbeitsschutz zugänglich sind. Für aus organisatorischen oder sonstigen Gründen nicht zugängliche bzw. einsehbare Bereiche wird keine bau- und haustechnische Bewertung vorgenommen.

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 max. eine Stunde.

Die Maßnahmenbeschreibungen zur Behebung der festgestellten Schäden und/oder Mängel sind rein konzeptionell und ersetzen keine umfassende Planungsleistung im Sinne der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) mit allen damit verbundenen Analysen, Berechnungen und Untersuchungen. Aussagen zu Umbau- oder gestalterischen Maßnahmen (Abriss von Wänden, Deckendurchbrüche, nachträglicher Einbau von Fenstern und Türen etc.) sind ebenfalls kein Bestandteil dieses Angebotes.

6. Ablauf

Der Ablauf der Leistung gliedert sich wie folgt:

- Sichtung und Vorabbewertung vorhandener Pläne und Gebäudedokumente durch den DEKRA Sachverständigen
- Terminvereinbarung für die Objektbesichtigung des DEKRA Sachverständigen mit dem Auftraggeber
- Örtliche Begehung des Gebäudes mit dem Ziel der Durchführung einer Aufnahme der baulichen und anlagentechnischen Situation und Dokumentation sowie Auflistung festgestellter Instandhaltungsstaus, Mängel und Schäden
- Erstellen des Berichts mit Fotodokumentation inkl. Kostenschätzung zu Bauschäden/Mängeln sowie zu Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen

7. Objektdaten/Leistungsort

Die Sachverständigenleistung bezieht sich auf folgendes Gebäude:

Objektanschrift:	
Gebäudetyp:	☐ Wohnung ☐ Ein-/Zweifamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus
Baujahr:	
Anzahl WE (nur MFH):	
Gebäude unterkellert:	☐ Ja ☐ Nein ☐ teilweise ☐ nicht bekannt
Gesamtnutzfläche *):	☐ bis 250 m² ☐ 251 m² – 375 m² ☐ 376 m² – 500 m²

*) Die Gesamtnutzfläche beinhaltet neben der Wohnfläche auch die Nebenflächen, wie Flure, Treppenhäuser, Keller-/ Technikräume, Garage, etc, also die gesamte umbaute Fläche des Gebäudes.

Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

Angebot/Auftrag

8. Ausführungsfristen

Die Terminabstimmung zwischen dem Auftraggeber und Projektverantwortlichen/Sachverständigen erfolgt nach Auftragserteilung.
Als übliche Arbeitszeit gilt arbeitstäglich von 8.00 h bis 18.00 h.

9. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat die Leistungen von DEKRA durch angemessene Mitwirkungshandlungen zu fördern. Er wird insbesondere DEKRA die erforderlichen Hilfsmittel, Informationen und Daten zur Verfügung stellen sowie für den abgesicherten Zugang zu dem Vertragsobjekt sorgen.

Durch den Auftraggeber ist wie folgt sicherzustellen

- Zur Vor-Ort-Begehung hat der Auftraggeber selbst und oder sein verantwortlicher entscheidungsbefugter Vertreter als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen
- Unentgeltliches Bereitstellen aller vorhandenen Unterlagen (Pläne, Schnitte, Zeichnungen) einschließlich vorangegangener Prüfberichte in Papierform bzw. vorzugsweise digital (soweit vorhanden)
- Die für die Vor-Ort-Begehung und Sichtprüfung relevanten Objektbereiche sind unter Berücksichtigung der gültigen Rechtsvorschriften, Normen, Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften für den DEKRA Sachverständigen frei zugänglich
- Der DEKRA Sachverständige darf in den Objektbereichen, die von Dritten beansprucht werden (z. B. vermietete Wohnungen, Gemeinschaftseigentum u. Ä.), notwendige Bilder anfertigen und im Rahmen der Beauftragung bestimmungsgemäß verwenden
- Einholen erforderlicher Zustimmungen Dritter (Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, Nachbarn u. Ä.) zur Begehung des Grundstücks oder von Nachbargrundstücken und sämtlicher Objektbereiche

10. Honorar

Das nachstehende Honorar basiert auf den in diesem Angebot beschriebenen Objektdaten und dem Leistungsumfang. Obligatorisch sind in Verbindung mit der Leistungsbeschreibung folgende Einzelleistungen ebenfalls Leistungsbestandteil:

- Einsicht vorhandener Objektunterlagen
- Ortstermin durch einen DEKRA Sachverständigen
- Erstellung Bericht mit Fotodokumentation und Kostenschätzung zu Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen

	Gebäudebaujahr ≤ 15 Jahre		Gebäudebaujahr > 15 Jahre	
Gesamtnutzfläche [m²]	Netto [€]	Brutto [€]	Netto [€]	Brutto [€]
bis 250 m²	1.218,49 €	1.450,00 €	1.386,55 €	1.650,00 €
251 – 375 m²	1.470,59 €	1.750,00 €	1.554,62 €	1.850,00 €
376 – 500 m²	1.638,66 €	1.950,00 €	1.806,72 €	2.150,00 €

Im Falle von Änderungen der für die Leistungserbringung maßgeblichen technischen/rechtlichen Bestimmungen und/oder anerkannten Regeln der Technik im Vergleich zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung erfolgt eine Anpassung der vereinbarten Vergütung auf Grundlage der Angebotskalkulation unter Berücksichtigung der Mehr-/Minderkosten. Das Gleiche gilt für den Fall von quantitativen oder qualitativen Änderungen im Betrieb des Auftraggebers.

Die Vergütung versteht sich netto zzgl. der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Umsatzsteuer.

DEKRA behält sich vor, eventuelle Zusatzeintragungen in diesem Angebot auf vertragsrelevante Bestandteile hin zu überprüfen und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber eine eventuell notwendige Honoraranpassung vorzunehmen.

Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

Angebot/Auftrag

11. Sonder-/Mehrleistung

Mehr-/Sonderleistungen sowie vom Auftraggeber zu vertretende Verzögerungen werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit dem Stundensatz von 125,00 € netto bzw. 148,75 € brutto abgerechnet.

Sollte sich bei der Prüfung/Bearbeitung abzeichnen, dass es zu Mehr-/Sonderleistungen ergänzend zum ursprünglichen Auftrag kommt, wird der DEKRA Projektverantwortliche/Sachverständige dies dem Auftraggeber unverzüglich mitteilen und mit diesem eine entsprechende Regelung für die weitere Bearbeitung herbeiführen.

Der Aufwand einer vergeblichen Anfahrt des DEKRA Sachverständigen zum Leistungsort (z. B. Objekt verschlossen, Nichtbegehung aufgrund sicherheitsrelevanter Mängel o. Ä.) wird mit einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 160,00 € netto bzw. 190,40 € brutto berechnet. Dies gilt nicht, sofern der Auftraggeber die vergebliche Anfahrt nicht zu vertreten hat.

Die Honorarzuschläge betragen für Samstagsarbeit 50 %, für Sonntagsarbeit 100 % und für Feiertagsarbeit 150 %. Bei Feiertagen gilt die Feiertagsregelung am Niederlassungsort des beauftragten DEKRA Sachverständigen.

Außerhalb der üblichen Arbeitszeit besteht grundsätzlich kein Leistungsanspruch. In diesem Fall wird die Verfügbarkeit der DEKRA Sachverständigen geprüft und kann erst danach gewährleistet werden.

Der Berichtsversand erfolgt in digitaler Form (PDF-Dokument). Ein Ausdruck und Versand des Prüfberichtes in Papierform werden pro Exemplar mit netto 20,00 € bzw. 23,80 € brutto berechnet.

Ein Umschreiben der Rechnung aufgrund nicht korrekter Adressangaben im Auftragsschreiben wird mit jeweils netto 50,00 € bzw. 59,50 € brutto in Rechnung gestellt.

12. Sonstige Bestimmungen

Dieses Angebot wurde auf der Basis der spezifischen Anfrage des Kunden erstellt. Die Inhalte dieses Dokumentes bleiben geistiges Eigentum des Auftraggebers und sind vertraulich.

Bestandteil dieses Angebots sind ergänzend und nachrangig zu den Regelungen dieses Vertrages die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ der DEKRA Automobil GmbH in der zum Zeitpunkt der Angebotserstellung geltenden Fassung, abrufbar unter **dekra.de/agb**.

13. Anmerkungen

Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

Angebot/Auftrag

14. Auftragserteilung

Hiermit beauftrage ich die DEKRA Automobil GmbH mit der Erstellung einer technischen Zustandsfeststellung. Grundlage ist diese Produktinformation in Verbindung mit den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der DEKRA Automobil GmbH.

Bei Widersprüchen gilt folgende Regel:

1. Das Angebot gilt vorrangig.
2. Die beigefügten AGB.

DEKRA Adresse

Den unterzeichneten Auftrag schicken Sie uns bitte

per Post an **DEKRA Automobil GmbH**

per E-Mail an tdd@dekra.com

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

15. Datenschutzinformation

Verantwortlicher: DEKRA Automobil GmbH, Handwerkstr. 15, 70565 Stuttgart
Kontaktdaten Datenschutz: datenschutz.automobil@dekra.com

Zweck der Verarbeitung und Rechtsgrundlage – Anlage zum Angebot.
Die Verarbeitung personenbezogener Daten für vorvertragliche oder vertragliche Zwecke erfolgt auf Basis von Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO.

Im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1f DSGVO): Soweit erforderlich, verarbeiten wir Ihre Daten über die eigentliche Dienstleistung hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritten wie bspw. in folgenden Fällen:

- Erinnerungsschreiben/Datenbereitstellung bei wiederkehrenden Dienstleistungen
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten

Speicherdauer: Soweit erforderlich, verarbeiten und speichern wir Ihre personenbezogenen Daten für die Dauer unserer Geschäftsbeziehung. Darüber hinaus unterliegen wir Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten, die sich aus dem Handelsgesetzbuch sowie der Abgabenordnung ergeben. Schließlich beurteilt sich die Speicherdauer auch nach gesetzlichen Verjährungsfristen.

Betroffenenrechte: Es besteht ein Recht beim Verantwortlichen auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO) oder Löschung (Art. 17 Abs.1 DSGVO) oder auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO), Widerspruch (Art. 21 DSGVO) und Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Weiterhin besteht ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde (z. B. dem Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg).

Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten:
Datenverarbeitung in der Unternehmensgruppe: Bestimmte Unternehmensbereiche unserer Unternehmensgruppe nehmen bestimmte Aufgaben für die in der Gruppe verbundenen Unternehmen zentral wahr.
Externe Dienstleister: Wir bedienen uns zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten zum Teil externer Dienstleister.
Weitere Empfänger: Wir übermitteln Ihre Daten an Dritte (u. a. öffentliche Stellen) im Übrigen nur, solange vorrangige Rechtsvorschriften dies fordern.

Informationen über Ihr Widerspruchsrecht nach Art. 21 DSGVO: Sie haben das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogene Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f verarbeitet werden, Widerspruch einzulegen. Legen Sie Widerspruch ein, werden Ihre personenbezogener Daten nicht mehr für diesen Zweck verarbeitet. Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und ist an den Verantwortlichen zu richten.

Sonstiges: Detaillierte Informationen zum Datenschutz sind im Internet unter:
dekra.de/datenschutz/informationen verfügbar.

Hinweis nach § 7 Abs. 3 UWG: Sie können jederzeit bei uns der Verwendung Ihrer E-Mail-Adresse widersprechen. Wenden Sie sich dazu bitte per E-Mail an datenschutz.automobil@dekra.com. Dabei entstehen Ihnen keine anderen als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen.