

# Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude



## Angebot/Vertrag

### 1. Situation

Sie sind am Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes interessiert und wollen vorab Kenntnis über den baulichen und technischen Zustand der Immobilie haben bzw. Ihr Eigenheim soll modernisiert und wieder Instand gesetzt werden? Hierzu benötigen Sie kompetente Unterstützung durch einen Bau-Sachverständigen, der den Zustand analysiert, Schäden und Mängel im Gebäude aufdeckt und die damit verbundenen Kosten zur Instandhaltung ermittelt.

### 2. Ausgangssituation/ Aufgabenstellung/ Grundlage

Der Auftraggeber beabsichtigt, die nachfolgend beschriebene Immobilie bautechnisch analysieren und einen Instandsetzungs-/ Modernisierungsplan ausarbeiten zu lassen. Ebenso sind auf Wunsch die hiermit verbundenen Investitionskosten in Form einer Kostenschätzung zur Beseitigung der festgestellten Schäden/ Mängel sowie der Behebung des Instandhaltungszustaus zu ermitteln.

### 3. Leistungsbeschreibung

Durchführung einer technischen Zustandsfeststellung für ein Wohngebäude oder einer Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus zur Feststellung des technischen Zustandes sowie des Instandhaltungszustaus. Die Vor-Ort-Begehung als Basis der technischen Prüfung und Bewertung beinhaltet eine stichprobenartige, zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfung des feststellbaren baulichen Zustands der Immobilie bzw. der Wohneinheit.

Auf Grundlage des Ortstermins sowie vom Auftraggeber ggf. zur Verfügung gestellter Unterlagen/ Dokumentationen wird auf Wunsch 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 zu erhalten bzw. auch signifikant zu verbessern.

Die Kostenschätzung, sofern Auftragsbestandteil, basiert hierbei auf aktuellen Baukosten-Indices (BKI), SIRADOS-Baukostentabellen sowie aus Kostenfeststellungen konkreter abgeschlossener Bauvorhaben/ Gebäudesanierungen. 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 Fällen kann eine Kostenschätzung nach Ermessen des Auftragnehmers unterbleiben, bis genauere Erkenntnisse vorliegen.

Der Bericht dokumentiert den während der Verweildauer des DEKRA Sachverständigen am Dienstleistungsort vorgefundene Instandhaltungszustand, vorhandene Bauschäden sowie evtl. noch vorhandene Ausführungsfehler der Baugewerke/ Haustechnik.

Sofern auf Wunsch des AG kein Bericht erstellt werden soll, erstellt der DEKRA Sachverständige eine einseitige kurze Ergebniszusammenfassung. Die Leistung beschränkt sich aber hauptsächlich auf eine Vor-Ort-Beratung und auf die mündlichen Aussagen des DEKRA Sachverständigen auf Basis der festgestellten Sachverhalte.

Generell erfolgt die Einstufung eines vorgefundene 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).

Sowohl der Bericht als auch die Kurz-Zusammenfassung werden 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 Gebäude- bzw. Wohnbereiche.

# Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude



## Angebot/Vertrag

### 4. Leistungsabgrenzung

Die Vor-Ort-Begehung umfasst nach Bedarf die Erstellung eines schriftlichen Berichts, bezogen auf den Leistungsumfang. Die Erstellung mehrerer Berichte für Teile des Objektes (z. B. bei mehreren Wohneinheiten, mehreren Einzelgebäuden oder Gebäudeabschnitten) ist gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Stellt sich heraus, dass die in diesem Angebot/ Vertrag gemachten Angaben zum Gebäude nicht mit der Situation vor Ort übereinstimmen, behält DEKRA sich eine Honoraranpassung basierend auf der nachfolgenden Honorartabelle vor.

Ein Herstellen von Einsehbarkeiten durch z.B. Öffnen von Boden, Decken- oder Dachaufbauten, bzw. Verschieben von Einrichtungen erfolgt nicht. Ebenso erfolgt die Objektbegehung nur soweit, 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, Ausführungsplänen und Untersuchungen. Aussagen zu Umbau- oder gestalterischen Maßnahmen (Abriss von Wänden, Deckendurchbrüche, nachträglicher Einbau von Fenstern und Türen ect.) sind ebenfalls kein Bestandteil dieses Angebotes.

### 5. Ablauf

Der Ablauf der Leistung gliedert sich wie folgt:

- ▶ Sichtung und Vorab-Bewertung vorhandener Pläne und Gebäudedokumente durch den DEKRA Sachverständigen, sofern Unterlagen vorliegen
- ▶ Terminvereinbarung des DEKRA Sachverständigen mit dem Auftraggeber
- ▶ Örtliche Begehung des Gebäudes gemeinsam mit dem Auftraggeber bzw. einem Vertreter mit dem Ziel der Durchführung einer Aufnahme der baulichen und anlagentechnischen Situation und Dokumentation und Auflistung festgestellter Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden.
- ▶ Wird kein Bericht erstellt, werden die Erkenntnisse und Feststellungen vor Ort erörtert und besprochen. Offene Fragen werden, sofern möglich, ebenfalls beantwortet. Erstellung einer einseitigen Kurz-Zusammenfassung der Feststellungen des DEKRA Sachverständigen.
- ▶ OPTIONAL: Erstellen eines ausführlichen Berichts mit Fotodokumentation inkl./ exkl. Kostenschätzung zu Bauschäden/ Mängeln sowie zu Instandsetzungs- / Modernisierungsmaßnahmen.

# Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

## Angebot/Vertrag



### 6. 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:

### 7. Objektdaten/Leistungsort

Die Sachverständigenleistung bezieht sich auf folgendes Gebäude:

Objektanschrift:

Gebäudetyp:

Wohnung  
Ein-/Zweifamilienhaus  
Mehrfamilienhaus

Anzahl Gebäude:

Baujahr:

Anzahl WE (nur MFH):

Gebäude unterkellert:

Ja                      Nein                      teilweise                      nicht bekannt

Gesamtnutzfläche \*):

bis 250 m<sup>2</sup>                      251 m<sup>2</sup> – 375 m<sup>2</sup>                      376 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup>

Ergebnis-Bericht:

ja, mit Kostenschätzung                      ja, ohne Kostenschätzung                      kein Bericht

\*) 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/Vertrag



### 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 sicherzustellen, dass

- ▶ der Auftraggeber selbst und/ oder sein verantwortlicher entscheidungsbefugter Vertreter als Ansprechpartner bei der Gebäudebegehung vor Ort zur Verfügung stehen.
- ▶ alle vorhandenen Unterlagen (Pläne, Schnitte, Zeichnung) einschließlich vorangegangener Prüfberichte in Papierform bzw. vorzugsweise digital (soweit vorhanden) unentgeltlich zur Verfügung stehen.
- ▶ die für die Vor-Ort-Begehung und Sichtprüfung relevanten Objektbereiche unter Berücksichtigung der gültigen Rechtsvorschriften, Normen, Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften für den DEKRA Sachverständigen frei zugänglich sind.
- ▶ der DEKRA Sachverständige 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 darf.
- ▶ erforderlicher Zustimmungen Dritter (Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, Nachbarn u. Ä.) zur Begehung des Grundstücks oder von Nachbargrundstücken und sämtlicher Objektbereiche eingeholt werden.

### 10. Honorar

Die nachstehende Honorartabelle beinhaltet die Kosten zur Erbringung der gesamten Dienstleistung durch DEKRA inkl. aller Nebenkosten für die jeweilige individuelle Leistungskonfiguration (mit/ ohne Prüfbericht bzw. mit/ ohne Investitionskosten [IK]) für ein Einzelgebäude bzw. eine Wohneinheit.

	Gebäudebaujahr ≤ 15 Jahre			Gebäudebaujahr > 15 Jahre			Gebäudebaujahr > 25 Jahre		
Nutzfläche	ohne Bericht	mit Bericht		ohne Bericht	mit Bericht		ohne Bericht	mit Bericht	
		ohne IK*	mit IK*		ohne IK*	mit IK*		ohne IK*	mit IK*
bis 250 m <sup>2</sup>	750,00 €	1.325,00 €	1.650,00 €	850,00 €	1.450,00 €	1.750,00 €	950,00 €	1.550,00 €	1.850,00 €
251 – 375 m <sup>2</sup>	950,00 €	1.550,00 €	1.850,00 €	1.050,00 €	1.650,00 €	1.950,00 €	1.150,00 €	1.750,00 €	2.050,00 €
376 – 500 m <sup>2</sup>	1.150,00 €	1.750,00 €	2.050,00 €	1.250,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €	1.350,00 €	1.950,00 €	2.250,00 €

\* Investitionskostenschätzung

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 brutto inkl. 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/Vertrag

### 11. Sonder-/ Mehrleistung

Mehr-, Sonderleistungen sowie vom Auftraggeber zu vertretenden Verzögerungen werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit dem Stundensatz von 138,00 € netto bzw. 164,22 € brutto abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt pro angefangene Viertelstunde.

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 auf Grund sicherheitsrelevanter Mängel o.ä.) wird mit einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 196,00 € netto bzw. 233,24 € brutto berechnet. Dies gilt nicht, sofern der Auftraggeber die vergebliche Anfahrt nicht zu vertreten hat. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis eines geringeren Aufwandes und dem Auftragnehmer eines höheren Aufwandes erhalten.

Die Honorarzuschläge betragen für Samstagsarbeit 50%, für Sonntagsarbeit 100% und für Feiertagsarbeit 150%. Als Feiertag gilt der 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 Berichtversand 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 auf Grund 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](https://www.dekra.de/agb).

### 13. Anmerkungen/ Hinweise

# Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

## Angebot/Vertrag



### 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 @dekra.com

**Ort, Datum**

**Unterschrift Auftraggeber** \_\_\_\_\_

# Technische Zustandsfeststellung für Wohngebäude

## Angebot/Vertrag



### 15. Datenschutzinformation

Verantwortlicher: DEKRA Automobil GmbH, Handwerkstr. 15, 70565 Stuttgart  
Kontakt Daten 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. 1 f 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 personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f verarbeitet werden, Widerspruch einzulegen. Legen Sie Widerspruch ein, werden Ihre personenbezogenen 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](https://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](mailto:datenschutz.automobil@dekra.com). Dabei entstehen Ihnen keine anderen als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen.