

Schäden an Immobilien können augenscheinlich geringfügig erscheinen, sich jedoch je nach Ursache bis zu einem größeren konstruktivem Problem entwickeln. So können bereits kleine Risse auf einen größeren Schaden hindeuten. Deshalb ist eine möglichst frühzeitige schnelle Ermittlung der Schadensursache unerlässlich. Sachverständige der LBS Gutachter GmbH ermitteln die Schadensursache und optional die Beseitigung sowie deren Kosten.

### Ablauf

Nach schriftlicher Beauftragung des Bauschadengutachtens setzt sich die LBS Gutachter GmbH mit dem Auftraggeber in Verbindung, um die Ortsbesichtigung zu vereinbaren und den Umfang der notwendigen Unterlagen abzustimmen. Eine Sichtung der Unterlagen muss in vielen Fällen vor dem Ortstermin stattfinden. Beispielsweise ist zur Beurteilung von Risschäden eine Übergabe von maßstabsgerechten Plänen vor dem Ortstermin unerlässlich. Sollten keine passenden Unterlagen vorliegen, muss gegebenenfalls in einem ersten Vor-Ort-Termin eine Bestandsaufnahme erfolgen.

### Leistungsbeschreibung

Der Sachverständige der LBS Gutachter GmbH steht dem Auftraggeber im Rahmen des vereinbarten Termins beratend zur Seite. Im Rahmen des Ortstermins nimmt der Sachverständige die zu begutachtenden Schäden auf, vollzieht eventuell notwendige Messungen und ermittelt mögliche Schadensursachen.

Nach durchgeführter Vor-Ort-Begehung werden durch den LBS Gutachter GmbH Sachverständigen die Ergebnisse ausgewertet und ein ausführlicher schriftlicher Bericht mit Fotodokumentation erstellt. Der Bericht dokumentiert die während der Verweildauer des Sachverständigen am Dienstleistungsort vorgefundenen Schäden.

Grundsätzlich werden folgende Ziele des Gutachtens verfolgt:

- I. Aufnahme der zu begutachtenden Schäden und Bauteile
- II. Durchführung von evtl. notwendigen Messungen
- III. Bewertung der Schadensursachen
- IV. Optional: weiterer Ortstermin nach Bauteilöffnung

Sollte sich während der Gutachtenerstellung abzeichnen, dass das Ergebnis voraussichtlich nicht im Sinne des Auftraggebers endet, informiert der Sachverständige den Auftraggeber über diesen Umstand. Die Bearbeitung kann zu diesem Zeitpunkt ohne weitere Erstellung eines Berichtes abgebrochen werden. Der Aufwand, der bis dahin entstanden ist, wird zur Abrechnung gebracht.

Die Bearbeitungszeit beträgt nach Ortstermin und Vorlage der notwendigen Unterlagen ca. 10 Werktage.

### Unterlagen und Leistungen des Auftraggebers

Unten aufgeführte Unterlagen sind, soweit vorhanden, dem Sachverständigen der LBS Gutachter GmbH vollständig und unentgeltlich bis spätestens 5 Werktage vor dem Ortstermin zur Verfügung zu stellen. Eine Fachprüfung der Unterlagen z.B. auf Planungsfehler ist nicht Bestandteil der Beauftragung.

- Bauvorlage-/ Genehmigungspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Ausführungspläne
- Bau- und Leistungsbeschreibung, evtl. Sondervereinbarungen welche Abweichungen zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen
- Baustatik
- Bodengutachten

Die Art und Notwendigkeit der Zusendung der Unterlagen erfolgt in Absprache mit dem Sachverständigen der LBS Gutachter GmbH, entweder in Papierform oder vornehmlich in digitaler Form.

Im Auftragschreiben sind die vom Schaden betroffenen Bauteile explizit aufzuführen (z.B. Feuchteschaden an der Außenwand im Badezimmer, Fenster auf der Südseite schließt nicht, Bodenbelag im Wohnzimmer wellt sich an den Rändern etc.). Diese Information wird benötigt, um den für den Schaden entsprechend qualifizierten Sachverständigen auswählen zu können.

### Leistungsabgrenzung

Die Dienstleistung Bauschadengutachten umfasst eine Ortsbesichtigung mit vorheriger Einarbeitung in die Unterlagen sowie die Erstellung eines schriftlichen Gutachtens bezogen auf den Auftragsgegenstand.

Sollten für die Besichtigung besondere Arbeitsgeräte wie Leiter oder Hubsteiger etc. notwendig sein, sind diese durch den Auftraggeber zur Verfügung zu stellen.

Durch den Auftraggeber ist sicherzustellen, dass:

- das Objekt vollständig besichtigt werden kann,
- ein örtlicher entscheidungsbefugter Ansprechpartner anwesend ist,
- alle Bereiche sicher (Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften etc.) begangen werden können.

Ergibt sich im Rahmen des Ortstermins eine für die Ursachenforschung notwendige Bauteilöffnung (z.B. Öffnung Bodenbelag, Freigraben der Außenwand, Öffnen einer Wandverkleidung etc.) muss diese durch den Auftraggeber gesondert an ein Unternehmen beauftragt werden. Gegebenenfalls wird für die erneute Besichtigung ein zusätzlicher Ortstermin notwendig.

### **Mehr- und Sonderleistungen**

Nebenkosten (interne Kopier-, Post- und Telefonkosten) sowie die im Rahmen der Ortsbesichtigung anfallenden An- und Abfahrt des Sachverständigen werden mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet.

Je Vor-Ort-Termin wird eine Nebenkostenpauschale berechnet.

Ergänzend zu dem oben beschriebenen Gutachten können folgende Tätigkeiten optional durchgeführt werden:

- Überwachung der Rissverläufe oder Rissbewegungen mittels Anbringung von Rissmarken (Rissmonitoring)
- Konzeptionelle Maßnahmenbeschreibung zur Mängelbeseitigung (Diese Leistung stellt keine Planungsleistung im Sinne der HOAI dar. Es wird ausschließlich eine grobe Beschreibung der durchzuführenden Hauptmaßnahmen welche für eine Mängelbeseitigung notwendig sind, erstellt. Diese Beschreibung ersetzt keine Planungsleistung durch einen Architekten oder Ingenieur!)
- Grobkostenschätzung basierend auf der Maßnahmenbeschreibung. Diese Schätzung erfolgt auf Grund Erfahrungswerten und überschlägig ermittelter Massen.
- Schimmelanalyse

### **Preise**

Die Erstellung des Bauschadengutachtens nebst Einarbeitung in die Unterlagen, ggf. Recherchemaßnahmen, Ortsbesichtigung wird nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet. Der Aufwand hängt von der Art des Schadens und dem damit verbundenem Bearbeitungsaufwand ab. Aus diesem Grund kann vor dem Ortstermin keine Aussage über die tatsächlichen Kosten getätigt werden.

Jede Sachverständigenstunde wird wie folgt abgerechnet:

- Stundensatz je angefangene Stunde: 113,05 € (95,00 € netto)

Als übliche Besichtigungszeit gilt Montag bis Freitag von jeweils 8:00 bis 18:00 Uhr.

### **Nebenkostenpauschale**

Für jeden Ortstermin werden Nebenkosten wie An- und Abfahrt des Sachverständigen, Druckkosten, Porto und Telefonie pauschal mit 130,90 € (110,00 € netto) berechnet.

Der Aufwand einer vergeblichen oder zusätzlichen Anfahrt - Ortstermin nicht rechtzeitig abgesagt (mind. 24 Std. vorher, Ansprechpartner vor Ort nicht anwesend, Objekt nicht zugänglich) - wird mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet.

Ein Ausdruck und Versand des Bauschadengutachtens ist im Honorar abgegolten. Jeder weitere Ausdruck wird mit 23,80 € (20,00 € netto) berechnet.

Die Bruttoangaben in Euro basieren auf einem Mehrwertsteuersatz i.H. von 19%.

Optional können folgende weitere Dienstleistungen durch Sachverständige der LBS Gutachter GmbH durchgeführt werden:

- Energieausweise/ -beratung
- Immobilienbewertung
- Baubegleitung