

Produktdatenblatt

Immobilienprüfung – baubegleitend



Sachverständige von DEKRA dokumentieren in zeitlich dem Baufortschritt angepassten Begehungen den Ausführungszustand der Bauarbeiten. Das Ziel ist es, ärgerliche und kostspielige Ausführungsfehler frühzeitig zu erkennen und diese noch rechtzeitig während der Bauphase zu beheben.

Prüfinhalt

Zur Immobilienprüfung empfiehlt sich, mindestens 6 Prüftermine (bei nicht unterkellerten Gebäuden mindestens 5 Prüftermine) in den wichtigen Bauphasen **nach Fertigstellung der folgenden Gewerke** durchzuführen.

1. Bodenplatte:

Zustandsprüfung der Baugrube und Bodenplatte vor dem Betonieren, insbesondere bei wasserundurchlässiger Bauweise gemäß DIN 18195 bzw. WU-Richtlinie des DAFStb

2. Keller:

Zustandsprüfung von Dränanlagen, Außenwandabdichtungen (erdberührte Bereiche) vor Verfüllen der Baugrube an Kellerwänden/-decken und Treppen; bei wasserundurchlässigem Keller gemäß DIN 18195 bzw. WU-Richtlinie des DAFStb: Sichtprüfung des Abdichtungssystems

3. Rohbau:

Zustandsprüfung der Innen-/Außenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dachabdichtung und Fenster/Außentüren

4. Haustechnik Rohinstallation:

Zustandsprüfung der Leitungstrassen von Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-Rohinstallation vor Ausführung der Innenwandputz- und Estricharbeiten.

5. Erweiterter Ausbau:

Zustandsprüfung der Trockenbauarbeiten (Luftabdichtungen), Estricharbeiten und des Innenwandputzes

6. Nach Baufertigstellung:

Zustandsprüfung der Innentüren, Schlosserarbeiten, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten, Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten, Sichtmauerwerk- und Sichtbetonoberflächen, des Außenwandputzes sowie die Zustandsprüfung der Leitungstrassen von Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-Fertiginstallation

Ablauf

Nach schriftlicher Beauftragung der Immobilienprüfung und einer Rückbestätigung durch DEKRA setzt sich der Sachverständige mit dem Auftraggeber in Verbindung, um den ersten Prüftermin für die Bau-

stellenbegehung zu vereinbaren. Je nach beauftragtem Prüfumfang werden weitere Ortstermine gemäß Baufortschritt, auch unter Berücksichtigung der Bauzeitenplanung, festgelegt.

Leistungsbeschreibung

Der DEKRA Sachverständige steht dem Bauherrn bzw. Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Ortstermine beratend zur Seite. Der Prüftermin dauert bis zu zwei Stunden und beinhaltet eine für diesen Zeitrahmen angemessene **stichprobenartige, zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfung** der ausgeführten Bauarbeiten/ Gewerke auf die Übereinstimmung mit geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Erstellung eines ausführlichen schriftlichen Berichtes mit Fotodokumentation.

Die Berichte dokumentieren die während des jeweiligen Ortstermins vorgefundenen Ausführungsfehler (Mängel) der Bauarbeiten.

Zudem werden fertige und unfertige Leistungen, je nach Fertigstellungsgrad der einzelnen Gewerke, festgehalten, damit ein Überblick über den Zustand des Bauwerks erreicht werden kann. Der Bericht wird nach jedem Prüftermin erstellt und dem Auftraggeber per E-Mail zugesendet.

Nach Abschluss der Immobilienprüfung bzw. des beauftragten Prüfumfanges kann eine DEKRA Prüfbescheinigung oder ein DEKRA Zertifikat erteilt werden.

Produktdatenblatt

Immobilienprüfung – baubegleitend

DEKRA Prüfbescheinigung

Die DEKRA Prüfbescheinigung bestätigt die Durchführung der Immobilienprüfung. Bei Feststellungen von Ausführungsfehlern im Rahmen der Prüftermine wird die DEKRA Prüfbescheinigung erst dann erteilt, wenn die sach- und fachgerechte Beseitigung der Ausführungsfehler durch DEKRA im Rahmen und im Umfang der bereits beauftragten Folgebegehungen bzw. aufgrund einer gesonderten Beauftragung (Nachprüfung) kontrolliert oder durch den Auftraggeber bzw. von seinem verantwortlichen Bauleiter schriftlich bestätigt wurde.

Die DEKRA Prüfbescheinigung gilt nur in Verbindung mit den einzelnen Prüfberichten der Ortstermine sowie ggfs. der Bestätigung über die Mängelbeseitigung.

Die Erteilung der DEKRA Prüfbescheinigung erfolgt objektbezogen für die auftragsgegenständliche Immobilie und wird in 1-facher Ausfertigung pro Auftrag postalisch übermittelt.

DEKRA Zertifikat

	Gebäude mit Keller		Gebäude ohne Keller	
	Wohnung (ohne Gemeinschaftseigentum außerhalb des räumlichen Bereiches der Wohnung)	Wohnhaus, gewerbliche Immobilie	Wohnung (ohne Gemeinschaftseigentum außerhalb des räumlichen Bereiches der Wohnung)	Wohnhaus, gewerbliche Immobilie
Bodenplatte		•		•
Keller		•		
Rohbau	•	•	•	•
Haustechnik Rohrinstallation	•	•	•	•
Erweiterter Ausbau	•	•	•	•
Nach Baufertigstellung	•	•	•	•

Zur Erteilung des Zertifikates mit dem DEKRA Siegel für „Immobilienprüfung – baubegleitend“ ist der Mindestprüfumfang gemäß o. a. Tabelle einzuhalten und folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- ▶ Alle Prüftermine werden zum Zeitpunkt der wichtigen Bauphasen gemäß o. a. Tabelle durchgeführt.
- ▶ Die in Kapitel „Prüfinhalt“ genannten Gewerke sind zum Zeitpunkt der Prüftermine fertiggestellt und für den DEKRA Sachverständigen prüfbar.
- ▶ Sämtliche dokumentierten Ausführungsfehler (Mängel) werden nachweislich (gesonderte Prüfung durch DEKRA) beseitigt bzw. unfertige Leistungen fertiggestellt oder die Beseitigung der Ausführungsfehler (Mängel) wird durch den Auftraggeber bzw. von seinem verantwortlichen Bauleiter schriftlich bestätigt.

Das DEKRA Zertifikat gilt nur in Verbindung mit den einzelnen Prüfberichten der Ortstermine sowie ggfs. mit der Bestätigung über die Mängelbeseitigung.

Die Erteilung des DEKRA Zertifikates erfolgt objektbezogen für die auftragsgegenständliche Immobilie und wird in jeweils 1-facher Ausfertigung pro Auftrag postalisch versendet.

Erweiterte Prüfumfänge und zusätzliche Zertifikate, z. B. bei mehreren Wohneinheiten oder Bauabschnitten, können gesondert beauftragt werden.

Produktdatenblatt

Immobilienprüfung – baubegleitend

Unterlagen

Unten aufgeführte Unterlagen sind, soweit vorhanden, dem DEKRA Sachverständigen vollständig und unentgeltlich, spätestens zehn Werktage vor dem Ortstermin zur Verfügung zu stellen und dienen lediglich der Projekteinarbeitung zur Vor-Ort-Begehung. Eine Fachprüfung der Unterlagen, z. B. auf Planungsfehler, ist nicht Bestandteil der Immobilienprüfung.

- ▶ Bauvorlage-/Genehmigungspläne (Grundriss, Schnitt, Ansichten), Maßstab 1:100 oder, falls vorhanden, Ausführungspläne im Maßstab 1:50
- ▶ Bau- und Leistungsbeschreibung, z. B. des Bauträgers

- ▶ Eventuelle Sondervereinbarungen, die Abweichungen zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik darstellen
- ▶ Statische Berechnungen inklusive der geprüften Positionspläne
- ▶ (Vorläufige) Energiebedarfsberechnung
- ▶ Geotechnischer Bericht (Bodengutachten)
- ▶ Ausschreibungs- oder Angebotsunterlagen einzelner Gewerke

Die Zusendung von Planungsunterlagen erfolgt nach Absprache mit dem DEKRA Sachverständigen in digitaler Form als PDF.

Leistungsabgrenzung

Jeder Prüftermin umfasst die Erstellung eines schriftlichen Berichtes, bezogen auf den Auftragsumfang. Die Erstellung mehrerer Berichte für Teile des Bauvorhabens (z. B. bei mehreren Wohneinheiten oder Bauabschnitten mit gleichem Bautenstand) ist gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Die Berichte beinhalten keine monetäre Bewertung der vorgefundenen Ausführungsfehler sowie keine Aussagen/Empfehlungen zu deren Beseitigung.

Die in den Prüfterminen „Haustechnik Rohinstallation“ und „Nach Baufertigstellung“ vertraglich vorgesehene Zustandsprüfung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen umfasst die Kontrolle der Trassenführung und Verlegung der entsprechenden Leitungen durch einen Bausachverständigen.

Die technische Zustandsprüfung der weiteren Komponenten der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen werden grundsätzlich durch Sachverständige der Bereiche Elektrotechnik/Gebäudetechnik durchgeführt und können gesondert beauftragt werden.

Die DEKRA Immobilienprüfung ersetzt keine Architekten-/Ingenieurleistungen, bestätigt nicht die Vollständigkeit der ausgeführten Leistung und stellt keine rechtsgeschäftliche Abnahme dar.

Sämtliche Sichtprüfungen werden ohne Zuhilfenahme von Hilfsvorrichtungen, wie Leitern, Arbeitsbühnen, Hubsteigern etc., sowie ohne Verschieben von Baustellen- bzw. Gebäudeeinrichtungen durchgeführt.

Durch den Auftraggeber ist sicherzustellen, dass

- ▶ zu jeder Vor-Ort-Begehung der Auftraggeber selbst und/oder ein verantwortlicher entscheidungsbefugter Vertreter (z. B. Bauleiter) auf der Baustelle als Ansprechpartner zur Verfügung steht
- ▶ die für die jeweilige Vor-Ort-Begehung und Sichtprüfung relevanten Objektbereiche unter Berücksichtigung der gültigen Rechtsvorschriften, DIN-Normen, Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften für den DEKRA Sachverständigen frei zugänglich sind

Die Verweildauer des DEKRA Sachverständigen am Vertragsobjekt beträgt maximal zwei Stunden bei einer Wohneinheit (z. B. Wohnung oder Einfamilienwohnhaus). Je weitere Wohneinheit (z. B. Zwei- oder Mehrfamilienwohnhaus) erhöht sich die maximale Verweildauer um jeweils eine Stunde pro Wohneinheit.

Produktdatenblatt

Immobilienprüfung – baubegleitend

Mehr-/Sonderleistung

Mehr- oder Sonderleistungen sind gesondert zu beauftragen und werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit einem Stunden- oder Tagessatz abgerechnet.

Informationen zu Preisen, Nebenkosten (z. B. An-/Abfahrt des Sachverständigen), Mehr- oder Sonderleistungen sind der aktuellen Honorartabelle für Immobilienprüfung zu entnehmen.

Optional können folgende Dienstleistungen angeboten werden. Hierfür sind ggf. separate Ortstermine erforderlich.

- ▶ Überprüfung der beseitigten Ausführungsfehler (Nachprüfung)
- ▶ Prüfung der Luftdichtheit des Gebäudes
- ▶ Zustandsprüfung der Haustechnik Fertiginstallation (Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung)
- ▶ Gebäude-Thermografie
- ▶ Erstellen und Prüfen von Energiebedarfsberechnungen
- ▶ Schadengutachten mit Analyse zur Mängel- und Schadensursache
- ▶ Umwelttechnische Analysen zur Einstufung anfallender schadstoffhaltiger Materialien bzw. für deren ordnungsgemäße Entsorgung, z. B. bei Sanierungsarbeiten
- ▶ Bau- und raumakustische Messungen
- ▶ Bautenstandsdokumentation
- ▶ Beweissicherung vor Baubeginn, z. B. an Nachbargebäuden

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