

Kurzprotokoll/ Aktennotiz zum Ortstermin

Ortstermin am _____ **,um** _____ **Uhr**

Begleitung einer Hausbesichtigung

Auftraggeber:
Hans Mustermann
Musterstraße
00000 Musterstadt

Auftragsnummer:

Objekt:
EFH
Musterweg
00000 Musterstadt

Inhaltsverzeichnis:

Aktennotiz zum Ortstermin	1
1. Veranlassung	3
2. Verwendete Unterlagen	3
3. Daten zur Ortsbegehung	4
3.1 Örtliche Situation:	4
4. Kurzprotokoll zum Ortstermin	4
5. Maßnahmenkatalog	8
5.1 Version 1 neue Rinne und Walmvermörtelung	9
5.2 Version 2 inkl. neuer Dacheindeckung und Aufdachdämmung	9
6. Zusammenfassung	10
7. Hinweise zur Dokumentation	11
7.1 Hinweise zum Urheberrecht/ Verwendung der Dokumentation:	11
8. Unterlagen	11
9. Messgeräte	Fehler! Textmarke nicht definiert.

MUSTER

1. Veranlassung

- beauftragte am das Sachverständigenbüro Haus-Control, Herrn Markus Stirn mit der Begleitung beim Hauskauf.
Auftragsgegenstand ist die gemeinsame Inaugenscheinnahme (Auftraggeber, Verkäufer, Sachverständiger) des Objektes im Rahmen des Ortstermins. Im Zuge des Ortstermins erfolgt eine erste bautechnische Beratung zu erkannten Schwachstellen und Risiken, auf Grundlage der Inaugenscheinnahme.

- **Untersuchungsmethoden:**

-Augenschein

-Auskünfte der Anwesenden

Es erfolgen keine Bauteilöffnungen, Freilegungen oder Messungen. Schächte, wie z.B. Revisionschächte wurden im Rahmen der Begehung nicht eingesehen. Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft.

Teile der zu beurteilenden Leistungen waren der augenscheinlichen Prüfung entzogen. Über diese Bauteile kann keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Die Angaben in Plänen und Gutachten wurden nicht auf Richtigkeit/Vollständigkeit eingehend geprüft oder nachgerechnet.

Alle Beurteilungen fanden ausschließlich durch Augenschein statt.

- **Leistungsziel:** Begehung des Objekts im Rahmen des Ortstermins am .
- Der Auftraggeber versichert, dass der Eigentümer des Objektes mit der Begehung einverstanden ist.
- Aufgrund der augenscheinlichen Bewertung ist die Bearbeitungstiefe begrenzt.

2. Verwendete Unterlagen

Auf Wunsch des Auftraggebers sollte keine Einarbeitung in Baubeschreibung, Pläne, etc. erfolgen. Der Auftraggeber legte auch keinerlei Unterlagen diesbezüglich vor. Aufgrund der nicht erfolgten Einarbeitung ist die Bearbeitungstiefe begrenzt.

3. Daten zur Ortsbegehung

Ortstermin am
Ortstermin von - Uhr.

Anwesend :

3.1 Örtliche Situation:

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit KG, EG, OG und ausgebautem Mansarddach.

Das Objekt ist bewohnt und möbliert.

Die Einsichtnahme war somit nur bedingt möglich.

Laut Auskunft des Auftraggebers ist das Baujahr des Objektes 1950.

4. Kurzprotokoll zum Ortstermin

Nachfolgend sind die wichtigsten Feststellungen aufgelistet, sowie Hinweise.

NR.	Feststellung	Bilder
1.	Der Deckenputz in der Garage ist von der Decke gelöst. Gefahr des Herabfallens.	
2.	Die Unterseite des Carportdaches zeigt an diversen Stellen einen Feuchtigkeitsdurchtritt an. Die Holzkonstruktion ist bereits stark geschädigt. Es sind SOFORT Maßnahmen nötig → Erneuerung der Dachabdichtung ca. 3.000€ netto	
3.	Die Zufahrt und die Wege um das Objekt zeigen Setzungen auf.	
4.	Die Einfriedung des Objektes hat sich im Zufahrtsbereich bereits in Richtung des Nachbargrundstückes geneigt. Rückbau notwendig/ Zeitfenster ca. 3 Jahre	

	(wenn Nachbar einverstanden) Kosten ca. 1500€	
5.	Die Dacheindeckung zeigt an den in Mörtel verlegten First- und Walmziegeln deutliche Fehlstellen auf. Diese können den Eintritt von Regenwasser in das Objekt begünstigen.	
6.	Die Dachrinnen/ Fallrohre am Objekt zeigen deutliche Undichtigkeiten. Im weiteren Verlauf konnte an der Fassade eine Algenbildung/ Feuchtebelastung erkannt werden. Auch ein Anzeichen für Feuchteintritt. Defekte Rinnen und Fallrohre können zu einer erhöhten Feuchtebelastung des Mauerwerks/ Konstruktion führen und die Konstruktion schädigen.	
7.	Im Bereich der Terrasse konnte an der Umfassungswand ein Ablösen des Anstriches festgestellt werden. Dieses deutet auf Feuchtigkeit in der Wand und hin. Die Abdeckungen der Terrassenumfassungswand bieten keinen ausreichenden Schutz,	
8.	Im Bereich Balkon OG zu Außenwand EG Essen sind deutliche Wasserlaufspuren an der Fassade zu erkennen. In wie weit eine Schädigung z.B.: der Holzbalkendecke/ Auflager der Balkenköpfe vorliegt kann augenscheinlich nicht festgestellt werden.	
9.	Im Öllager zeigte sich eine Feuchtebelastung der Umfassungswände, wahrscheinlich aufgrund falschen Lüftungsverhaltens.	
10.	Die vorhandene Heizungsanlage	
11.	Im Objekt (KG) Typisch für die Bauzeit sind hier überdimensionierte und nicht gedämmte Heizrohrleitungen	

<p>12.</p>	<p>Im EG und OG befinden sich Parkettböden in einem mittleren bis guten Zustand.</p> <p>Hinweis zu Parkettböden</p> <p>Zum Verkleben von Parkettböden wurden bis in die 1950er Jahre üblicherweise Teerklebstoffe verwendet. Zum Einsatz kamen sowohl „heiß streichbare Klebstoffe“ oder „Heißklebstoffe“ als auch die bereits im Jahr 1942 in der DIN 281 erwähnten „kalt streichbaren Parkettmassen“, beide auf der Basis von Steinkohlenteerpech oder auch Bitumen. Teer- und bitumenhaltige Klebstoffe sind an ihrer dunklen Farbe zu erkennen. Ist der fragliche Klebstoff nicht schwarz gefärbt, so kann die Verwendung solcher Klebstoffe ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Aus Aktionsprogramm Umwelt und Gesundheit Nordrhein-Westfalen.</u> <u>Leitfaden Gesundheitsbewusst modernisieren. Wohngebäude von 1950 bis 1975. Zu finden unter</u> <u>http://www.apug.nrw.de/pdf/leitfaden.pdf</u></p> <p>Ist das verdächtige Material teerhaltig, so gilt zunächst, dass das bloße Vorhanden sein eines PAK-haltigen Bauproduktes nicht zwangsläufig eine Gesundheitsgefahr bedeutet. Vielmehr muss im Einzelfall geprüft werden, wie das teerhaltige Material verbaut ist und ob mit einer relevanten PAK-Exposition der Wohnungsnutzenden zu rechnen ist. Die Gefährdungsbeurteilung und die Feststellung des Erfordernisses von Minderungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erfolgt durch einen Sachverständigen auf Grundlage der „Hinweise für die Bewertung und Maßnahmen zur Verminderung der PAK-Belastung durch Parkettböden mit Teerklebstoffen in Gebäuden (PAK-Hinweise)“. Eine PAK-Belastung aus Teerklebstoffen kann auf zwei Wegen entstehen: Zum einen können PAK in flüchtiger Form aus dem Klebstoff in die Raumluft ausgasen und sich dort an Staubteilchen anlagern. Zum anderen können im Laufe der Nutzung des Bodens feine Partikel des Klebers auf die Parkettoberfläche gelangen, die sich dann mit dem Staub auf dem Parkettboden vermischen. PAK können</p>	
------------	---	--

	<p>über die Atemluft, die Nahrung oder durch Hautkontakt aufgenommen werden. Auf dem Boden spielende Kinder können PAK-belasteten Bodestaub zudem über den Mund aufnehmen. Sie sind daher besonders gefährdet.</p> <p><u>Aus Aktionsprogramm Umwelt und Gesundheit Nordrhein-Westfalen.</u> <u>Leitfaden Gesundheitsbewusst modernisieren. Wohngebäude von 1950 bis 1975. Zu finden unter</u> <u>http://www.apug.nrw.de/pdf/leitfaden.pdf</u></p> <p>Bei einem Verdacht geeignete Maßnahmen einleiten.</p>	
13.	<p>Im EG wurde an der Außenwand Essen (Straßenseite) und im Wohnen Decke (Bereich Außenecke) ein deutliches Abzeichnen von Wassereintrittsspuren festgestellt. Die Ursachen des Wassereintrittes</p>	
14.	<p>Im OG Bad wurde im Bereich Wand-Deckenübergang Schimmel festgestellt.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die Hinweise des Ratgebers: Schimmel im Haus. Im Internet abrufbar unter: http://www.umweltbundesamt.de/uba-info-medien/2227.html. und Leitfaden zur Ursachensuche und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen (Schimmelpilzsanierungs-Leitfaden). Im Internet abrufbar unter: http://www.umweltbundesamt.de/uba-info-medien/4219.html.</p>	
15.	<p>Laut Auskunft des Verkäufers sind die Dachflächen nicht gedämmt. Der Aufbau stellt sich somit wie folgt dar.</p> <p>Hinweis: <i>Mit der Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009 muss die Umsetzung der EnEV-Anforderungen für z.B.: das Bauteil Dach bereits ab einer Erneuerung von zehn Prozent der Fläche erfolgen, z.B: wenn Aufbauten auf das bereits gedämmte Dach (laut EnEV 2007, oder früher) erfolgen. Natürlich muss auch der U-Wert den neuen Anforderungen angepasst werden: von bisher 0,30 W/(m2 x K) für das Steildach reduziert er sich auf 0,24 W/(m2 x K); beim Flachdach von bisher 0,25 W/(m2 x K) auf 0,20 W/(m2 x K). Diese Werte gelten auch bei der Erweiterung und dem Ausbau von Gebäuden.</i></p> <p><i>aus der ENEV 2009 §10 (Auszug aus der nichtamtlichen Lesefassung des</i></p>	

	<p>Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1088019/EnEV-2009-Lesefassung-nicht-amtliche-Fassung.pdf</p> <p>(3) Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,24 Watt/(m²·K) nicht überschreitet. <u>Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der Geschossdecke das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach entsprechend gedämmt ist.</u></p> <p>(4) Auf begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume ist Absatz 3 nach dem 31. Dezember 2011 entsprechend anzuwenden.</p> <p>(5) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 4 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang. Sind im Falle eines <u>Eigentümerwechsels vor dem 1. Januar 2010</u> noch keine zwei Jahre verstrichen, genügt es, die obersten Geschossdecken beheizter Räume so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der <u>Geschossdecke 0,30 Watt/(m²·K) nicht überschreitet.</u></p>
16.	<p>Im Spitzboden wurde Wassereintritt festgestellt.</p> <p>.....</p>

5. Maßnahmenkatalog

Wie vor Ort besprochen muss als erste Maßnahme die Dachkonstruktion, insbesondere die Dachrinne und Fallrohre erneuert werden, sowie die First- und Walmziegel geprüft und befestigt werden.

Hierzu empfiehlt es sich das komplette Objekt einzurüsten.

Anbei eine Kostenschätzung aufgrund der überschlägigen Massenermittlung und den aus dem Erfahrungsschatz des Sachverständigen stammenden Einzelpreisen. Die

Kostenschätzung ist nicht abschließend und muss im Detail auf das Objekt abgestimmt werden. Weitere Kosten wie zum Beispiel für Architektenleistungen (Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, etc.) sind nicht berücksichtigt in der Kostenschätzung.

5.1 KOSTENSCHÄTZUNG: Version 1 neue Rinne und Walmvermörtelung

Nr.	Menge	Masszahl	Kurzbeschreibung	EP	Summe
1.		m ²	Arbeits- und Schutzgerüst max. 4 Wochen Standzeit		
2.		lfm	Dachdeckerschutzgerüst		
3.		lfm	Unterste Ziegelreihe auf- und später wieder eindecken		
4.		lfm	Abnehmen und entsorgen der Dachrinnen und Fallrohre, Anschlussbleche		
5.		lfm	Dachrinne aus Zink 6-tlg., einschl. Rinnenboden		
6.		lfm	Fallrohr einschl. Einhangstutzen und Bögen		
7.		Stck	Standrohre mit Standrohrkappe		
8.		Std	First- Walm- und Ortgangziegel, prüfen und neu vermörteln, 2 Arbeiter a Stunden, zzgl. €/Std. Material		
9.		Stck	Firtstendscheiben		
			Summe in Euro netto ca.		

5.2 KOSTENSCHÄTZUNG: Version 2 inkl. neuer Dacheindeckung und Aufdachdämmung

Nr.	Menge	Masszahl	Beschreibung	EP	Summe
1		m ²	Gerüst max. 4 Wochen Standzeit		
2		lfm	Dachdeckerschutzgerüst		
3		m ²	Abnehmen und entsorgen der Dacheindeckung		
4		m ²	Abnehmen und entsorgen der Grund- und Konterlattung		
5		lfm	Abnehmen und entsorgen der Dachrinnen und Fallrohre, Anschlussbleche		
6					
7		m ²	Rauhe Holzschalung		

8	m ²	Unterspannbahn		
9	m ²	Aufdachdämmung PIR SF 160, WLG 024, inkl Kompribänder		
10	lfm	Stellbrett		
11	lfm	Traufenlüftungsgitter		
12	m ²	Grund- und Konterlattung S10 imp.		
13	m ²	Kaminunterkonstruktion inkl. Wärmedämmung		
14	lfm	Dachrinne aus Zink 6-tlg., einschl. Rinnenboden		
15	lfm	Fallrohr einschl. Einhangstützen und Bögen		
16	Stck	Standrohre mit Standrohrkappe		
17	m ²	Kamineinfassung aus Zink bis 2m ²		
18	lfm	Anschlussbleche		
19	Stck	Walm/ Gratanfänger		
20	m ²	Dachziegel engobiert in Standartfarben		
21	m ²	Sturmklammern		
22	lfm	Beidseitiger Schnitt von Dachziegeln		
23	Stck	Sanitärentlüfter mit Flexschlauch in Ziegelfarbe		
24	lfm	First- Walmziegel, hinterlüftet		
25	lfm	Ortgangziegel		
26	Stck	Firststendscheiben		
27	m ²	Erkerseitendämmung, inkl. Schiefer, Dachverlängerung		
28	Stck	Dachausstiegs Luke für Kaminkehrer z.B.: Velux GVT103 54*83cm		
		Summe in Euro netto ca.		

weitere Maßnahmen :

Balkonabdichtung
 Erneuerung der Fenster
 Erneuerung der Rollos
 Terrassenabdichtung

.....

sind auf Wunsch des Auftraggebers nicht erfasst.

6. Zusammenfassung

Das Objekt unterliegt einem Renovierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierung stau. Es entspricht nicht den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Als erste Maßnahme zur Instandhaltung ist die Erneuerung der Dachrinnen und die Vermörtelung der First-, Walm- und Ortgangziegel zu nennen.

Die weiteren Maßnahmen sind wie vor Ort besprochen entsprechend des Bauzustandes und der Nutzung zu planen.

7. Hinweise zur Dokumentation

Alle Feststellungen, Hinweise und Empfehlungen stellen weder eine Planung noch eine Ausführungsanweisung dar. Alle Arbeiten sollten von fachkundiger Stelle geplant und überwacht werden und von fachkundigen Handwerkern ausgeführt werden. Diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Begleitung beim Hauskauf.

Es gelten die AGB zum Ausfertigungsdatum der Dokumentation.
Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

7.1 Hinweise zum Urheberrecht/ Verwendung der Dokumentation:

Die Verwertung der Dokumentation ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Die Dokumentation ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur durch vorherige schriftliche Zustimmung durch den Auftragnehmer gestattet.

Eine Veröffentlichung, auch nur auszugsweise, ist nur durch vorherige schriftliche Zustimmung durch den Auftragnehmer gestattet.

Tauschendorf,

Markus Stirn

8. Unterlagen

Wurden keine vorgelegt.