



Dr.-Ing. Christian Dialer
Beratender Ingenieur BYIK-Bau VDI

*Sachverständiger für Schäden im Hoch- und Tiefbau
Außergerichtliche Schlichtung & Mediation im Bauwesen*



• Ing.-Büro Dr. Dialer Emmeringer Str. 40 82275 Emmering •

**Frau
Erika Mustermann
Musterstraße 18
80000 MUSTERSTADT**

Lehrbeauftragter
für Bauen im Bestand – Bauwerkserhaltung
an der Hochschule München

EU-Zertifizierter Sachverständiger
Schäden an Gebäuden 18.12.2008 IQ-ZERT
Deutscher Akkreditierungsrat DIN EN ISO / IEC 17024

Emmering, 10.11.2000

**AKTENNOTIZ Nr. P8xxxx-AN 1
vom 10.11.2000
Bergstraße 4 - Musterstadt**

PROTOKOLL	Kaufberatung	
ANZAHL DER SEITEN	6	
ORT	 Bergstraße 4, Musterstadt	
DATUM	10.11.2000 von 15.30 Uhr bis 17.00 Uhr	
TEILNEHMER	Hr. + Fr. Verkäufer Hr. Käufer Fr. Käufer Dr. Dialer	Verkäufer Kaufinteressent Schwiegertochter Sachverständiger
VERTEILER	Hr. Käufer	vorab per Mail

Emmeringer Straße 40
82275 Emmering b. München

GPS N 48°10'38,9"
E 11°16'06,6"

Tel. 08141-63526
Fax 08141-43305

eMail dialer@dialer.de
Internet www.dialer.de

Sparkasse Fürstenfeldbruck
BLZ 700 530 70
Kto.Nr. 95 58 313
USt.Id.Nr. DE 169 234 027
Steuer-Nr. 117/211/10402



AN 1-1. Objekt

Bei dem hier behandelten Objekt handelt es sich um ein freistehendes EFH.

Der Hauseingang und der Wintergarten liegen im Süden. Im Westen ist eine Pergola vorhanden.

Das massive Gebäude (Wände aus 36,5 cm Ziegel, Ziegeldecken) besteht aus KG, EG, OG und ausgebautem DG. An der Ostseite befindet sich eine Doppelgarage. An der südlichen Dachfläche sind 2 Sonnenkollektoren angebracht.

Das Gebäude stammt nach Angaben aus dem Jahre 1993.

AN 1-2. Hinweise Mängel und Ausstattung

Heizung	Heizung konnte witterungsbedingt nicht bei tiefen Temperaturen in allen Details überprüft werden; vor Kauf sollte man die Funktionsfähigkeit noch von einem Heizungsbauer bestätigen lassen.
Wintergarten	Dämmung an der südlichen Traufe sollte abgedichtet werden
	Fußbodenheizung ist eventuell mit Frostwächter auszustatten.
Hinweis	EG: Fußbodenheizung Ab OG: Einzelheizkörper, KG Hobbyraum ebenfalls Hzk.
OG: Ostterrasse	Entwässerung der Terrasse läuft derzeit über die Fassade, hier sollte man beobachten, ob es dadurch zu einer Feuchtigkeitsbelastung der Fassade kommt, dann müsste eine Regenrinne angebracht werden.

VERFASSER	Dialer	<i>Das Protokoll gibt die Sichtweise und das Verständnis einer Begehung, Gesprächsrunde o.ä. aus der Sicht des Verfassers wieder. Gesprächsteilnehmer, die wesentliche Inhalte vermissen oder anderer Auffassung sind, werden gebeten, dies schriftlich innerhalb von 7 Tagen dem Verfasser mitzuteilen.</i>
ORT	Emmering	

OG: westl. Giebelwand	Fliesenabriss im Bereich des wandnahen Sparrens
DG	Kein Wohnraum, Begehung durch sehr steile Leiter eigentlich nicht verkehrssicher.
KG, Heizungsraum	Decken und Wände unverputzt
	Hinweis. Ölheizung Typ Viessmann, 1993
KG, Werkstatt	Hinweis: Holzdielenboden auf Bodenplatte, damit fehlt die Dämmung
KG, Waschraum	wg. der Möglichkeit, dass der Kanal rückstauen kann, sollte Rückstauklappe oder hydraulische Schleife eingebaut werden.
KG, Hobbyraum	Wand Nord und West: zu ca. 80 bis 90 % holzvertäfelt, dadurch nicht einsehbar. Eine evtl. vorhandene Feuchtebelastung der Wand kann somit nicht beurteilt werden.
	Im Bereich der Deckenleitung: kein Verputz
KG Nord, Kellerabgang	Die Außentreppe zum Keller hat am unteren KG-Podest keinen Ablauf. Sollte sich viel Wasser (> 150 Liter) sammeln, käme es zu Wassereintritten in den Keller.

VERFASSER	Dialer	<p><i>Das Protokoll gibt die Sichtweise und das Verständnis einer Begehung, Gesprächsrunde o.ä. aus der Sicht des Verfassers wieder. Gesprächsteilnehmer, die wesentliche Inhalte vermissen oder anderer Auffassung sind, werden gebeten, dies schriftlich innerhalb von 7 Tagen dem Verfasser mitzuteilen.</i></p>
ORT	Emmering	

Westfassade, Lichtschacht	<p>Zum großen KG Hobbyraum:</p> <p>Die Pumpenlösung sollte durch eine 2. Pumpe mit Notstromanschluss unterstützt werden, ansonsten besteht die Gefahr, dass bei Unwetter mit starken Niederschlägen und Stromausfall es zu einer Überschwemmung des Kellers kommt.</p> <p>Die große Lösung würde den Bau eines dichten umlaufenden Lichtschachts bedeuten.</p> 
Wärmeschutz	<p>Ein EnEV 2007 Nachweis ist für Gebäude ab 1965 erst zum 01.01.2009 vorzulegen, dennoch empfehle ich, die Übergabe von Plänen und weiteren Unterlagen im Notarvertrag zu vereinbaren (vgl. Pkt. 1.4).</p>

AN 1-3. Verbleibende Gegenstände

Über verbleibende Gegenstände ist noch zu verhandeln.

VERFASSER	Dialer	<p><i>Das Protokoll gibt die Sichtweise und das Verständnis einer Begehung, Gesprächsrunde o.ä. aus der Sicht des Verfassers wieder. Gesprächsteilnehmer, die wesentliche Inhalte vermissen oder anderer Auffassung sind, werden gebeten, dies schriftlich innerhalb von 7 Tagen dem Verfasser mitzuteilen.</i></p>
ORT	Emmering	

AN 1-4. Bauunterlagen

Den künftigen Käufern sollte die gesamte Dokumentation zum Objekt übergeben werden, da ein verantwortungsbewusstes Erhalten und Nutzen eines Wohnhauses ohne diese Unterlagen nicht gegeben ist.

- Baugenehmigung mit sämtlichen Tekturen
- Genehmigte Eingabepläne mit Prüfungsvermerken
- Prüffähige Statische Berechnung mit Positionsplänen
- Werkpläne
- Sämtliche Spartenpläne
- Prüffähige bautechnische Nachweise zum Wärme-, Schall- und Brandschutz
- Baugrundgutachten
- Betriebsunterlagen und Bestandspläne für Technische Gebäudeausrüstung (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärpläne)
- Genehmigte Entwässerungspläne
- Genehmigte Außenanlagenpläne
- Sämtliche Wartungsempfehlungen/-vorschriften der Fachfirmen
- Sämtliche Abnahmeprotokolle der Fachgutachter für:
 - Elektroanlagen
 - Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäranlagen
 - Grundleitungen (Dichtheitsprüfung)
 - Kamin

VERFASSER	Dialer	<i>Das Protokoll gibt die Sichtweise und das Verständnis einer Begehung, Gesprächsrunde o.ä. aus der Sicht des Verfassers wieder. Gesprächsteilnehmer, die wesentliche Inhalte vermissen oder anderer Auffassung sind, werden gebeten, dies schriftlich innerhalb von 7 Tagen dem Verfasser mitzuteilen.</i>
ORT	Emmering	

AN 1-5. Fazit und Empfehlung

Der Gebäudezustand liegt qualitativ über dem Zustand vergleichbarer Objekte ähnlichen Alters.

Unter den mir genannte Rahmenbedingungen und den beim Termin getroffenen Feststellungen kann ich den Kauf des Objekts bei Berücksichtigung der o.g. Anmerkungen empfehlen.

Ich empfehle, sich im Notarvertrag auf die hier getroffenen Anmerkungen zu beziehen.

Ich wünsche Ihnen eine gute Entscheidung und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

[/]

Gutachter:



Dr.-Ing. C. Dialer

Sachverständiger für Schäden im Hoch- und Tiefbau

VERFASSER	Dialer	<i>Das Protokoll gibt die Sichtweise und das Verständnis einer Begehung, Gesprächsrunde o.ä. aus der Sicht des Verfassers wieder. Gesprächsteilnehmer, die wesentliche Inhalte vermissen oder anderer Auffassung sind, werden gebeten, dies schriftlich innerhalb von 7 Tagen dem Verfasser mitzuteilen.</i>
ORT	Emmering	