

Bauschäden mit Sachverstand bewerten

Schadenursache
Gutachterliche Einstufung
Beseitigung
Vorbeugung
Lösungsdetails

Steenbock
Bausachverständigenbüro



Ihr Gutachterteam für Schleswig-Holstein,
Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Sachverständigentätigkeit

Nicht nur ein überdurchschnittlicher Sachverstand und Objektivität gehören zur Tätigkeit eines Sachverständigen, sondern auch Einfühlvermögen und Erfahrung. Von einem Sachverständigen wird – neben der auf Hochschulen erworbenen Grundausbildung und der Berufserfahrung – eine ständige Auseinandersetzung mit der technischen Weiterentwicklung seines Berufes und des speziellen Fachgebietes gefordert.

wortlich ausüben. Neben einem überdurchschnittlichen Fachwissen, Integrität und Redlichkeit gehören hierbei auch ein hohes Maß an Mut zur Aufklärung belegbarer Tatsachen. Die Erstellung von Gutachten, die plausibel und nachvollziehbar sein müssen, helfen dabei, Meinungsverschiedenheiten zu klären und Streitigkeiten beizulegen. Hierbei gilt es gleichzeitig Grenzen der technischen Möglichkeiten und des handwerklichen Könnens aufzuzeigen und zu bewerten.



Die Kompetenz eines Sachverständigen kann nicht über ein kompaktes Sonderstudium oder einen Speziallehrgang erworben werden. Sie wächst über viele Schritte im Sammeln praktischer Auswertungen und einer permanenten Weiterbildung in Ergänzung durch stetige Teilnahmen an Seminaren und Fachvorträgen.

Die Mitwirkung von Sachverständigen zur Bereinigung unklarer Situationen sowie bei Streitigkeiten nimmt von Jahr zu Jahr zu. Sachverständige dürfen hierbei keine Unternehmerinteressen vertreten. Sie müssen ihre Tätigkeit unabhängig und eigenverant-

Das Bausachverständigenbüro Steenbock übernimmt die Erstellung aussagekräftiger Gutachten in den Bereichen Bestandsbeurteilung, Bauschäden, Bauabnahme, Versicherungsschäden etc.. Unsere Bausachverständigen beurteilen und bewerten zudem schnell und präzise die Ausführung und den Wert Ihrer Immobilie.

Eine transparente Preisgestaltung und eine schnelle Terminvergabe – insbesondere in Fällen kritischer Ablauffristen – werden von uns selbstverständlich berücksichtigt.

Bauschäden und Baumängel

Von einem Baumangel spricht man, sobald die mit Bauvertrag, Kaufvertrag oder Mietvertrag vereinbarte Beschaffenheit eines Gebäudes, einer baulichen Anlage oder eines Bauteils nicht oder nicht vollständig besteht.

Bauschäden bringen Nachteile sowohl für die Betroffenen wie auch für die Volkswirtschaft. Bauliche Mängel sind häufig auf das Zusammenwirken ungünstiger Faktoren zurückzuführen wie z. B. schlechte örtliche Voraussetzungen, schlechtes Wetter, neue Baustoffe und Baustoffkombinationen sowie fehlerhafte Konstruktionen.

Auch Zeitdruck während der Planung und der Bauausführung sowie finanzielle Einschränkungen sind oft entscheidende Faktoren. Die Analyse von Schadenfällen zeigt auf, dass viele Schäden bei besserer Kenntnis und Kompetenz hätten vermieden werden können.

Mängel und Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen können optische oder auch funktionelle Beeinträchtigungen darstellen sowie Einbußen an Sicherheit und Stabilität bewirken. Die Ursachen hierfür liegen nicht immer am Baumaterial oder an dessen Verarbeitung. Oftmals sind Bauschäden auch Folgen von Fehlbe-

dienung oder Verschleiss. Und nicht zuletzt entstehen Schäden an Gebäuden auch aus ggf. versicherter Ursache wie aus Sturm, Wasser, Hagel, Blitzschlag oder durch Beschädigung durch Dritte.

Ein Mangel an einem Bauteil besteht auch dann, wenn eine gewöhnliche Verwendung nicht möglich ist oder ein üblicher Zweck bzw. eine normalerweise zu erwartende Qualität – dazu gehören auch das Erscheinungsbild und die Dauerhaftigkeit – nicht erreicht ist. Verschleiß, Abnutzung, Alterung und Witterung sind hierbei die üblichen Ursachen.

Das Bausachverständigenbüro Steenbock sorgt auch hier für Aufklärung mit Handhabemöglichkeit.

Die häufigsten Bauschäden:

- Feuchtigkeitsschäden
- Schimmelpilzschäden
- Tauwasserschäden
- bauliche Wärmebrücken
- Risschäden
- Leitungswasserschäden

Bauwerksdiagnostik

Eine Bauwerksdiagnostik oder Bauwerksanalyse dient der Feststellung des Ist-Zustandes, der Analyse der vorhandenen Baustoffe und Konstruktionsmerkmale. Durchgeführt wird eine Bauwerksdiagnose bei Schäden oder auch Umbaumaßnahmen an Gebäuden im Rahmen der „Objektbezogenen Schadensanalyse“ (OSA).

Gegenstand der Bauwerksdiagnostik ist die Qualitätssicherung aller nutzungsrelevanter Bauteile eines Bauwerkes. Diese Tätigkeit ist im gesamten Lebenszyklus des Bauwerks notwendig. Bei Neubauten bildet die Planungsphase die Basis für die Bauwerksdiagnostik, in der schon während der Planung festgelegt wird, welche Eigenschaften ein Bauwerk erfüllen muss um den vorgesehenen Bedarf optimal zu decken.

Bei Sanierungsprojekten hingegen ist eine Bauwerksdiagnostik Basis für die Planungsphase. In einer Bauwerksdiagnostik wird festgelegt, welche Eigenschaften ein Bauwerk aktuell nicht erfüllt.

Der aus der Medizin bekannte Begriff der Diagnose umfasst drei aufeinander folgende Schritte:

- die Anamnese (Befragung des Patienten)
- den Befund (Ergebnis einer körperlichen Untersuchung)
- die Beurteilung (Zuordnung der Symptome zu bestimmten Krankheitsbildern)

Eine solche Diagnose lässt sich auch auf Bauwerke übertragen.

Die Gebäudeanamnese ist dabei die Sammlung der verfügbaren Daten aus der Vorgeschichte des Bauwerks.

Der Befund ist das Ergebnis einer örtlich durchgeführten Untersuchung eines Gebäudes. Eine Beurteilung generiert sich aus der Auswertung der bis dahin gewonnenen Daten. Der abschließende Vorgang ist durch eine Zuordnung der Ergebnisse zu bestimmten Schadensbildern gekennzeichnet. Mit diesem Ablaufschema ist das Sachgebiet der Bauwerksdiagnostik für den praktischen Gebrauch universal anwendbar.

Die dreiteilige Gliederung veranschaulicht, dass es nicht nur auf die Handhabung bestimmter Messgeräte ankommt, sondern vielmehr auf eine kumulative Gesamtschau, die die Vorgeschichte des Gebäudes ebenso mit einbezieht wie örtliche Untersuchungen. Erst das führt im Ergebnis zu einer Bewertung, die sich wesentlich auf die Erfahrung und den Sachverstand eines Sachverständigen beruht.

Bauwerksdiagnostik

Anamnese

1. Orientierende Bauwerksbesichtigung zur Schaffung eines Überblicks über notwendige Untersuchungen.

Befund

2. Bestands- und Schadenaufnahme im und am Objekt. Durchsicht aller erreichbaren Unterlagen und Pläne.

Beurteilung

3. Instandsetzungs- und Sanierungsplan, Festlegung der Technologien und der zu verwendenden Materialien.

Gerne sind wir für Sie da.

Das Sachverständigenbüro Steenbock untersucht Ihr Haus gründlich und fachmännisch hinsichtlich aufsteigender Feuchtigkeit, möglicher Wasserschäden, Schädigung durch Schimmelpilz und bauschädliche Salze, mangelhafte Wärmedämmung sowie möglicher Schäden und Mängel an Dachdämmung und Luftdichtheit.

Dabei greifen wir auf unsere über 25-jährige Erfahrung zurück und bieten Ihnen eine umfassende Beratung. Auf Wunsch erstellen wir Ihnen eine aussagekräftige Dokumentation des Bauzustands mit Beschreibung, Skizzen, Fotos und Kostenschätzung des Sanierungsaufwands. Grundlage hierfür ist die vor Ort durchgeführte Bauschadensanalyse. Gerne beraten wir Sie umfassend und geben Ihnen weitere Informationen.

Das Sachverständigenbüro Steenbock übernimmt die Erstellung von Gutachten in den Bereichen:

- Schimmelschäden
- Bauschäden
- Versicherungsschäden
- Verkehrswertgutachten für Immobilien
- Privatgutachten
- Gerichtsgutachten
- Beweissicherung
- Schadenfeststellung

Als zertifiziertes Sachverständigenbüro sind wir unter der Reg. Nr. DE-B707403 in der Sachverständigenrolle eingetragen.

Wir begleiten Sie je nach individuellem Bedarf und stehen Ihnen gern für ein informelles und unverbindliches Beratungs- und Erstgespräch zur Verfügung.



Ruhrstraße 17 · 24539 Neumünster
E-Mail: bau-sv-steenbock@web.de
Telefon: (04321) 99 88 50
Mobil: (0176) 80 54 35 33

www.baugutachter-steenbock.de

Steenbock
Bausachverständigenbüro



Ihr Gutachterteam für Schleswig-Holstein,
Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern.