

# Sachverständigenbüro



Peter Hopfinger Krippstrasse 7 in 6067 Absam

---

Frau  
Musterfrau  
Musterstraße 1  
  
12345 Musterstadt

Geprüfter Gutachter Verbandsanerkannter  
und zertifizierter Sachverständiger für  
Bauschäden an Wohn und Gewerbebauten.

Telefon: 0664 398 0923  
E-Mail: mail@hauspect.at  
Internet: www.hauspect.at

Datum:

Rechtsstreit / Gegenstand  
Hauskaufberatung

Geschäftsnr.

Unser Zeichen

...

...

**Begehungstermin:** 1. Januar 2009

**Objekts Adresse:** 123 Mustergasse in Musterhausen



## Einleitung:

- 1) Der SV wurde als Sachverständiger zur Unterstützung für eine Besichtigung und Beurteilung von eventuellen Baufehlern von Objekts Adresse: Mustergasse 123 in Musterhausen.

### 1.1 Objektbeschreibung:

Das Objekt ist ein vollgedämmtes freistehendes Einfamilienhaus. Das Haus wurde auf teils bestehendes Kellerfundament im Jahre 1964 genehmigt und erbaut.

## 2. Ortstermin Anwesende

Käufer, Verkäufer, Immobilienmaklerin und Peter Hopfinger als Verbandsanerkannter und zertifizierter Sachverständiger für Bauschäden an Wohn und Gewerbebauten.

## 3. Feststellungen durch den SV

### Baumängel:

- Setzungen des Hauses
- Feuchtigkeit im Kellerbereich
- Feuchtigkeit im obrigen Flur
- Durchgerostete Stahlträger
- Wärmedämmung
- Elektrische Kabel im ganzen Hause sollten erneuert werden
- Dachstruktur muss erneuert werden
- Dachbedeckung muss erneuert werden

### RISSBILDUNG UND ABSENKUNGEN

**Schwerwiegender Baufehler** – Es gibt Hinweise auf Fundaments Absenkungen auf der Rückseite des Hauses. Dies ist vor allem auf natürliche Verdichtung der Baustoffe und des unter Belastung liegenden Bodens und die natürliche Differentialausdehnung und- thermische Kontraktion des Hauses an dessen Schwachstellen zurückzuführen. Wir bemerkten größere bis zu 6 mm horizontale und vertikale Setzungsrisse in der Nähe der Fenster und an der Gebäudeecke. Es ist möglich, dass das Schrumpfen und Altern der Dachhölzer zu Bewegung und Absetzung des Daches geführt hat, wodurch eine horizontale Kraft an der Außenwand platziert wurde, was zu horizontalen Wandrissen führte. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass das ursprüngliche Dach Schwachstellen an den Trägern zeigt und abgefallen ist. Die Absetzungen des Daches scheinen altersbedingt zu sein. Details zu den Wandrissen und von einzelnen Bauholzdachteilen finden Sie auf den nächsten Seiten des Gutachtens. Unserer Meinung nach hat die Rissbildung an das Haupthaus die bauliche Integrität nicht beeinträchtigt, wo das Haus als unsicher angesehen werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass die komplette Dach Konstruktion in den kommenden Jahren ausgetauscht werden muss, um weitere Setzrisse zu vermeiden. Es sollte auch berücksichtigt werden dass der westliche Teil des Hauses unterfangen werden sollte da Absenkungen stattfanden, die auch zur Rissbildung des Mauerwerks führten.

**Kostenschätzung für Unterfangung: 5.000-7.000 €**



## ROST – KORROSION

**Schwerwiegender Baufehler** – Der Stahlträger über der Garagentür ist stark angerostet und delaminiert. Durch den Rost hat der Träger seine Tragfähigkeit verloren und verursacht auch Spannungsrisse im Mauerwerk in den Bereichen rund um den Träger. Das Mauerwerk über der Garagentür ist stark einsturzgefährdet. Da diese Wand parallel zu einem öffentlichen Fußweg verläuft, ist eine sofortige Stabilisierung zu berücksichtigen, die den Einbau von Stahlträgern Mauerwerksarbeiten erfordert. Es gibt auch einige andere verrostete Träger, die kurzfristig ersetzt werden müssen. Sobald ein Stahlträger angefangen hat zu rosten, ist es fast unmöglich, das Stahl zu behandeln, während es sich in der Wand befindet. Die einzige Möglichkeit, mit dem Problem der verrosteten oder korrodierten Lintels umzugehen, ist der Austausch.

**Kostenschätzung: 3.000-3.500 €**



**Baufehler** - Es gibt auch einen Träger für die Terrassen Überdachung der stark weg gerostet ist. Der Stahlpfosten muss ersetzt werden, um ein einstürzen der Überdachung zu vermeiden.

Diese Korrosion deutet darauf hin, dass die Pfosten vor dem Einbau beim Schneiden an ihren Enden keinen ausreichenden Korrosionsschutz erhalten haben.



## Dach und Deckenkonstruktion

3)**Schwerwiegender Baufehler** – Die ursprüngliche Dach und Deckenkonstruktion hat sich stark abgesetzt und ist reparaturbedürftig. Die Dachkonstruktion ist in die Jahre gekommen und eine komplette Sanierung ist zu empfehlen. Eine genauere Dachuntersuchung ergab, dass die Mittelpfetten und Deckenkonstruktion intakt sind aber starke Überlastungen in Form von Verformungen des Daches und Deckenkonstruktion zeigen. Die Zwischengeschosdecken sind als Holzbalkenkonstruktion ausgeführt und zeigen auch massive Baufehler durch Überalterung und sollten daher ausgetauscht werden damit einstürzen der Decken verhindert wird. Im Dachinnenraum wurde auch keine Deckenisolierung eingebaut.

**Kostenschätzung: 25.000-30.000 €**







## Dachziegel- Dachbedeckung

3.1 **Schwerwiegender Baufehler** - Es wurden Undichtigkeiten in Dachabdichtungen festgestellt die schnellstmöglich behoben werden sollten das Folgeschaden durch das eindringende Wasser erfolgen könnte. Undicht waren/sind: Anschlüsse der Abdichtung, Abdichtungsbleche, und Dachziegel. Die Abdichtung der Schweißbahnen ist auch mangelhaft ausgeführt. Das Verlegeverfahren der Schweißbahnen ist die falsche Richtung und offene Nähte müssen vermieden werden. Des Weiteren muss eine Flachdach Abdichtung mit Schweißbahnen immer zweifach ausgeführt werden, um Wassereintritt durch Schnee oder Regen zu vermeiden. Die Abdichtungsbleche an der Seite sind lose und sollten wieder befestigt und abgedichtet werden.

**Kostenschätzung: 10.000-12.000 €**





## Feuchtigkeit im Keller

**4. Schwerwiegender Baufehler-** An einigen Wänden wurden Hinweise auf aufsteigende Feuchtigkeit gefunden. Es kann davon ausgegangen werden dass die die Horizontalsperre und Außenabdichtung des Hauses nicht mehr funktionstüchtig ist und dass eine Erneuerung der Abdichtung erforderlich ist.

**Feuchtigkeitsmessung ergab: 166 Digits**

- 40 digits = trocken
- +40-80 digits = feucht
- +80 digits = nass

Auch an den Kellerdecken Stahlträgern konnten massive Feuchtigkeitsschäden in Form von starkem Rost and den Wandauflagen festgestellt werden. Die Stahlträger sind im Randbereich freizulegen zu entrostern und zu verstärken.

**Kostenschätzung: 20.000-25.000 €**





## **ASBEST**

**Austausch** - Das Dach des Hauses und einige Teile des alten Fußbodens in der Küche enthalten Asbest. Es ist einigermaßen sicher, wenn in einem stabilen, intakten Zustand. Wenn man es anbohrt oder angeschleift werden die Fasern in die Luft abgegeben und sind somit Gesundheitsschädlich. Das Asbest kann überstrichen werden, um weitere Oberflächenkorrosion zu verhindern und das Risiko zu vermeiden, dass Fasern in die Luft gelangen oder komplett ausgetauscht werden im Rahmen der Komplettsanierung.

**Kostenschätzung fuer Dacherneuerung: 18.000-22.000 €**

## **Haus Elektrik**

**Austausch** – Die Elektrik Installation in diesem Haus sollte komplett erneuert werden. Die Elektrik entspricht nicht den heutigen Anforderungen und Sicherheitsaspekten. Die Elektroinstallation ist in diesem Haus unzureichend und riskant.

**Kostenschätzung: 8.000-10.000 €**

**Erhalte:** Heizungsanlage, Versorgungs- & Entsorgungsleitungen

Erhalte – Die Heizungs und sanitäre Anlagen in diesem Haus sollten komplett erneuert werden. Die Heizung entspricht nicht den heutigen Standard.

**Austausch** – Die kompletten Wasser und Gas Zuleitungen sollten im ganzen Haus komplett ausgetauscht werden. Eine Instandsetzung der vorhandenen Gas und Wasser Installationen ist nicht mehr möglich.

**Kostenschätzung: 20.000-25.000 €**





### Fenster Austausch:

Austausch – Alle Fenster in diesem Haus sind Einfachverglasung und sollten im Rahmen der kompletten Sanierung ausgetauscht werden

**Kostenschätzung: 11.000-13.000 €**

#### Zusammenfassung Kosten:

Unterfangung des Hauses an der Rückseite: Kostenschätzung: 5.000-7.000 €

Dachkonstruktion erneuern: Kostenschätzung: 25.000-30.000 €

Stahlträger erneuern: Kostenschätzung: 3.000-3.500 €

Feuchtigkeit: Kostenschätzung: 20.000-25.00 €

Kellersanierung: Kostenschätzung: 17.000-20.00 €

Austauschen der Hauselektrik: Kostenschätzung: 8.000-10.000 €

Austauschen der Heizung und Sanitäranlagen: Kostenschätzung: 20.000-25.000 €

Dacherneuerung: Kostenschätzung: 18.000-22.000 €

Austauschen Fenster: Kostenschätzung: 13,000 €

**Gesamtkosten der anfallenden Renovierungsarbeiten: 145,000 € (ungefähr)**

**5. ZUSTAND DER IMMOBILIE:**

Die Qualität und Verarbeitung in dieser Immobilie im Vergleich zum durchschnittlichen Zustand ähnlicher Gebäude mit ungefähr gleichem Alter wurden geschätzt auf: **Durchschnittlich**

**6. GEFUNDENE MÄNGEL DER IMMOBILIE:**

Die Häufigkeit von Mängeln an dieser Immobilie im Vergleich zum durchschnittlichen Zustand ähnlicher Gebäude mit ungefähr gleichem Alter, die einigermaßen gut gepflegt wurden, geschätzt auf: **Durchschnittlich**

*Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich kostenfrei gerne zur Verfügung*

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in blue ink that reads "P. Hopfinger". The signature is written in a cursive, flowing style.

Peter Hopfinger

Geprüfter Gutachter Verbandsanerkannter und zertifizierter Sachverständiger für Bauschäden an Wohn und Gewerbebauten