



## Bausubstanzgutachten für private und gewerbliche Immobilien

Sicherheit beim Immobilienkauf



### Gebrauchte Immobilien

Gepflegte Immobilien haben eine Lebensdauer von mehr als 100 Jahren. Die Investition in einen Altbau ist also immer auch eine Investition in die Zukunft. Wie lange die Freude am eigenen Heim währt, hängt wesentlich vom baulichen und haustechnischen Zustand des Gebäudes ab. Wurde es gepflegt und regelmäßig modernisiert? Auf welchem Stand ist die Wärmedämmung? Ist der Keller feucht, weil die Abdichtung mangelhaft ist? Erfüllen die elektrischen Anlagen und die Heizung die gesetzlichen Vorschriften und sind sie noch zeitgemäß? Wann muss das Dach neu gedeckt werden?

Das alles sind Fragen, die der Immobilienkäufer klären sollte, ehe er investiert. Oft reichen Renovierungsmaßnahmen allein nicht aus. Die Instandsetzungskosten werden häufig unterschätzt und bei der Finanzierung nicht ausreichend berücksichtigt.

Ein neutrales **Bausubstanzgutachten** gibt Sicherheit vor unangenehmen Überraschungen. Es schafft Klarheit über den Zustand, stellt den Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf fest und zeigt die Kosten auf, mit denen gerechnet werden muss. Es schützt den Käufer davor, ein Gebäude zu erwerben, dessen Kaufpreis dem tatsächlichen Wert nicht entspricht.

Das Ingenieurbüro Fehling + Jungmann prüft und bewertet die Bausubstanz und ermittelt den Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf im Rahmen eines schriftlichen Bausubstanzgutachtens. Es kann auch als Grundlage für die Finanzierung der Immobilie durch Banken, Sparkassen und Versicherungsdiensten dienen.

Das Gutachten ist modular aufgebaut. Sein Umfang kann daher individuell auf den Einzelfall abgestimmt werden.

Zurzeit ist noch eine Modernisierung mit öffentlicher Unterstützung möglich! Die Modernisierung und die Durchführung energiesparender Maßnahmen werden öffentlich gefördert. Ob es sich für Sie lohnt, stellen wir fest.



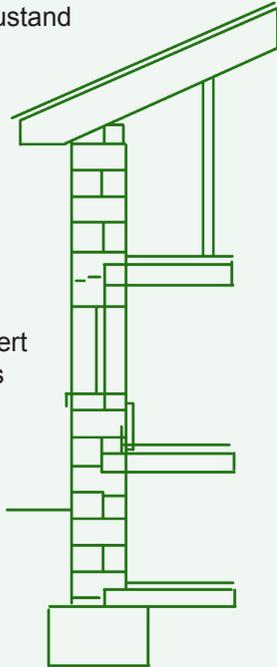
## Neuralgische Stellen

### Dach

Konstruktion/Eindeckung  
Dichtigkeit  
Wärmeschutz  
Schallschutz

### Fassade

Konstruktion,  
Tragfähigkeit  
Verwitterungszustand  
Wärmeschutz  
Schallschutz  
Optik



### Innenwände

Tragfähigkeit  
Schallschutz  
Schimmelbildung

### Fenster

Konstruktion  
Wärmedämmwert  
Wandanschluss

### Zwischendecken

Konstruktion  
Schallschutz

### Keller

Dichtigkeit  
Feuchte- und  
Wärmeschutz

### Fundamente

Standfestigkeit  
Bodensetzungen

### Heizung

Techn. Stand  
Verbrauch  
Emissionen  
Wirkungsgrad

### Sanitär

Techn. Stand  
Rohrleitungen  
Ausstattung

### Elektrik

Techn. Stand  
Ausstattung  
Sicherheit  
Übereinstimmung mit  
Normen u. Vorschriften

## Bausubstanzgutachten

Bausubstanzgutachten bestehen aus verschiedenen Modulen. Sie können einzeln oder gemeinsam in Auftrag gegeben werden:

### **Modul 1:**

Besichtigung des Gebäudes und Feststellung des baulichen und haustechnischen Zustandes (Konstruktion, Wärmedämmung, Dichtigkeit des Kellers, Zustand der Fenster/Fassade, Überprüfung auf mögliche Verwendung von Asbest, sonstige sichtbare Mängel und Schäden, Zustand der Haustechnik <sup>1)</sup>

### **Modul 2:**

Vor - Ort Energieberatung zur rationellen und sparsamen Energieverwendung mit Ausstellung eines Energiepasses.

### **Modul 3:**

Feststellung der Art, des Umfanges und der Kosten erforderlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

### **Modul 4:**

Beratung und Aufstellen eines individuellen Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes.

### **Modul 5:**

Instandsetzungsplanung.

### **Modul 6:**

Feststellen von Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der konstruktiven Gegebenheiten (tragende Wände, zulässige Belastungen etc.).

### **Modul 7:**

Begleitung und Überwachung von Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen als Sachwalter des Bauherrn.

Das Ergebnis wird in einem detaillierten schriftlichen Gutachten zusammengefasst.

<sup>1)</sup> Ggf. in Zusammenarbeit mit Fachleuten des Heizungs- und Elektrohandwerks und der Amtlichen Materialprüfanstalt für das Bauwesen der Universität Kassel.

## Ansprechpartner

Ihre Ansprechpartnerin für Bausubstanzgutachten

### **Dipl.-Ing. Carola Schmidt**

Fehling + Jungmann GmbH  
Friedrich-Naumann-Straße 23  
D-34131 Kassel

Telefon + 49 (0)561-93 76 6-0  
Telefon + 49 (0)561-93 76 6-39 (Durchwahl)  
Telefax + 49 (0)561-93 76 6-40  
Email [carola.schmidt@fehling-jungmann.de](mailto:carola.schmidt@fehling-jungmann.de)

### **Prof. Dr.-Ing. habil. Michael Schmidt**

Von der IHK Rhein-Neckar und der IHK Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Betontechnologie.

### **Prof. Dr.-Ing. Ekkehard Fehling**

Prüfingenieur für Baustatik und staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung der Standsicherheit, Fachrichtung Massivbau und Stahlbau. Prüfingenieur für bautechnische Nachweise im Eisenbahnbau.