

Meinhard Böhm

Sachverständiger f. Holzschutz, Holztechnik u. Schimmelbewertung

Fiedensallee 21

15834 Rangsdorf Tel. 033708-914086, Mobil 01523-4242598

Mail: mail@holzingenieur-boehm.de

www.holzingenieur-boehm.de

Checkliste Dachgeschoss-Ausbau – An was muß ich beim Dachbodenausbau aus technischer Sicht denken? Haftungsausschluss: Dieses Dokument wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.

1. Objektsuche

- Eingrenzung auf verschiedene Zielgebiete nach persönlichem Belieben
- Welches „Bauchgefühl“ haben Sie beim Besichtigen eines Objektes?
- Ist genügend Infrastruktur (Erreichbarkeit, Internet, Telefon, ELT, Wasser/Abwasser etc, Parkplätze. Planung von Fußgängerzonen erfragen, Aufzug) vorhanden?
- Zugänglichkeit für Baumaschinen, Kran usw?
- Geklärte/bekanntete Eigentumsverhältnisse?

2. Vor dem Kauf

- Grundrisse/Pläne einholen und Prüfen
- Liegt zum jetzigen Ausbaustand eine Baugenehmigung vor?
- Ergründung und Wertung der Eigentumsverhältnisse (Einzeleigentümer, WEG, Erbengemeinschaft...?)
- Fotodokumentation erstellen zum Ist-Zustand
- Sachverständige Person um eine Ersteinschätzung bitten, um Risiken und Möglichkeiten auszuloten. Schriftliche Stellungnahme anfertigen lassen.
- Folgende Parameter so gut wie es geht prüfen lassen: Holzschutzmittelaltlasten, Schadstoffe, Befall durch holzerstörende Insekten, Befall durch holzerstörende Pilze, allgemeine Einschätzung des Bauzustandes.
- Kaufvertragsentwurf einholen
- Klären, ob Baugenehmigung notwendig ist. Wenn ja: Voranfrage beim Bauamt.
- Liegt Denkmalschutz vor: Wenn ja, Voranfrage zu den Auflagen beim Denkmalschutzamt.
- Nisten im Dachgeschoss geschützte Vogel oder ist er von Fledermäusen besiedelt? Wenn ja, Anfrage beim Naturschutzamt zu Auflagen. Bei Fragen Anruf beim Verfasser, ein entsprechender Kontakt zu Fachleuten kann hergestellt werden.
- Vorplanung mit Wohnflächenberechnung erstellen lassen
- Beim Vorliegen einer Baugenehmigung: Gültigkeit prüfen lassen.
- Beim Vorliegen von Gutachten: Aktualität prüfen (Anruf bei den VerfasserInnen).
- Kontakt zu Architektin/Architekt aufnehmen.
- Kontakt zu einem Ingenieur /einer Ingenieurin für Haustechnik aufnehmen

3. Zum Kauf

- Rechtlichen Rat zum Kaufvertragsentwurf einholen
- Darauf achten, dass die Zusicherungen aus Schritt 2 im Kaufvertrag dokumentiert werden (ggf.als Anlagen).
- Überlegen, an welche technischen Bedingungen die Zahlung (bzw. die vollständige Zahlung) geknüpft werden soll. Hierzu Rechtsberatung einholen.

4. Vorbereitung des Ausbaus

- Bestandsaufmaß veranlassen
- Bei Holzkonstruktionen (Dach und Decke unter dem DG): Holzschutzgutachten veranlassen. Darauf achten, dass es sich um eine zugelassene Sachverständige/einen zugelassenen Sachverständigen handelt (Nachfragen, Berufsverbände checken, ist eine Registriernummer vorhanden?)
- Planung zur Genehmigung bzw. zur Ausführung bei Architektin/Architekt erstellen lassen, dazu wird eine sog. Bauvorlageberechtigung benötigt.
- Anforderungen des Wärme-/Schall-/Brandschutzes einhalten
- Statik durch Fachingenieurin/Fachingenieur veranlassen
- Baugenehmigung beantragen und abwarten.
- Fachfirmen kontaktieren, Eignung erfragen. Auf dem Gebiet des Holzschutzes wird oft ein Sachkundenachweis für bekämpfenden Holzschutz bzw. für Holzschutz am Bau gem. DIN 68800 verlangt. Erkundigen Sie sich, dass dieser auch vorliegt (das ist ein Zertifikat!). Tipp: Bei Firmenanfragen gilt: Weniger ist mehr! Holen Sie nach Möglichkeit nicht unendlich viele Angebote ein, sondern bauen Sie mit dem Unternehmen ein Vertrauensverhältnis auf.
- Bauablaufplan und ggf. SIKO-Plan erstellen lassen

5. Durchführung

Die Ausführungsplanung erstellt der Architekt/die Architektin. Denken Sie jedoch bitte an folgende Punkte:

- Nutzung öffentlichen Straßenraums für Baustelleneinrichtung (Genehmigung beim Tiefbauamt bzw. Straßenamt) planen und beantragen
- Pflichten des Bauherren prüfen (siehe Bauordnung des Bundeslandes)
- Für Baustelleneinrichtung sorgen (WC, Baustrom/Bauwasser etc.)

Wir wünschen viel Erfolg.

Sie dürfen als (zukünftiger) Bauherr/Bauherrin die Checkliste zur eigenen Nutzung vervielfältigen. Veröffentlichungen, auch Auszugsweise, sind jedoch untersagt und bedürfen der Genehmigung des Autors. Anregungen und Hinweise sind willkommen!

© 2021, Meinhard Böhm

Sachverständiger f. Holzschutz, Holztechnik u. Schimmelbewertung

Fiedensallee 21

15834 Rangsdorf Tel. 033708-914086, Mobil 01523-4242598, Fax 033708-914093

Mail: mail@holzingenieur-boehm.de

www.holzingenieur-boehm.de