

## **Checkliste für den gutachterlichen Nachweis über den entstandenen Schaden, die für die Schadensbeseitigung und den nachhaltigen Wiederaufbau notwendigen Kosten**

### **I. Datenblatt:**

1. Auftraggeber\* des Gutachtens  
Name, Vorname, Anschrift - Telefonnummern, E-Mail-Adressen
2. Eigentümer\* des Objekts, falls abweichend vom Auftraggeber  
Telefonnummern, E-Mail-Adressen
3. Anschrift des geschädigten Objekts
4. Gebäudeart des geschädigten Objekts  
(genaue Beschreibung, Angabe von Besonderheiten)
5. Bauweise
6. Denkmal
7. Sanierungsgrad
8. Ausbaugrad
9. Geometrie

### **II. Grundlagen zum Gutachten**

1. Zuständiges Bauordnungsamt
2. Einsichtnahme in die Bauakten des Bauordnungsamt,  
Erstellung der kompletten Kopien, Aufarbeitung der Historie des Gebäudes
3. Ortsbesichtigung auf der Grundlage der eingesehenen Planungen
4. Fotos
5. Pläne und Schriftstücke
6. Mündliche Aussagen
7. Bestehende Versicherungen  
(Gebäude-, Elementarversicherung)
  - Name und Anschrift des Versicherers
  - Versicherungsnummer
  - Versicherungsnehmer

8. Überprüfung der Versicherungsbedingungen, Anfrage bei den zuständigen Versicherern
9. Belegung der Versicherungsmodalitäten

### **III. Angaben zum Schadensereignis**

Überflutung durch:

- Hochwasserführendes Gewässer (Gewässername)
- Wild abfließendes Gewässer
- Mechanische Einwirkung von wild abfließendem Gewässer (Hinweis: keine Feuchtigkeitsschäden)
- Veränderung des Flusslaufes
- Bruch eines Deiches oder anderer Anlagen zum Aufstau von Gewässern
- Sturzflut
- Aufsteigendes Grundwasser
- Überlaufende Regenwasser- und Mischkanalisation
- Hangrutsch

### **IV. Schadensaufstellung (Gebäudeschäden)**

#### **1. Gebäudeschäden – systematische Ermittlung:**

##### 1.1 Außenkontrolle

- Feststellung der Sicherheit zur Begehung des Objektes
- Überprüfung der Außenwände des Erdgeschosses
- Überprüfung der Deckenaufleger

##### 1.2 Überprüfung der Gründungssituation

- Welche Richtung hat die Wasserbeaufschlagung genommen?
- Wie zeigt sich das gesamte Umfeld?
- Welche Materialien liegen im Umfeld?
- Wie stark waren die Einflüsse bei angrenzenden Objekten?

1.3 Überprüfung der Bausubstanz:

- Ist ein Keller vorhanden oder steht das Gebäude auf Streifen- oder Einzelfundamenten?

1.4 Aus den Bauunterlagen ist vorab zu prüfen, ob der Keller als

- Mauerwerkskeller
- Betonkeller oder
- speziell mit Abdichtungen als „Weiße Wanne“ erstellt worden ist.

1.5. Klärung der Wasserbeeinflussungs-Situation:

- Einspülen des Wassers durch Kellerfenster als Druckwasser in das Gebäude oder Druckwasser aus dem Untergrund als hydrostatisch drückendes Wasser aus nahegelegenen Uferzonen.
- Prüfen der Bodenverhältnisse im Außenbereich, Unterspülungen, Abtragungen durch die Flut in Bezug Freilegung von Baukörperflächen, Kellern, Wänden - die erdberührend sind.
- Überprüfung der strukturellen Schäden in den Wänden, Einmessung und Beurteilung von Rissen in konstruktiven Bauteilen, Vergleich mit den statischen Unterlagen aus den Behördenarchiven.

1.6. Systematische Zusammenstellung in Listenform bezogen auf:

- Kellerbeurteilung
- Gründung
- Erdgeschosswände
- Obergeschosswände
- Rissbildungen
- Unterspülungen
- Standsicherheitsbeurteilung (bei Einsturzgefahr; ggf. Handlungsanweisungen)

1.7 Einordnung der schadensträchtigen Feststellungen in einen Zeitablauf

1.8 Beurteilung der Bausubstanz zum Zeitpunkt der Besichtigung sowie aus Erfahrungswerten, welche Veränderungen möglicherweise aufgrund der Schwächung der einzelnen konstruktiven Glieder eintreten können.

## 2. Neubaukosten 2021 und Herstellungskosten

- Brutto-Grundfläche (BGF-Berechnung für das Gebäude)
  - UG
  - EG
  - 1.OG
  - 2.OG
  - 3.OG
  - DG
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Faktor (Preisindizes für die Bauwirtschaft)
- Neubaukosten 2021 in EURO (Berechnung: BGF m<sup>2</sup> x NHK € x Faktor = Neubaukosten 2021)
- Besondere Bauteile
- Herstellungskosten (einschl. besonderer Bauteile)

## 3. Schadensbeurteilung in %

Gründung %  
KG %  
EG %  
1.OG %  
2.OG %  
3.OG %  
Dach %

Schäden an haustechnischen Anlagen

Heizungsanlage	%
Öltank	%
Elektroanlage	%
Lüftungsanlage	%
Trinkwasseranlage	%
Abwasserleitung	%

Schäden an Freianlagen und Verkehrsflächen, die zum Flurstück/zur Parzelle gehören

Freianlagen  
Verkehrsflächen  
Sonstige

## 4. Beschreibung der Schadenssituation

Totalschaden	ja/nein
Reparaturen möglich	ja/nein
Teilsanierung	ja/nein
Komplettsanierung	ja/nein

## 10. Notwendige Sanierungskosten in % und EURO der Schadenssumme

Herstellungskosten (s. unter 2.) =	
Schaden %	Summe A in €
Aufräumkosten %	Summe B in €
Sicherungskosten %	Summe C in €
Reinigungskosten %	Summe D in €
Nebenkosten %	Summe E in €
Abriss/Wiederaufbau %	Summe F in €
<b>Gesamtsumme in €</b>	

---

Datum/ Unterschrift des Sachverständigen\*

Verfasser: Architektenkammer NRW und Ingenieurkammer-Bau NRW in Zusammenarbeit mit Architekt Dipl.-Ing. Walter Ebeling, von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Iserlohn Rechtsanwalt Bernhard Bartmann, AIA, Düsseldorf
--