



Christian Sander

gepr. Sachverständiger für mikrobielle Schäden an und in Gebäuden

gepr. Koordinator für Schimmelpilzsanierung
gepr. Fachkraft für Schimmelpilzsanierung
gepr. Sachkundiger für Schimmelpilzsanierung

Maler- und Lackierermeister
gepr. Restaurator im Handwerk
gepr. Betriebswirt im Handwerk

Christian Sander hat erfolgreich die Prüfungen zum „Sachverständigen für mikrobielle Schäden an und in Gebäuden“ zur "Fachkraft für Schimmelpilzsanierung" und zum "Koordinator für Schimmelpilzsanierung" beim Bundesverband Schimmelpilzsanierung e.V. abgelegt.

Zusätzlich ist er geprüfter Sachkundiger für Schimmelpilzsanierungen, durchgeführt durch die Bau-Berufsgenossenschaft, des Niedersächsischen Landesgesundheitsamtes und dem Landesinnungsverband.

Weitere Prüfzertifikate zu Zusatzausbildungen, Prüfungen und Fortbildungen können sie auf der Website unter der Rubrik „Urkunden & Zertifikate“ nachlesen.

Themenschwerpunkte dieser speziellen Qualifikationen sind Grundlagen der Mikrobiologie, Ursachen von Feuchtigkeitsschäden, Bauphysik und Messmethoden, rechtliche Aspekte und Arbeitsschutz, Sanierungstechniken, Sanierungskonzepte und Ablauf einer fachgerechten Sanierung mit Sanierungs- Erfolgskontrolle.

Schimmelpilz- und andere Schadstoffgutachten gehören in die Hände vom ausgebildeten und geprüften Fachleuten wie „Sachverständigen für mikrobielle Schäden an und in Gebäuden“

Gesundes Raumklima = Gesunder Mensch



Schimmel – Bakterien – Milben – Schadstoffe
Begutachten – Bewerten – Bekämpfen

Christian Sander

gepr. Sachverständiger für mikrobielle Schäden in & an Gebäuden

Tel. 05553-3025

Fax 05553-4334

Mail kontakt@dracula-sporenfrei.de

Web www.dracula-sporenfrei.de

dracula sporenfrei®

Osteroder Landstr. 2

37589 Willershausen

dracula sporenfrei® ist ein Betriebszweig von Christian Sander e.K. (www.der-rollende-maler.de)

Folgende Vorgehensweise bei der Begutachtung hat sich besonders bewährt:

Zu Beginn wird in einer gemeinsamen Begehung der belasteten Räumlichkeiten eine Bestandsaufnahme erarbeitet.

Im zweiten Schritt erfolgt eine Ursachenermittlung der Schimmelpilzschäden oder Schadstoffemission durch messbare, prüfbare, sichtbare oder labortechnisch nachweisbare Fakten. Ebenso erfolgt eine raumübergreifende Prüfung von weiteren Umgebungsfaktoren, Nutzerfaktoren und dem vorhandenen baulichen Bestand.

Erst im dritten Schritt erfolgt die fachliche Beurteilung der vorhandenen Schäden, soweit diese technisch und fachlich seriös ermittelbar sind.

Daraus ergibt sich dann die Erstellung eines Konzeptes für eine dauerhafte Ursachenbeseitigung.

Die Untersuchung und Bewertung von Schimmelpilzbefall und anderer Schadstoffquellen gehört in sachverständige Hände, um weitere Gesundheitsrisiken, Bauschäden und rechtliche Konsequenzen (Mieter- Vermieter) zu vermeiden.

Sie erhalten von mir sowohl sachverständige Stellungnahmen, als auch Schiedsgutachten und Privatgutachten.

Auf besonderen Wunsch werden diese auch in Form und Umfang für eine gerichtliche Verwendung erstellt, z.B. im Rahmen von Beweissicherungsverfahren, Mietstreitigkeiten etc.

Viele Anbieter vom Hausmeisterservice, Malermeister, „Normal“-Baugutachter etc. haben **nur einen Sachkundenachweis (normalerweise 1-2 tägige Grundlageninformation diverser Anbieter zur Erlangung von einfachen Grundwissen)**.

Sachkundig kann so z.B. auch ein Hilfsarbeiter ohne Berufs- und Schulabschluss werden, der an diesem Grundlagenlehrgang teilnimmt.

Sachverständige für mikrobielle Schäden in und an Gebäuden sind speziell ausgebildete und geprüfte Spezialisten, die über mehrere Jahre in verschiedenen baubiologischen, bauphysikalischen, labortechnischen, materialtechnischen und rechtlichen Fragen geschult, geprüft und erfahren sind.

So wie es einen normalen Hausarzt gibt (vergleichbar mit dem Bausachverständigen Gutachter), gibt es spezialisierte Fachärzte, so wie den geprüften Sachverständigen für mikrobiellen Befall (nicht dem Sachkundigen!), der weitergehende langjährige und umfangreiche Spezialausbildungen, Spezialkenntnisse und Prüfungen nachweisen kann.

Unter dem Link <https://www.dracula-sporefrei.de/leistungen>

können sie im Internet weitere Informationen zu meinem Tätigkeitsgebiet aufrufen.

Bei Bedarf sende ich Ihnen diese auf Anforderung aber auch gerne zu.

Auch weitere Grundlageninformationen über meine Tätigkeit können Sie dort nachlesen.

Wobei kann ich Ihnen helfen?

- bei der Ursachenforschung von Schimmelschäden inklusive qualifizierte Laboranalysen von Materialien, Oberflächenablagerungen und Raumlufverunreinigungen
- bei Verdacht auf anderen mikrobiellen Befall durch Bakterien und Milben
- Probenahme und Materialuntersuchung bei Verdacht auf Asbest, PAK, PCB
- Messungen auf andere gasförmige oder staubartige Luftschadstoffe
- vorgeschriebene Gefährdungsbeurteilungen für Sanierungsarbeiten erstellen
- Sanierungsberatung und Hilfe bei der Sanierungsplanung bei Baumängeln in Zusammenhang mit festgestellten Schimmelschäden, Feuchtigkeitsschäden oder anderen Schadstoffproblemen in Baumaterialien und Raumluf
- Kontrolle und Hilfe bei Ärger oder Unsicherheit mit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen von Sanierungsfirmen und Versicherungen in Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden oder anderen Schadstoffsanierungen auf Vollständigkeit und Richtigkeit
- Beratung bei Problemen aufgrund von Heizungs-, Lüftungs- und Baumängeln für Mieter, Vermieter, Wohnungsbaugesellschaften, Eigentümergemeinschaften und Gewerbebetriebe.
- Hilfe bei Problemen mit Versicherungen wegen falscher Sanierungsempfehlungen oder falscher Sanierungsvorgaben. Sowie bei unerlaubtem Eingriff in das Selbstbestimmungsrecht des Versicherungsnehmers (z.B. durch das „Mitbringen“ und die Einflussnahme auf die Beauftragung „ eigener“ Vertrags- Sanierungsfirmen)
- Beratung zum Einsatz von Schimmelspürhunden (Lösung oder Problem ?)
- Vorbeugende Beratung und Untersuchung vor dem Hauskauf einer Bestandsimmobilie
(bevor das „neue“ alte Haus zum Sanierungs- Altraum wird)
- Kontrolle von Neubauten auf bereits vorhandene, meist verdeckte, Schimmelpilzschäden u.ä.
(bevor das neue Haus zum Sanierungs- Altraum wird)
- Beratung und Untersuchung von Mietwohnungen vor der Vertragsunterzeichnung (bevor die neue Wohnung zum Wohn- Altraum wird)

Meine sachverständige Tätigkeit zeichnet sich auch durch die enge interdisziplinäre Zusammenarbeit mit weiteren Spezialisten aus dem Bereich Baubiologie, Bauphysik, Bauchemie, Allergologie und Umweltmedizin etc. aus:

- spezialisierte Labore für Mykologie/ Umweltbiologie
- spezialisierte Labore für Asbest, PAK, PCB
- Sachverständige für Umwelt- und Innenraumanalytik (Raumlufanalysen)
- Sachverständige für Bauphysik und gepr. Energieberater
- Sachverständige für Baubiologie
- zertifizierte, professionelle Trocknungs- und Sanierungsfirmen

Honorartafel für Beratungen und Gutachten (Stand Januar 2019)

Dieser Auszug aus Beispiel-Preisen für Beratungstermine und Gutachten sind für die Regionen Osterode am Harz, Herzberg, Bad Lauterberg, Bad Gandersheim, Northeim und Seesen gültig.

Alle hier nicht aufgeführten Leistungen werden nach gesonderter Preisvereinbarung, einem gesonderten Angebot oder eine gesonderten Kostenschätzung berechnet.

Berechnet wird der Aufwand in Anlehnung gemäß dem Justiz Vergütungs- und Entschädigungsgesetzes, das die amtliche Vergütung von Sachverständigen und Gutachtern regelt.

Diese Regelung beinhaltet auch die Abrechnung von Fahrkosten, Dokumentationen in Wort und Bild, Aktensichtung und Aktenkunde, sowie die Kosten die durch die Hinzuziehung zusätzlicher externer Sachverständiger und Gutachter, bzw. externer Laborleistungen entstehen

Alle hier genannten Preisangaben sind aktuell bis auf Widerruf oder Änderung der vergleichbaren amtlichen Vergütungssätze für die beispielhaft aufgeführten Leistungen. Nähere Angaben dazu können Sie bei mir erfragen, oder vergleichende Informationen zu artähnlichen Abrechnungsmodalitäten im Internet auf der Seite des Bundesministeriums für Justiz nachlesen:

<http://www.gesetze-im-internet.de/jveg/BJNR077600004.html>

1) Pauschalsumme Ersttermin je Wohneinheit für eine sachverständige Stellungnahme zu Schäden z.B. durch mikrobiellen Befall

z.B. durch Schimmel / Schimmelpilze/ Bakterien mit nicht zerstörenden Untersuchungen und diversen Spezial- Messgeräten des Gutachters zur Bestimmung von Feuchtigkeitswerten von Baustoffen, Bauteiluntersuchungen auf Oberflächen- und Taupunkttemperaturen, Raumklimamessungen, Hohlraumuntersuchungen mit Endoskopkamera u.ä..

bzw. Beratungstermin zu bestehendem Befall, vorliegenden Versicherungs-, Gerichts- oder Parteigutachten (inklusive vorheriger Aktensichtung und Fachlektüre bis zu 2 1/2 Stunden Zeitbedarf)

Sofern für den Ortstermin, Beratungstermin oder die Akteneinsicht und Fachlektüre mehr Zeitbedarf benötigt wird, werden je Stunde 85 Euro zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 101,15 Euro berechnet. Abrechnungstakt je angefangene 1/2 Stunde.

Bei diesem Ersttermin wird die weitere notwendige Vorgehensweise festgelegt.

Dazu können weitere kostenpflichtige Ortstermine, z.B. für die Öffnung von Bauteilen, die Abnahme von Baustoffproben für Laboruntersuchungen, die Montage von Datenloggern zur Langzeitklimamessung oder ein Termin bei anderer Wetterlage (z.B. für Untersuchungen zum Temperaturverlauf in Aussenwänden) notwendig werden. Ebenso werden Sie vom mir, sofern dieses auf Grund erster Messungen und augenscheinlicher Einschätzungen möglich ist, über die möglichen Ursachen eines Bauschadens, eines Kondensationsschadens, anderer möglicher Ursachen und über deren Gefährdungsbeurteilung informiert.

Auch werden Hinweise zu eventuell notwendigen Sofortmaßnahmen, zum Gesundheitsschutz und zur möglichen Vermeidung weiterer Feuchtigkeitsansammlungen oder Sporenverdriftungen u.ä. gegeben.

Außerdem wird festgelegt, welchen Umfang und welche Form ein eventuell benötigtes Gutachten oder eine sachverständige Stellungnahme haben muss (z.B. für eine Verwendung vor Gericht oder für den privaten Gebrauch).

Kosten inklusive Anfahrt bis 30 km ab Osterode am Harz, ca. 1 ½ bis 2 Stunden Ortstermin, Einsatz der Messgeräte: 390,75 Euro zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 465,00 Euro.

Nach Terminanforderung und Datum Rechnungstellung vom Besteller stornierte Begutachtungstermine, bzw. bei Terminabsage durch den Sachverständigen wegen der bis ein Tag vor vereinbartem Ortstermin nicht eingegangener Rechnungszahlung laut Zahlungsziel Rechnung, wird eine Pauschale für Stornoaufwand, Terminvorplanungskosten und anfallender Ausfallzeit Gutachter mit 2 Gutachterstunden = 202,50 Euro inkl. MwSt. fällig und dem Besteller berechnet. Der Zahlungsverzug des Bestellers beginnt automatisch am Tag der Absage durch den Besteller oder den Sachverständigen.

2) Gutachten zu mikrobiellen Befall z.B. durch Schimmelpilz:

Wird ein schriftliches Gutachten von Ihnen beauftragt, werden aus den beim Ortstermin ermittelten Daten, Messungen, Materialproben und erstellten Fotos ein Gutachten über den möglichen oder nachweisbaren Grund des Befalls mit mikrobiellen Befall erstellt.

Das Gutachten umfasst die notwendigen Angaben zum Ortstermin wie Datum, Witterungslage zum Zeitpunkt der Begutachtung, Schadensuntersuchung und Schadensaufnahme, persönliche Feststellungen des Gutachters durch Messungen und Inaugenscheinnahme der Schadstellen, fotografische Dokumentation des Schadens, sachverständige /gutachterliche Stellungnahme über die ermittelten Ursachen des mikrobiellen Befalls, sowie Hinweise für die zukünftige Vermeidung solcher Schäden.

Das Gutachten umfasst in der Regel sechs DIN A 4 Seiten

Kosten: ab 400,00 Euro zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 476,00 Euro.

Sofern für das Gutachten mehr Seiten benötigt, je weitere DIN A4 Seite
75 Euro zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 89,25 Euro

3) Schimmeltest/ Laboruntersuchungen von Proben

Abnahme von 2 Folienkontaktproben und 2 Materialproben

Die Folienkontaktproben werden im Speziallabor mikroskopisch untersucht und ausgewertet.

Die Laborauswertung der Materialproben erfolgt mit folgenden Analysemethoden:

1. Koloniebildende Einheiten (KBE):

Die aufbereitete Probe wird in verschiedenen Verdünnungsstufen auf drei Nährmedien (DG 18, MALZ, TGE) angezchtet. Inkubation bei 24°C und Auswertung nach 7 und 14 Tagen. Auf Anfrage Inkubation auch bei 37°C und Auswertung nach 3 und 7 Tagen.

2. Gesamtzellzahl (GZ):

Die Mikroorganismen werden mit einem fluoreszierenden Farbstoff gefärbt und durch eine Zählung erfasst. Die Biomasse beinhaltet tote und lebendige Mikroorganismen inklusive nicht anzüchtbarer Schimmelpilze. Nicht anzüchtbare Mikroorganismen und Zellbestandteile sind von Bedeutung, da auch diese Allergene, Toxine und Geruchsstoffe abgeben und somit auch gesundheitliche Beschwerden auslösen können.

3. Biochemische Aktivität (BA):

Die aufbereitete Probe wird mittels einer biochemischen Fluoreszenzfarbstoff-Methode untersucht. Durch diese Analyse kann eine präzise Aussage über die Aktivität der Mikroorganismen getroffen werden.

Sie erhalten dann einen schriftlichen Untersuchungs- und Bewertungsbericht über die nachgewiesene mikrobielle Belastung der untersuchten Räume und Empfehlungen zum weiteren Umgang mit dem mikrobiologischen Befund (z.B. welche Sofortmaßnahmen notwendig sind, um eine Schadensausbreitung oder mögliche gesundheitliche Belastung zu verhindern).

Kosten: 650,00 Euro zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 773,50 Euro.

Bei weiteren Proben oder notwendigen Luftkeimmessungen etc. werden wir Ihnen den Umfang der zusätzlichen Kosten objektbezogen berechnen.

4) Stundensatz für alle anderen Sachverständigen Arbeiten

wie Aktenkunde, Schreibaarbeiten, Fahrzeiten, Kontrollbesichtigungen, besondere Ortstermine, Ortstermine über die Grundeinsatzzeit hinausgehend, Probenentnahmen, Koordinierungsarbeiten, Baustellenkontrollen und Zeitbedarf der An- und Abfahrtzeiten des Sachverständigen zu Ortsterminen etc.

85,00 Euro pro Stunde zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer = 98,77 Euro.

5) Fahrtkosten PKW Einsatz

Anfahrtpauschale für An- und Abfahrweg Baustelle je Anfahrts-tag für Energiekosten und Kfz-Nutzung im **Fahrbereich 1** (Stadt Osterode):
15,00 Euro zzgl. 19 % MwSt. = 17,85 Euro

Anfahrtpauschale für An- und Abfahrweg Baustelle je Anfahrts-tag für Energiekosten und Kfz-Nutzung im **Fahrbereich 2** (Umkreis Stadt Osterode bis 35 km einfache Wegstrecke):
35,00 Euro zzgl. 19 % MwSt. = 41,65 Euro

Anfahrtpauschale für An- und Abfahrweg Baustelle je Anfahrts-tag für Energiekosten und Kfz-Nutzung im **Fahrbereich 3** (Umkreis Stadt Osterode bis 100 km einfache Wegstrecke):
75,00 Euro zzgl. 19 % MwSt. = 89,25 Euro

Bitte beachten:

Laborkosten und gutachterliche Arbeiten sind nach allgemein üblicher Verkehrssitte im Voraus zahlbar. Die Zusendung der Auswertungen oder der sachverständigen Stellungnahme erfolgt erst nach dem Zahlungseingang. Bei umfangreicheren Arbeitsaufwänden und Sonderkosten werden Abschlagzahlungen vereinbart.

Gesundes Raumklima = Gesunder Mensch



Schimmel- Bakterien- Milben- Schadstoffe

Begutachten- Bewerten- Bekämpfen

„dracula sporenfrei“ ist eine eingetragene und geschützte Word- und Bildmarke beim Deutsche Patent- und Markenamt (DPMA)