

Digitale prophylaktische Beweissicherung (Bauten-Zustandsdokumentation)

Häuser fotografieren kann jeder, aber damit ist es nicht getan!

Die prophylaktische Beweissicherung ist kein Selbstzweck. Sie soll Beweise schaffen, mit denen später festgestellt werden kann, ob Schäden bereits vor Beginn einer Bautätigkeit vorhanden waren.



Dafür muss man wissen, was – und in welcher Detailtiefe – dokumentiert werden muss, und was überflüssig ist!

Als erstes Büro in Norddeutschland bieten wir Ihnen eine Komplettlösung. Entscheidend für die Effizienz der Beweissicherung ist außerdem, dass über die reine Dokumentation hinaus eine umfassende Betreuung stattfindet. Unser 10-Punkte-Konzept beinhaltet:

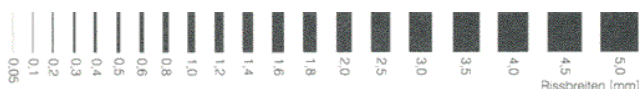
- **Ausführliche Beratung** – angefangen von der Empfehlung des notwendigen Dokumentationsumfangs bis hin zur Ausarbeitung von Sanierungskonzepten
- **Unterstützung** bei Verhandlungen mit den Eigentümern im Schadensfall
- **Erhebliche Kostenersparnis** gegenüber der konventionellen Beweissicherung

Sie profitieren von außerordentlich umfangreicher Erfahrung:

Mir oblag bei der Landesgewerbeanstalt Bayern (LGA) 7 Jahre als Prüflingenieur im Materialprüfungsamt in Würzburg die Koordination und Durchführung der Beweissicherungen für Baulichkeiten im gesamten unterfränkischen Raum. In meiner Verantwortung wurde die Beweissicherung von mehr als 850 Bauvorhaben abgewickelt und dabei eine erheblich höhere Anzahl von Bauwerken dokumentiert. Seit dem Jahr 2000 stehen in meinem Sachverständigenbüro auch Bautenzustandsdokumentationen aus Norddeutschland als Referenz zur Verfügung, die wir Ihnen auf Anfrage vorstellen.

Informieren Sie sich auf der Internetseite <http://www.sv-christiansen.de> über unser Gesamtleistungsspektrum, oder nehmen Sie direkten Kontakt mit uns auf  . Gern geben wir Ihnen weitere Auskünfte und beantworten Ihre Fragen!

Itzehoe, im Juli 2007



Digitale prophylaktische Beweissicherung

1. Empfehlung zum Umfang der Beweissicherung

Unter Berücksichtigung u. a.

- der Bauweise und des Zustands der vorhandenen Bausubstanz
- der Bodenverhältnisse und der Grundwasser-Situation
- der Entfernung zur Baugrube/Bautrasse und des geplanten Geräteeinsatzes

sowie weiterer ggf. relevanter Gegebenheiten, sage ich Ihnen, in welchem Umfang die Dokumentation der Nachbarbebauung ihres Bauvorhabens objektspezifisch unter Abwägung von Kosten und Nutzen sinnvoll erscheint.

2. Informieren der Anlieger

Wenn bei einer Informationsveranstaltung den Anliegern die Projektierung vorgestellt wird, halte ich ein Kurzreferat über Sinn und Zweck der prophylaktischen Beweissicherung sowie über deren Vorgehensweise, und erkläre in groben Zügen das Verformungsverhalten von Baustoffen.

Den Anliegern wird hierdurch deutlich gemacht, dass die Beweissicherung mit ihrem guten Einverständnis und nicht zuletzt in ihrem eigenen Interesse durchgeführt wird. Sinn ist zudem, die Anlieger hinsichtlich wahrscheinlich vorhandener Risse etc. zu sensibilisieren. Mit denen leben sie ohne Kenntnis vielleicht seit Jahren. Aber wenn sie ihnen jetzt während der Bauarbeiten auffallen, führen sie die Risse darauf zurück.

Ziel des Referats und der Vorstellung meiner Person ist es, durch Aufklärung Vertrauen aufzubauen, sowie Beunruhigungen der Anlieger und Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden. Erfahrungsgemäß ist dies bereits ein sehr wichtiger Teil der Prophylaxe gegen spätere – regelmäßig vor Gericht – ausgetragene Auseinandersetzungen.

3. Durchführung der Beweissicherungs-Erstaufnahme

Bei der Zustandsdokumentation werden von meinem Büro von allen aufzunehmenden Bauteilen (einschließlich Einfriedigungen etc.) Übersichtsfotos erstellt, die vergrößert Details bis zu ca. 0,2 mm Größe erkennen lassen. Die vorhandenen markantesten Schäden werden zudem im Detail aufgenommen, wobei deren genaues Ausmaß festgehalten wird, indem z. B. Messmarken gesetzt werden. Ferner werden die schadensträchtigsten Stellen eingehend aufgenommen, unabhängig davon, ob hier bereits Schäden vorhanden sind.

Die Dokumentation erfolgt mit hochauflösenden Digitalbildern. Den Bildern direkt zugeordnet werden – wo erforderlich – Sprachunterlegungen, um Zusatzinformationen festzuhalten, die nicht im Bild gezeigt werden können. Zudem können bereits vor Ort zusätzliche Informationen mit Hilfe eines Tablet-PCs per Hand direkt in die Bilder eingetragen und dem jeweiligen Bild zugeordnet separat abgespeichert werden.

4. Fachliche Beratung zur Schadensvermeidung

Wenn bei der Erstaufnahme besonders vibrationsempfindliche, schadensträchtige oder gar einsturzgefährdete Bauteile auffallen, wird ihnen dies unverzüglich mitgeteilt, so dass vorzeitig Maßnahmen zur Schadens Eindämmung eingeleitet werden können.

Hinsichtlich dessen, welche Maßnahmen im Einzelfall hierfür am geeignetsten erscheinen, kann ich (ggf. unter Einschaltung eines Baustofflabors und/oder weiterer Fachleute) erforderliche Untersuchungen durchführen oder Sie diesbezüglich beraten.

5. Ausarbeiten der Erstaufnahme

Da Schäden eher selten auftreten, ist die schriftliche Ausarbeitung nur in wenigen Fällen und dann meist auch nur in Teilen erforderlich. Die Archivierung der Dokumentation (bis zu 5 Jahren, länger auf Anfrage) erfolgt in meinem Bürocomputer, geordnet nach Gebäudeeinheiten der jeweiligen Anlieger im Bereich des Bauvorhabens. Damit kann jederzeit im Bedarfsfall (siehe Punkt 8 – 10) eine schriftliche Ausarbeitung erfolgen. Sie erhalten eine Kopie der Dokumentation zum Nachweis als CD-Rom / DVD-Rom. Alle CDs / DVDs enthalten außer den sprachunterlegten Bildern ein selbststartendes Präsentationsprogramm, mit welchem der aufgenommene Zustand automatisch und ohne Installation auf jedem Computer mit Betriebssystem Windows gezeigt wird. Einen Ausdruck, der die Qualität der Bildaufnahmen zeigt, oder ein Präsentationsmuster sende ich Ihnen auf Anfrage gern zu.

6. Zwischen- und Nachkontrolle

Im Fall von gemeldeten Schäden oder Schadenserweiterungen werden diese kurzfristig mit dem aufgenommenen Zustand verglichen. Dies geschieht im Beisein des Anliegers per Laptop vor Ort, indem die sprachunterlegten Bilder der Erstaufnahme mit dem Istzustand verglichen werden. Die schriftliche Ausarbeitung der Dokumentation der Erstaufnahme vorab ist hierfür nicht erforderlich. Tatsächliche Veränderungen und ggf. strittige Gegebenheiten werden aus gleichem Abstand und Blickwinkel wie bei der Erstaufnahme erneut aufgenommen und einander gegenübergestellt, sowie die Feststellungen in einer vom Anlieger gegenzeichnenden handschriftlichen Aktennotiz für Sie als Grundlage für Entschädigungsverhandlungen (siehe Punkt 8) vermerkt. Zur Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts (siehe Punkt 9) werden zudem erforderliche Untersuchungen durchgeführt und ggf. labortechnische Prüfungen eingeleitet.

7. Riss-Schadensanalyse

Treten Risse während der Bautätigkeiten auf, oder erweitern sich bereits vorhandene Risse, gebe ich Ihnen Empfehlungen, wie die sich mögliche Schadenserweiterungen minimieren lassen. Als besonders effiziente Methode zur Prognose weiterer Schadensentwicklungen und zur Planung entgegenwirkender Vorkehrungen setze ich (ggf. zusätzlich zu Rissmonitoren) hochauflösende Riss-Analyse-Sensorik ein, mit der schwingungsbedingte Rissbreitenänderungen mit einer Genauigkeit von 2,5 µm (0,0025 mm) bei einer Frequenz bis zu 100 Hz erfasst werden.

8. Hilfe bei Entschädigungsverhandlungen und Mediation

Wenn Veränderungen an der Bausubstanz gegenüber der Erstaufnahme eingetreten sind, oder diesbezüglich Auffassungsunterschiede bestehen, wirke ich als Mediator, indem ich Sie als Bauherr vor übermäßigen Schadensansprüchen bewahre und nachvollziehbar aufzeige, welche Ansprüche dem geschädigten Anlieger zustehen. Hierzu wird die Dokumentation von Erstaufnahme und Zwischen- bzw. Nachkontrolle gegenübergestellt und zu den Gegebenheiten gutachterlich Stellung genommen. Die Ergebnisse der Mediation werden schriftlich festgehalten.

9. Ausarbeitung von Sanierungsvorschlägen

Für Schäden, die durch die Bautätigkeiten eingetreten sind oder sich erweitert haben, nenne ich Sanierungsmöglichkeiten und beziffere die hierfür anzusetzenden Kosten in einem schriftlichen Gutachten, das auf der Gegenüberstellung der Dokumentation der Erstaufnahme und der Nachkontrolle basiert. Ist eine Sanierung nicht sinnvoll, oder nicht ohne bleibende Beeinträchtigung möglich, errechne ich den entstandenen bzw. verbleibenden merkantilen Minderwert. Bei einer Wertverbesserung durch die Sanierung gegenüber dem Zustand der Erstaufnahme wird dessen Höhe ermittelt.

10. Hilfe im Streitfall

Im Streitfall vor Gericht steht außer der Ausarbeitung der Erstaufnahme und Nachkontrolle (vergleiche Punkte 8 u. 9) meine Person als sachverständiger Zeuge zur Verfügung. Meine öffentliche Bestellung und Vereidigung als Bausachverständiger steht dem möglichen Einwand der Befangenheit wegen parteilicher Voreingenommenheit oder Subjektivität schon von vornherein entgegen.