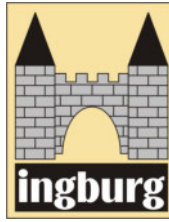


Diplom-Bauingenieur Christian Büschlen

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

ingburg

Sachverständigenbüro für
Bauschäden und Beweissicherung
Dipl.-Bauingenieur (TU) Christian Büschlen



Klosterheider Weg 32
13467 Berlin
Tel. +49 30-459 54 073
Fax +49 30-459 54 075
mail@ingburg.de
www.ingburg.de

Hinweise zu vorsorglichen Beweissicherungen

Berlin, 5. Oktober 2021

Vorsorgliche Beweissicherungen von bestehenden Baulichkeiten werden erstellt, um bereits **vorhandene Schäden** später von solchen **abgrenzen** zu können, die potentiell durch in der Nähe stattfindende Baumaßnahmen verursacht werden.

Die damit verbundenen **präventiven Maßnahmen** zur **Zustandsfeststellung** und **Dokumentation** werden üblicherweise durch unabhängige Sachverständige durchgeführt. Idealerweise sollte dies rechtzeitig **vor** Beginn der Bautätigkeit erfolgen (Erstbeweissicherung).

Vorsorgliche Beweissicherungen können streitvermeidend die einvernehmliche Regulierung von Schäden und im Streitfall die Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche unterstützen.

Art und Umfang der Beweissicherung sollten risikoadäquat und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Baukosten vorgenommen werden.

Folgende Parameter sind zu beachten:

- ▲ Baufeldfreimachung, Abbrucharbeiten
- ▲ Eingriff in den Baugrund
 - z.B. durch Schachtarbeiten, Wasserhaltungen, Baugrubenumschließungen, Unterfangungen, Ramm- und Ankerarbeiten, Erschütterungen
- ▲ Örtliche Gegebenheiten, Lagebeziehungen, Baustellenverkehr
- ▲ Art und Umfang der Baumaßnahmen
- ▲ Objektplanung, Termine
- ▲ Bauweisen, Lastabtrag
- ▲ Baugenehmigung, behördliche Auflagen
- ▲ Art, Zustand, Schäden und Wert der Beweissicherungsobjekte
- ▲ Verfügbarkeit von Bestandsunterlagen
- ▲ Nachbarliche Beziehungen, nachbarrechtliche Vereinbarungen, bestehende Konflikte, Streitigkeiten

Die **Kosten** für eine vorsorgliche Beweissicherung vor Beginn der Baumaßnahme können je nach Größe und Komplexität des Vorhabens sowie der Beweissicherungsobjekte zwischen 0,25 % und 1,75 % der Gesamtbaukosten liegen.

Für die Erstellung einer passgerechten, nachvollziehbaren und aufwandsbezogen präzisen Beweissicherung ist die Einbindung eines Sachverständigen mit ausreichendem Vorlauf vor Baubeginn sinnvoll. Das **frühzeitige Einbeziehen** von unabhängigem Sachverstand in den bauvorbereitenden Prozess wirkt zwischen den betroffenen Nachbarn und der Bauherrschaft zudem vertrauensbildend.

Grundlagenermittlung

Was mit Blick auf eine Baumaßnahme und die potentiell hiervon betroffenen Nachbarn im Rahmen einer vorsorglichen Beweissicherung im Detail alles erfasst und dokumentiert werden soll, da können die Meinungen und Wünsche der Beteiligten weit auseinanderfallen. Entsprechend unterschiedlich fallen dann die aufzuwendenden Kosten und Bearbeitungszeiten aus.

Es ist sehr zu empfehlen, sich im Vorfeld zur eigentlichen Beweissicherung hierzu vor Ort abzustimmen und den individuell gewünschten Leistungsumfang unter Beachtung von Aufwand und Nutzen abzustecken.

Es können hierbei – vom Sachverständigen unabhängig begleitet – konkrete Abstimmungen zur vorgesehenen Baumaßnahme und zum Inhalt der vorsorglichen Beweissicherung durch gemeinsame Begehung vor Ort getroffen, protokolliert und bestenfalls zwischen den Parteien vereinbart werden. Gleichzeitig dient diese Sachverständigenleistung als Grundlage für die Erstellung eines passgerechten Angebots für die vorsorgliche Beweissicherung.

Im Abstimmungsprozess können folgende Leistungen zur Grundlagenermittlung erbracht werden:

- ▲ Sichtung und Auswertung von Unterlagen
z.B. Lagepläne, Objektpläne, Gründungsgutachten,
Planung Baugrube, Bestandspläne der Nachbarbebauung
- ▲ Abstimmung mit Beteiligten
z.B. Bauherrschaft, Planer, Gründungsgutachter, Nachbarn,
Bauüberwachung, ausführende Unternehmen, Ämter/Behörden
- ▲ Durchführung von Abstimmungsterminen und Vorbegehungen
- ▲ Recherche von Bestandsunterlagen
- ▲ Mitwirkung bei nachbarrechtlichen Vereinbarungen in bautechnischer Hinsicht

Beweissicherungsgutachten beinhalten je nach Bedarf folgende Leistungen:

- ▲ Visuelle Übersichts- und Detailaufnahme von Ist-Zuständen vorhandener Gebäudesubstanz, Außenanlagen etc.
- ▲ Visuelle Beweissicherung von Bauteiloberflächen im Innen- und Außenbereich
- ▲ Äußere Inspektion mit Fernglas und Teleobjektiv oder mittels mobiler Hebebühnen
- ▲ Raumweise Aufnahme
- ▲ Funktionsprüfung (Gangbarkeit von Türen und Fenstern, Feuchtemessungen)
- ▲ Textliche, fotografische, skizzenhaft grafische und messtechnische Dokumentation von Schäden (mit oder ohne Mitverarbeitung von Bestandsunterlagen)
- ▲ Schadenskataster, Rissaufnahmen und Dokumentation
- ▲ Montage mechanischer Rissmonitore zur kontinuierlichen Rissvermessung
- ▲ Erstbeweissicherung (vor), Zwischenbeweissicherung (während) und Schlussbeweissicherung (nach Beendigung) der Baumaßnahme

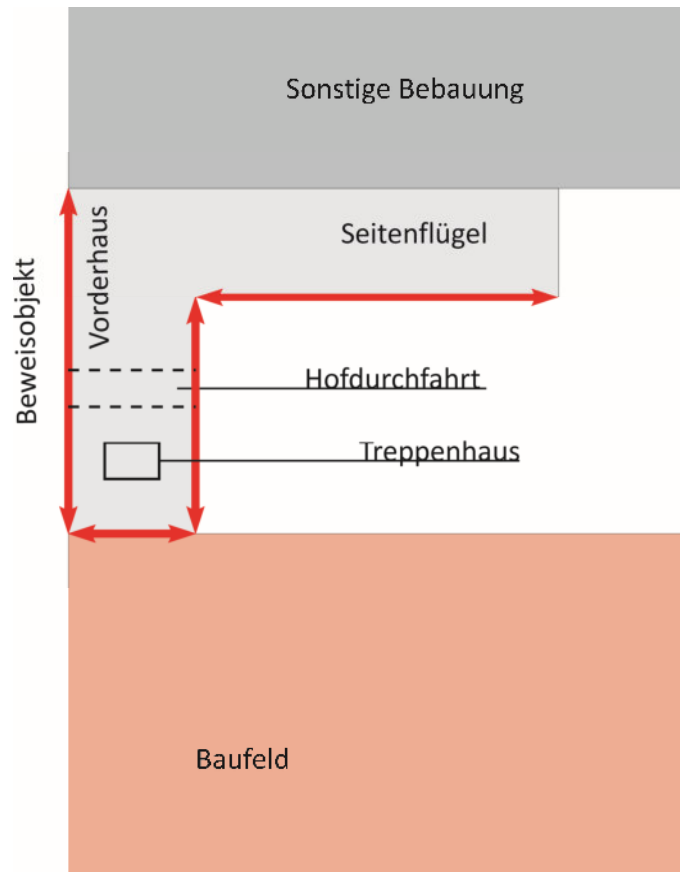
Preis- und Leistungsbeispiel

Für eine Erstbeweissicherung können am Beispiel eines **4-geschossigen Mehrfamilienhauses** mit Vorderhaus und Seitenflügel die folgenden Richtpreise angegeben werden. Konkrete Leistungen und Preise werden mit einem individuellen Angebot verbindlich.

Geliefert werden nachvollziehbare Gutachterliche Stellungnahmen (digital als pdf-Datei und in Papierform) mit textlicher Zustandsbeschreibung und aussagekräftiger Fotodokumentation.

**Preis- und Leistungsbeispiel
Mehrfamilienhaus, 4-geschossig**

Zustandsaufnahme SMALL



Außenbeweissicherung

Zustandsaufnahme von Oberkante Gelände bis Unterkante Dachgesims mittels Fernglas und Teleobjektiv, Rissvermessung, stichwortartig textliche und exemplarisch fotografische Aufnahme erkennbarer Schäden, Fotodokumentation mit Übersichts- und Detailfotos inklusive Lagebezug

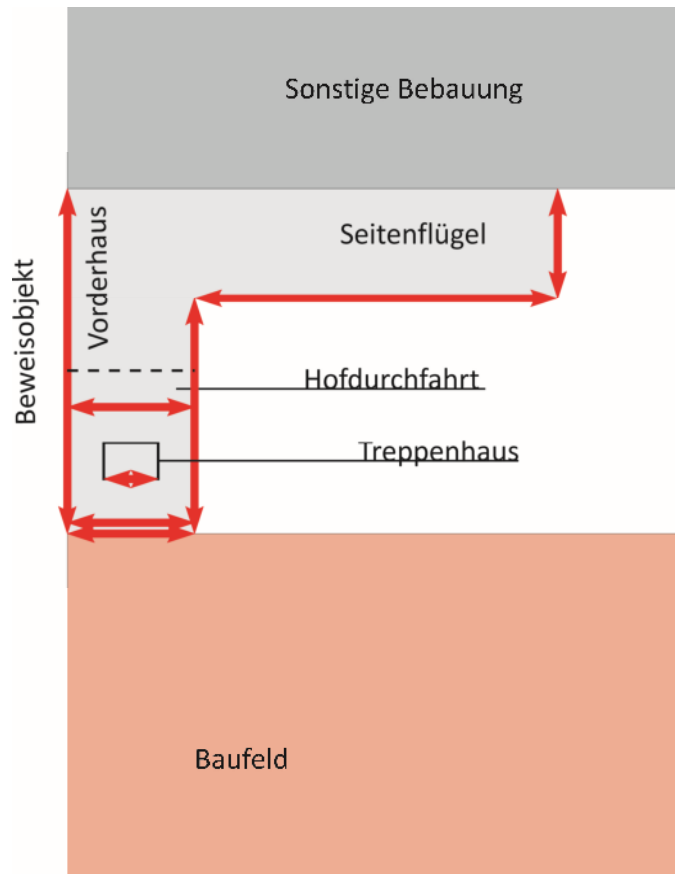
Umfang

Vorderhaus: straßenseitige Fassade, Giebelwand zum Baufeld, hofseitige Außenwand

Seitenflügel: Außenlängswand

Richtpreis 5.500 € bis 7.000 € brutto

Zustandsaufnahme MEDIUM



Außenbeweissicherung

wie SMALL,
jedoch mit erweitertem Umfang (hier zusätzlich: Giebelwand Seitenflügel)

Innenbeweissicherung (Allgemeinbereiche Vorderhaus)

Zustandsaufnahme von Oberkante Fußboden bis Unterkante Decke, stichwortartig textliche und exemplarisch fotografische Aufnahme erkennbarer Schäden, Fotodokumentation mit Übersichts- und Detailfotos inklusive Lagebezug

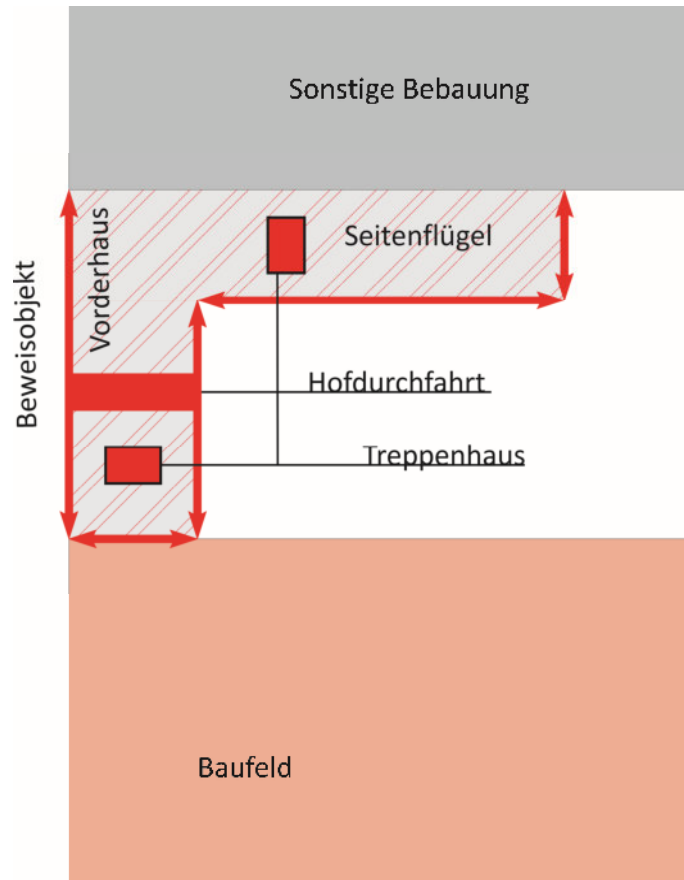
Umfang

Vorderhaus: straßenseitige Fassade, Giebelwand zum Baufeld, hofseitige Außenwand zum Baufeld gerichtete Wände des Allgemeinkellers, des Dachraums, der Hofdurchfahrt und des Treppenhauses

Seitenflügel: Außenlängswand, Giebelwand

Richtpreis 8.000 € bis 11.000 € brutto

Zustandsaufnahme LARGE



Außenbeweissicherung

wie MEDIUM

Innenbeweissicherung

wie MEDIUM,

jedoch mit erweitertem Umfang (hier zusätzlich: Wände des Allgemeinkellers, des Dachraums, der Hofdurchfahrt und der Treppenhäuser jeweils komplett, Aufnahme der Wohn- und Gewerbebeeinheiten)

Umfang

Vorderhaus: straßenseitige Fassade, Giebelwand zum Baufeld, hofseitige Außenwand
Wände des Allgemeinkellers, des Dachraums, der Hofdurchfahrt
und des Treppenhauses, Wohn- und Gewerbebeeinheiten

Seitenflügel: Außenlängswand, Giebelwand, Wände des Allgemeinkellers, des Dachraums
und des Treppenhauses, Wohn- und Gewerbebeeinheiten

Richtpreis

ab 25.000 € brutto