



PRODUKTDATENBLATT

Beweissicherung (bspw. vor Baubeginn an Nachbargebäuden bei erschütterungsintensiven Arbeiten wie Verbau oder Abriss)

Der Sachverständige dokumentiert vor Baubeginn in einzelnen Begehungen den Ist-Zustand von Nachbargebäuden. Ziel ist es, ärgerliche und meist kostspielige Schäden, die durch die auszuführenden Arbeiten an Nachbargebäuden entstehen, möglichst von bereits vorhandenen Schäden abzugrenzen und den Bauherrn so vor aufwendigen und kostenintensiven Übernahmen der erforderlichen Schadensbehebung zu schützen.

Inhalt der Prüfung:

Im Rahmen von mehreren, vorher mit den betroffenen Eigentümern oder Hausverwaltungen abgestimmten Vorortterminen wird/ werden die umliegend befindliche(n) Immobilie(n) vor Baubeginn auf mögliche vorhandene Schäden geprüft.

1. Außen:
Prüfung des Zustands der Fassade von Haupt- und ggfs. Nebengebäuden auf vorhandene offensichtliche Risse oder Putzschäden und Prüfung von befestigten Zuwegungen und Einfriedungen. Erforderlichenfalls Setzen von Rissmonitoren.
2. Innen:
Überprüfung des Zustands der Innenwände auf Risse oder vorhandene Schäden. Erforderlichenfalls auch hier Setzen von Rissmonitoren.

Ablauf:

Nach schriftlicher Beauftragung setzt sich der Sachverständige mit dem Auftraggeber in Verbindung und stimmt Terminmöglichkeiten für Objektbegehungen mit den Eigentümern der Nachbargebäude ab. Abhängig der Abstimmung mit dem Bauherrn werden die Termine für die Objektbegehungen zusammen mit dem Bauherrn oder durch den Sachverständigen direkt mit den Nachbarn vereinbart.

Leistungsbeschreibung:

Während der Ortsbegehung(en) führt der Sachverständige stichprobenartig zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfungen zum jeweils feststellbaren Zustand der Nachbargebäude auf etwaige vorhandene Schäden durch und erstellt hierzu jeweils ein Protokoll mit Fotodokumentation je Nachbargebäude bzw. benachbarter Wohneinheit. Das Setzen etwaiger Rissmonitore wird in diese Dokumentation mit aufgenommen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird in einer zweiten Begehung überprüft, ob sich der Zustand der Nachbargebäude während der Bauarbeiten nachteilig verändert hat und Risse entstanden sind oder sich möglicherweise bereits vorhandene Risse verändert haben (Rissmonitore). Bei entsprechender Bildung von Schäden oder Verstärkung von vorhandenen Schäden ist zwischen dem Bauherrn und den Nachbarn abzustimmen, wie eine Behebung etwaiger neuer Schäden umzugehen ist. Hier steht der Sachverständige auf Wunsch neutral beratend zur Seite.

Unterlagen:

Nachfolgend sind Unterlagen angeführt, die dem Sachverständigen, soweit vorhanden, möglichst vollständig und unentgeltlich, spätestens 10 Tage vor dem Vor-Ort-Termin, zur Einarbeitung in das Projekt zur Verfügung zu stellen sind. Eine Fachprüfung dieser Unterlagen ist nicht Bestandteil der Beweissicherung. Die Übergabe dieser Unterlagen kann nach vorheriger Abstimmung entweder elektronisch oder papierhaft erfolgen.

- ➔ Bauvorlage-/ Genehmigungspläne (Grundriss, Schnitt, Ansichten) oder Ausführungspläne in üblichem Maßstab
- ➔ Baubeschreibung z.B. des Bauträgers
- ➔ Unterlagen zu in Zusammenhang mit den Erdarbeiten verwendeten Maschinen (technische Datenblätter) zur Einsichtnahme bezüglich auftretender Erschütterungen und Lärmemissionen.
- ➔ Geotechnischer Bericht (Bodengutachten), soweit vorhanden
- ➔ Ausschreibungs- oder Angebotsunterlagen einzelner Gewerke (insb. Erdbau)



- ➔ Unterlagen zu bereits dokumentierten Schäden oder Schadenssanierungen an Nachbargebäuden soweit die Nachbarn dies zur Verfügung stellen können und wollen

Bitte keine Originale zur Verfügung stellen!

Leistungsabgrenzung

Jede Vor-Ort-Begehung umfasst die Erstellung eines schriftlichen Berichts, bezogen auf den Auftragsumfang. Die Erstellung mehrerer Berichte für verschiedene Teile des bzw. der nachbarlichen Gebäude(s) oder Wohneinheit(en) ist jeweils gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Die Berichte enthalten keine monetäre Bewertung etwaiger gefundener Schäden, lediglich den feststellbaren Ist-Zustand.

Die Sichtprüfung wird ohne Zuhilfenahme von Hilfsvorrichtungen, wie Leitern oder Arbeitsbühnen, Hubsteigern u.ä., sowie ohne Verschieben von Baustellen- oder Gebäudeeinrichtungen durchgeführt.

Durch den Auftraggeber ist sicherzustellen, dass:

- ➔ Zu jedem Ortstermin der Auftraggeber selbst und/ oder ein verantwortlicher entscheidungsbefugter Vertreter als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung steht und der betreffende Nachbar bzw. ein Vertreter der Hausverwaltung den Zutritt zu den einzelnen Wohneinheiten bzw. zum zugehörigen Gemeinschaftseigentum ermöglicht
- ➔ die, für die Sichtprüfungen vor Ort relevanten Objektbereiche unter Berücksichtigung der gültigen Rechtsvorschriften, DIN-Normen, Sicherheitsbestimmungen und Unfallverhütungsvorschriften für den Sachverständigen frei zugänglich sind

Die Verweildauer des Sachverständigen am Erfüllungsort beträgt je Prüfungstermin maximal zwei Stunden bei einer Wohneinheit. Jede weitere Wohneinheit erweitert die Verweildauer um jeweils eine Stunde.

Mehr- und Sonderleistungen:

Mehr- oder Sonderleistungen sind gesondert zu beauftragen und werden nach tatsächlichem Zeitaufwand mit einem Stunden- oder Tagessatz abgerechnet.

Nebenkosten (interne Kopier-, Porto- oder Telefonkosten) sowie die im Rahmen eines gesonderten Ortstermins anfallenden Kosten für die An- und Abfahrt des Sachverständigen werden mit einer Nebenkostenpauschale abgerechnet.

Informationen zu Preisen sind aus dem für den Auftraggeber erstellten Angebot ersichtlich.

Optional können folgende Dienstleistungen angeboten werden:

Hierfür sind ggfs. separate Vor-Ort-Termine erforderlich.

- ➔ Zustandsprüfung der Haustechnik (Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung)
- ➔ Gebäude-Thermografie (ab ca. Dez. 2025)
- ➔ Erstellen und Prüfen von EnEV-Nachweisen/ Energieausweisen (ab ca. Dez. 2025)
- ➔ Begleitung der Endabnahme/ Übergabe
- ➔ Schadensanalysen, Messungen sowie sonstige Ermittlungen von Mängel- bzw. Schadensursachen
- ➔ Umwelttechnische Analysen zur Einstufung anfallender schadstoffhaltiger Materialien bzw. für deren ordnungsgemäße Entsorgung, z.B. bei Sanierungsarbeiten
- ➔ Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (ab ca. Dez. 2025), Beantragung von Fördergeldern (ab ca. Dez. 2025)
- ➔ Baubegleitungen
- ➔ Bewertung von Immobilien aller Art
- ➔ Schadensbeurteilung in der Bewertung
- ➔ Bautenstandsfeststellungen
- ➔ Beweissicherung vor Baubeginn bspw. an Nachbargebäuden

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Christian Bernecker Immobilien. Diese können unter der unten genannten Webadresse eingesehen werden.

Stand Juli 2025