

Infoblatt: Vorsorgliche bauliche Beweissicherung im Umfeld von Bauvorhaben als ein Tätigkeitsfeld des ö.b.u.v. Sachverständigen

Häufig gestellte Fragen – (Stand: 21.04.2022)

Im Rahmen von bestimmten baulichen Maßnahmen bzw. Veränderungen im

- Hoch- und Tiefbau
- Auf- oder Abtragung von Geländen
- Straßen- und Kanal- bzw. Gleisbauarbeiten
- Errichtung von Zufahrtswegen und im Rahmen von Schwertransporten
- Vegetative Veränderungen von Außenanlagen usw.

werden ö.b.u.v. Sachverständige oft beauftragt, vor Beginn der Bau- oder Abbruchmaßnahme eine Beweissicherung bei den umliegenden Gebäuden durchzuführen. Insbesondere ist dabei zwischen Abbruch-/Umbau-/Neubaumaßnahmen und notwendigen Grundwasserabsenkungen zu unterscheiden. Die qualifizierte Beweissicherung ist auf das sich aus der Maßnahme ergebende Gefährdungspotenzial abzustellen.

Bei der Beweissicherung handelt es sich um eine prophylaktische Zustandsdokumentation. Ziel ist, *vor* Beginn einer Baumaßnahme Beweise über den Zustand des unmittelbaren Umfeldes (Straßen, Wege, bauliche Anlagen, Vegetation usw.) bzw. deren Vorschäden festzuhalten und zu dokumentieren. Sollte es wider Erwarten durch das Bauvorhaben zu (nachteiligen) Veränderungen des unmittelbaren Umfelds kommen, kann die Beweissicherung dazu beitragen, die Verantwortlichkeit der verschiedenen am Bauvorhaben beteiligten Parteien festzustellen.

Die Art der Dokumentation sollte vorab schriftlich mit dem Auftraggeber fixiert werden. Manche Auftraggeber erwägen aus wirtschaftlichen Gründen keine schriftlichen Gutachten, sondern lediglich die digitale Dokumentation und die schriftliche Ausarbeitung nur im konkreten Schadensfall. Dies ist abhängig von dem Anlass der Beweisaufnahme und der damit verbundenen juristischen Notwendigkeit.

Aufgrund der Verpflichtung zur Neutralität und der nachgewiesenen besonderen Fachkunde eignet sich ein ö.b.u.v. Sachverständiger für die Aufgabenstellung „Beweissicherung“ in besonderer Weise.

Infoblatt: Vorsorgliche bauliche Beweissicherung im Umfeld von
Bauvorhaben als Tätigkeitsfeld des ö.b.u.v. Sachverständigen

Allerdings treten – insbesondere im Rechtsverhältnis Auftraggeber/Sachverständiger/Eigentümer (Mieter) – immer wieder Fragen auf. Der gemeinsame Ausschuss Sachverständigenwesen der Architektenkammer und der Ingenieurkammer Bremen hat versucht, nachfolgend einige wichtige juristische Fragen zusammen zu fassen und ansatzweise unter Hinzuziehung des Justizars der o.g. Kammern zu beantworten.

Häufig gestellte Fragen

1. Ist der Eigentümer/Mieter verpflichtet, dem Sachverständigen Zugang zu seinem Grundstück bzw. Gebäude zu gewähren?

Nein, die Zustimmung des Eigentümers/Mieters ist in jedem Fall notwendig. Es ist daher empfehlenswert, die Partei frühzeitig und offen über das Bauvorhaben sowie die Ziele und Aufgabenstellung der Beweissicherung zu informieren. Dies sollte durch den Auftraggeber direkt erfolgen und ist nicht Aufgabe des Sachverständigen. In der Praxis wird zum Beispiel bei der Beweissicherung von Straßenzügen nur die Anmeldung der Sachverständigen durch den Auftraggeber erfolgen, die Einzeltermine vereinbart dann der Sachverständige. Wenn der Eigentümer/Mieter keinen Zugang gewährt, kann seitens des Sachverständigen nicht besichtigt werden. Allenfalls bei „Gefahr in Verzug“ besteht ein Recht Dritter, nicht des Sachverständigen, ein fremdes Grundstück zu betreten – ansonsten droht eine Anzeige wegen Hausfriedensbruchs.

Sofern eine Grundwasserabsenkung für das Bauvorhaben notwendig wird, wird regelmäßig die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung mit der Benutzungsbedingung versehen, eine Beweissicherung auch der umliegenden Gebäude vornehmen zu lassen. Eine derartige Benutzungsbedingung berechtigt allerdings nicht zum Betreten der Nachbargrundstücke gegen den Willen des Eigentümers/Mieters. Jedoch sollte diese Verweigerung des Eigentümers oder Mieters entsprechend dokumentiert werden und ist ggf. gegenüber der Behörde nachzuweisen.

2. Ist der Sachverständige verpflichtet, dem Eigentümer/Mieter eine Kopie des erstellten Beweissicherungsgutachtens zu überlassen?

Nein, der Sachverständige ist grundsätzlich nur seinem Auftraggeber verpflichtet. Er sollte dies aber vorab mit dem Auftraggeber besprechen, um dem Eigentümer/Mieter eine verlässliche Aussage geben zu können. Es wird empfohlen, den Versand der Unterlagen dem Auftraggeber zu überlassen.

3. Darf der Sachverständige dem Eigentümer/Mieter eine Kopie der erstellten Beweissicherung zugänglich machen?

Nein, hierfür ist die Zustimmung des Auftraggebers notwendig. Es ist empfehlenswert, bereits im Rahmen der Beauftragung die Vorgehensweise zu besprechen und gegebenenfalls schriftlich mit dem Auftraggeber zu fixieren.

Empfehlung: In vielen Fällen gelingt es, die Besichtigung zu erreichen, wenn „im Gegenzug“ ein Exemplar des Gutachtens zugesagt und zur Verfügung gestellt wird.

4. Ist es zulässig ein Beweissicherungsgutachten nur in digitaler Form z.B. als Sprachmemo zu dokumentieren? Gibt es eine zwingende Form, wie ein Beweissicherungsgutachten anzufertigen bzw. zu dokumentieren ist.

Bestimmte Formen für die Erstellung des Gutachtens bestehen nicht. Entscheidend ist die Vereinbarung mit dem Auftraggeber. Soll das Gutachten jedoch als Urkunde in einem gerichtlichen Prozess Verwendung finden, muss es zumindest schriftlich und unterzeichnet angefertigt werden. Der Wunsch des Auftraggebers, die Beweissicherung so einfach wie möglich zu halten, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Schadensfall eine ausreichende Dokumentation des Bestandes vorliegen muss. Hier trägt der Sachverständige eine besondere Verantwortung in der vorvertraglichen Beratung. Vor einer Durchführung zur Aufnahme von eventuellen Schäden sollte stets eine schriftliche Ausarbeitung des Beweissicherungsgutachtens erfolgen. Dies ermöglicht eine bessere Vergleichbarkeit und Transparenz für den Eigentümer der Immobilie.

5. Ist die Verwendung von Digitalfotos in abgedruckter Form zulässig oder sind diese in analoger Form zumindest einfach herzustellen?

Es genügen digitale Fotos, soweit keine abweichende Vereinbarung besteht. Diese Frage sollte im Voraus mit dem Auftraggeber geklärt werden.

Die generelle Verwendung von Digitalfotos bei Gerichtsverfahren ist seit geraumer Zeit anerkannt, so dass diese Fragestellung eher eine untergeordnete Bedeutung hat.

6. Darf ein Beweissicherungsgutachten unterschrieben und gestempelt werden und dann in Form eines pdf-Dokumentes versandt werden?

Es bestehen keine Bedenken, das unterzeichnete Dokument als pdf-Datei zu versenden. Soweit Schriftform nach § 127 BGB vereinbart wurde, muss jedoch eine Unterzeichnung im Original vorliegen.

Sollten Sie weiteren inhaltlichen bzw. erklärenden Bedarf haben, wenden Sie sich gern an unseren gemeinsamen Sachverständigenausschuss der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Architektenkammer und der Ingenieurkammer Bremen: info@akhb.de oder info@ikhb.de