

Allgemeines zu einer Bauabnahme:

Der Sachverständige berät seinen Auftraggeber vor Vertragsabschluss über die Zusammenhänge, den Umfang und die damit verbundenen Kosten seiner Arbeiten in Bezug auf die geplante Bauabnahme; insbesondere bei Abnahme eines im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren errichteten Gebäudes (heute das überwiegende Genehmigungsverfahren) ist seine sachverständige Bewertung schwerwiegend, da keine Bauordnungsbehörde das Bauvorhaben vor Ort prüft.

Nach dem Vertragsabschluss mit seinem Auftraggeber (=Rechnungsempfänger), der eine ausführliche Bauabnahme beauftragt, besorgt sich der Sachverständige alle zur Bauabnahme erforderlichen Dokumente; dazu gehören: Das Bodengutachten, der Bauträgervertrag mit allen Leistungsbeschreibungen, die kompletten Bauantragsunterlagen, alle Werkpläne für die Handwerker, alle schriftlichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, der Fortführungsnachweis, der aktuelle Lageplan vom Vermessungsamt, der Kaufvertrag, das Grundbuch, der Blower- Door- Test mit Leckageprotokoll, alle, durch den für die Bauleitung Verantwortlichen, gemachten Fotos, das Baustellenprotokoll und alle durch Fachhandwerker dokumentierten, im Sinne von nachweislich erbrachten, Leistungen. Der Bausachverständige begleitet die Bauabnahme und legt vorhandene Mängel für seinen Auftraggeber und den für die Bauarbeiten Unterzeichnenden unparteiisch dar, sodass eine Abnahme erzielt werden kann. Abweichungen von den Vertragsleistungen werden gerügt und unter dem Vorbehalt einer Nachbesserung oder einer finanziellen Kompensation im Protokoll dargestellt. Bei der Bauabnahme sind die vertraglich zu Grunde gelegten DIN- Normen oder die allgemein anerkannten Regeln der Technik in Wort und Bild primär zu dokumentieren. Optische Mängel werden im Rahmen ihres Stellenwertes erfasst.

Im Rahmen der Bauabnahme überprüft der Sachverständige beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren üblicher Weise zuerst die vorgegebene Lage des Baukörpers in Bezug auf Höhe und Lage im Grundstück. Wenn er dazu nicht in der Lage ist, ist eine qualifizierte Fachfirma zu beauftragen. Bei einem erheblichen Mangel, bei dem Folgeschäden sehr wahrscheinlich sind, ist eine ausführliche Dokumentation, insbesondere bei einem zu erwartenden Streitfall, erforderlich. Bei oberflächlich geringfügigem Baustoffversagen, partiell vorkommenden Kratzern oder Verunreinigungen ist eine zusammenfassende Darstellung auch unter Würdigung der im Rahmen einer üblichen Bauabnahme beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Arbeiten angemessen.

Eine Kostenschätzung für die sachgerechte Behebung von Mängeln zu machen, ist für den Sachverständigen im Rahmen der Bauabnahme zielführend.

Der Sachverständige hat auch vermittelnde Aufgaben, insbesondere dann, wenn überwiegend optische Mängel vorliegen, die durch einen Kompensationsbetrag abgegolten werden könnten. Die Abnahme erfolgt nicht durch ihn, sondern durch seinen Auftraggeber.

Fortsetzung: Allgemeines zu einer Bauabnahme:

*Zur Ausstattung des Sachverständigen bei der Bauabnahme beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehören:

Ein Helfer, eine Kamera, ein Nivellierinstrument mit geeignetem Hilfswerkzeug (Höhenmesslatte, Metermaßstab), mindestens zwei 50 m Maßbänder, ein Laser-Entfernungsmessgerät, eine Wärmebildkamera, wenn nachweislich keine Leckageortung beim Blower- Door- Test erfolgte, ist eine Fachfirma zu beauftragen oder, sofern im eigenen Prüfgerätebestand vorhanden, die erforderliche Messung vom Sachverständigen mittels Blower- door- Testgeräten und Luftgeschwindigkeitsmessgerät selber durchzuführen, eine starke Lichtquelle (mind. ca. 500 W), eine Setzlatte mit mindestens 2 m, ein Zollstock, ein Rissbereitenmesser, ein Lot, eine Wasserwaage und ein Zimmermannshammer. Sollten Zweifel an Körperschallübertragung bestehen, ist eine Fachfirma zu beauftragen oder, sofern im eigenen Prüfgerätebestand vorhanden, die verabredete Messung vom Sachverständigen mittels Normhammerwerk und Schallpegelmessung selber durchzuführen.