

RISSPROTOKOLLE SIND IHR GELD IMMER WERT

Das 66. Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) wurde aufgrund der Covid-Massnahmen als Video-Konferenz durchgeführt. Dabei zeigte Bauschadenexperte Stefan Bergamin von der Expertconsult GmbH, worauf es bei einem Rissprotokoll ankommt.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Bauschadenexperte Dr. Stefan Bergamin von der Expertconsult GmbH referierte am 66. Lunchgespräch der KUB über Rissprotokolle.

BILD: PD/ZVG

► BEWEISLAST BEIM GESCHÄDIGTEN

Erstmals in seiner elfjährigen Geschichte fand das Lunchgespräch der KUB aufgrund der Covid-Massnahmen nicht bei einem gemeinsamen Mittagessen statt, sondern in Form einer Videokonferenz. Damit fiel der gemütliche Rahmen zwar weg, das spannende Referat von Dr. Stefan Bergamin zum Thema «Rissprotokolle» war die 45 Minuten über Mittag vor dem Bildschirm trotzdem mehr als Wert und lieferte hilfreiche Inputs für den Arbeitsalltag der Bauherrenberater. Bergamin ist dipl. Bauingenieur ETH und Partner bei der Expertconsult GmbH in Dübendorf.

In dieser Funktion kommt er meist dann zum Einsatz, wenn beim Bauen etwas schief gegangen ist. So erstellt er im Auftrag von Gerichten und Streitparteien etwa Gutachten zu Bauschäden oder Mängeln. Risse spielen dabei oft eine wichtige Rolle. Denn Bauvor-

haben an Hanglagen, im Grundwasserbereich oder nahe an benachbarten Liegenschaften bergen ein Potenzial für Schäden an Gebäuden Dritter. Für diese muss gemäss Zivilgesetzbuch der Verursacher geradestehen, sofern ihm eine Schuld nachgewiesen werden kann. «Die Beweislast liegt grundsätzlich immer beim Geschädigten», sagte der zertifizierte Gerichtsexperte Bergamin am Lunchgespräch. Trotzdem sollte man, nach seiner Erfahrung, als Bauherr proaktiv handeln und bei umliegenden Liegenschaften vor Start der Bautätigkeit eine Bestandsaufnahme machen. Rissprotokolle sind dabei ein zentrales Element.

DIE BAUHERRSCHAFT BEZAHLT

Damit ein solches Protokoll seine Aufgabe erfüllt und notfalls auch vor Gericht Bestand hat, sollte es fachgerecht erstellt werden. «Ein Protokoll nur durch eine befähigte Amtsperson wie etwa den Stadt-

ammann erstellen zu lassen, genügt nicht und gibt immer wieder zu Diskussionen Anlass», erklärte Stefan Bergamin in seinem Video-Referat. Solche Amtspersonen seien zwar vor Gericht anerkannt, aber keine Baufachleute. Deshalb sind die festgehaltenen Angaben in einem solchen Rissprotokoll im Schadensfall möglicherweise zu wenig detailliert, um eine Schuld oder Unschuld feststellen zu können.

Darum lohnt es sich, zusätzlich zur Amts- auch eine Fachperson beizuziehen, die regelmässig Rissprotokolle erstellt – beispielsweise aus einem Ingenieurbüro. Wichtig sind bei der Erstellung des Protokolls auch Details: So sollte dieses mit Angaben zum Ort, zum Grundmaterial und zur Geometrie des Risses erstellt sowie alles fotografisch festgehalten werden. «Durch das detaillierte Protokoll und die Fotos mit samt Skala kann später gut geprüft werden, ob sich bereits vorhandene Risse durch Bau-massnahmen verändert haben», so Bergamins Erfahrung. Was hingegen nicht in ein Protokoll gehört, ist eine Interpretation der bestehenden Risse. «Seriöse Zusammenstellungen beschränken sich rein auf den Beschrieb des angetroffenen Zustands», sagte Bergamin.

Bezahlt wird das Protokoll in der Regel von der Bauherrschaft. Das Geld dafür sei aber gut angelegt, denn nur so würden klare Verhältnisse herrschen. Wichtig ist aber, dass die Bestandsaufnahme in Anwesenheit des Hausbesitzers erfolgt und dieser die Vollständigkeit mit seiner Unterschrift bestätigt.

RESERVEN IM BAUBUDGET

Welche Liegenschaften im Umfeld eines Bauvorhabens vorab erfasst werden sollen,

lege man am besten zusammen mit einem Bauingenieur fest, beantwortete Bergamin eine der Fragen aus dem Publikum, die laufend per Chat oder anschliessend ans Referat auch mündlich via Video gestellt wurden. Zum Schluss gab Fachmann Stefan Bergamin den Zuschauerinnen und Zuschauern des Referats noch weitere wichtige Tipps rund um mögliche Schäden an Nachbarliegenschaften mit auf den Weg. Dazu zählen etwa die Äufnung finanzieller Reserven im Baubudget, der frühzeitige Einbezug der Nachbarn und bei heiklen Bauvorhaben ein zweites Rissprotokoll nach Abschluss der Bauarbeiten. Darin bestätigt der Besitzer der jeweiligen Liegenschaft mit seiner Unterschrift, dass keine Schäden vorhanden sind. «Damit sind spätere Forderungen ausgeschlossen», brachte es Stefan Bergamin auf den Punkt. ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit elf Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch in Zürich ein. Dabei berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion und einem Lunch mit Gelegenheit zum Gedankenaustausch. Aufgrund der Covid-Vorgaben finden die Gespräche derzeit online statt. Sobald es die Situation zulässt, erfolgt die Durchführung wieder im gewohnten Rahmen. Nächste Termine: 2. März, 4. Mai, 6. Juli, 9. November.

Weitere Infos und Anmeldung:
www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.