

## Strittige Themen in der technischen Beurteilung Der BVS nimmt Stellung



Unter diesem Motto hat der **BVS-Sachverständige Bayern** am 21.3.2011 in den Räumen der IHK Schwaben in Augsburg eine Veranstaltung durchgeführt.

Ziel der Veranstaltung war es, den Teilnehmern die Ergebnisse der Fachbereichsarbeit im BVS vorzustellen.

Der BVS will durch die Veröffentlichung von Standpunkten und Richtlinien dazu beitragen, dass bei der Beurteilung nicht ausreichend geregelter technischer Sachverhalte Bewertungshilfen geschaffen werden und damit auch die besondere Qualifikation der im BVS organisierten Sachverständigen hervorgehoben wird.

Neben der Vorstellung des im Juli 2010 veröffentlichten Standpunkt des BVS Sachverständige Bayern zu Brüstungs- und Geländerhöhen und der vom BVS-Bund im Februar 2011 veröffentlichte Richtlinie zur Dokumentation und Revisierbarkeit wurde in der Veranstaltung auch über den Stand der Diskussionen im Arbeitskreis „Balkone“ berichtet. Ein Standpunkt zu Metallbalkonen soll noch 2011 veröffentlicht werden.

Aus dem Bereich Anlagen-Maschinen-Betriebseinrichtungen (MAB) wurde anhand eines spektakulären Schadensfalles die Forderung aufgestellt, dass Sicherheitseinrichtungen in der Konstruktion Maschinen zu berücksichtigen sind und dass erwartete Produkteigenschaften bereits im Lasten- und Pflichtenheft definiert werden müssen, um Schäden durch Bedienerfehler zu vermeiden.

Um diese Forderung zu unterstützen, regte der Fachbereichsleiter MAB, Eugen Haberkorn an, in Arbeitskreisen entsprechende Standpunkte zu erarbeiten.

Nach intensiver Diskussion wurden die Teilnehmer der Veranstaltung eingeladen, sich in den Arbeitskreisen des **BVS Sachverständige Bayern** einzubringen.



Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen des **infobriefes**.

Ihr  
Wolfgang Wulfes

### Ihre Ansprechpartner im **BVS Bayern**:

1. Vorsitzender	Wolfgang Wulfes 089 / 69 73 811 sv@wp-wulfes.de
2. Vorsitzender	Klaus Georg Purucker 09225 / 95 65 90 mail@k-g-purucker.de
Schatzmeister	Michael Bieber 09735 / 82 89 990 bieber@baupreis-sv.de
Unterfranken	Eduard Hartmann 0931 / 70 50 700 hartmann@hartmann-schulz-partner.de
Mittelfranken	Karl-Heinz Langer 09171 / 89 22 70 kh@sv-langer.de
Oberfranken	Klaus Georg Purucker 09225 / 95 65 90 mail@k-g-purucker.de
Oberpfalz und Niederbayern	Michael Silberhorn 09179 / 96 53 08 info@ib-silberhorn.de
Oberbayern und Schwaben	Eugen Haberkorn 089 / 74 21 77 60 office@gsp-schaden.com
Fachbereich Bau	Bernd Ehrmann 089 / 54 04 33 93 info@bau-sach-verstand.de
Fachbereich TGA	Erhard Wagner 08741 / 92 60 60 10 info@immo-tech.com
Fachbereich MAB	Eugen Haberkorn 089 / 74 21 77 60 office@gsp-schaden.com
Verwaltung	BVS (Frau Schade) 030 7 25 59 380 info@bvs-ev.de

### Impressum

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. (BVS)

Charlottenstraße 79/80 10117 Berlin  
Telefon: 030 255938 0  
Telefax: 030 255938 14  
E-Mail: info@bvs-ev.de  
Internet: www.bvs-ev.de

Sitz: Berlin, AG München VR 7750 Finanzamt für Körperschaften I Berlin St.-Nr.: 27/620/50919

Präsident: Roland R. Vogel  
Vizepräsidenten:  
Anne-Kathrin Borowski,  
Helge Lorenz Ubbelohde,  
Willi Schmidbauer,  
Wolf-Eberhard Schulz-Kleeßen

## Arbeitskreise im Fachbereich Bau

### Arbeitskreis Dokumentation und Revisionierbarkeit

Im Fachbereich Bau wurde auf Initiative des Bundesfachbereichsleiters Bau, Helge-Lorenz Ubbelohde, im Sommer 2009 der Arbeitskreis „Nachhaltigkeit“ gegründet.

In 7 Sitzungen und viel „Heimarbeit“ erarbeiteten die Mitglieder des bundesweiten Arbeitskreises unter Leitung von Roland Biskop, Weimar, die Richtlinie „**Dokumentation und Revisionierbarkeit**“.

Die Richtlinie befasst sich mit der Dokumentation und Revisionierbarkeit von Baukonstruktionen. Im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung besteht seit längerem die Anforderung, dass technische Anlagen zugänglich und revisionierbar sein müssen. Für Baukonstruktionen besteht eine solche Anforderung nicht.

Für den Fall, dass die gebauten Konstruktionen nachvollzogen werden müssen, sind häufig umfassende, zerstörende Untersuchungen notwendig, da eine Revisionierbarkeit nicht gegeben ist.

Alterung und die planmäßige Lebenserwartung von Baustoffen und Konstruktionen bedingen darüber hinaus die Notwendigkeit einer Nachschau in festgelegten Inspektionszyklen. Grundlage einer sachgerechten Revision ist einerseits eine umfassende, geschlossene Dokumentation und darüber hinaus die Notwendigkeit, dass baulich die Voraussetzungen für die Revisionierbarkeit von Baukonstruktionen gegeben sind.

Genau hier setzt die Richtlinie an, damit die vordefinierte Lebensdauer von Bauteilen erreicht oder sogar verlängert werden kann. Die Richtlinie stellt dabei Forderungen zur Dokumentation und Revisionierbarkeit von Bauteilen unter Berücksichtigung der Wartung und Inspektion auf.

In der Vorstandssitzung des BVS am 15.2.2011 wurde die Richtlinie zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Richtlinie kann von der Internetseite des BVS ([www.bvs-ev.de](http://www.bvs-ev.de)) oder des BVS Bayern ([www.bvs-bayern.de](http://www.bvs-bayern.de)) heruntergeladen werden.

### Arbeitskreis Balkone

Der Arbeitskreis Balkone diskutiert Konstruktionen von Metallbalkonen (Stahl und Aluminium).

Nach Auffassung des Arbeitskreises werden in Regelwerken Konstruktionsprinzipien zum mangel- und schadenfreien Bau dieser Balkone nicht ausreichend beschrieben.

Das Ergebnis der Diskussionen wird in einem Standpunkt zusammengefasst, der zu folgenden Punkten Aussagen trifft.

1. Statischer Nachweis
2. Entwässerung der Balkone
3. Abdichtung der Balkonfläche
4. Anschlüsse an aufgehende Bauteile
5. Balkonplattenkonstruktionen
6. Beläge
7. Korrosionsschutzmaßnahmen

Neben Mitgliedern des BVS Sachverständige Bayern arbeitet im Arbeitskreis auch Wolfgang Storch aus dem BVS-Sachsen mit, der bereits im Heft 4/2006 der Zeitschrift „Der Bausachverständige“ konstruktive und funktionelle Anforderungen an Anbaubalkone beschrieben hat.

Als weiteres Mitglied im Arbeitskreis konnte das neue Mitglied im LVS Hamburg/Schleswig-Holstein, Axel Einemann, gewonnen werden, der sein Wissen insbesondere zu statischen Fragen einbringen wird.

Da sich auch Kollegen im BVS Baden-Württemberg mit dieser Thematik beschäftigen, haben wir mit den Kollegen besprochen, dass die beiden Arbeitskreise zusammengefasst werden. Der Standpunkt wird also auf breiter Basis im BVS erarbeitet.

### Schadstoffe in Innenräumen

Unter Leitung von Dr. Führer hat die Arbeitsgruppe einen Standpunkt erarbeitet, der sich mit chemischen und/oder mikrobiologischen Schadstoffen in Innenräumen auseinandersetzt.

Entstanden ist durch diese Arbeit der Standpunkt „**Schadstoffe in Innenräumen**“. Der Standpunkt beschreibt die Grundlagen, definiert Anforderungen, stellt die Untersuchungsstrategien, den Umfang der Untersuchungen und die Probenahme und Laboranalytik dar, bewertet die Ergebnisse und mündet schließlich in Empfehlungen im Umgang bei Problemen mit Schadstoffen in Innenräumen.

Zusammenfassend folgert der Arbeitskreis, dass bei chemischen und mikrobiologischen Belastungen in Gebäuden interdisziplinäres und vernetztes Arbeiten und Denken notwendig sind. Neben Innenraumanalysikern und Bauleuten werden von Fall zu Fall auch Mediziner und Juristen hinzugezogen werden müssen. Werden Schäden und ihre Ursachen nicht vollständig beseitigt, verbleibt am Gebäude in der Regel ein merkantiler Minderwert.

Nicht zuletzt im Hinblick auf aktuelle Baupraxis sowie die daraus entstehenden riesigen (auch volkswirtschaftlichen) Schäden einerseits und die nicht mehr finanzierbaren Kosten im Gesundheitswesen andererseits empfiehlt der **BVS Sachverständige Bayern** ausdrücklich:

- a) die innenraumhygienische Situation von Büroräumen, Wohnungen und Gebäuden verstärkt zu überprüfen und
- b) alle Sachverständige auf die Problematik hinzuweisen.

Die Standpunkt kann von der Internetseite des BVS ([www.bvs-ev.de](http://www.bvs-ev.de)) oder des BVS Bayern ([www.bvs-bayern.de](http://www.bvs-bayern.de)) heruntergeladen werden.

Der Arbeitskreis stellt seinen Standpunkt ausdrücklich zur Diskussion und bittet um kritische Stellungnahme.

### Arbeitskreis Baudokumentation

Unter Leitung von Eduard Hartmann hat sich der Arbeitskreis Baudokumentation gebildet.

In einem ersten Schritt soll die Dokumentation beim GU- oder Bauträger-Vertrag behandelt werden. Der geplante Standpunkt soll eine praktikable Ergänzung zur BVS-Richtlinie

„**Dokumentation und Revisionierbarkeit**“ sein. Mit dem Standpunkt soll dargestellt werden, dass der Käufer/Bauherr bei Übergabe des Objektes erwarten kann, dass er Objektunterlagen (also eine Dokumentation) erhält. Die Übergabe von Unterlagen soll als geübte Praxis bewertet werden.

Neben Eduard Hartmann sind bisher Jürgen Schrader und Wolfgang Wulfes vertreten. 2-3 weitere Kolleginnen / Kollegen würden den Arbeitskreis gut ergänzen. Wer Interesse an der Mitarbeit hat, meldet sich bitte bei einem der 3 derzeitigen Mitglieder. Wir freuen uns auf eine Verstärkung des Arbeitskreises.

### Weitere Arbeitskreise

Neben den genannten Arbeitskreisen wollen wir in weiteren Arbeitskreisen nicht ausreichend geregelte Planung und Ausführung bearbeiten und die Ergebnisse in Standpunkten veröffentlichen. Geplant sind die Arbeitskreise:

### Wartungsfugen im häuslichen Bad

Was ist eine „Wartungsfuge“? Gibt es überhaupt „Wartungsfugen“? Welche Konstruktionsprinzipien entsprechen den a.a.R.d.T.?

## BVS Bayern Homepage

---

Die Homepage des BVS Bayern ist - finanziert vom BVS-Bund - fertiggestellt und seit Beginn des Jahres im Internet aufrufbar.

Die Internetadresse lautet **www.bvs-bayern.de**. Schauen Sie sich die Homepage doch einmal an.

Optisch ist die Homepage wie die Internetseite des BVS-Bund gestaltet. (Fast) alle Internetseiten der Landesverbände erscheinen nun im selben Layout. Das gleiche Erscheinungsbild aller BVS-Landesverbände ist das erklärte Ziel des BVS. Um dieses Ziel sicherzustellen, wurde die optische Gestaltung der Internetseiten stark eingeschränkt.

Inhaltlich möchten wir die Homepage des BVS Bayern ständig aktuell gestalten. Zurzeit sind inhaltliche Ergänzungen und Veränderungen nur bedingt möglich. Wir haben zwar einen Zugriff auf die Homepage, aber nicht alle Änderungs- und Er-

## Mitgliederversammlung

---

Die diesjährige Mitgliederversammlung des BVS Sachverständige Bayern fand am 21. März in den Räumen der IHK Schwaben in Augsburg statt.

Hierzu hatten wir alle Mitglieder eingeladen.

Die Mitgliederversammlung fand im Anschluss an die auf der 1.Seite beschriebenen Veranstaltung statt.

Neben der Wahl der Vorsitzenden und des Beirates war ein wichtiger Teil der Mitgliederversammlung die Schaffung einer Geschäftsordnung.

Die Mitglieder des BVS Sachverständige Bayern sind auf Beschluss der Gründungsversammlung im Januar 2010 direkte Mitglieder im BVS-Bundesverband. Dies war durch eine Satzungsänderung des BVS im Juni 2010 ermöglicht worden.

## Kellerlüftung

Müssen Kellerräume planmäßig gelüftet werden? Wenn ja, in welchem Umfang?

## Einbauteile in Wärmedämmverbundsystemen

Wie können Schäden durch Einbauteile in WDVS (z.B. Außensteckdosen) vermieden werden?

Wer Interesse hat, in einem dieser Arbeitskreise mitzuwirken, meldet sich bitte bei mir oder bei einem der auf der 1. Seite aufgeführten Ansprechpartner.

Einige Kollegen haben sich bereits bei mir gemeldet. Es wäre aber schön, wenn sich noch weitere Kolleginnen oder Kollegen bereitfinden würden, mitzuwirken.

### Wir meinen:

Die Mitarbeit in Arbeitskreise ist aktive Fortbildung. Wir werden den Mitgliedern der Arbeitskreise entsprechende Bescheinigungen ausstellen, die sie den Bestellungskörperschaften vorlegen können.

weiterungsmöglichkeiten sind schon verfügbar.

Am 13.5.2011 werden in einem Workshop in der BVS-Geschäftsstelle allen Landesverbänden die Möglichkeiten der inhaltlichen Gestaltung vorgestellt. Dann wird es uns auch möglich sein, die Homepage im Rahmen der Vorgaben zu gestalten, zu ergänzen und inhaltlich zu bearbeiten.

Schreiben Sie mir Ihren Eindruck von der Homepage des **BVS Sachverständige Bayern** - und schreiben Sie mir auch, was Ihnen nicht gefällt.

Nur durch Ihre konstruktive Kritik können wir unsern Internetauftritt verbessern.

Wolfgang Wulfes, München

Die Satzung des BVS sieht jedoch keine Regelungen für die organisatorischen Belange einer regionalen Gruppe vor. Daher musste für den BVS Sachverständige Bayern eine Geschäftsordnung geschaffen werden.

Der Geschäftsführer des BVS, Rechtsanwalt Wolfgang Jacobs, stellte den Entwurf der Geschäftsordnung vor, der in allen Teilen diskutiert und mit einigen Änderungen beschlossen wurde.

Das Protokoll der Mitgliederversammlung und die beschlossene Geschäftsordnung sind in der Zwischenzeit an alle Mitglieder versandt worden.

Die Geschäftsordnung kann von der Internetseite des BVS Bayern ([www.bvs-bayern.de](http://www.bvs-bayern.de)) heruntergeladen werden.