

## Es muss nicht gleich das Dach einstürzen

### Fachliche Bauwerksprüfung: Mehr Sicherheit, weniger Haftungsrisiken

*Dipl.-Ing. (FH) Christof Ankenbrand | fmsc GmbH*

*Veröffentlicht im immobilienmanager | Ausgabe 1-2-2021*

Die Katastrophe ist bis heute ein Trauma für die Stadt Bad Reichenhall: Am 2. Januar 2006 brach das Dach der städtischen Eislaufhalle unter der immensen Schneelast ein und begrub dutzende Menschen unter sich. Zwölf Kinder und drei Mütter konnten nur noch tot geborgen werden.

Wie konnte so etwas geschehen in einem so hochentwickelten Land wie Deutschland, das für seine Ingenieurskunst bekannt ist? Es spricht viel dafür, dass eine mangelnde Bauwerksprüfung mit ursächlich war. Die Halle wurde in den 1970er Jahren gebaut und galt schließlich schon Jahre vor dem Unglück als renovierungsbedürftig. Dass sie auch einsturzgefährdet ist, konnte niemand wissen – weil es niemand überprüft hatte.

Die strafrechtliche Aufarbeitung der Katastrophe war dementsprechend recht schnell abgeschlossen: Im November 2008 verurteilte das Landgericht Traunstein den Dachkonstrukteur wegen fahrlässiger Tötung zu eineinhalb Jahren Bewährungsstrafe. Einen Sachverständigen und einen Architekten sprach die Große Strafkammer frei. Doch die Konsequenzen aus dem tragischen Unglück beschränkten sich nicht nur auf Gerichtsurteile: Auch verschiedene Normen und Richtlinien wurden angepasst, um derartige Katastrophen künftig zu verhindern.

### Verbesserte Regelwerke als Folge einer Katastrophe

So wurden die „Hinweise für die Überprüfung der Standsicherheit von baulichen Anlagen durch den Eigentümer/Verfügungsberechtigten“ seitens der ArgeBau und die Richtlinie VDI 6200 „Standsicherheit von Bauwerken – Regelmäßige Überprüfung“ herausgegeben sowie neue Teile der DIN 1055 „Einwirkungen auf Tragwerke“ und später des Eurocodes bauaufsichtlich eingeführt. Insgesamt ist die Betreiberverantwortung und damit die Verkehrssicherungspflicht für Bauwerke und technische Anlagen mittlerweile in einer Vielzahl von Gesetzen und Regelwerken verankert.

Es gilt der Grundsatz, dass jeder, der ein Gebäude betreibt, verantwortlich für dessen Sicherheit ist. Das gilt gleichermaßen für Unternehmen, Kommunen und Privatpersonen. Die Betreiber stehen in der Verantwortung, die passenden Maßnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass von dem Gebäude eine Gefahr für Menschen oder fremdes Eigentum ausgeht. Diese Verkehrssicherungspflicht trifft auch im Kleinen jeden Eigenheimbesitzer, der dafür Sorge zu tragen hat, dass etwa ein Sturm keinen Blumenkübel vom Balkon wehen kann, der dann wiederum Passanten gefährden oder parkende Autos beschädigen kann. Doch je größer und komplexer die Gebäude sind, desto vielfältiger sind auch die Gefahren, die von ihnen ausgehen – und desto schwieriger ist es auch, diese Gefahren ohne entsprechende Fachkenntnisse zu identifizieren.

Viele Betreiber sind sich dieser Verantwortung prinzipiell bewusst: Sie verfügen über eine funktionierende Organisation, die für die Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen aus Regelwerken wie der Betriebssicherheitsverordnung, dem Arbeitsschutzgesetz, den Prüfverordnungen der Länder, den DGUV-Vorschriften und vielen mehr steht, um ihrer Betreiberverantwortung nachzukommen. Diese Organisation ist in vielen Unternehmen gut ausgeprägt vorhanden und erstreckt sich üblicherweise auf die allgemein bekannten Themen, wie etwa die technische Gebäudeausrüstung, Maschinen und Geräte sowie Arbeitsmittel.

## Bausubstanz wird nicht regelmäßig geprüft

Doch die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der eigentlichen Bausubstanz sind trotz Katastrophen wie in Bad Reichenhall oftmals in der Breite nicht bekannt. So wird bei entsprechenden Audits zur Betreiberverantwortung die Frage nach der Durchführung und Dokumentation von regelmäßigen Prüfungen der Bausubstanz häufig mit einem ehrlichen „nein“ oder „nicht wirklich“ beantwortet. Dabei sind die Gefahren, die von Gebäuden ausgehen können, durchaus vielfältig. Es muss nicht immer gleich ein Dach einstürzen: Auch lose Fassadenplatten, die durch einen Sturm oder auch Frosteinwirkungen hinabstürzen, können Menschenleben gefährden. Und Setzungen, Wasserschäden und kleine Risse können zwar schnell und kostengünstig behoben werden, wenn man sie rechtzeitig entdeckt – wartet man jedoch zu lange, sind oft teure Sanierungsmaßnahmen notwendig. Es liegt also auch im finanziellen Interesse von Betreibern und Eigentümern, regelmäßige Inspektionen durchzuführen und diese auch entsprechend zu dokumentieren.

Ein bewährtes Instrument ist dabei die Bauwerksprüfung in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 6200 – „Standssicherheit von Bauwerken – Regelmäßige Überprüfung“ für Büro-, Gewerbe- und Geschäftsimmobilien. Die Richtlinie hat sich in der Praxis bewährt und stellt mittlerweile eine allgemein anerkannte Regel der Technik dar. Die Vorgehensweise ist dabei systematisch aufgebaut. Zunächst werden die statisch relevanten Grundlagen-Daten aus der Dokumentation des Gebäudes im sogenannten Bauwerksbuch zusammengetragen. Anhand der Gebäudeart und -nutzung wird das Bauwerk in eine Schadensfolge- und Robustheitsklasse eingeteilt, welche die Art und Häufigkeit wiederkehrender Prüfungen regeln. Im Anschluss erfolgt die Zustandsbewertung, welche in der Regel durch eine fachkundige Person wie etwa einen Bauingenieur durchgeführt wird. Dabei wird das gesamte Bauwerk inklusive der Fassade einer eingehenden Sichtprüfung unterzogen und auf vorhandene oder sich anbahnende Schäden untersucht und bewertet. Der Fokus der Bewertung liegt auf den Gefährdungsbereichen Standssicherheit, Dauerhaftigkeit und Verkehrssicherheit. Die Ergebnisse werden in einem Prüfbericht mit Priorisierung und Fotodokumentation dargestellt. Auf Grundlage dieses Prüfberichts können anschließend tiefergehende Prüfungen veranlasst sowie gegebenenfalls Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen abgeleitet werden.

## Mehrwert durch rechtzeitige Reparatur

Das ermöglicht es nicht nur, seiner Betreiberverantwortung nachzukommen und die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen. Zusätzlich entsteht auch ein Mehrwert für den verantwortlichen Betreiber, denn es werden wertvolle Informationen zum Zustand der Immobilie erhoben. Diese wiederum ermöglichen eine kurz-, mittel- und langfristige Instandhaltungs- und Budgetplanung – und bieten zugleich die Möglichkeit, präventiv tätig zu werden und Kleinigkeiten instand zu setzen, bevor daraus ein größeres, kostspieliges Problem wird. Das für eine fachliche Bauwerksprüfung aufgewendete Geld ist also gut investiert.

Bei der Auswahl geeigneter Anbieter sollte der Auftraggeber darauf achten, dass entsprechende Erfahrung vorhanden ist – und für die Prüfung erfahrenes und qualifiziertes Personal eingesetzt wird. Mitunter kommt dabei auch Hightech zum Einsatz: Bei der fmsc GmbH etwa auch eine Kamera-Drohne zur Begutachtung der Bausubstanz zum Einsatz und liefert eine hochwertige und somit wertvolle Bild- und Videodokumentation auch schlecht zugänglicher Bereiche, etwa am Dach, der Fassade sowie technischen Bauten. Das spart Kosten, etwa für Gerüste oder Hubsteiger, und bietet zusätzliche Sicherheit. Und das ist schließlich das Ziel einer jeden Bauwerksprüfung.