

EGO KIEFER

Baustelle – Vor dem Baubeginn sollte ein Rissprotokoll angefertigt werden, um allfällige Schäden an Nachbargebäuden zu dokumentieren.

Ein Rissprotokoll sichert Beweise



Von Bauarbeiten verursachte Erschütterungen können Risse an Nachbargebäuden verursachen.

BILD HEV

Um das vorhandene Bauland optimal auszunützen, wird immer dichter aneinander gebaut. Bautechnische Entwicklungen der letzten Jahre haben dafür

OTHMAR HELBLING

Bauherrenberater und Geschäftsführer der hbq bauberatung, Rapperswil-Jona

weitere Möglichkeiten geschaffen. Durch einen Baugrubenaushub oder eine Baugrubensicherung unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder durch Pfählarbeiten können Absenkungen oder Risse an Nachbargebäuden entstehen. Damit solche Schäden nachgewiesen werden können, sollte vor Baubeginn eine Bestandesaufnahme in Form eines Rissprotokolls erstellt werden.

Im Interesse der beteiligten Parteien

Es muss im Interesse sämtlicher betroffenen Parteien liegen, den aktuellen Zustand der Gebäude vor Baubeginn zu dokumentieren. Denn Schäden an den Nachbargebäuden müssen von der Bauherrschaft zu ihren Kosten behoben werden. Im Zweifelsfall müssen die betroffenen Nachbarn aber den entstandenen Schaden beweisen können. Auch gilt es beim Abschluss von Bauversicherungen, diesem Punkt besondere Aufmerksamkeit zukommen zu las-

sen. Bei einzelnen Versicherungen sind nur die Schäden an Gebäuden gedeckt, deren Zustand vor Beginn der Arbeiten mit einem Rissprotokoll erfasst wurde.

Das Zivilgesetzbuch regelt im Artikel 679 die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers. «Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen.» Die in den Bauverträgen allgemein verwendete SIA-Norm 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, nimmt in Artikel 111 dazu Stellung: «Soweit es angezeigt ist, hält der Bauherr auf seine Kosten den Bestand und Zustand fremder Sachen (wie z. B. Grundstücke, Bauten, Verkehrswege, Leitungen, Grundwasservorkommen, Quellen), die im möglichen Einflussbereich der Arbeiten liegen, noch vor deren Beginn zur Beweissicherung fest. Er beschafft sich die erforderlichen Beweismittel.»

Rissprotokoll: wie vorgehen?

Das Protokoll ist vom Bauherrn oder von seinem Vertreter auf der Baustelle, dem Bauleiter, zusammen mit den Nachbarn zu erstellen. Oder die Parteien bestimmen gemeinsam einen externen Fachmann für die Bestandesaufnahme. Im Rahmen einer Begehung werden die visuell feststellbaren Schäden, Anzeichen von Senkungen, Feuchtigkeitsschäden und im Speziellen Risse festgehalten. In einer Planskizze wird die Lage der erstellten Fotoaufnahmen eingezeichnet und mit einem möglichst genauen Beschrieb der Feststellung ergänzt. Sind beide Parteien mit dem Protokoll einverstanden, wird dieses gegenseitig schriftlich anerkannt.

Will der Bauherr kein Protokoll aufnehmen, kann sich der Hausbesitzer der Nachbarliegenschaft an eine Amtsperson, zum Beispiel einen Vertreter der Gemeinde, wenden. Ein amtliches Rissprotokoll erlangt auch

ohne Unterschrift des Bauherrn seine Beweispflicht. Die Kosten von einigen hundert Franken können sich im Schadenfall durchaus bezahlen machen. Entstehen Schäden an einem Nachbarhaus während der Bautätigkeit, kann der Hausbesitzer eine vorsorgliche Beweissicherung erstellen lassen. Dieses ordnet das Gericht auf Begehren des Hauseigentümers an, wenn noch kein Prozess hängig ist. Nicht immer ist es jedoch möglich, die Schadensursache eindeutig zu bestimmen.

Wie werden Risse und Schäden beurteilt?

Bestimmt werden Risse gemäss der Schweizer Norm SN 640 312a, Erschütterungen, unter Kapitel D, Risse und Rissprotokolle. Risse werden nur aufgenommen, wenn sie aus einem Meter Distanz von blossen Auge erkennbar sind, was einer Rissbreite von zirka 0,05 mm entspricht. Dabei werden Risse an der Oberfläche und durchgehende Risse unterschieden und bezüglich ihrer Breite in fünf Klassen eingeteilt (feine Risse $\leq 0,2$ mm bis klaffende Risse ≥ 3 mm). Im Unterschied zum Rissprotokoll werden Erschütterungsmessungen parallel zu den Bauarbeiten ausgeführt. So soll der Nachweis erbracht werden, dass keine übermässigen Emissionen oder Immissionen auf die Nachbargebäude eingewirkt haben. Mittels neuer Technik können die Messdaten über ein Mobiltelefon regelmässig übertragen werden. Eine automatische akustische oder optische Alarmierung kann auf die Überschreitung der Grenzwerte aufmerksam machen.

Sind Schäden aufgetreten, wird eine Schlusskontrolle gemacht. Dabei wird der Vergleich zwischen dem Rissprotokoll und zusätzlichen Schäden gemacht, dokumentiert und gegenseitig anerkannt. Wurden keine Schäden gemeldet, wird in der Praxis meistens auf eine Schlusskontrolle verzichtet. Es empfiehlt sich, auch dies nachvollziehbar allen beteiligten Parteien zu kommunizieren.

GUT ZU WISSEN

Die drei wichtigsten Punkte: Ein Rissprotokoll

- dient der Beweissicherung bei Schäden.
- ist im Interesse aller beteiligten Parteien.
- muss vor dem Beginn der Bauarbeiten erstellt werden.

Weitere Informationen unter www.hbq-bauberatung.ch