

# NACHGEFRAGT

## ■ Gutachten und Qualitätsmanagement im Gebäudebestand und bei Neubauten

Während einer Bauphase entstehende Mängel können oft nicht – vor allem nicht vom Laien – rechtzeitig erkannt werden. Oder wenn sie erkannt werden, ist eine Mängelbeseitigung meist nur schwer durchsetzbar.

Pflege und Wartung von Objekten stellt die Eigentümer, Bewohner und die Hausverwaltungen immer wieder vor hohe Anforderungen. Durch regelmäßige Inspektionen können hier vor größeren Schäden bzw. vor hohen Folgekosten geschützt werden.

Ein Interview mit Josef Koch, dem Inhaber von JK-Sanierungstechnik zum Thema Qualitätssicherung.



### Josef Koch

Jahrgang 1957

Mauremeister mit Staatspreis der Bayer. Landesregierung

Informationselektroniker  
Geobiologischer Berater, Baubiologe

Freier Sachverständiger für allg. Hochbau

Vortragsreferent, Autor von Fachberichten in div. Fachzeitschriften

Fachreferent eines Ausbildungslehrganges Baubiologe

Laufende Fortbildungen z. B. zu den Bereichen Bausanierung, Asbestentsorgung, Brandschutz in Gebäuden

### Persönliches Statement:

„Für mich steht der Mensch im Mittelpunkt. Er sucht einen Platz, um darin zu wohnen und zu leben, gesund zu bleiben und sich geschätzt zu fühlen.“

Ich setze mein ganzes Wissen und Können ein, damit dies erhalten bleibt.

Den Dingen ihre Einfachheit belassen heißt, die ihnen innewohnende Schönheit entdecken. Die neu erwachte Liebe zum Material und zur Achtsamkeit der vorhandenen Bausubstanz sind Beispiele dafür.“

**SE:** Herr Koch, Sie sind seit Jahren als freier Sachverständiger für den allg. Hochbau zugelassen. Was sind Ihre Erfahrungen, warum empfehlen Sie eine Qualitätskontrolle bei der Altbausanierung?

**Koch:** Ich meine, nicht nur bei einer Sanierung, sondern genauso bei einem Neubau ist es wichtig, dass das sog. Bau-Soll mit dem Bau-Ist-Stand zusammenpasst. Sehr oft werden in der Baubeschreibung Standards festgeschrieben, die vom Laien nicht erkannt bzw. überwacht werden können.

**SE:** Was bringt eine Qualitäts-Baukontrolle dem zukünftigen Eigentümer?

**Koch:** Kostenträchtige Bauschäden nach Fertigstellung oder sogar nach Ende der Gewährleistungszeit können so nicht auftreten. Eine Mängelbeseitigung erübrigt sich. Denn spätere Reklamationen und Gewährleistungsansprüche ziehen sich in die Länge und werden für beide Seiten oftmals teuer.

Es kann also nur im Sinn aller Beteiligten sein, wenn eine neutrale Qualitätssicherung in der Baustoffwahl und in der Ausführung nachvollziehbar kontrolliert wird.

**SE:** Wie kann man sich das vorstellen? Wie läuft das Qualitätsmanagement ab?

**Koch:** Ich denke, ein guter Ablauf ist der sog. 4-Phasen-Plan. In der Phase 1 prüft man die Vollständigkeit der Planungsunterlagen z. B. ob alle notwendigen Werkpläne vorhanden sind, ob evt. Bodengutachten erstellt werden müssen usw. Danach wird in Phase 2 die Wahl der Bauausführung (Fertighaus oder Massivhaus, Baustoffe ...) festgelegt. Nun sind die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und den vom Bauherrn gewünschten Qualitätsstandard in Phase 3 zu überwachen und zu dokumentieren. Phase 4 ist die Abnahme des Gesamtbaus.

**SE:** Haben Sie noch einen Tipp für Haus- und Immobilienbesitzer?

**Koch:** Ja, denn nicht nur bei einem Neubau und/oder einer Sanierung ist es wichtig, sich rechtzeitig um das Qualitätsmanagement zu kümmern, sondern auch bei der laufenden Pflege, Wartung und beim Unterhalt von Immobilien kann der Gutachter wichtige Impulse setzen. Wir z.B. bieten eine Hausbegehung an, in der der Ist-Zustand der Immobilie protokolliert wird. Sie umfasst das gesamte Gebäude inkl. der Gebäudetechnik. Mit diesem Protokoll können rechtzeitig Instandsetzungsarbeiten eingeleitet werden, die die Gebäude vor größeren Schäden bewahren und somit die Eigentümer vor hohen Folgekosten schützen.

Die Immobilie ist somit in einem gleich bleibenden Zustand und der Werterhalt wird gesichert. Gebäuderenovierung durch normale Abnutzung ist zeitlich vorausplanbar und somit in der Umlage der Kosten leicht zu erfassen. Das erleichtert die Kostenplanung und überraschende Investitionen werden somit vermieden.

**SE:** Auch hier wieder die Frage nach dem Ablauf. Wie kann man sich so einen „Gebäudecheck“ vorstellen?

**Koch:** Nehmen wir das Beispiel einer Hausverwaltung: in einem fest gelegten Turnus, je nach Objekt, suchen unsere Fachleute das Gebäude auf, und überprüft es anhand des ausgearbeiteten Prüf-Plans. Hiervon wird ein Ergebnisbericht erstellt, in dem die Mängel und evt. zu erwartenden Schäden oder Renovierungsarbeiten aufgeführt und nach ihrer Dringlichkeit bewertet werden. Falls erforderlich wird eine Kostenschätzung der anfallenden Reparaturen oder Sanierungsarbeiten an die Hausverwaltung übergeben. Diese kann die Ergebnisse dann in der Eigentümerversammlung vortragen. Unliebsame Überraschungen werden so vermieden.

Das ist das Ziel jeden Qualitätsmanagements.