

Checkliste für den gutachterlichen Nachweis über den entstandenen Schaden, die für die Schadensbeseitigung und den nachhaltigen Wiederaufbau notwendigen Kosten

Vorbemerkung:

Diese Checkliste gibt Hinweise auf die Inhalte, die ein **Schadensgutachten** für die Mittelbeantragung aus der Wiederaufbauhilfe NRW infolge des Hochwasser- und Starkregenereignisse 2021 zwingend beinhalten muss.

Das Schadensgutachten dokumentiert alle aufgetretenen Schäden, die durch das Hochwasser- und Starkregenereignis 2021 entstanden sind. Darüber hinaus umfasst das Schadensgutachten eine nachvollziehbare finanzielle Bewertung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zur Schadensbeseitigung. Dabei sind die Kosten der einzelnen Leistungen gesondert aufzuführen.

Soll bei einem vorhandenen Gebäude von einer Sanierung zugunsten eines Neubaus abgesehen werden, sind im Rahmen des Schadensgutachtens die Sanierungskosten den Neubaukosten gegenüberzustellen.

Das Schadensgutachten ist kein Verkehrswertgutachten. Verkehrswertgutachten werden für Ersatzneubauten erforderlich, die anstelle völlig zerstörter Gebäude errichtet werden sollen.

I. Datenblatt:

1. Auftraggeber* des Gutachtens
Name, Vorname, Anschrift - Telefonnummern, E-Mail-Adressen
2. Eigentümer* des Objekts, falls abweichend vom Auftraggeber
Telefonnummern, E-Mail-Adressen
3. Anschrift des geschädigten Objekts
4. Gebäudeart des geschädigten Objekts
(genaue Beschreibung, Anzahl der Wohneinheiten, Angabe von Besonderheiten)
5. Bauweise
6. Denkmal
7. Angaben zum Versicherungsschutz und zu Versicherungsbedingungen

II. Angaben zum beauftragten Sachverständigen*

Die/der beauftragte Sachverständige muss mit seiner Unterschrift bestätigen, dass gegenwärtig keine Geschäftsbeziehungen zum Antragsteller bestehen.



Ferner bestätigt die/der beauftragte Sachverständige mit der Unterschrift, dass keine Planungsleistungen für Objekte des Auftraggebers im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021 übernommen werden.

III. Angaben zum Schadensereignis

Grundlagen der Gutachtenerstellung

1. Ortsbesichtigung auf der Grundlage der eingesehenen Planungen
2. Fotos
3. Pläne und Schriftstücke (soweit erforderlich)
4. Mündliche Aussagen
5. Bestehende Versicherungen
(Gebäude-, Elementarversicherung)
 - Name und Anschrift des Versicherers
 - Versicherungsnummer
 - Versicherungsnehmer
6. Sonstiges

Darüber hinaus sind die angewandten Beurteilungs- und Berechnungs- oder Schätzmethode darzustellen.

Erforderliche Angaben zum Schadensereignis

Das Gutachten ist so anzufertigen, dass es eine plausible Beschreibung der Schadensörtlichkeit sowie des Schadensereignisses unter Angabe von Ursache, Zeitpunkt, Hergang und Auswirkung auf die betroffenen baulichen Anlagen enthält.

Die Beschreibung muss für Fachleute nachprüfbar und für Laien nachvollziehbar sein. Das Schadenformular enthält hierzu eine nicht abschließende Auflistung von Überflutungsarten, die für das entstandene Schadensbild ursächlich sein können und einzelfallbezogen zu beschreiben und gegebenenfalls abweichend zu ergänzen sind.

Überflutung durch:

- Hochwasserführendes Gewässer (Gewässername)
- Wild abfließendes Gewässer
- Mechanische Einwirkung von wild abfließendem Gewässer (Hinweis: keine Feuchtigkeitsschäden)
- Veränderung des Flusslaufes
- Bruch eines Deiches oder anderer



Anlagen zum Aufstau von Gewässern

- Sturzflut
- Aufsteigendes Grundwasser
- Überlaufende Regenwasser- und Mischkanalisation
- Hangrutsch

Beschreibungen, die auf eigenen Feststellungen beruhen, sind eindeutig von solchen abzugrenzen, die auf Angaben anderer Personen beruhen. Entsprechende Personen sind grundsätzlich im Gutachten zu nennen.

IV. Schadensaufstellung (Gebäudeschäden, Schäden an Frei- und Verkehrsflächen) und Schadensbeurteilung

Gebäudeschäden – systematische Ermittlung:

Nachfolgend werden nicht abschließend Hinweise für relevante Kontroll- oder Überprüfungsmaßnahmen angeführt, die einzelfallbezogen für eine systematische Schadensermittlung grundlegend sind.

Außenkontrolle

- Feststellung der Sicherheit zur Begehung des Objektes
- Überprüfung der Außenwände des Erdgeschosses
- Überprüfung der Deckenaufleger

Überprüfung der Gründungssituation

- Welche Richtung hat die Wasserbeaufschlagung genommen?
- Wie zeigt sich das gesamte Umfeld?
- Welche Materialien liegen im Umfeld?
- Wie stark waren die Einflüsse bei angrenzenden Objekten?

Überprüfung der Bausubstanz:

- Ist ein Keller vorhanden oder steht das Gebäude auf Streifen- oder Einzelfundamenten?

Aus den Bauunterlagen ist vorab zu prüfen, ob der Keller als

- Mauerwerkskeller
- Betonkeller oder

- speziell mit Abdichtungen als „Weiße Wanne“ erstellt worden ist.

Klärung der Wasserbeeinflussungs-Situation:

- Einspülen des Wassers durch Kellerfenster als Druckwasser in das Gebäude oder Druckwasser aus dem Untergrund als hydrostatisch drückendes Wasser aus nahegelegenen Uferzonen.
- Prüfen der Bodenverhältnisse im Außenbereich, Unterspülungen, Abtragungen durch die Flut in Bezug Freilegung von Baukörperflächen, Kellern, Wänden - die erdberührend sind.
- Überprüfung der strukturellen Schäden in den Wänden, Einmessung und Beurteilung von Rissen in konstruktiven Bauteilen, Vergleich mit den statischen Unterlagen aus den Behördenarchiven.

Systematische Zusammenstellung in Listenform bezogen auf:

- Kellerbeurteilung
- Gründung
- Erdgeschosswände
- Obergeschosswände
- Rissbildungen
- Unterspülungen
- Standsicherheitsbeurteilung (bei Einsturzgefahr; ggf. Handlungsanweisungen)

Einordnung der schadensträchtigen Feststellungen in einen Zeitablauf.

Beurteilung der Bausubstanz zum Zeitpunkt der Besichtigung sowie aus Erfahrungswerten, welche Veränderungen möglicherweise aufgrund der Schwächung der einzelnen konstruktiven Glieder eintreten können.

1. Ermittlung der Schadenshöhe

Gegenstand der systematischen Schadensermittlung ist die Auflistung aller Bauteile und haustechnischen Anlagen nach Art und Umfang, die durch das Hochwasser- und Starkregenereignis im Juli 2021 beschädigt worden sind. Die jeweiligen Schäden sind detailliert anzugeben. Darüber hinaus sind die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes darzulegen.

Zur Ermittlung der Schadenshöhe ist eine Auflistung der notwendigen Kosten beziehungsweise eine Kostenschätzung für die Schadensbeseitigung unter Angabe der einzelnen Leistungen und der entsprechenden Massen erforderlich. Hierbei ist anzugeben, ob die Kostenschätzung auf der Basis von Brutto- oder Nettobeträgen ermittelt worden ist.



Gründung
UG
EG
1.OG
2.OG
3.OG
Dach

Schäden an haustechnischen Anlagen
Heizungsanlage
Öltank
Elektroanlage
Lüftungsanlage
Trinkwasseranlage
Abwasserleitung

Schäden an Freianlagen und Verkehrsflächen, die zum Flurstück/zur
Parzelle gehören
Freianlagen
Verkehrsflächen
Sonstige

2. Beschreibung der Schadenssituation

Totalschaden	ja/nein
Reparaturen möglich	ja/nein
Teilsanierung	ja/nein
Komplettsanierung	ja/nein

3. Neubaukosten 2021 und Herstellungskosten

Sofern eine Ersatzneubaumaßnahme bei einem zerstörten Gebäude erforderlich wird, ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens erforderlich.

Im Falle eines Ersatzneubaus bei einem vorhandenen Gebäude und dem Verzicht auf eine Sanierung werden die Instandsetzungskosten im Vergleich zu den Kosten des Neubaus aufgezeigt. Berechnungsparameter für die Ermittlung der Neubaukosten sind:

- Brutto-Grundfläche (BGF-Berechnung für das Gebäude)
 - UG
 - EG
 - 1.OG
 - 2.OG
 - 3.OG
 - DG



- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Faktor (Preisindizes für die Bauwirtschaft)
- Neubaukosten 2021 in EURO (Berechnung: BGF m² x NHK € x Faktor = Neubaukosten 2021)
- Besondere Bauteile
- Herstellungskosten (einschl. besonderer Bauteile)

4. Notwendige Sanierungskosten in EURO der Schadenssumme

Herstellungskosten (s. unter 2.) =

Aufräumkosten	Summe A in €
Sicherungskosten	Summe B in €
Reinigungskosten	Summe C in €
Nebenkosten	Summe D in €
Abriss/Wiederaufbau	Summe E in €

Gesamtsumme in €

V. Anlagenverzeichnis

Das Anlagenverzeichnis enthält alle für die Erstellung des Gutachtens relevanten Unterlagen und Nachweise, nicht abschließend zum Beispiel Fotos, Planzeichnungen, Mengen und Kostenansätze.

VI. Bestätigung des Antragstellers* und des beauftragten Sachverständigen zur Vollständigkeit, Richtigkeit und Belegbarkeit der Angaben

Zur Beachtung: Es sind abschließend sowohl die Unterschrift des Antragstellers* als auch des Sachverständigen* unter dem Formblatt zur Vereinheitlichten Berichterstattung über die Schadensbegutachtung für Zwecke der Antragsverfahren an den „Aufbaufonds Nordrhein-Westfalen“ erforderlich.

Verfasser: Architektenkammer NRW und Ingenieurkammer-Bau NRW in Zusammenarbeit mit Architekt Dipl.-Ing. Walter Ebeling, von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Iserlohn Rechtsanwalt Bernhard Bartmann, AIA, Düsseldorf
--