Gebäudeforensik





Gebäudeforensik

Gebäudeanalytik und Ursachenforschung bei Schäden an Immobilien durch z.B. „Zufall“ / Havarie / Willkür / Vorsatz durch Feststellung / Kriminelle Handlung / Analyse des Schadensumfangs-/hergang, Historienanalyse, Probennahmen, Messungen, Befragungen, Dokumentation von Schäden

Eine Gebäudeforensik besteht darin, einerseits das Gebäude auf Schäden und anderseits für den Nutzer gesundheitsschädliche Emittenten hin zu untersuchen, den Schadenshergang über die Ursache bzw. den Verursacher durch Historienanalyse, Einsatz geeigneter Messverfahren und ggfs. Probennahmen, Erfahrung und Wissen über Baukonstruktion, Material, Planung, Ausführung und Intoxikation, nachzuvollziehen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Immobilie über ein Bericht (Beschreibung des Ist-Zustands) oder Gutachten (Beschreibung des Ist-Zustands und Interpretation der Ereignisse) wird als Nachweis für das Sanierungskonzept oder auch evtl. spätere rechtliche Streitigkeiten sowie Haftungsansprüchen erstellt.

Diese Leistung kommt auch unter opt. Zuarbeit von spezialisierten Kooperationspartnern bei Bedarf zum Einsatz.

Kurzer Auszug aus dem Leistungsspektrum, der beispielsweise zum Einsatz kommen könnte:

- „Mit fachlichem Auge sehen was Laien nicht sehen“
- Ganzheitliche und holistische Sichtweise aus 6 beruflichen Perspektiven
- Kontrolle der Planung, Ausschreibung, Vertrag (techn.), Baubeschreibung u.a.
- Historienaanylse / Schadenshergang
- Ursachenanalytik über die bekannten Symptome

- Dokumentation des IST-Zustandes
- Berichte- und Gutachtenerstellung
- Maßnahmenkatalog mit Kostenschätzung
- Beratung in 6 Fachbereichen (Baubiologie, Architektur, Bausachverstand, Gesundheit, Umwelt und SiGeKo)

- Der Bausachverständiger als neutraler Zeuge
- Beweissicherung bei Bauschäden, durch Probenahmen + Auswertung bei Kontaminationen
- Durchsetzen von vertraglichen Inhalten
- Fachliche Kontrolle von "Mängel"-Behebungen
- Baubegleitung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Kundenservice: 12/7 bis 24/7 Service je nach Vertragsverhältnis
- Opt. Einbindung von spezialisierten Kooperationspartnern

u.a.

Wie gesund ist mein Gebäude wirklich ?

Beratungen und Lösungen in Baubiologie, Architektur, Bausachverstand, Gesundheit und Umwelt

"Ursachen von Bauschäden werden oft nur einseitig oberflächlich nach Richtlinie, Verordnung, Gesetz etc. beurteilt, selten tiefer gehend analysiert und von allen bedingenden Seiten heraus betrachtet – kanalisiertes richtlinientreues Denken ist der Standard, ohne über den Tellerrand zu schauen. Sollte hier eine gesundheitliche Gefährdung mit eingehen, wird diese oft nur oberflächlich thematisiert oder ignoriert.

Als holistisch denkender und agierender Mensch, der nicht nur textgläubig ist, sieht die Realität bei Bauschäden und Kontaminationen anders aus.

"Beim holistischen Denken richtet man seine Aufmerksamkeit auf die Beziehung zwischen dem fokussierten Objekt (z.B. eine schimmelpilz-kontaminierte Gebäude-Innenecke) und dem Kontext (z.B. Gebäudelage, Baukonstruktion, Historie, Altschäden u.a.) in dem es sich befindet. Man versucht, auf dieser Basis (statt auf der Grundlage von Regeln) Ereignisse zu erklären und vorherzusagen. Holistische Ansätze basieren eher auf der Erfahrungen und weniger auf abstrakter Logik. Holistisches Denken kann intuitiv sein. Es bedeutet, die Verbundenheit von allem mit allem mit einzubeziehen." (Quelle und (c): http:// www.living-gaia.org/was-bedeutet-holistisch.html – Hier also der Vorteil alle meine Berufe und Weiterbildung fallspezifisch mit einzubeziehen ohne die bekannte Schnittstellenproblematik.

Der Motor der vergangenen "Geiz-ist-Geil"-Mentalität führt auch heute noch als Folge in jedem Bereich des täglichen Lebens zu sinkendem Werteverständnis und Moralverlust – Bauqualität hat heute nicht mehr den früheren Stellenwert der "Meisterqualität" und ist zu einer Modephase des "schnellen Geldes" verkommen. Im Baubereich wichen Gewerke mit Meisterpräsenz dem "Baupfusch" durch "Billiglöhnern" und Schwarzarbeit – die Ausführungsqualität litt … "preiswert", also "billig" muss es sein – Schäden sind die Folge und so manch Nutzer muss mit den Folgen leidvoll leben.

Die Ursachen sind vielfältig, sie bewegen sich oft zwischen der unverhofft eintretenden Havarie, Altersermüdungen und dem willkürlichem Vorsatz; also "externer" Einwirkung und oft selbst verursachten Zuständen – der Analytiker weiß hier mit Wissen, Erfahrung und Messtechnik, den oder die Schuldigen als Profiler zu ermitteln.

Viele Kunden wollen keine teuren langen Gutachten die Keiner mehr versteht und im Endeffekt das

Problem auch nicht lösen, sondern Tacheles: Konkrete Ergebnisse zu konkreten Fragestellungen! Dies umfasst die “Gebäudeforensik”, als Synthese der Fachbereiche “Bausachverstand”, “Baubiologie”, “Architektur” und “Gesundheit”; den Ursachen ganzheitlich und holistisch auf den Grund zu gehen, um langfristige Lösungen zu schaffen.

Den Begriff “Gebäudeforensik” habe ich zum Start meiner freiberuflichen Selbständigkeit 2008 “erfunden”. Im Jahr 2017 habe ich erfahren, dass es eine ähnliche Strömung aus Hannover mit ähnlichem Inhalt mit der “Bauforensik” gibt. Meine “Gebäudeforensik” ist jedoch ganzheitlich ausgerichtet und inkludiert den „Nutzer im“ Raum bzw. Gebäude – Gesundheit ist hier u.a. Ziel im Wechselverhältnis “Gebäude – Mensch – Umwelt”.

Die **Gebäudeforensik** behandelt also nicht nur die “Havarie” oder “Bauschäden” durch “vorsätzliche und kriminelle Handlungen”, sondern “systematische Untersuchung” als auch die “Holistik” im Kontext des Gebäudes.

Holistische Spurensuche im Raum findet auch die Schadensursache und schöpft aus dem Baukasten des Wissens.

Hierzu bedarf es der Intuition und des Verstands.
Holistischen Sachverstand.

Hier einige der schlimmsten Beispiele, denen ich als „Fallanalytiker“/“Gebäudeforensiker“ auf der Spur war:

Vorsatz und kriminelle Handlung: Fall aus 2014: Defekte innenliegende Flachdachentwässerung Ende 2014 durch Zufall entdeckt sorgt seit Einzug 2011 für versteckte Durchnässung der Bausubstanz, wie Wände und Böden in mittlerweile Küche, Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer und Bad. Der Mieter ist irreversibel durch schleichende Vergiftung von Sporen und Mykotoxinen und anderen Chemikalien in den Räumen erkrankt. Die Vergiftung ist 2015 umweltmedizinisch nachgewiesen worden; Folgen: Chemikaliensensitivität/MCS, CFS und Schimmepilzallergie – das Leben des Mieters hat sich bis heute 2022 um 180° gedreht – Nichts ist mehr wie es war. 2015 Strafanzeige und Strafantrag wegen Körperverletzung gegen den Vermieter. Der wichtigste Nachweis der Kausalkette verschwindet aus der Akte der Staatsanwaltschaft Düsseldorf – ein Nachreichen über die Kripo Ratingen wird abgelehnt. Die STA Düsseldorf lehnt eine Körperverletzung per Strafanzeige nach §223 und §224 sowie Strafantrag nach §229 ab, „Mieter sei selber schuld in kontaminierter Wohnung zu wohnen“. Seit 2015 dauert nun schon der Gerichtsprozess – Der Vermieter will „seine“ Mietminderung zurück haben und fühlt sich weder verantwortlich noch schuldig für den Schaden, den er selber durch Vorsatz und Willkür zu verantworten hat, obwohl ihm der Schaden nicht nur seit Einzug „offiziell“ bekannt ist, sondern wie sich durch Zeugenaussagen 2020 bekannt wurde, bereits vorherige Mieter gleiche Problematik hatten. Zwei öbuv. Gerichtssachverständige haben im Jahre 2019 nun die Altschäden aus der Sanierungszeit vor dem Einzugs des Mieters festgestellt – für den Vermieter geht es jetzt ums Ganze, denn er hat nicht nur während der Mietzeit und während des Gerichtsprozess, sondern auch vor Gericht gelogen und ist für alle Schäden die aus seinem Fehlverhalten (Vorsatz, Ignoranz, Gesetzesübertretung, Baupfusch, vorsätzliche Gesundheitsschädigung u.a.) resultieren, zu 100% haftbar. Der Mieter kämpft seit 2015 um die Anerkennung seiner wirtschaftlichen, finanziellen und gesundheitlichen Schäden vor Gericht und bei der Krankenkasse um die gesundheitliche Anerkennung der medizinisch nachgewiesenen Vergiftung sowie daraus resultierenden Intoxikationen. Durch nicht behandelte gesundheitliche Folgen hat der Mieter heute viele gesundheitliche Problem und kann seinen Beruf immer weniger nachgehen. Bisher besteht Täterschutz.

Die ganze Wohnung ist hochgradig mit Sporen und Mykotoxinen belastet – ein Aufenthalt ist für den

Mieter lebensgefährlich/tödlich – der unhygienische Zustand durch Kontamination ist von einer Schimmelpilzsanierungsfirma bestätigt worden – das Mobiliar ist nicht mehr zu gebrauchen, um die 100.000 EUR Sachschaden zzgl. Gesundheitsschaden – das Gericht hat den lebensfeindlichen Zustand mit dem Schaden bereits seit 2018 durch Gutachten anerkannt. Das Bild ist aus der Anfangszeit 2014 – Zustand bis Ende 2020 (gerichtlich angeordnete Rückgabe der Wohnung) ist um Einiges schlimmer, da „Schadensabwehr“ durch „Minimierungspflicht“ nicht zu den Verhaltensweisen des Vermieters gehörten. Gesetze sind irrelevant für den Vermieter – er setzt sich einfach darüber hinweg, da er seit 50 Jahren „Erfahrung in der Vermietung“ hat. Er hat die Wohnung einfach verkommen lassen – wäre der Mieter nicht 2014 notausgezogen als er den Schaden entdeckt hatte, wäre er heute womöglich tot. Zusätzlich brach der Vermieter 2020 mit seinem Handwerker als Handlanger ein, um den „Auszug des Mieters“ zu beschleunigen – der Fall hat neben der zivilrechtlichen Situation am LG Düsseldorf, nun auch strafrechtliche Inhalte. Seit 2020 ermittelt die KriPo Ratingen und die STA Düsseldorf wegen zahlreichen Strafdelikte.

Kunden können unter folgendem Link, die komplette Geschichte dazu nachlesen von der Anmietung einer angeblich sanierten Wohnung bis hin zur gerichtlichen Rückgabe eines „hochgradig kontaminierten Schimmelpilzbunkers“: https://bauen-und-gesundheit.de/kaiserswerther-str-43

Schadstoffe: Diverse Schimmelpilze/Sporen, Mykotoxine, diverse Chemikalien aus der Bausubstanz und Sanierung



Zustand nach Leerstand: Mieterin war Kettenraucherin, verstarb in der Wohnung und lebte dort über 30 Jahre lang – es galt zu untersuchen, welche Schadstoffe in der Gebäudesubstanz bzw. in den Baumaterialien vorhanden sind und durch den Mieter hervorgerufen wurde, um die richtige Sanierung einzuleiten.

Schadstoffe: PAK, PCB, Nikotin



Bewohnter Zustand: Fall aus 2015: Junge 5-köpfige Familie durch diverse Schadstoff in Innenraum sichtlich und nachweislich hochgradig vergiftet. Mutter hatte 2 Fehlgeburten in der kontaminierten Wohnung. Familie wird von der Öffentlichkeit „psychiartrisiert“, die Gesundheitsschäden sind „nur eingebildet“. Nicht fachgerechte Asbestsanierung im bewohnten Zustand. Vermieter (Stadt Ratingen) fühlt sich nicht verantwortlich für das sozialgebundene Gebäude – jede zuständige Behörde (Gesundheitsamt, Sozialamt u.a.) und auch der Bürgermeister verweigern die Zusammenarbeit, die kontaminierten Zustände zu beheben. In dem Gebäude leben über 200 teilweise eingeschüchterte Menschen. Ein Wishleblower aus der CDU teile mit, dass das Problem sehr wohl bekannt ist, aber jeder Verantwortliche “steckt den Kopf in den Sand”. Z.B. ist das Rathaus dagegen offiziell wegen PCB abgerissen und neugebaut worden, 2 Wohngebäude mit ca. 2x 200 Menschen bleibt stehen. Aktueller Zustand unbekannt.

Diese Gebäude sowie Gebäudeproblematik der PCB-Kontamination gibt es in fast jeder Stadt in Deutschland.

Schadstoffe: Asbest, PCB, PAK, Schimmelpilze, Formaldehyd, Pestizide



usw;

seit mittlerweile 2008, in Jahren der freiberuflicher Praxis, habe ich so Einiges erlebt, was auch Gegenstand meiner

- Vorträge: https://bauen-und-gesundheit.de/erwachsenenbildung
- Fallbeispiele: https://bauen-und-gesundheit.de/fallbeispiele

ist.

Die Gebäudeforsensik hilft also verantwortungsvollen Menschen, Werte zu erhalten und Gesundheit zu schützen.

Hierzu gehören auch die Schwester-Projekte:

- „Das Gebäude-Gesundheitszeugnis“ unter: https://Tatort.Haus
- „Zapfluft“ unter: https://Zapfluft.de

Kunden mit Beratungsbedarf, biete ich auch mein Coaching an:

https://bauen-und-gesundheit.de/coaching

Sprechen Sie mich bitte persönlich an, wenn ich Ihnen bei Ihrer Fragestellung behilflich sein darf.

—

Christian Lemiesz
„Gesunde Räume – Gesunde Menschen“
Holistischer Service in Baubiologie, Architektur & Gesundheit
https://Bauen-und-Gesundheit.de