

2024

Der Sachverständige | Wir decken auf und informieren

Das Fachmagazin



Dr. Alexander Eisenmann

Sachverständigenbüro - Justitia

18.10.2024

Das Fachmagazin

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wir, das Sachverständigenbüro - Justitia, haben uns entschlossen ein Fachmagazin auf unserer Firmenwebsite zu veröffentlichen, um Ihnen einen kleinen Einblick aus der Sicht von uns Sachverständigen zu geben. Leider gibt es in unserer Zeit immer mehr „Fachfirmen“ oder solche die es gerne wären, es aber nicht sind und den Telekommunikationsmarkt mit ihrer Unwissenheit heftig durcheinander bringen, indem sie sehr viele Versprechungen machen und angebliches Wissen über die Branche mitbringen, was im Nachhinein die Gemeinden, Privatpersonen oder das Land sehr viel Geld kostet, da sie teilweise nur halbfertige Baustellen zurücklassen, da sie sich bei ihren Angeboten im Wettbewerb verrechnet und übernommen haben und Insolvenz anmelden müssen.

Zum Bedauern aller ist dies leider mittlerweile in jeder Branche der Fall und so schnell wie die Firmen gekommen sind, verschwinden sie auch wieder von der Bildfläche. Wir sehen es als unsere Pflicht an, über einige Punkte auf dem Weg des Journalismus zu schreiben, um den Menschen einmal aufzuzeigen, welche Probleme entstehen, wenn man z.B. Personen einstellt, die branchenfremd sind und diese einen Betrieb, eine Abteilung oder eine Baustelle leiten lässt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Alexander Eisenmann

CTO | Sachverständiger
Sachverständigenbüro – Justitia



Das Fachmagazin

Von uns bekommen sie alles aus einer Hand



Wir erstellen
Ihnen eine
**digitale
Bestands-
aufnahme**



Sie können
unsere Arbeit
jederzeit über
unser
**firmeneigene
s Customer
Journey Portal**
ansehen



Unser
Gutachten
liefert Ihnen
die **beste
Qualität**
durch unsere
erfahrenen
Experten



Bodenanalyse



Sachverständig
enprotokoll



Daten
qualitätsanalyse



Bau-Forecasting

Das Fachmagazin

Inhaltsverzeichnis



Glasfaserunternehmen

- ✚ Die gemachten Versprechen an die Kommunen
- ✚ Die Fachkompetenz der Mitarbeiter die Versprechen geben und die Projekte leiten
- ✚ Die Bauunternehmen welche für den Ausbau genommen werden

Bauschäden

- ✚ Wer haftet für Bauschäden, wenn der Generalunternehmer insolvent ist
- ✚ Wie sollten Bauschäden dokumentiert werden
- ✚ Wie erkenne ich, ob es ein Bauschaden ist oder dieser schon vorher da war

Statistik Anteil von Glasfaseranschlüssen

- ✚ Anteil von Glasfaseranschlüssen an stationären Breitbandanschlüssen | Gefunden bei THIS | Tiefbau Hochbau Ingenieurbau Straßenbau

Die Themen, welche unter der Überschrift aufgezählt sind, werden in den Artikeln beschrieben und erwähnt! Nicht extra erklärt.

Das Fachmagazin



Dr. Alexander Eisenmann

In Deutschland gibt es inzwischen sehr viele Unternehmen, die sich neu gegründet haben, um sich im Glasfaserausbau zu profilieren. Was haben diese Unternehmen gemeinsam und was macht sie zu Beginn so erfolgreich? Um diese Frage zu beantworten, muss man hinter die Fassaden schauen, um einen kleinen Einblick in die Firmenstruktur zu bekommen. Hat ein Glasfaserunternehmen eine Ausschreibung für den Ausbau einer Kommune gewonnen, beginnt es damit, Agenturen (Vertriebsmitarbeiter) und auch eigene Vertriebsmitarbeiter in die Kommune zu schicken.

um in einem bestimmten Zeitraum eine festgelegte Quote von potenziellen Kunden zu erreichen, die zwischen 25% und 45% liegen kann. Wenn diese Quote nicht erreicht wird, wird eine andere Agentur damit beauftragt, diese Quote zu erreichen, bis sie irgendwann erreicht wird. Wenn diese Quote erreicht ist, werden „Informationsabende“ veranstaltet, bei denen die Kunden den Vertriebsmitarbeitern Fragen stellen können und diese mehr schlecht als recht beantwortet werden, zumal Versprechungen gemacht werden, auch im Vorfeld schon bei den ersten Gesprächen.

Das Fachmagazin

werden von den dort tätigen und „baufremden“ Vertriebsmitarbeitern Aussagen gemacht, die zwischen gut und böse anzusiedeln sind. Diese Aussagen sind so weit von der Realität entfernt, dass man sich fragen muss, was diese Damen und Herren zu solchen Aussagen veranlasst hat. Es sind Versprechungen, die der Gemeinde gegenüber gemacht werden, die zum Großteil nicht umsetzbar sind, geschweige denn etwas mit dem Bauablauf und der geplanten Bauzeit zu tun haben. Aber es ist leider in der ganzen Branche so, dass Leute eingestellt werden, die branchenfremd sind, keine Erfahrung haben, diese findet man in jeder Abteilung und die wenigen Fachkräfte, die im Unternehmen tätig sind, werden eingesetzt um Geld zu sparen, wofür für einen Fachmann 3 Fachfremde für die Hälfte des Gehaltes eingesetzt werden. Das ist aber keine Win - Win Situation, sondern man bürdet sich die doppelten bis vierfachen Kosten auf, die durch die nicht vorhandene Erfahrung und die erhöhte Anzahl von Bauschäden entstehen.

Die Ausführung, also der Baubeginn verzögert sich meistens noch 1 Jahr nach der Unterzeichnung und bei anderen sogar mehrere Jahre bis einmal ein Bagger rollt. Dann wird natürlich versucht, diesen Rückstand durch Schnelligkeit wieder aufzuholen, was sehr fatal endet.

Die meisten Glasfaserunternehmen beauftragen Baufirmen aus dem Ausland, die billiger arbeiten als einheimische Firmen. Das heißt nicht, dass diese die Arbeiten schlechter ausführen als andere, aber meist funktioniert die Kommunikation mit diesen schlecht bis gar nicht, da kein deutschsprachiger Projektleiter oder Bauleiter vor Ort ist. So wird der Auftrag, wenn überhaupt, nur abgearbeitet oder die Firma wird einfach gegen eine andere ausgetauscht und das mehrmals. So geschehen bei der Firma X im Projekt Neckarsulm, wo bei diesem Austausch mehrere Baufirmen zum Einsatz kamen und erhebliche Bauschäden entstanden, wo sich natürlich keine der eingesetzten Firmen verantwortlich fühlte und somit die Stadt auf den Kosten sitzen blieb. Da sogar eine Firma, die dort im Ausbau tätig war, in Konkurs gegangen ist.

Bauschäden

Bevor Bauschäden entstehen, sollte man diesen vorbeugen, nicht das diese vermeidbar wären, sondern die bereits vorhandenen Sachschäden dokumentieren, damit im Nachhinein nach dem Ausbau niemand für diese zur Kasse gebeten werden kann. Diese sollten von einem Sachverständigen aufgenommen werden, da dieser sofort ein Gutachten erstellt. Darüber hinaus werden diese auch digital archiviert, so

Das Fachmagazin

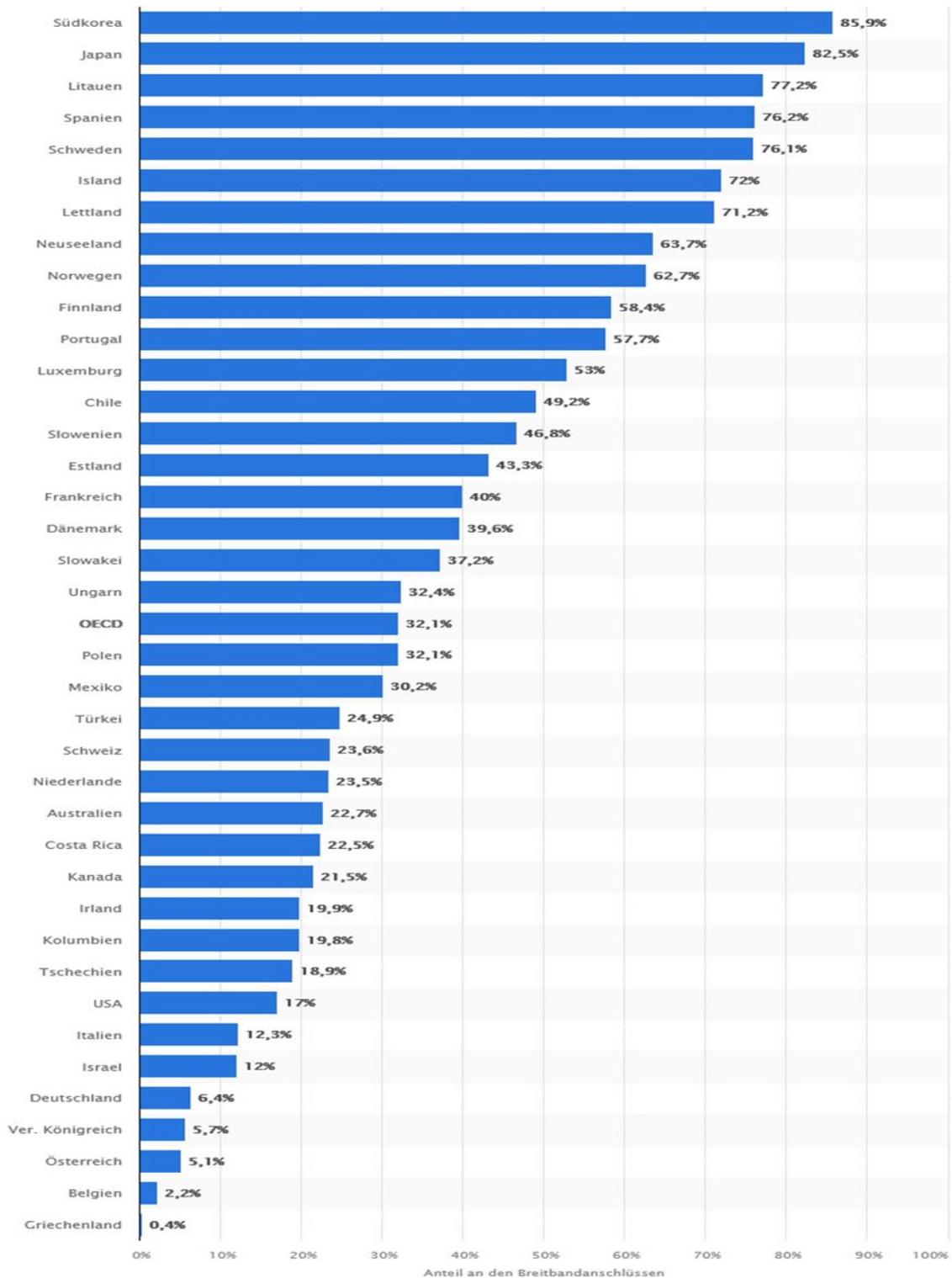
dass wenn es zu Streitigkeiten kommen sollte, beide Parteien Zugriff darauf haben und davon ausgehen können, dass nichts verfälscht, ist da im normalen Fall der Sachverständige neutral ist. Aber was passiert, wenn während des Ausbaus solche „Bauschäden“ entstanden sind aber die Firma nicht mehr vor Ort oder gar insolvent und somit nicht mehr greifbar und deren Dokumentation nicht vorhanden oder nur teilweise vollständig ist? Was dann? Nun da der GU der Auftragnehmer der Glasfaserfirma ist und die Stadt natürlich so schlau war und den Sachverständigen bei den Bauarbeiten Projektbegleitend den Sachverständigen weiterbeschäftigt hat für die Begleitende Dokumentation können lückenlos alle Bauschäden durch ein Gutachten belegt werden welches auch vor Gericht Gültigkeit besitzt das heißt im Kontext, dass zwar der GU nicht mehr greifbar ist durch bspw. Insolvenz haftet immer noch der Auftraggeber in diesem Fall die Glasfaserfirma für diese entstandenen Schäden und die Kommune kann somit diesen haftbar dafür machen. (§ 13 Abs. 3 VOB/B)

Wie stelle ich fest, ob die Beschädigung ein Bauschaden ist oder nicht? Also man erkennt dies, wenn man die Vorabdokumentation sich ansieht und überprüft, ob diese schon vor Baustart vorhanden war oder nicht. Zum anderen erkennt man es durch jahrelange Erfahrung und was für Merkmale die Beschädigung aufweist.

Dies können z.B. Kratzspuren sein, die auf eine Baggerschaufel hinweisen, oder unnatürliche Bodensenkungen, die auf eine schlechte Verdichtung des Grabens zurückzuführen sind, usw., um nur zwei Beispiele zu nennen, an denen man erkennen kann, ob diese Schäden während des Ausbaues entstanden sind oder ob sie schon vorher vorhanden waren. Letztendlich bedarf es aber einer guten Dokumentation und Erfahrung, um solche Dinge zu erkennen.



Das Fachmagazin



Das Fachmagazin

Schlusswort

In der nächsten Ausgabe unseres Fachmagazins werden wir uns mit dem Unterbau (Infrastruktur) und der Baugrunduntersuchung (Bodenklassenanalyse), dem Denkmalschutz und der Kampfmittelfreiheit sowie der Oberflächenuntersuchung beschäftigen. Darüber hinaus werden wir über den Spezialtiefbau berichten, der von vielen Unternehmen nicht beachtet und ausgeführt wird und schwerwiegende Folgen haben kann.

Bis dahin wünschen wir Ihnen eine gute Zeit!

Ihr Team

vom Sachverständigenbüro - Justitia

