

Zusatz AGB – Wasserschaden- und Feuchteschaden- Aufnahme und Schadensrapporte - Stand März 2026

Diese Zusatz-AGB gelten für die Aufnahme und technische Dokumentation von Wasser- und Feuchteschäden in Innenräumen (insbesondere Badezimmer, Duschen, Küchen, Waschküchen, Nebenräumen und Wohnbereichen) sowie für die Erstellung von Schadensrapporten, Zustandsprotokollen und technischen Stellungnahmen durch 4BM Blickenstorfer. Sie ergänzen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) von 4BM Blickenstorfer. Bei Widersprüchen gehen diese Zusatz-AGB für die hier geregelten Leistungen vor. Soweit diese Zusatz-AGB keine abweichende Regelung enthalten, gelten ergänzend die Grund-AGB.

Wichtige Abgrenzung: 4BM erstellt eine technische Schadenaufnahme und fachliche Beurteilung der feststellbaren Ist-Situation. Entscheidungen über Versicherungsdeckung, Leistungspflicht, Regress, Haftungsquote oder Prozessstrategie trifft 4BM nicht.

1. Geltungsbereich und Vertragsbestand

1.1 Diese Zusatz-AGB gelten für Aufträge über Wasserschaden- und Feuchteschaden-Aufnahmen, Schadensrapporte, Zustandsprotokolle, orientierende Lecklokalisierungen, dokumentierende Messungen sowie technische Stellungnahmen im Zusammenhang mit Schadenfällen.

1.2 Vertragsbestandteile sind in absteigender Priorität:

- a. die schriftliche Beauftragung bzw. Offerte mit Leistungsbeschreibung, Zweck und allfälligen Adressaten
- b. diese Zusatz-AGB
- c. die Grund-AGB von 4BM Blickenstorfer in der jeweils vereinbarten Fassung.

1.3 Der Auftraggeber hat den Verwendungszweck eindeutig anzugeben, insbesondere Schadenfall-Nummer, Versicherer, Objektadresse, Ansprechpartner, Ziel der Begutachtung und die vorgesehenen Empfänger des Rapports.

Jede Zweckänderung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung von 4BM.

1.4 Sofern nicht der Versicherer selbst Auftraggeber ist, entsteht durch die bloße beabsichtigte oder tatsächliche Einreichung des Rapports bei einer Versicherung kein direktes Vertragsverhältnis zwischen 4BM und dem Versicherer.

2. Zweck und Charakter des Schadensrapports

2.1 Der Schadensrapport dient der technischen Zustandsbeschreibung, Beweissicherung, Dokumentation der feststellbaren Ist-Situation, orientierenden Ursachenbeurteilung, Risikoeinschätzung sowie der fachlichen Empfehlung weiterer Schritte.

2.2 Der Schadensrapport ist kein gerichtliches Gutachten, sondern eine private technische Stellungnahme. Er garantiert weder einen bestimmten Beweiswert noch einen bestimmten Ausgang in einem Versicherungs- oder Gerichtsverfahren.

2.3 4BM trifft keine Zusicherungen zur Versicherungsdeckung, Leistungspflicht, Schadenhöhe im versicherungsrechtlichen Sinn, Haftungsquote, Regressfähigkeit oder zur Anerkennung des Rapports durch Versicherer, Behörden oder Gerichte.

2.4 Aussagen von Versicherungsnehmern, Eigentümern, Mietern, Unternehmern oder anderen Beteiligten werden – soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt – als Angaben Dritter dokumentiert und nicht als unabhängig verifiziert vorausgesetzt.

3. Leistungsumfang

3.1 Soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart, umfasst die Leistung insbesondere: Aufnahme der Schadenhistorie und der bekannten Ereignisabfolge; visuelle Objekt- und Bauteilaufnahme; Fotodokumentation; orientierende Messungen und Auswertungen; Festhalten von Zugänglichkeiten, Randbedingungen und sichtbaren Schadensgrenzen; Erstellung des Schadensrapports mit Messwerten, Bildern, technischer Beurteilung, Risikohinweisen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

3.2 Der Einsatz von Datenloggern, wiederholte Kontrollmessungen, ergänzende Kurzberichte, Versicherungsformulare, Begleitungen vor Ort mit Dritunternehmern oder ergänzende Stellungnahmen nach Rückfragen von Versicherern sind nur geschuldet, wenn sie ausdrücklich vereinbart oder nachträglich separat beauftragt werden.

3.3 Nicht Bestandteil des Auftrags sind – sofern nicht ausdrücklich separat vereinbart – insbesondere: Sanitär-, Spengler-, Trocknungs-, Demontage- oder Instandsetzungsarbeiten; Druckprüfungen; zerstörende Prüfungen; Bauteilöffnungen; Probenahmen; Laboranalysen; mikrobiologische, schimmelbezogene oder schadstoffbezogene Untersuchungen; Planungs-, Bauleitungs- oder Koordinationsleistungen; Rechtsberatung; Deckungs- oder Haftungsentscheide; detaillierte Kostenermittlungen Dritter.

4. Prüfbedingungen, Schadenminderung und Zugänglichkeit

4.1 Der Auftraggeber stellt alle erforderlichen Informationen und Unterlagen rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung, insbesondere Schadenfall-Nummern, Kontaktdaten des Versicherers, Pläne, Leitungsführungen, bekannte Vorbefunde, frühere Sanierungen, Trocknungsunterlagen und bereits getroffene Sofortmassnahmen.

4.2 Der Auftraggeber bzw. die von ihm bezeichnete Person gewährleistet freien, sicheren und zumutbaren Zugang zu allen relevanten Bereichen. Erschwerte oder ungenügende Zugänglichkeiten, fehlende Beleuchtung, nicht freigeräumte Bereiche, fehlende Stromversorgung oder fehlende Sicherungen können die Untersuchung einschränken und werden dokumentiert.

4.3 Sofortmassnahmen zur Schadenminderung – insbesondere Wasser absperren, elektrische Gefahren beseitigen lassen, Schutz von Inventar, Notabdichtungen, Beiziehung von Sanitär-, Elektro- oder Trocknungsfirmen – bleiben Sache des Auftraggebers, Eigentümers oder der verantwortlichen Schadenorganisation. 4BM schuldet solche Notfallmassnahmen nur bei ausdrücklicher separater Beauftragung.

4.4 Wird das Schadenbild vor der Besichtigung bereits durch Demontagen, Reinigungen, Trocknungsmassnahmen, Reparaturen oder sonstige Eingriffe verändert, beurteilt 4BM den Zustand ausschliesslich so, wie er zum Untersuchungszeitpunkt angetroffen wird. Bereits veränderte Verhältnisse können die Aussagekraft, Ursachenzuordnung und Beweissicherung einschränken.

4.5 Gefahrenlagen wie elektrische Risiken, Schadstoffe, Absturzgefahren, statische Risiken, kontaminierte Bereiche oder aggressive Medien sind 4BM vorab mitzuteilen. 4BM ist berechtigt, Leistungen aus Sicherheitsgründen zu verweigern, zu unterbrechen oder vom vorgängigen Herstellen sicherer Bedingungen abhängig zu machen.

5. Zerstörungsfreie Untersuchung, Bauteilöffnungen und Lecklokalisierung

5.1 4BM untersucht Schadenfälle standardmässig zerstörungsfrei. Bauteilöffnungen, Freilegungen, Sondierungen, Probeentnahmen oder invasive Prüfungen erfolgen nur nach vorgängiger ausdrücklicher Freigabe durch den Auftraggeber und – soweit erforderlich – den Eigentümer, Versicherer oder die zuständige Fachunternehmung.

5.2 Eine orientierende Lecklokalisierung erfolgt – soweit vereinbart – anhand technischer Indikatoren wie Messwerten, Thermografie, Bauteilaufbau, Schadensbild und Plausibilisierung. Eine vollständige und eindeutige Lokalisierung kann aufgrund verdeckter Leitungsführungen, Bauteilschichten, Randbedingungen, Temperatur- oder Feuchtegradienten sowie eingeschränkter Zugänglichkeit nicht zugesichert werden.

5.3 Erforderliche weiterführende Prüfungen, wie Druckproben, Kamerabefahrungen, Farbstofftests, Endoskopien, Leitungsortungen oder Laboruntersuchungen, sind gesondert zu beauftragen. Leistungen solcher Dritter sind nicht Bestandteil des Auftrags von 4BM.

5.4 Soweit Leitungsführungen, Bodenheizungen, Abdichtungen oder andere verdeckte Installationen für die Untersuchung relevant sind, hat der Auftraggeber deren Lagepläne oder Markierungen zur Verfügung zu stellen. Für Einschränkungen oder Schäden infolge fehlender, unrichtiger oder unvollständiger Angaben haftet 4BM im gesetzlich zulässigen Umfang nicht.

6. Messmethoden, Randbedingungen und Aussagegrenzen

6.1 Messungen und technische Bewertungen erfolgen – soweit anwendbar – unter Berücksichtigung einschlägiger SIA- und SN-EN-Normen, der anerkannten Regeln der Baukunde, Herstellerangaben sowie des Standes der Technik zum Untersuchungszeitpunkt.

6.2 Messungen von 4BM sind grundsätzlich nicht akkreditiert. Sie dienen als technische Parteistellungnahmen bzw. technische Dokumentation des feststellbaren Zustands zum Zeitpunkt der Aufnahme.

6.3 Messergebnisse stellen Momentaufnahmen oder – bei Datenloggern – Verlaufsmessungen unter den dokumentierten Randbedingungen dar. Änderungen von Temperatur, relativer Luftfeuchte, Lüftung, Nutzung, Trocknungszustand, Wasserzutritt, Oberflächenzustand oder Bauteilaufbau können spätere Ergebnisse wesentlich beeinflussen.

6.4 Messtoleranzen, Randzoneneffekte, materialabhängige Einflüsse und gerätespezifische Abweichungen sind technisch unvermeidbar. 4BM schuldet eine sorgfältige Durchführung, nachvollziehbare Dokumentation und fachlich vertretbare Auswertung, nicht jedoch ein bestimmtes Messergebnis oder die vollständige Feststellung jeder verdeckten Ursache.

6.5 Soweit für den konkreten Auftrag relevant, können eingesetzte Geräte, Seriennummern und Kalibrierhinweise im Rapport dokumentiert werden.

6.6 Interne Arbeitsunterlagen, Rohdaten, Notizen, Vorversionen, interne Berechnungen und nicht im Schlussrapport enthaltene Zwischenstände bleiben – soweit gesetzlich zulässig – Eigentum von 4BM und sind nur geschuldet, wenn ihre Herausgabe ausdrücklich vereinbart wurde.

7. Vergütung, Versicherer und Kommunikation

7.1 Die Vergütung richtet sich nach Offerte, Vereinbarung oder effektivem Aufwand. Im Übrigen gelten die Zahlungs- und Spesenregelungen der Grund-AGB.

7.2 Sofern nicht der Versicherer selbst Auftraggeber ist, bleibt ausschliesslich der Auftraggeber Vergütungsschuldner von 4BM, auch wenn der Rapport für eine Versicherung erstellt, an diese weitergeleitet oder von dieser ganz oder teilweise vergütet werden soll.

7.3 4BM ist berechtigt, den Rapport sowie auftragsbezogene Informationen und Unterlagen an die in der Beauftragung bezeichneten Empfänger – insbesondere Versicherer, Verwaltungen, Eigentümer oder beteiligte Fachunternehmen – weiterzugeben, soweit dies dem vereinbarten Zweck entspricht oder der Auftraggeber zugestimmt hat.

7.4 Versicherer- oder verwaltungsspezifische Anforderungen, Zusatzformulare, Portaleingaben, Rückfragenbeantwortungen, ergänzende Besichtigungen oder Stellungnahmen nach Einreichung des Rapports sind zusätzliche Leistungen und gesondert zu vergüten, soweit sie nicht bereits ausdrücklich im Auftrag enthalten sind.

7.5 Der Beizug von Hilfskräften, Fachspezialisten, Prüflaboren oder sonstigen Drittunternehmen richtet sich nach den Grund-AGB.

8. Verwendung, Weitergabe und Rechte an Unterlagen

8.1 Der Auftraggeber erhält ein nicht übertragbares, nicht exklusives Nutzungsrecht am Schadensrapport ausschliesslich für den vereinbarten Zweck und den konkreten Schadenfall.

8.2 Eine Weitergabe an weitere Dritte, eine Verwendung in anderen Schadenfällen oder Projekten, eine auszugsweise Wiedergabe, eine inhaltliche Bearbeitung, die Veröffentlichung oder eine werbliche Nutzung bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung von 4BM, sofern die Weitergabe nicht bereits vom vereinbarten Zweck gedeckt ist.

8.3 Dritte dürfen aus dem Rapport – soweit gesetzlich zulässig – keine unmittelbaren Ansprüche gegen 4BM ableiten. 4BM bleibt Inhaber sämtlicher Urheber- und Nutzungsrechte an Fotos, Messdaten, Texten, Skizzen, Tabellen und Auswertungen.

8.4 Eine selektive oder aus dem Zusammenhang gerissene Verwendung von Textstellen, Bildern oder Messwerten, die zu einer sachlich verfälschenden Darstellung führen kann, ist unzulässig.

9. Haftung und haftungsspezifische Ergänzungen

9.1 Es gelten die Haftungsregelungen der Grund-AGB. Ergänzend haftet 4BM insbesondere nicht für nicht oder verspätet erkannte verdeckte Leckagen, Feuchtewege, Schäden oder Ursachen, soweit diese mit den vereinbarten und zerstörungsfreien Methoden unter den gegebenen Randbedingungen nicht zuverlässig feststellbar waren.

9.2 4BM haftet – soweit gesetzlich zulässig – nicht für Folgeschäden oder Mehrkosten, die aus unterlassener oder verspäteter Schadenminderung, fehlender Mitwirkung, unvollständigen Angaben, fehlenden Plänen, nachträglichen Veränderungen am Objekt oder Eingriffen Dritter entstehen.

9.3 4BM haftet – soweit gesetzlich zulässig – nicht für Leistungen, Entscheidungen oder Verzögerungen Dritter, insbesondere von Versicherern, Sanitärfirmen, Leckortungsunternehmen, Trocknungsfirmen, Elektrikern, Verwaltungen, Eigentümern, Laboren oder Unternehmern, und nicht für die daraus abgeleiteten Kosten oder rechtlichen Folgen.

9.4 Empfehlungen von 4BM zum weiteren Vorgehen ersetzen keine Ausführungsplanung, keine behördliche Freigabe, keine Sanierungsgarantie und keine verbindliche Weisung an Drittunternehmer. Die Umsetzung und Koordination von Massnahmen bleibt Sache des Auftraggebers bzw. der hierfür eingesetzten Fachunternehmen.

9.5 Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie nicht, soweit zwingendes Recht entgegensteht.

10. Schlussbestimmung

10.1 Soweit diese Zusatz-AGB keine abweichenden Regeln enthalten, gelten ergänzend die Bestimmungen der Grund-AGB von 4BM Blickenstorfer, insbesondere zu Terminen, Stornierungen, Kündigung, Zahlungsbedingungen, Datenschutz, Gerichtsstand, salvatorischer Klausel und Schriftform.