



Fotos: Bausachverständigenbüro B+K GmbH

Die Bausachverständigen der B+K:
 Oliver Klar, Alexander Haller und
 Stephan Keppeler (von links).

Bautenschutzprofi(I)

Im Gespräch mit Stephan Keppeler, GF des Bausachverständigenbüros B+K

Heute bin ich in der Gierather Straße 115 in Köln zum Gespräch mit Stephan Keppeler verabredet. Seit mehr als 25 Jahren kennen und schätzen wir uns. Ich hatte die Freude, Stephan als Studienabgänger auf dem Bau zu begleiten, musste auf dem Fußballfeld seine dribblerischen Fähigkeiten als gegnerischer Verteidiger der Werksauswahl unterbinden und habe Seite an Seite mit ihm auf Konferenzen referiert. Seit mehr als 20 Jahren arbeiten wir in den Arbeitsgruppen des Referates 4 „Bauwerksabdichtung“ der WTA mit und versuchen hier unsere in der Praxis gewonnenen Erfahrungen einfließen zu lassen. Den ein oder anderen Temin haben wir in den vergangenen zweieinhalb Jahrzehnten mit viel Spaß an der Arbeit wahrgenommen. Ich erinnere

mich mit Freude an den WTA-Tag in Wien, die erste HoBa (Holz- und Bautenschutzkonferenz) in Duisburg und auch an die Ausklänge der Tage, die wir nach Tageslast und Hitze mit einem Glas Bier am Tresen nahmen.

Nach all den Jahren ist es kein Wunder, dass du, Stephan, dein Sachverständigenbüro schon seit mehr als 20 Jahre führst. Kannst du unseren Lesern kurz schildern, wie dein beruflicher Werdegang sich bis heute vollzog?

Klar, Rainer, ich versuche es. Wie ich Dir bereits einmal erzählte, hat mich mein damaliger Professor dazu gedrängt, mein Studium an der FH Köln zu beenden. Die gastronomische Tätigkeit, die ich bis dahin mit zwei meiner Freunde ausübte, war einträglich, doch förderte dieses

nicht unmittelbar mein Diplom. Mein chronologischer Werdegang beschreibt sich so:

- Von 1995 bis 2014 war ich Technischer Leiter eines bundesweit tätigen Bautenschutzunternehmens
- Seit 1999 geschäftsführender Gesellschafter des Bausachverständigenbüros B+K GmbH; dort in Tätigkeit als Sachverständiger
- 2002 Ausbildung zum Holz- und Bautenschutztechniker am HBZ Münster
- 2005 von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt, Fachgebiet Schäden an Gebäuden
- 2007 von der IHK Köln öffentlich bestellt und vereidigt, Fachgebiet Abdichtungen
- 2007 TÜV-Zertifizierung zum Sach-

verständigen für die Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzschäden in Innenräumen

– 2020 IHK-Zertifizierung zum Immobilienmakler

Mitglied bin ich noch

– im Sachverständigenkreis des Deutschen Holz- und Bautenschutzverbandes (DHBV)

– in der Wissenschaftlich Technischen Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung e.V. (WTA), dort Leiter der Arbeitsgruppe 4-6, Nachträgliches Abdichten erdberührter Bauteile und Mitautor zahlreicher WTA-Merkblätter

– im Bau- und Immobilien-Sachverständigenkreis an der IHK zu Köln

Schildere bitte deine Erfahrungen mit dem DHBV und ggf. deine Mitarbeit in den weiteren Interessenvertretungen.

Kennengelernt habe ich den DHBV in meiner Zeit bei ISOTEC. Damals war noch Dr. Mühlberg Geschäftsführer. Wir

haben gemeinsam bei der Deutschen Bauchemie in Frankfurt gesessen und durften dort an der Ausarbeitung der ersten KMB-Richtlinie teilnehmen. Ich habe eigentlich zu allen Mitarbeitern und Mitgliedern des DHBV ein sehr gutes, wenn nicht sogar freundschaftliches Verhältnis. Ich schätze die fachliche Qualifikation, die Ausbildungsqualitäten und den fachlichen Austausch, der hoffentlich bald wieder in geselliger Runde möglich sein wird. Durch den DHBV habe ich Orte gesehen, die man vielleicht sonst nicht in dieser Form bereist hätte. Wir waren gemeinsam auf Kuba und ich hätte wohl auch nicht so viele Facetten von Moskau kennengelernt. Ja, Rainer, und ich denke auch an unsere gemeinsamen Pionierzeiten, als wir seinerzeit in einem extra errichteten Zelt der Freiwilligen Feuerwehr Chemnitz auf einem dortigen Sportplatz Schulungen durchgeführt haben, nachdem wir zuvor mit Tempo 80 das komplette Schulungsequipment von Köln nach Chemnitz und anschließend

wieder zurück transportiert haben bei einer durchgängig gefühlten Außentemperatur von weniger als 0 °C. Du erinnerst dich?

Ja, sehr gut sogar. Nur das Bücken zum Speiskübel am nächsten Morgen fiel schwer. Ist verdammt lang her. Sag mal bitte, Stephan, wie kam es zur Bildung des Sachverständigenbüros – eurer Bürogemeinschaft?

Ehrlich gesagt sind wir – man kann es nach mehr als 20 Jahren so sagen – historisch gewachsen. Als Ingenieur gibt es die technischen, nicht delegierbaren Aufgaben im Sachverständigenwesen. Ich wollte immer, dass ich meinen Fokus auf diese Arbeit richten kann. Entsprechend habe ich im Hintergrund ein Team aufgebaut, das mich bei der administrativen Arbeit, wie beispielsweise bei der Organisation von Gerichtsterminen, unterstützt und mir für meine eigentliche Arbeit den Rücken freihält. Aber auch für die technischen Fragen fehlte schnell die Zeit



NEU

DREI ANFAHRTEN FÜR EINE KELLERSANIERUNG? DAS IST GESCHICHTE.

weber.tec 932 Selbstverlaufender Bodendichtspachtel

Der rein mineralische, schnellabbindende Bodendichtspachtel **weber.tec 932** dichtet ab und egalisiert in nur einem Arbeitsschritt. Die bisherige Wartezeit zwischen den Arbeitsgängen und erneute Anfahrten entfallen.

- Selbstverlaufend.
- Wasserdicht.
- Mineralisch.



Um der Ursache von Schimmel, Feuchtigkeit und Co. auf die Spur zu kommen, setzt das Team verschiedene Messmethoden ein wie hier das elektrische Widerstandsmessverfahren.

Auch die Arbeit mit dem Steiger gehört dazu, wenn Anschlüsse auf dem Dach genau untersucht werden müssen.



und das Team wurde um studentische Hilfskräfte erweitert. Was soll ich sagen: Zwei meiner studentischen Hilfskräfte sind heute öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige und sitzen mit mir im Büro. Diese Entwicklung zeigt mir, dass der Weg richtig war und ist! Wir haben allerdings über die Jahre festgestellt, dass wir so gut aufgestellt sind, dass wir unser Backoffice auch anderen Sachverständigen anbieten können. Mittlerweile sitzen wir mit dem Team von Indicamus und mit dem Sachverständigen Daniel Lörcks im selben Haus, profitieren alle von unserem funktionierenden System und können uns auf unsere eigentliche Arbeit als Sachverständige fokussieren. Das hat natürlich auch die Vorteile, dass wir bei komplexen Fragen oder Problemstellungen aus anderen Fachgebieten kurze Wege haben.

Was bietet eure Bürogemeinschaft?

Wir erstellen Gerichts- und auch Privatgutachten und haben uns im Laufe der Jahre auf die Fachgebiete Feuchteschäden und Schimmelbefall an Gebäuden spezialisiert. Außerdem bieten wir die Planung von Abdichtungskonzepten, die Erstellung von Sanierungskostenschätzungen, die Ausführungsüberwachung von Abdichtungen, die technische Kaufberatung von Bestandsobjekten, Schimmelpilzkonzentrationsuntersuchungen

oder aber auch Beweissicherungen, u. a. neuerdings im 3-D-Bildverfahren, an. Unser großer Vorteil ist unser Netzwerk: Wir arbeiten seit vielen Jahren mit vielen Handwerkern und Sachverständigen aus den unterschiedlichsten Fachgebieten zusammen und können den Kunden bei den meisten Problemstellungen kompetente und schnelle Hilfe dank unseres Netzwerkes anbieten – auch wenn es nicht in unseren Fachbereich fällt.

Wie steht es um die derzeitige Auftragslage?

Gut. Der Streitlust vor Gericht und das Interesse an den eigenen Immobilien konnte auch die Corona-Pandemie nichts anhaben. Anders ist es nicht zu erklären, dass wir im Jahr 2020 das beste Geschäftsjahr seit unserer Gründung hatten.

Wie weit ist euer Aktionsradius, oder ist nur der Großraum Köln euer Aktionsgebiet?

Nein, nicht nur Köln, wir bewegen uns üblicherweise in ganz NRW, in Rheinland-Pfalz und in Hessen. Seit 2018 haben wir ein mobiles Büro im Einsatz: Ein Bus, der voll als Büro ausgestattet ist, sodass wir direkt nach Terminen beispielsweise die ersten wichtigen Steps einleiten oder schon mal ein Diktat beginnen können. So nutzen wir die Zeit im Auto sinnvoll,

sodass der Kunde möglichst schnell den gewünschten Support erhält.

Was zeichnet euch aus? Welche Qualifikationen oder öffentliche Bestellungen weist ihr auf?

Mein Partner Alexander Haller und ich sind von der IHK zu Köln öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schäden an Gebäuden, insbesondere für Abdichtungen und haben damit jeweils zwei Bestellsgebiete. Susanne Thielen ist Diplom-Architektin und Bauzeichnerin. Sie kennt sich in der Gebäudeplanung für Neubauten und Bauen im Bestand aus und ist in allen Leistungsphasen – von der Entwurfsplanung bis hin zur Bauleitung – zuhause. Alexander Mey ist mit mehr als 20 Jahren Berufserfahrung in einem DHBV-Bautenschutzbetrieb unser Experte für die Sanierung von Gebäuden. Er ist bei uns für die Erstellung von Sanierungskonzepten und Kostenschätzungen zuständig. Die B+K GmbH teilt sich die Bürogemeinschaft mit zwei weiteren öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die nicht nur Kooperationspartner sind: Peter Ossadnik ist ebenfalls öffentlich bestellt und vereidigt und im Fachgebiet Schäden an Gebäuden unterwegs. Mit seinem Partner Lennart Feldmann, der das Fachgebiet Energieberatung abdeckt, hat er das Bausachverständigenbüro Indicamus



Ausbildung zum HoBa-Techniker?

Ich selbst habe 2002 an dem ersten Lehrgang, der berufsbegleitend am Handwerksbildungszentrum Münster durchgeführt wurde, teilgenommen. Dieser Lehrgang ist – in Kombination mit einem Lehrgang am Institut für Sachverständigenwesen – der Grundstein für meine erste öffentliche Bestellung gewesen. Aufgrund meiner damaligen Berufserfahrung als technischer Leiter der ISOTEC GmbH konnte ich schon sehr gut beurteilen, auf welchem qualitativ hohen Niveau die Ausbildung für das Fachgebiet Holz- und Bautenschutz durchgeführt worden ist. Natürlich gab es beim ersten Durchgang der Ausbildung in dieser Form hier und da noch ein paar Ecken im Ausbildungsprogramm, an denen im Nachhinein geschliffen wurde.



Unsere Sachverständigen arbeiten eng mit unserem Back-Office zusammen, um den Kunden schnell helfen zu können.

Als ausgebildeter Zimmermeister ist Alexander Haller in der Lage Kontrollöffnungen im Notfall selbst zu erstellen.

Wie denkst du über unsere berufsbegleitenden Qualifikationen und die weiteren Ausbildungen, wie zum Beispiel Bachelor „Bauen im Bestand“, Master, Vorarbeiter, Techniker, Bachelor und DHBV-Seminare etc.?

Die Initiative und das, was der DHBV geleistet hat, kann ich wirklich von ganzem Herzen nur begrüßen. In meinem beruflichen Alltag und in unserem Netzwerk greifen wir immer wieder auf Fachleute aus dem Bereich Bautenschutz bzw. Bauen im Bestand zurück. Und das machen wir, weil wir uns – insbesondere bei der nachträglichen Abdichtung – sicher sein können, dass diese Leute wissen, was sie tun! Unser Kooperationspartner Peter Ossadnik ist das beste Beispiel: Ich habe ihn kennengelernt als er noch in der Lehre bei ISOTEC war. Heute ist er als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden Teil unserer Bürogemeinschaft und macht seinen Master im Bereich der nutzerorientierten Bausanierung. Es freut mich wirklich zu sehen, dass diese Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung genau diese Qualifikation der Auszubildenden hervorbringen kann, die wir im Tagesgeschäft suchen.

gegründet und ist seit 2019 Teil unserer Bürogemeinschaft. Daniel Lörcks ist nicht nur Elektro- und Installateurmeister, sondern auch öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Installateur- und Heizungsbauer-Handwerk.

Bist du/seid ihr Ausbildungsbetrieb?

Nein, das sind wir nicht.

Stephan, wie ist deine Meinung zum Ausbildungsberuf des Holz- und Bautenschützers und wie bewertest du deine

Wer ist die „Graue Eminenz“ in eurer Bürogemeinschaft?

Da muss ich nicht lange überlegen: Das

ist Elke Braun. Elke hält uns seit 2004 den Rücken im Bereich Verwaltung frei. Sie hat es mit Sicherheit bei den vielen und wieder verworfenen Ideen nicht leicht, die in den letzten 17 Jahren hier so angefallen sind. Allerdings hat sie das immer – wenn auch manchmal berechtigt stirnrunzelnd – als Herausforderung angesehen und uns unterstützt.

Habt ihr eine gemeinsame Einsatzzentrale?

Alle Telefonanrufe und Anfragen laufen zentral zusammen und werden dann an die jeweiligen Sachverständigen oder Kooperationspartner verteilt. Die Abarbeitung der Aufträge erfolgt in Eigenverantwortung. Gerichtsaufträge sind immer personenbezogen. Das heißt, das Gericht beauftragt nicht die B+K GmbH, sondern Alexander Haller und mich persönlich. Die Annahme und Bearbeitung läuft über unser BackOffice, die technische und inhaltliche Bearbeitung erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen.

Stephan, wie ist deine Motivation und die deiner Mitarbeiter?

Die Freude an meiner Arbeit, das Glück, damit Menschen persönlich helfen zu können und die Tatsache, dass ich damit meinen Lebensunterhalt bestreiten kann, motiviert mich ungemein. Ich gehöre zu den glücklichen Menschen, die morgens gerne zur Arbeit fahren und ich glaube, dass ich das so auch für mein ganzes Team sagen darf.

Was zeichnet dich im Vergleich zu deinen Mitbewerbern aus?

Ich bin mit mehr als 25 Jahren in dem Bereich Bautenschutz natürlich ein „alter Hase“. Meine Berufserfahrung ist ein absoluter Wettbewerbsvorteil. Außerdem habe ich beide Seiten der Medaille erlebt: Ich habe als technischer Leiter bei ISOTEC die Praxis auf Unternehmensseite von der Pike auf gelernt. Auf der anderen Seite sehe ich als Sachverständiger natürlich jede Menge fehlerhafte Abdichtungen und kenne die anerkannten Regeln der Technik und weiß vielfach, wie sie zustande gekommen sind, vor allem, weil ich über die Jahre an der Erstellung

Für die Untersuchung von erdbeberührten Abdichtungen gehören für Stephan Keppeler und das Team viele Schürfgruben zu ihren Einsatzgebieten.



zahlreicher Merkblätter beteiligt war. Außerdem können wir als Team auf ein wirklich großes Netzwerk, das in 25 Jahren natürlich immer weitergewachsen ist, zurückgreifen. Dazu gehören auch zahlreiche DHBV-Ausführungsbetriebe, die wir empfehlen, wenn ein Kunde von uns nicht nur Sanierungskonzepte wünscht, sondern auch durch uns eine Begleitung bei der Umsetzung.

Detailliere doch bitte unseren Lesern eure Schwerpunkte, Spezialitäten und Besonderheiten?

Im Fokus steht alles, was mit Feuchte am Gebäude zu tun hat! Mein Partner Alexander Haller – übrigens auch ein ehemaliger Werkstudent, der mittlerweile auch Mitgesellschafter ist – ist gelernter Zimmermeister und hat eine

entsprechend hohe Affinität zum Thema Dach und Feuchte. Durch meine Vergangenheit bei ISOTEC habe ich hingegen eine hohe Affinität zum Thema Feuchte bei erdbeberührten Bauteilen. So ergänzen wir uns ideal und decken das ganze Gebäude ab! Aber auch das daraus resultierende Thema Schimmelbildung wird durch uns und unseren Kollegen Oliver Klar – mit allen notwendigen Messverfahren – abgedeckt. Die Tätigkeiten in diesem Bereich beginnen bei der Ermittlung der Schadensursache und des Schadensumfangs, um darauf basierend dann ein Sanierungskonzept zu erstellen oder im Streitfall alles in Form eines Gutachtens zu dokumentieren. Ebenfalls führen wir auch Beweissicherungen durch. Aktuell treffen wir die Vorbereitungen, um entsprechende

Expertise im Fachbereich Radon anbieten zu können. Hierzu haben wir erste Lehrgänge absolviert und bieten dann – sobald es gesetzlich verpflichtend wird – Radon-Konzentrationsmessungen an.

Was ist der Vorteil eurer Bürogemeinschaft?

Weil wir uns nicht von Sachverständigenkollegen wettbewerbstechnisch abgrenzen, sondern sie je nach Problemstellung mit ins Boot holen, haben wir eine gewisse Stärke, die einzeln agierende Sachverständige nicht bieten können. Die Erfahrung hat uns gezeigt, dass wir für fachgebietsübergreifende Aufträge immer häufiger beauftragt werden, weil wir das entsprechende Netzwerk haben und unsere Kompetenzen kennen und einschätzen können. Dadurch werden wir oft von Sachverständigenkollegen empfohlen, weil sie ein derart großes Auftragsvolumen nicht händeln können. Das sehen wir auch auf unserer Info-Veranstaltung „Baurecht + Sachverstand“, die wir alle zwei Jahre durchführen. Hier bieten wir zu wechselnden Themen wie Balkone und Terrassen oder Schimmelbildung in Gebäuden Vorträge und Gespräche an. Unter den mehr als 100 Teilnehmern pro Veranstaltung tummeln sich auch viele Sachverständigenkollegen, die im gleichen Fachgebiet wie wir tätig sind.

Wie geht ihr mit den Veränderungen der heutigen Zeit wie z. B. Corona um?

In Sachen Corona bestehen wenig Möglichkeiten zu agieren. Wir haben

vielmehr zu reagieren. Das bedeutet für uns, dass beispielsweise gerichtliche Ortstermine oder aber Anhörungen bei Gericht aktuell nur eingeschränkt bzw. gar nicht stattfinden. Anders sieht es im Bereich Digitalisierung aus. Da muss ich gestehen, dass unsere jüngeren Kooperationspartner die Treiber sind. Ich denke nicht, dass wir ansonsten schon Beweissicherungen mit 3D-Kamera durchführen würden. Als nächstes Projekt steht für uns das Thema „elektronische Gerichtsakte“ an. Die Weichen sind bereits gestellt und wir können unsere Gutachten elektronisch signieren. Weil wir schon mit digitalen Gerichtsakten arbeiten durften, bin ich mir sicher, dass diese Art der Bearbeitung eine Erleichterung werden wird. Schon allein, weil alle gleichzeitig Zugriff auf die Gerichtsakte haben und diese immer auf dem aktuellen Stand ist.

Was ist dir noch wichtig, das du unseren Lesern mitteilen möchtest?

Was mir unter den Nägeln brennt, ist die Entwicklung, dass es vielfach zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt, weil eine der Parteien im Vorfeld technisch falsch beraten wurde. Ich erlebe immer wieder, dass „Sachverständige“ ihrem Auftraggeber aufgrund einer fehlerhaften technischen Beurteilung gegenüber behaupten, dass der Auftraggeber „im Recht“ sei und zahlreiche technische Mängel vorliegen würden, und man einen Gerichtsprozess auf keinen Fall verlieren könne. Ob dies aus

fachlicher Unkenntnis oder aber aus einem gewissen Geltungsbedürfnis erfolgt, kann ich nicht immer trennen. Jedoch hat beides zur Folge, dass der Auftraggeber erhobenen Hauptes in eine gerichtliche Auseinandersetzung hineingeht, und sich dann bei korrekter fachlicher Betrachtung die „hundertprozentigen technischen Mängel“ in Luft auflösen und der Auftraggeber den Prozess mit Pauken und Trompeten verliert. Um das unseren Kunden zu ersparen, achten wir auf permanente Fortbildung und nutzen dabei auch das Angebot von DHBV und WTA. Außerdem haben wir eine Kooperation mit einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, damit wir unsere Kunden auch juristisch unterstützen können und aus juristischer Sicht abgewogen wird, ob eine Klage Sinn macht oder nicht. Wenn du mich noch nach einer Bautenschutzweisheit fragst, dann kann ich aus meiner Berufserfahrung nach hunderten begutachteten Schadensfällen nur das bestätigen, was du mir zu Beginn meines Berufslebens mitgegeben hast: „Auf Sch... hält nichts!“

Was bedeutet: Ohne ausreichende Untergrundvorbereitung kann auch ein noch so hochwertiges Abdichtungsprodukt nicht den möglichen Abdichtungserfolg bringen. Das bedeutet wiederum: Diese oft sogenannten „niederen Arbeiten“, die keiner gerne ausführt, sind ein wesentlicher Bestandteil für den Erfolg einer Abdichtung im Neubau aber auch im Bestand.

JORDAN LACKE
PCG GROUP
Eine Marke der PLANTAG Coatings

UMWELTFREUNDLICHE LACKE & OBERFLÄCHEN SIND UNSERE STÄRKE

BIOZID-FREI & VEGAN

WWW.JORDANLACKE.DE