



**ALPHA
QUADRAT**

BAUPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

GESCHÄFTSKUNDEN · BAURECHTSKANZLEIEN

Befund und Bewertung, sauber getrennt.

Ein bautechnisches Gutachten ist im Verfahren nur so viel wert, wie es der Gegenseite standhält. Wir liefern die technische Grundlage, die rechtliche Bewertung bleibt bei Ihnen.

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt)
HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal · Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal
info@alpha-quadrat.de · alpha-quadrat.de · Stand August 2026



AUSGANGSLAGE, DIE VERFAHRENSDAUER

Die Verfahren werden wieder länger.

Die durchschnittliche Dauer bis zum streitigen Urteil in erster Instanz am Landgericht ist binnen zwei Jahren um rund ein Fünftel gestiegen. Der Sachverständigenbeweis ist daran maßgeblich beteiligt.

17,5 Monate

durchschnittliche Verfahrensdauer bis zum streitigen Urteil, Landgericht erste Instanz, 2024

rund 40 %

Anteil des Sachverständigenbeweises an der Dauer eines Zivilverfahrens

Die Verfahrensdauer ist der Mittelwert über alle Landgerichte, ohne Berufungs- und Revisionsverfahren.

WAS DARAUS FÜR DAS MANDAT FOLGT

VORBEREITUNG SCHLÄGT REAKTION

Wer mit einer geordneten Mängel- und Lückenliste in das Verfahren geht, verkürzt genau den Teil, der am längsten dauert.

DER BEWEIS LIEGT VOR DEM STREIT

Zustandsdokumentation vor Baubeginn ist in 24 Stunden beauftragbar. Nach dem Baubeginn ist sie nicht mehr möglich.

FRAGEN STATT ANTRÄGE

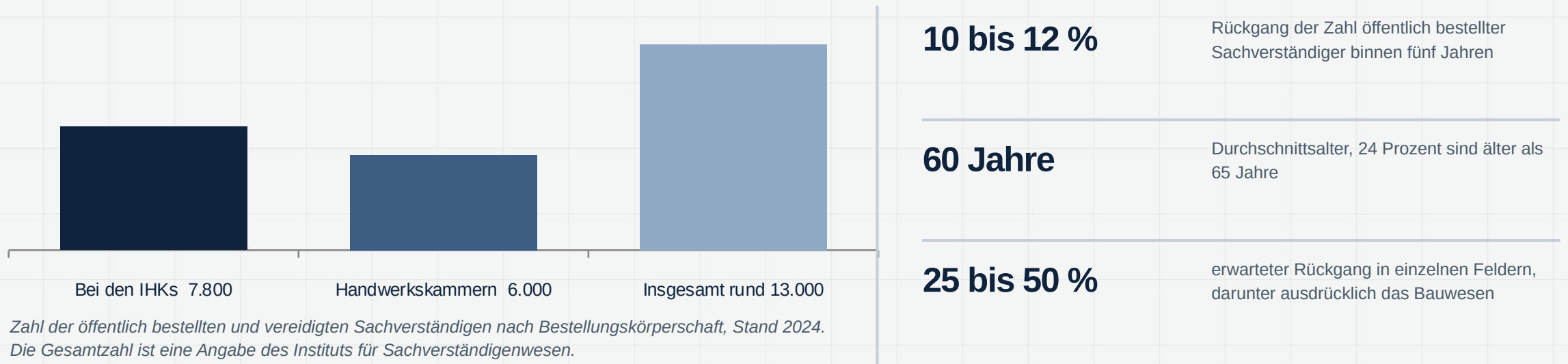
Unsere Stellungnahme liefert den technischen Fragenkatalog für die Anhörung. Die Anträge stellen Sie.

QUELLE: Statistisches Bundesamt, Zivilgerichtsstatistik 2024, Verfahrensdauer Landgericht erste Instanz · Institut für Sachverständigenwesen zum Anteil des Sachverständigenbeweises

AUSGANGSLAGE, DIE GUTACHTERLAGE

Die Sachverständigen werden weniger und älter.

Die Zahl der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sinkt seit Jahren, das Durchschnittsalter liegt bei rund sechzig. Im Bauwesen sind die Rückgänge besonders deutlich.



QUELLE: Institut für Sachverständigenwesen und DIHK, 2024 · IfS-Strukturstudie auf Basis von 6.418 Kammerdatensätzen



AUSGANGSLAGE, DIE FRISTEN

Vier Jahre oder fünf, das entscheidet der Vertrag.

Die Gewährleistungsfrist für Bauwerke unterscheidet sich je nachdem, ob die VOB/B wirksam einbezogen wurde. Ein Jahr Unterschied entscheidet regelmäßig über den Ausgang eines Mandats.

5 Jahre

Verjährung für Bauwerke nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB, ab Abnahme

4 Jahre

Verjährung für Bauwerke nach § 13 Abs. 4 VOB/B, ab Abnahme der Gesamtleistung

114 €

Stundensatz für gerichtliche Sachverständige im Sachgebiet Bauwesen nach JVEG, seit 01.06.2025

WAS WIR LIEFERN

Ein Fristenregister über alle Maßnahmen mit Abnahmedatum, Vertragsgrundlage und Ablaufdatum an einer Stelle.

WARUM DAS ZÄHLT

Die meisten verlorenen Gewährleistungsansprüche scheitern nicht am Befund, sondern am Datum.

WAS WIR NICHT TUN

Wir bewerten nicht rechtlich, ob die VOB/B wirksam einbezogen wurde. Das ist Ihre Aufgabe, wir liefern die technische Seite.

QUELLE: § 634a BGB · § 13 Abs. 4 VOB/B · Anlage 1 zu § 9 JVEG in der Fassung des Kostenrechtsänderungsgesetzes 2025



NEUE RECHTSLAGE AB DEM 1. SEPTEMBER 2026

Ab September gibt es Genehmigungen ohne Bescheid.

Nordrhein-Westfalen führt als letztes Land eine baurechtliche Genehmigungsfiktion ein. Ab dem 1. September kann eine Baugenehmigung entstehen, ohne dass jemand sie erteilt hat. Kommentarliteratur dazu gibt es noch nicht.

§ 74 Abs. 3

Genehmigungsfiktion über entsprechende Anwendung des § 42a VwVfG NRW

§ 48 VwVfG

die Rücknahme ist der Weg, eine fingierte Genehmigung zu beseitigen

ab 1.9.2026

eingereichte Anträge, frühere Verfahren bleiben draußen, § 90 Abs. 4

Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag stellte im November 2025 fest, dass alle Länder außer Nordrhein-Westfalen eine Fiktion eingeführt hatten.

DIE DREI FRAGEN, DIE MANDANTEN STELLEN WERDEN

WIE ERFÄHRT DER NACHBAR DAVON?

Die Bescheinigung ist jedem nicht zustimmenden Nachbarn zuzustellen, mit Rechtsbehelfsbelehrung, § 74 Abs. 3 Nr. 4.

WAS IST DIE FIKTION WERT?

Die kommunalen Spitzenverbände sagen, sie entfalte keinen Bestandsschutz. Der VGH München behandelt sie als vollwertigen Verwaltungsakt.

WER TRÄGT DAS RISIKO?

Zur Architektenhaftung bei fingierter Genehmigung gibt es bisher keine Rechtsprechung.

QUELLE: Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018, GV. NRW. 2026 Nr. 22 S. 537, verkündet am 31.07.2026, in Kraft am 01.09.2026 · §§ 47, 50, 64, 71, 74 und 90 Bauordnung NRW 2018 in der ab 01.09.2026 geltenden Fassung · Kommunale Spitzenverbände NRW, Stellungnahme 18/3635 A20 vom 07.04.2026 · Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 07.11.2022, 15 CS 22.1998 · Deutscher Industrie- und Handelskammertag, Baumonitor Beschleunigungspakt, Stand 20.11.2025



WER WIR SIND UND WAS WIR NICHT SIND

Wir liefern Technik, Sie führen das Verfahren.

Ein Privatgutachten ist im Verfahren so viel wert, wie seine Kette hält. Deshalb legen wir zu jeder Feststellung offen, worauf sie beruht, und trennen sie von der Bewertung.

01	02	03
GRUNDLAGE OFFENGELEGT	KEINE DOPPELROLLE	FRAGEN, KEINE ANTRÄGE
Zu jeder Feststellung steht im Bericht, worauf sie beruht: Messung, Öffnung, Foto, Unterlage oder Angabe eines Beteiligten.	Wir beraten nicht in derselben Sache, in der wir begutachten. § 406 Abs. 1 ZPO bietet der Gegenseite so keinen Ansatz.	Unsere Stellungnahme zu einem Gutachten endet in einem Fragenkatalog für die Anhörung, nicht in rechtlichen Schlüssen.

Eine öffentliche Bestellung und Vereidigung besteht nicht. Fachlich verantwortlich ist ein in die Architektenliste der Architektenkammer NRW eingetragener Architekt, bauvorlageberechtigt.



VIER BLÖCKE, EINZELN BEAUFTRAGBAR

Vier Blöcke für Ihre Bauakte.

Jeder Block steht für sich. Sie müssen nicht das ganze Paket nehmen, um anzufangen.

01

AUSWERTUNG DER BAUAKTE

Verträge, Protokolle und Korrespondenz bautechnisch durchgearbeitet. Ergebnis ist eine geordnete Mängel- und Lückenliste.

02

CHRONOLOGIE DES BAUABLAUFS

Zeitstrahl aus Tagesberichten, Fotos mit Aufnahmedaten, Protokollen und E-Mails. Der Streit über den Ablauf wird an Daten geführt.

03

BEWEISSICHERUNG

Zustandsdokumentation an Nachbargebäuden und Bestand vor Baubeginn, reines Zustandsprotokoll ohne Bewertung, mit Risskartierung.

04

PARTEIGUTACHTEN

Vollständige Untersuchung am Objekt mit Befund, Ursache, Umfang und Instandsetzungsweg, aufgebaut auf die Anforderungen des Verfahrens.

QUELLE: Leistungskatalog alpha-quadrat.de/baurechtskanzleien, Stand August 2026



BEWEISSICHERUNG VOR BAUBEGINN

Der Zustand, den später niemand mehr sieht.

Nach dem ersten Bagger ist der Vorzustand des Nachbargebäudes nicht mehr feststellbar. Die Beweissicherung ist die einzige Leistung, die man nicht nachholen kann.

01 BEAUFTRAGUNG In 24 Stunden beauftragbar, weil der Termin oft am Baubeginn hängt und nicht am Kalender.	02 AUFNAHME Zustandsprotokoll je Objekt mit Fotodokumentation, Aufnahmedaten und Risskartierung.	03 KEIN WERTURTEIL Reines Zustandsprotokoll ohne Bewertung. Genau das macht es später angreifbar-fest.	04 MEHRERE OBJEKTE Je weiterem Nachbarobjekt ein eigener, in sich geschlossener Abschnitt zum selben Stichtag.
ERGEBNIS Prüfbares Zustandsprotokoll je Objekt mit Risskartierung, verwertbar im selbständigen Beweisverfahren.			FESTPREIS 690 € Vorbereitung 320 bis 450 € je Nachbarobjekt



BAUVERTRAGS - CHECK

Die Lücke finden, bevor sie gebaut wird.

Die meisten Baustreitigkeiten entstehen nicht auf der Baustelle, sondern in einer Baubeschreibung, die den Umfang nicht eindeutig beschreibt. Wir prüfen die technische Seite, bevor unterschrieben wird.

01	02	03	04
LEISTUNGSABGRENZUNG	BAUBESCHREIBUNG	TECHNISCHE RISIKEN	BEWEISVORSORGE
Was ist enthalten, was ist ausdrücklich ausgeschlossen, was ist schlicht nicht erwähnt.	Prüfung gegen die Anforderungen an eine Baubeschreibung nach § 650j BGB und Anlage.	Positionen, die erfahrungsgemäß zu Nachträgen führen, benannt und mit Formulierungsvorschlag versehen.	Was im Vertrag stehen muss, damit später überhaupt etwas beweisbar ist.
ERGEBNIS			FESTPREIS
Liste der technischen Lücken mit Formulierungsvorschlägen, direkt in Ihren Entwurf übernehmbar.			249 € Festpreis 2 Werktage



GERICHTSFESTES PRIVATGUTACHTEN

Aufgebaut auf das, was im Termin gefragt wird.

Ein Privatgutachten muss der Anhörung standhalten. Deshalb bauen wir es von hinten auf: Welche Fragen kommen, und was muss im Bericht stehen, damit sie beantwortet sind.

01 ORTSTERMIN Vollständige Untersuchung mit Fotodokumentation, Aufmaß und, wo nötig, Bauteilöffnung.	02 BEFUND Feststellungen mit Angabe der Grundlage, getrennt von jeder Bewertung.	03 URSACHE UND UMFANG Hypothesen geprüft, nicht belegbare ausdrücklich als offen ausgewiesen.	04 KOSTEN Instandsetzungskosten in geordneter Gliederung, jede Position mit Ansatz und Herkunft.
ERGEBNIS Vollständiger Bericht mit getrenntem Befund und Bewertung, plus Fragenkatalog für die Anhörung.			FESTPREIS ab 2.990 € Erwiderung auf Gerichtsgutachten ab 1.490 €



WAS AM ENDE AUF IHREM TISCH LIEGT

Vier Formate für die Handakte.

Alles, was wir liefern, ist so aufgebaut, dass Sie es ohne Umbau in den Schriftsatz oder in die Anhörung übernehmen können.

MÄNGEL- UND LÜCKENLISTE

Geordnet nach Gewerk und Tragweite, mit Fundstelle in der Bauakte je Position.

CHRONOLOGIE

Zeitstrahl aus Tagesberichten, Fotos mit Aufnahmedaten und Protokollen, als Anlage verwendbar.

FRAGENKATALOG

Technische Fragen für die Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen, ohne rechtliche Anträge.

KOSTENERMITTLUNG

Instandsetzungskosten Position für Position, mit Ansatz und Herkunft, nachrechenbar.

Alle vier Formate sind so gebaut, dass Sie sie unverändert weitergeben können.



WARUM WIR SCHNELLER SIND, OHNE TEURER ZU SEIN

Gleiche Leistung, gleicher Preis, früher fertig.

SCHRITT

ÜBLICHER WEG

MIT ALPHA QUADRAT

ERSTKONTAKT BIS EINSCHÄTZUNG

Anruf, Rückruf, Terminsuche: Tage bis Wochen

persönliche Rückmeldung innerhalb eines Werktags

ANGEBOT

nach Aufwand

Festpreis, vor der Beauftragung sichtbar

BEWEISSICHERUNG

Terminfindung über Wochen

in 24 Stunden beauftragbar

ERWIDERUNG AUF EIN GUTACHTEN

Wochen

in 24 Stunden beauftragbar, Bearbeitung nach Umfang

Wenn eine Frist läuft, ist Verfügbarkeit die Leistung. Termine sind frühestens zwölf Stunden und längstens sechzig Tage im Voraus buchbar.



MASCHINELL VORBEREITET, FACHLICH VERANTWORTET

Die Maschine schreibt den Entwurf. Der Mensch entscheidet.

WAS MASCHINELL LÄUFT

UNTERLAGEN EINLESEN

Fotos, Scans und PDFs werden strukturiert ausgelesen und einsortiert.

KENNWERTE VORSCHLAGEN

Massen, Mengen und Kostenansätze nach DIN 276 werden vorbelegt.

BERICHTSENTWURF

Struktur, Regelwerksverzeichnis und Fotodokumentation entstehen automatisch.

WAS DER FACHLICH VERANTWORTLICHE TUT

PRÜFEN UND VERWERFEN

Jeder maschinelle Vorschlag wird geprüft. Was nicht trägt, fliegt raus.

BEWERTEN

Ursache, Umfang und Empfehlung sind fachliche Entscheidungen, keine Rechenergebnisse.

FREIGEBEN UND ZEICHNEN

Die Freigabe erfolgt durch den fachlich verantwortlichen Architekten, mit Zeitstempel.

QUELLE: Kennzeichnungspflicht für KI-gestützte Inhalte nach Artikel 50 der Verordnung (EU) 2024/1689



WER DAFÜR EINSTEHT

Verantwortung mit Namen und Kammernummer.

Lazaros Amperidis

FACHLICH VERANTWORTLICH

- Dipl.-Ing. Architekt, bauvorlageberechtigt, angestellt in Teilzeit
- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316
- Zeichnet Gutachten, Planung und Bauvorlagen, also alles, was das Berufsrecht verlangt

Yankhoba Momodou Osterholzer

GESCHÄFTSFÜHRER

- Alleiniger Geschäftsführer, Einzelvertretung
- Verantwortlich für Angebot, Termine und Abrechnung
- Ihr Ansprechpartner von der Anfrage bis zur Übergabe

Die Kammernummer ist überprüfbar. Genau das ist der Punkt.



WAS SIE FÜR IHRE AKTE BRAUCHEN

Belegbar, nicht behauptet.

Alles auf dieser Seite kann jederzeit als Nachweis angefordert werden, ohne Rückfrage und ohne Verzögerung.

HANDELSREGISTER

HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal, eingetragen am 27.08.2026. Auszug auf Anforderung.

UNTERNEHMENSGEGENSTAND

Bauplanung, Projektmanagement und Projektsteuerung im Bauwesen, technisch-wirtschaftliche Bauberatung, Vermittlung und Koordination von Planungs- und Bauleistungen sowie Erstellung von Gutachten und Bewertungen.

BERUFLICHE BEFÄHIGUNG

Kammereintragung des fachlich Verantwortlichen, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316.

VERTRETUNG

Alleiniger Geschäftsführer mit Einzelvertretungsbefugnis, Gesellschaftsvertrag vom 04.08.2026.

QUELLE: Handelsregistrauszug HRB 37161, Amtsgericht Wuppertal, Abruf vom 27.08.2026



WAS WIR OFFEN SAGEN

Drei Punkte, die Sie ohnehin prüfen würden.

Ein Anbieter, der nur Stärken nennt, ist entweder unaufmerksam oder unehrlich. Diese drei Punkte stehen deshalb im Vortrag und nicht im Kleingedruckten.

- 01 EINE ÖFFENTLICHE BESTELLUNG UND VEREIDIGUNG BESTEHT NICHT**
Für ein Privatgutachten ist sie nicht erforderlich, für die Auswahl als gerichtlicher Sachverständiger nach § 404 ZPO regelmäßig schon. Sie sollen es vorher wissen, nicht im Termin erfahren.
- 02 DIE GESELLSCHAFT IST KEINE ARCHITEKTURGESELLSCHAFT**
Die Bezeichnung ist nach dem Baukammergesetz Nordrhein-Westfalen geschützt und wir führen sie nicht. Die fachliche Zeichnung erfolgt durch einen eingetragenen, bauvorlageberechtigten Architekten.
- 03 AUTOMATISCH ERZEUGTE VORBEFUNDE KÖNNEN IRREN**
Deshalb sind sie kostenlos, deshalb tragen sie den Hinweis nach Artikel 50 der KI-Verordnung, und deshalb entsteht fachliche Verantwortung erst mit der Beauftragung.

Der erste Auftrag ist deshalb sinnvollerweise klein: ein Bauvertrags-Check, eine Beweissicherung, ein Beweisfragen-Paket. Danach entscheiden Sie mit einem Ergebnis in der Hand.



WAS SIE NUTZEN KÖNNEN, OHNE UNS ZU BEAUFTRAGEN

Erst arbeiten lassen, dann beauftragen.

MUSTER-GUTACHTEN

Vollständige Musterberichte, damit Sie Aufbau und Tiefe vor der Beauftragung sehen.

alpha-quadrat.de

CHECKLISTE BEWEISSICHERUNG

Was vor Baubeginn dokumentiert sein muss, als Mandantenblatt.

[auf Anforderung](#)

VORBEFUND-GENERATOR

Schadensbild schildern, Fotos hochladen, sofortige fachliche Ersteinschätzung.

alpha-quadrat.de/gutachten-generator

SANIERUNGSKOSTEN-RECHNER

Kostenspanne nach P20, Median und P80 zur Plausibilisierung gegnerischer Zahlen.

alpha-quadrat.de/sanierungsrechner

FRISTENÜBERSICHT

Gewährleistungsfristen nach BGB und VOB/B im Vergleich, als Mandantenblatt.

[auf Anforderung](#)

ERSTGESPRÄCH

Zwanzig Minuten zu einem konkreten Mandat, kostenlos und unverbindlich.

alpha-quadrat.de

Alles davon ist kostenlos und ohne Registrierung nutzbar. Wir wollen, dass Sie unsere Tiefe sehen, bevor Sie Geld ausgeben.



FESTPREIS VOR DER BEAUFTRAGUNG

Was es kostet, steht vorher fest.

BAUVERTRAGSPRÜFUNG	2 Werktage	249 €	ZUR PREISLOGIK Der Festpreis steht vor der Beauftragung fest Vorchecks werden auf die Folgeleistung angerechnet Alle Beträge B2B zuzüglich Umsatzsteuer Die vollständige Liste steht offen auf unserer Website
BEWEISSICHERUNG JE NACHBAROBJEKT	in 24 Stunden	320 bis 450 €	
BEWEISSICHERUNG VORBEREITUNG	20 bis 34 Seiten	690 €	
BEWEISFRAGEN-PAKET FÜR KANZLEIEN	3 Werktage	990 €	
ERWIDERUNG AUF GERICHTSGUTACHTEN	in 24 Stunden beauftragbar	ab 1.490 €	
GERICHTSFESTES PRIVATGUTACHTEN	mit Ortstermin und Freigabe	ab 2.990 €	



OHNE PREISSCHILD, WEIL KEIN FALL DEM ANDEREN GLEICHT

Darüber beginnt das Mandatsgeschäft.

01

MANDATSBEGLEITUNG

Durchgehende technische Begleitung eines Verfahrens, von der Aktenauswertung über die Beweissicherung bis zur Anhörung.

02

KANZLEI-RAHMEN

Feste Konditionen und vereinbarte Bearbeitungszeiten für laufende Mandate Ihrer Kanzlei.

03

INTELLIGENCE-RAHMENVERTRAG

Rechnungs- und Nachtragsprüfung als Dauerleistung für Mandanten mit laufendem Bauvolumen.

Für diese Mandate gibt es keinen Listenpreis. Wir schätzen nach Umfang, schreiben ein prüffähiges Angebot und halten es.



KLEIN ANFANGEN, MIT ERGEBNIS ENTSCHIEDEN

Ein Mandat zuerst, dann die Zusammenarbeit.

01

MUSTER-GUTACHTEN

Sie sehen vorab, wie unsere Berichte aufgebaut sind, bevor Sie beauftragen.

02

EIN FALL

Eine Stellungnahme, ein Bauvertrags-Check oder eine Beweissicherung als Probe.

03

DANACH DER RAHMEN

Konditionen und Bearbeitungszeiten für laufende Mandate besprechen wir danach.

KONTAKT

Yankhoba Momodou Osterholzer

Geschäftsführer

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG
(haftungsbeschränkt)

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

info@alpha-quadrat.de

alpha-quadrat.de

Auf jede Anfrage erhalten Sie innerhalb eines Werktags eine persönliche Rückmeldung.



FIRMA

Alpha Quadrat Bauplanung & Projektmanagement UG (haftungsbeschränkt)

SITZ UND ANSCHRIFT

Am Adamshäuschen 31, 42111 Wuppertal

REGISTERGERICHT

Amtsgericht Wuppertal, HRB 37161, eingetragen am 27.08.2026

GESELLSCHAFTSVERTRAG

vom 04.08.2026

GESCHÄFTSFÜHRER

Yankhoba Momodou Osterholzer, Einzelvertretung

FACHLICH VERANTWORTLICH

Lazaros Amperidis, Dipl.-Ing. Architekt, bauvorlageberechtigt, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Mitgliedsnummer 32316, angestellt in Teilzeit

UNTERNEHMENSgegenstand

Bauplanung, Projektmanagement und Projektsteuerung im Bauwesen, technisch-wirtschaftliche Bauberatung, Vermittlung und Koordination von Planungs- und Bauleistungen sowie Erstellung von Gutachten und Bewertungen

KONTAKT

info@alpha-quadrat.de, alpha-quadrat.de

Eine öffentliche Bestellung und Vereidigung besteht nicht. Nachweise zu allen Angaben werden auf Anforderung am selben Werktag übermittelt.