

## Wissenswertes über Bauschäden und -mängel

Vor fast 25 Jahren (1995) erschien der letzte Bauschadensbericht der Bundesregierung (siehe Info hierzu). Seit dieser Zeit hat sich das Bauen sehr verändert.

Normen, Regelungen, Rahmen- und Förderbedingungen verlangen komplexeres Vorgehen bei der Planung und größere Sorgfalt in der Ausführung.

Eine aktuellere Studie „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenskosten“ aus 2015 als Gemeinschaftsprojekt vom Bauherren-Schutzbund, der Berufshaftpflicht AIA AG und dem Institut für Bauforschung Hannover zu Bauschäden ist schon alarmierend (*siehe Info hierzu*):

Im privaten Hausbau hat sich die Schadenssumme von durchschnittlich ca. 33 000 Euro im Jahr 2002 auf ca. 67 000 Euro im Jahr 2013 verdoppelt heißt es hier.

Der Studie zugrunde liegen ca. 4800 Berufshaftpflichtschäden mit einer Gesamtschadenssumme von etwa 215 Millionen Euro. Die Schadensquote beläuft sich in der Planung auf 21, in der Bauleitung auf 25 und in der Ausführung auf sage und schreibe 45 Prozent.

3 Prozent werden mit unvorhergesehenen Ereignissen angegeben und nur 6 Prozent schlagen bei Materialfehlern zu Buche.

Somit sind nur 9 Prozent nicht von Menschen gemacht.

Die Verdoppelung der Schadenssumme und zweistellige Prozentzahlen in den einzelnen Schadensbereichen überrascht doch sehr.

Mittlerweile gibt es bereits die neuere Analyse vom September 2018.

(*siehe Bauschadensbericht Update 2018*)

### Einige nachvollziehbare Gründe hierfür

Die Vielschichtigkeit bei Planung und Ausführung schlagen sich nieder, zum Beispiel in Mängeln beim Wärme- und Schallschutz, Feuchteschäden oder unzureichender Luftdichtigkeit.

Einerseits liegt das an Kommunikationsdefiziten – sowohl in der Planungsphase als auch in der Ausführung.

Die Gewerke müssen in der Reihenfolge der Arbeiten besser aufeinander abgestimmt und durch qualifizierte Bauleitung besser kontrolliert werden.

Andererseits spielen auch Qualifizierung der Handwerker und Kostendruck eine große Rolle.

Noch dazu, wenn beispielsweise Teams aus vielen Nachbarländern auf unseren Baustellen tätig sind.

Immer weniger trifft man auf den Baustellen ausgebildetes Fachpersonal d.h. mit fundierter Ausbildung im Bauhandwerk.

Viel zu oft werden Architekten und Ingenieure vom Bauträger selbst mitgebracht oder die Handwerksfirmen bringt der Architekt oder Ingenieur mit. So entstehen viele Fragen.

Wer überwacht denn dann noch wen?

Und wenn überhaupt, wie neutral, objektiv und vertrauenswürdig ist das Ganze denn dann?

Ist dem Pfusch so nicht Tür und Tor geöffnet?

Und zahlt am Ende nicht der Bauherr für schlechte Bauqualität?

Im letzten Bauschadensbericht der Bundesregierung wurde geschätzt, dass 20 % der Neubauten bereits in den ersten 5 Jahren gravierende Bauschäden aufweisen.

Allein die Nachbesserungsarbeiten betragen jährlich 3,4 Mrd. DM. Das war 1995.

Bauschadensberichte werden seitdem vom Bundesbauministerium nicht mehr erstellt.

Dass die Zahl der Bauschäden nicht ab-, sondern zugenommen hat, ist als Tatsache bekannt und nachzuvollziehen.

### Und wenn es doch leider beim Bauen zu spät war

Inzwischen gibt es nahezu an jedem Amtsgericht schon Richter, die keine anderen Termine mehr wahrnehmen können aufgrund der Bauprozesse, die geführt werden.

Auch an Land- und Oberlandesgerichten ist die Zahl der Bauprozesse, die mit Abstand größte Zahl unter den Zivilprozessen.

Besser ist es natürlich in jedem Fall, Bauschäden zu vermeiden. Das gelingt oft eben leider nicht. Sie entstehen z.B. durch Planungsfehler, technische Fehler, ungeeignete Baumaterialien oder handwerklichen Pfusch.

In aller Regel ist der Bauherr als Baulaie hier schlichtweg überfordert.

Gut zu wissen, dass man dann auf einen sachverständigen Gutachter und Bauschadensexperten zurückgreifen kann, der nicht nur den Schaden sondern vor allem dessen Ursachen aufdeckt und Ihnen dann mit einem aussagekräftigen Gutachten klare Fakten liefert und Ihnen ggf. dann auch bei der Durchsetzung Ihrer Ansprüche zur Seite steht.

Bauschäden bringen Nachteile, vor allem für die betroffenen Bauherren oder Mieter.

Bauliche Mängel sind meist auf das Zusammenwirken ungünstiger Faktoren zurückzuführen.

Ungünstige, nicht beachtete örtliche Voraussetzungen, schlechtes Wetter bzw. nicht darauf abgestimmte Schutzmaßnahmen oder neue, für den Verarbeiter ungewohnte Baustoffe und Konstruktionen stellen gleichfalls Risiken dar. Zeitdruck während der Planung und Bauausführung sowie finanzielle Einschränkungen sind ebenso oft entscheidende Faktoren wie schlichtweg Pfusch und unqualifizierte Handwerker.

Die Analyse von Schadensfällen zeigt, dass viele Schäden bei besserer Kenntnis der Risiken und fachlich fundierter Planung und Bauüberwachung hätten vermieden werden können.

***Stellen Sie Bauschäden während des Baues oder danach fest, stehe ich Ihnen mit meinem Fachwissen zur Seite und unterstütze Sie bei der Schadensbeseitigung und Durchsetzung Ihrer Mangelbeseitigungsansprüche.***

***Ich begutachte bzw. bewerte für Sie die Schäden und zeige die Mängel sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung auf.***

***Und wenn die ersten Mängel schon früh während der Bauphase auftreten, dann begleite ich Sie gerne als Bausachverständiger noch den Rest der Bauzeit.***

### Beim Hauskauf ist es auch nicht immer besser

Beim Hauskauf läuft es kaum besser, hört man immer wieder.

Es gibt unseriöse oder unqualifizierte Makler die einem "das Blaue vom Himmel" versprechen.

Doch wenn Sie die AGB`s solcher Makler lesen, stellen sie Einiges fest.

Oft ist er juristisch vorbereitet, er haftet für nichts und kann beweisen, dass er keine Ahnung hatte von dem, was er versprach. Hauptinteresse ist seine Courtage.

Ein Bausachverständiger, der Sie beim Hauskauf begleitet, verspricht Ihnen nichts, denn er bekommt keine Erfolgsprämie. Ein Bausachverständiger ist emotionslos und neutral. Ein Bausachverständiger haftet auch für das, was er zum Haus sagt.

Seine Verbraucherberatung soll zu einer besseren Bau- und Wohnqualität führen.

### Modernisierung, Sanierung oder Renovierung von Gebäuden

Hier ist besonders Energieeinsparung aktuell. Staatliche Förderungen für Modernisierungen locken Glücksritter in den Sanierungsbereich, wo Sie, oft zu Lasten von Hausbesitzern, mit unseriösen Versprechen agieren und Umsatz generieren wollen.

Geschädigte Bauherren mit Schimmelpilz- und Feuchteschäden sind die Folge.

Solche Schäden kann man durch rechtzeitige Aufklärung und Hilfe von Bausachverständigen vermeiden.

### Schlussfolgerung

***Besser ein Bausachverständiger begleitet Sie bei Ihren baulichen Maßnahmen oder Hauskauf. Durch rechtzeitige Baubegleitung können Mängel verhindert und mit Sicherheit minimiert werden. Man nennt diese Tätigkeit baubegleitende Qualitätskontrolle.***