

## **Jeder Neubau hat im Schnitt 10 Mängel**

(Artikel aus "Der Sachverständige", 6/1998, von Stephanie Hoenig)

Sachverständige oder der TÜV helfen dem Bauherrn beim Vermeiden von Pfusch am Bau.

Pfusch am Bau gehört zu den Horrorvisionen vieler Bauherren - nicht zu Unrecht. Denn jeder Neubau in Deutschland habe durchschnittlich zehn bauliche Mängel, sagt Joachim Bücker.

Diese Schäden sind nach den Erfahrungen des Leiters des Fachbereichs Bautechnik beim TÜV Rheinland/Berlin - Brandenburg in Köln zwar meist nicht so gravierend, dass die Häuser einzustürzen drohen, aber auch nicht unerheblich: Die Außenwandabdichtung im Kellerbereich ist nicht fachgerecht ausgeführt. Die Fensterbänke sind schief eingebaut oder das Dach ist nicht winddicht, nennt Bücker typische Schäden.

Auch der Architekt und öffentlich bestellte Sachverständige Michael Staudt aus dem bayerischen Hollfeld klagt, dass Pfusch am Bau keine Seltenheit ist. Eine Ursache dieser Misere sieht der Experte darin, dass heute sich nicht mehr "Fachleute, die etwas vom Bauen verstehen", mit dem Häuserbauen beschäftigen, sondern vor allem Kaufleute.

Bei Architektenhäusern, die früher üblich waren, inzwischen aber eher die Ausnahme sind, schützt der Architekt den Bauherren durch seine Bauaufsicht vor Schäden. Denn er solle immer der Vertraute des Bauherrn sein und Fehler und Mängel der Handwerker erkennen können, sagt Staudt. Leider werde diese Art des Bauens immer seltener. Statt dessen würden oft "Häuser von der Stange" gekauft. In solchen Fällen - etwa beim Kauf vom Bauträger - bestehe dieses Vertrauensverhältnis oft nicht mehr.

Dann sei es sinnvoll, einen neutralen Fachmann während der Bauphase hinzuziehen, rät Gabriele Heinrich von der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (Agv) in Bonn. Zwar entstehen zusätzliche Kosten, die können sich aber im Einzelfall als lohnende Investition erweisen, wenn dadurch teure Baumängel frühzeitig erkannt beziehungsweise noch verhindert werden.

Baubegleitungen werden von privaten Bauprüfverbänden und seit einiger Zeit auch von Technischen Überwachungsvereinen (TÜV) angeboten. Sie fallen aber auch ins Aufgabengebiet der Sachverständigen, sagt Wolfgang Jacobs, Geschäftsführer des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (OVS) im Bonn. Das Bedürfnis von Bauwilligen, sich abzusichern, sei in den vergangenen drei bis vier Jahren gestiegen. Als Indiz hierfür nennt er die steigende Zahl von Anfragen beim OVS nach Sachverständigen für baubegleitende Überprüfungen.

### **Baubegleitende Kontrolle erspart manchen Ärger**

Einen Sachverständigen sollte man nicht erst dann nehmen, wenn die Baugrube schon verschüttet, der Teppichboden verklebt ist, die Wände verputzt und tapeziert sind, sagt Jacobs, denn dann sei mancher Fehler nicht mehr zu sehen. Statt dessen plädiere der BVS für eine baubegleitende Kontrolle.

Dabei überprüft ein qualifizierter Sachverständiger in wichtigen Phasen den Hausbau, Vorteilhaft sei, dass er dann noch korrigierend eingreifen könne, bevor etwas richtig daneben gehe. Dies vermeide späteren Ärger, unnötige Kosten und manchmal den Gang vors Gericht.

Andererseits muss der Sachverständige bezahlt werden. Je Stunde werden meist zwischen 180 und 250 Mark in Rechnung gestellt. Bei einem Ein- bis

Zweifamilienhaus müsse man Kosten zwischen 5.000 bis 10.000 Mark einkalkulieren, sagt Staudt. Adressen von Sachverständigen gebe es bei den Industrie- und Handelskammern sowie bei den Handwerkskammern. Experten vermittelt kostenlos auch der BVS. Der Verband verfügt laut Jacobs über eine bundesweite Datei von Sachverständigem.

Auch der TÜV hilft privaten Bauherrn gegen Baupfusch. Wie auch Unternehmer können sie ihre Häuser vor und während der Bauphase überprüfen lassen, erklärt Bücken. Bei den TÜV Prüfungen würden anhand einer Checkliste 250 Einzelpunkte kontrolliert. Die Liste dient den Prüfern als Grundlage, die außerdem noch ihr eigenes Know-how beim Häuser-Test einbrächten.

Bauherren können vom TÜV Rheinland/ Berlin-Brandenburg Objekte in ganz Deutschland überprüfen lassen, Hausbesitzer erhalten dann ein Zertifikat. Die Kosten für die baubegleitende Prüfung betragen bei privaten Bauvorhaben 1,3 Prozent der Bausumme, mindestens jedoch 5.500 Mark, Unternehmer zahlen 1,3 Prozent der Nettoverkaufssumme, mindestens jedoch 3.800 Mark.

Wer als privater Bauherr eine Baubegleitung wünscht, kann sich an den Fachbereich Bautechnik des TÜV-Rheinland in Köln wenden. Von dort würden die Anfragen weitergeleitet werden, erklärt Bücken,

Vor Bauschäden könne man sich auch schützen, indem man sich auf den Hausbau selbst gut vorbereite, rät Gabriele Heinrich. Ziehe man einen unabhängigen Fachmann hinzu, sollte dessen Mitwirkung schon vor Baubeginn im Vertrag festgelegt werden. Aber auch dann sollte man sich nicht allein auf den Fachmann verlassen, sondern den Bau ständig - möglichst jeden Tag - selbst überwachen; "Denn Handwerker fragen nicht, sondern machen". So lassen sich Fehler vermeiden, die auch der Nichtfachmann sehen könne, Später seien solche Dinge nur schwer zu korrigieren "und mancher Bauherr hat sich darin mit Dingen abzufinden, die er so nicht haben wollte", sagt Heinrich.