

Korrekt nur, wenn der Bauherr hinguckt

Gutachter der Sachverständigenorganisation Dekra entdecken immer mehr Pfusch am Bau

21.4.2007

Beim Bau von Wohnhäusern in Deutschland entstehen in jedem Jahr Mängel im Gesamtwert von rund 1,4 Milliarden Euro. Zumindest ist das das Ergebnis einer Studie der Dekra Real Estate Expertise GmbH, der Bauprüfungsabteilung der Sachverständigenorganisation Dekra. Nach den Zahlen der Studie enthält jedes neue Wohngebäude im Durchschnitt 21 Mängel. Die Kosten für die Beseitigung beziffert die Organisation pro Fall mit 9 000 Euro.

Die Qualität der Leistungen auf deutschen Baustellen habe sich in den vergangenen Jahren nicht gebessert, sondern sie sei eher noch schlechter geworden, so das Fazit der Studie. In den Jahren 2003 bis 2005 hat die Dekra Real Estate Expertise insgesamt 1025 Wohnhäuser während der Bauphase zertifiziert. Für die Erstellung der Studie wurden 90 davon repräsentativ nach regionaler Verteilung, Bauart und Wert sowie Baujahr ausgesucht. Sachverständige der Organisation begutachteten die Häuser und absolvierten dazu insgesamt 330 Ortstermine. Ergebnis: Hatten die Gutachter im Jahr 2003 noch durchschnittlich 16 Mängel pro Wohngebäude festgestellt, waren es 2005 schon 23 an jedem Haus. Damit erhöhte sich die Anzahl der nicht korrekt ausgeführten Bauleistungen pro Objekt innerhalb von nur zwei Jahren um fast 50 Prozent. Als Mangel nach der Definition der Dekra galt dabei, wenn ein Bauwerk oder ein Teil davon nicht die vereinbarte Beschaffenheit hatte oder wenn es nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprach.

Dazu weist Dekra Real Estate Expertise darauf hin, dass in den durchschnittlichen Kosten für die Mängelbeseitigung von 9 000 Euro pro Haus zahlreiche mögliche Zusatzkosten noch nicht enthalten sind – etwa dann, wenn Mängel nicht schnell erkannt und beseitigt werden und dadurch Folgeschäden verursachen oder wenn deshalb weitere Einbauten wieder demontiert werden müssen. Hinzu können Kosten kommen, die vom Nutzungszweck abhängen, etwa Mietausfälle oder zusätzliche Kosten, weil ein Objekt erst später fertig wird oder verkauft werden kann als geplant. Erkennt ein Handwerker den Mangel nicht an und will nicht nachbessern, so können Rechtsberatungen und Gerichtsprozesse Geld kosten, und, wenn alles schiefgeht, drohen Aufschläge für den Fall, dass Drittunternehmer die Mängel beseitigen müssen, weil keine Klärung innerhalb der Gewährleistungsfrist zu erzielen ist. Nach üblichen Schätzungen, so die Dekra, stiegen die Kosten auf das Dreifache des eigentlichen Mängelumfangs.

Verglichen hat die Dekra ihre Zahlen mit denen der letzten umfassende Untersuchung zu Schäden an Gebäuden, die in Deutschland vorliegt, dem dritten Bericht des Bundesbauministeriums aus dem Jahr 1995. Ergebnis: Gegenüber dem Bundesbericht liegen die neueren Dekra-Zahlen um rund 27 Prozent höher. Um die Ergebnisse der aktuellen Studie mit den Daten des Berichts vergleichen zu können, wurden die geänderte Preisbasis, die neue Höhe der Mehrwertsteuer und die unterschiedlichen Datenstrukturen eingerechnet.

„In der Regel werden nur jene Arbeiten zu 100 Prozent ausgeführt, die äußerst streng kontrolliert werden“, berichtet Dr. Bernd Steisslinger, Geschäftsführer der Dekra Real Estate Expertise, aus der Praxis. „Um die Bauqualität zu steigern, empfehlen wir, Bauüberwachung sowie Planungs- und Ausschreibungsleistungen zu verbessern.“ Wenn Handwerksunternehmen verstärkt qualifizierte Mitarbeiter einsetzten, erhöhte sich die Qualität von handwerklichen Leistungen entscheidend. Tsp