

Einleitung

Wie oft kaufen Sie sich im Leben einen Pkw? Zwölfmal, 16-mal? Wie oft eine Waschmaschine, einen Fernseher? Sehr wahrscheinlich bauen Sie jedoch nur ein einziges Mal ein Haus, selbst wenn Sie vielleicht mehrfach eine Eigentumswohnung kaufen. Und bei diesem einen Mal sehen Sie sich einer ganzen Armada von Spezialisten gegenüber: Sie als technischer Laie gegen vielleicht 26 bis 30 Personen ihres Fachs.

Und – da können Sie sicher sein – fast alle wollen nur Ihr Bestes. Und darunter verstehe ich in diesem Fall Ihr Geld. Das kann schon beim Architekten anfangen, der Ihnen ein Pauschalhonorar unterhalb der Mindestsätze der Honorarordnung für Architekten vorschlägt. Und dies mit wirklich einleuchtenden und überzeugenden Begründungen. Sie in Ihrem Überschwang und dem Gefühl, ein Schnäppchen zu machen, sind begeistert und willigen ein. Nicht ahnend, dass der Architekt natürlich weiß, dass ein Pauschalhonorar unterhalb der jeweiligen Mindestsätze als nicht vereinbart gilt; und dass er am Ende im Extremfall immer sein Mindesthonorar einfordern kann. Egal was zwischen Ihnen vereinbart ist.

Dann kommen noch die Fachingenieure und die ausführenden Firmen hinzu. Und je nach Hauptlieferant oder Vertragspartner hinter den Fachfirmen, zum Beispiel dem Heizungsbauer, wird Ihnen dieser ein ganz bestimmtes Fabrikat einbauen wollen. Natürlich wieder mit schlagenden Argumenten. Klar, weil er da die größtmögliche Rückvergütung kassiert.

Viele Bauherren glauben dennoch, einem Bauprojekt ohne fachliche Beratung und Betreuung gewachsen zu sein. Leider müssen wir Sachverständige und die Rechtsanwälte feststellen, dass auf beiden Seiten – also beim Bauherrn mit seinem Architekten auf der einen Seite und den beauftragten Firmen auf der anderen Seite – der Wunsch nach größtmöglichem persönlichen Gewinn auf Kosten der anderen im Fokus steht. Häufig lässt deshalb die Ausführungsqualität zu wünschen übrig. So werden zum Beispiel Arbeitsschritte, die zu einer dauerhaften und risikomindernden Ausführung notwendig wären, einfach weggelassen. Beispiele hierzu finden sich in Kapitel 5.3.5 „Untergeschoss in der Qualität Weiße Wanne“, in Kapitel 5.9 „Die Luftdichtheit der Gebäudehülle“ und in Kapitel 6.3 „Badezimmer (Nassräume)“.

Welche Probleme eine nicht sachgerechte Planung und Realisierung nach sich ziehen kann, illustrieren die folgenden Beispiele aus meiner Praxis.

BEISPIELE

- ➔ Schauplatz ist eine teure Eigentumswohnung, die von einer alleinerziehenden Krankenschwester und zwei kleinen Kindern genutzt wird. Einige Jahre nach Ablauf der Gewährleistungsfrist bilden sich im Schlafzimmer Wasserränder an den Innen- und Außenwänden. Neben dem Schlafzimmer liegt das Badezimmer. Ursache: Aufgrund der fehlenden Abdichtung unter der Bade-/Duschwanne sickerte jedes Mal beim Baden/Duschen Wasser zwischen die Wanne und die Wand in den Fußbodenaufbau und reicherte sich dort an. Die im Boden verlegten Heizleitungen aus Stahlrohr korrodierten daraufhin. Und irgendwann trat dann aus den durchgerosteten Heizleitungen massiv Wasser aus. Dieser (versicherungstechnisch sogenannte) Allmählichkeitsschaden verursachte zudem Probleme mit der Schadensregulierung durch die Versicherung.
- ➔ Nächster Schauplatz ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses, erstellt von einem Bauträger. Eine meiner ersten Fragen betraf die Ausführung des Untergeschosses. Der Verkäufer erklärt mir, dass ein wasserundurchlässiger Keller aus Beton erstellt worden war. Die Nachfrage meinerseits, was denn die Gründe hierfür seien, ob denn eine entsprechende Wasserbelastung vorliege, konnte er nicht bejahen. Mehraufwand gegenüber einer gemauerten Lösung: ca. 15.000 €. Ob es eine rechtliche Lösung gibt, bei der dieser völlig sinnlose Aufwand zurückgefordert werden kann, ist fraglich.
- ➔ Nächster Fall: Ich wurde gerufen, weil nach heftigen Regenfällen im Staffellocher (ein Teil des Hauses ist nicht unterkellert) eines Zweifamilienwohnhauses zentimeterhoch das Wasser stand. Der Staffellocher selbst und zudem die vorhandenen kreisrunden, schlecht verschlossenen Stellen in regelmäßigen Abständen kurz über dem Boden in der Wand zum nicht unterkellerten Bereich machten mich stutzig. Unter diesem Bereich fand ich einen alten Feuerkanal. Dieser hatte in der Gemeinde vor vielen Jahrzehnten dazu gedient, im Brandfall Löschwasser vom weit oben

gelegenen Löschteich zu einer Brandstelle zu leiten. Seitdem wurde in diesem Kanal Regenwasser gesammelt und in den Vorfluter geleitet. Da sich niemand mehr für den Kanal verantwortlich fühlte, sammelte sich darin viel Unrat an, was dann bei entsprechenden Niederschlägen zum Aufstau führte und Wasser in das Gebäude drückte. Der Verkäufer hatte hier schon nachbessern lassen, dies aber dem Käufer verschwiegen. Arglist? Das müsste sich erst einmal beweisen lassen.

Die Liste ließe sich endlos fortsetzen. Ich habe mir zwar im Lauf der Jahre zwangsläufig ein dickeres Fell zugelegt, bin aber immer noch tief erschüttert, wenn Menschen aus Unwissenheit oder Gutgläubigkeit erheblichen Schaden erleiden. Die finanziellen Folgen sind immer schwerwiegend und können sogar bis zum totalen Verlust der Existenz führen. Damit sind meist auch erhebliche Spannungen innerhalb einer Beziehung oder Familie verbunden. Doch wie kann sich ein (zukünftiger) Bauherr davor schützen?

Während der Aufnahmen zur Sendung „Bauexperte im Einsatz“, bei den zahlreichen Gesprächen mit Geschädigten, wurde mir klar, dass ich meine jahrzehntelangen Erfahrungen als Architekt und öffentlich bestellter und vereidigter (kurz: ö. b. u. v.) Sachverständiger für Schäden an Gebäuden zu Papier bringen muss, vor allem um den vielen Bau- und Kaufwilligen meine Erfahrungen mit auf den oft beschwerlichen Weg zu geben. Herausgekommen ist dieses Buch, es soll Ihnen, liebe Leserinnen und Leser¹, eine Idee davon geben, wo bei den grundsätzlichen und üblichen Bauausführungen der Hase lang läuft. Durch die Beachtung und Umsetzung gewisser naturwissenschaftlicher und baukonstruktiver Grundlagen ist es relativ einfach, ein dauerhaft funktionsfähiges und gebrauchstaugliches Bauwerk zu errichten. Dieses Buch vermittelt Ihnen in leicht verständlichen Worten Grundlagen, sodass Sie mitentscheiden können. Mitentscheiden, wenn es um die Wahl der Bauart, die Wahl der Baustoffe und die Wahl der Konstruktion geht.

¹ Bitte sehen Sie es mir nach, wenn ich nicht jedes Mal beide Geschlechter ausdrücklich benenne, denn dies würde den Lesefluss stören. Selbstverständlich möchte ich Männer und Frauen gleichermaßen ansprechen.

Nach der Lektüre werden Sie Ihren Vertragspartnern – sei es der Architekt, der Werkunternehmer oder der Bauträger, der Generalunter- oder -übernehmer – gezielt Fragen nach dem Wie und dem Warum stellen können. Und letzten Endes werden Sie auch das Wissen Ihrer Baupartner testen können. Durch fundierte Nachfragen werden diese ebenfalls dazu angehalten, ihr Wissen zu komplettieren beziehungsweise sich mehr anzustrengen und tiefer in die Materie einzusteigen.

Sie werden den Rechtsrahmen, in dem sich das Bauen bewegen muss, und damit Ihre Rechte, aber auch Ihre Pflichten kennenlernen. Natürlich lässt sich im Rahmen dieses Buchs nicht jede einzelne Ausprägung möglicher Komplikationen ausleuchten. Aber was Sie erfahren, wird ausreichen, damit Sie wissen, welche Risiken es gibt und wie man sie begrenzen kann.

Klar ist, dass dieses Buch weder ein Studium der Architektur oder der Ingenieurwissenschaft noch jahrzehntelange Erfahrung eines vollumfänglich tätigen Architekten oder Ingenieurs ersetzen kann. Zudem fallen die Entscheidungen darüber, ob eine Konstruktion dauerhaft funktionsfähig und mängelfrei ausgeführt wurde, nur in der täglichen Praxis. Dieses Buch kann daher kein Ersatz für eine baubegleitende Qualitätskontrolle und juristische Begleitung sein, die ich Ihnen dringend ans Herz legen möchte.