



Studie nennt die zehn häufigsten Mängel bei Ein- und Zweifamilienhausbau

Berlin. Langzeituntersuchungen zeigen, dass beim Ein- und Zweifamilienhausbau seit Jahren die immer gleichen Ausführungsmängel und Folgeschäden auftreten. Darauf macht eine aktuelle Kurzstudie des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und des Instituts für Bauforschung (IfB) aufmerksam. Bauherren sollten hier genau hinschauen.

Studie soll Bauherren aufklären

Seit vielen Jahren führt der BSB Studien zu Mängelschwerpunkten und Schadenssummen bei privaten Bauvorhaben durch. Eine aktuelle Langzeituntersuchung, die auch Versicherungs-Haftpflichtschäden berücksichtigt, nennt nun zehn typische Mängelschwerpunkte beim Ein- und Zweifamilienhausbau, aus denen kostenintensive Folgeschäden erwachsen können. Oft liegen die Mängel in der Bauausführung, aber auch im Bereich Planung, Koordination und Bauüberwachung.

Mängel meist Ausführungsfehler

„Bauherren sind keine Bittsteller. Jeder hat das Recht auf ein mangelfreies Werk, das vom Auftragnehmer erbracht werden muss“, sagt BSB-Geschäftsführer Florian Becker. „Werden die Mängel nicht rechtzeitig erkannt und Folgeschäden erst nach der Abnahme oder im schlimmsten Fall nach der Gewährleistung bemerkt, können Bauherren schnell auf den Schadenskosten sitzen bleiben.“ Einen Anspruch auf Mangelbeseitigung haben Bauherren immer, wenn die Leistung nicht vertragsgemäß ist und die Ausführung nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Damit Bauherren die gängigsten Fehler frühzeitig erkennen, fasst die Studie die zehn häufigsten Mängel exemplarisch zusammen und gibt Tipps für die Beseitigung und die Schadenregulierung. „Wer auf Nummer sicher gehen will, beauftragt eine professionelle Baubegleitung. Wichtig ist auch, vor dem Ende der Gewährleistungszeit einen Check durchzuführen. Das ist die letzten Chance, Mängel geltend zu machen“, so Becker.

Drei exemplarische Mängel aus der Studie

- *Fehlerhafte Kellerabdichtung*
Eine fehlerhafte Kellerabdichtung macht sich in einem Neubau-Einfamilienhaus schnell durch Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden bemerkbar. Farbabplatzungen, Feuchtflecken und Verfärbungen sind die Folge. Die Ursache liegt meist an einer nicht fachgerecht ausgeführten Bauwerksabdichtung. Nicht immer kann der Schaden partiell ausgebessert werden. Häufig müssen ganze Bauteile, die der Abdichtung dienen, komplett entfernt und neu aufgebracht werden. Die Kosten können je nach Gebäude schnell 25.000 Euro betragen. Liegt ein Ausführungsfehler vor, ist meist das Rohbau-Unternehmen verantwortlich. Eine Kontrolle der fachgerechten Ausführung und Übereinstimmung der Bauarbeiten mit den anerkannten Regeln der Technik kann den Schaden vermeiden.
- *Risse im Wärmedämm-Verbundsystem*
Rissbildung im Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) sind häufig in Eckbereichen über Fenster- und Türöffnungen zu erkennen. Ursache ist,

PRESSEKONTAKT

Erik Stange
Pressesprecher

Tel. 030 400 339 502
stange@bsb-ev.de



dass die Dämmplatten mit Kreuzfugen und nicht fortlaufend im Verband mit senkrecht versetzten Stoßfugen an die Fassade geklebt wurden. Grundsätzlich sind Kreuzfugen weder in der Fläche noch an Gebäudeecken oder -öffnungen zulässig. Die Folge der nicht fachgerechten Ausführung sind Spannungs- und Kerbrisse. Sie nehmen ihren Ausgangspunkt in der Dämmebene und setzen sich bis an Bauteiloberfläche fort. Risse sind nicht nur ein optischer Mangel. Sie erhöhen auch das Risiko, dass Wasser hinter das System gelangen kann. Auch die Dämmwirkung ist beeinträchtigt. Wenn das WDVS Risse über die gesamte Fläche und durch den Querschnitt aufweist, kann es nicht repariert werden. Ein kompletter Austausch ist erforderlich. Bei mangelhafter Verarbeitung liegt der Schaden häufig beim Malerbetrieb. Die Schadenssumme beläuft sich im untersuchten Fall auf 35.000 Euro.

- *Feuchter Estrich*

Ist der Estrich zum Zeitpunkt des Verlegens des Bodenbelags noch nicht vollständig getrocknet, werden Feuchtigkeitsschäden über einen gewissen Zeitraum sichtbar. Nach einem halben Jahr können sich am Innenputz Verfärbungen und Feuchteränder abbilden. Bodenbeläge wie Massivholzdielen nehmen konkave Verformungen (Schüssellungen) an, es entstehen Schimmel an den Wänden und ein muffiger Geruch. Grund dafür ist, dass der Estrich noch nicht die erforderliche Belegreife hat, d.h. die Restfeuchte ist zu hoch. Durch den fortlaufenden Trocknungsvorgang werden der Bodenbelag und die angrenzenden Wände durchfeuchtet. Verhindert werden kann dies, indem die Restfeuchte mit einer Materialprobe geprüft wird. Die Verantwortung für den Schaden trägt der Parkettleger, der den Belag verlegt hat, ohne den Estrich zu prüfen. Die Schadenssumme setzt sich zusammen aus dem Austausch des irreversibel verformten Bodenbelags und des verunreinigten Innenputzes sowie der technischen Gebäudetrocknung. Im untersuchten Fall waren hierfür 19.000 Euro fällig.

Alle in der Studie aufgeführten Mängel können im aktuellen Themenratgeber unter <https://www.bsb-ev.de/themenratgeber/neubau/baumaengel/die-zehn-haeufigsten-baumaengel/> nachgelesen werden. Die vollständige Studie steht zum Download unter www.bsb-ev.de/politik-presse/analysen-studien/ bereit.

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, von Immobilienerwerbern und selbstnutzenden Wohneigentümern. Der Verein bietet bundesweit Verbraucherberatung auf bautechnischem und baurechtlichem Gebiet an.

PRESSEKONTAKT

Erik Stange

Pressesprecher

Tel. 030 400 339 502

stange@bsb-ev.de