

— Probleme und
Mängel in der
Gewährleistungszeit
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Gemeinschaftsprojekt vom
Institut für Bauforschung e.V. und
dem Bauherren-Schutzbund e.V.

Stand: 30.09.2021

IFB ///
BAUFORSCHUNG

Institut für Bauforschung e. V.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
1.1	Abnahme- und Gewährleistungszeit	1
1.2	Qualität	2
1.3	Mangel und Schaden	3
2	Hintergrund	4
2.1	Schadenentwicklung	4
2.2	Entwicklung der Schadenzahlen und Schadenkosten	5
2.3	Entwicklung der Projektidee	6
3	Aufgabe und Zielsetzung	7
4	Datenbasis	8
5	Probleme in der Gewährleistungszeit - Bauherren	9
5.1	Bauvorhaben	9
5.2	Mangelfeststellung	11
5.3	Mangelbeseitigung	17
5.4	Mangelbeseitigungskosten	21
6	Probleme in der Gewährleistungszeit - Bauunternehmen	23
7	Probleme in der Gewährleistungszeit - Sachverständige	26
8	Fazit	29

1 Grundlagen

Für die meisten Deutschen ist der Wunsch nach einem Eigenheim seit Jahren ungebrochen, auch wenn die tatsächliche Wohneigentumsquote bei weniger als 50 Prozent und damit im europäischen Vergleich relativ niedrig liegt. Die Nachfrage nach Wohneigentum hat trotz der COVID-19-Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheiten noch einmal an Fahrt aufgenommen und zu weiter steigenden Immobilienpreisen geführt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (*destatis*) stiegen im Jahr 2020 die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 7,3 Prozent,¹ womit sich diese bereits seit Jahren zu beobachtende Entwicklung weiter fortsetzt.

Für die meisten privaten Bauherren wird daher der Neubau/Erwerb von Wohneigentum die weitreichendste finanzielle Entscheidung ihres Lebens darstellen. Umso wichtiger ist es, den baulichen Zustand der Immobilie auch nach der Abnahme im Auge zu behalten. Denn Bauherren haben grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung aller Mängel, die innerhalb der Gewährleistungszeit festgestellt (und angezeigt) werden.

1.1 Abnahme- und Gewährleistungszeit

Bei der Abnahme handelt es sich im Grundsatz um die Entgegennahme einer bestellten Leistung bzw. eines bestellten Werkes durch den Auftraggeber. Durch dessen formelle Entgegennahme wird die vertragsgemäße Erfüllung der bestellten Leistung bestätigt. Juristisch gesehen gehört die Abnahme zu den wichtigsten Pflichten eines Auftraggebers. Im baubezogenen Kontext wird der Auftraggeber als Bauherr bezeichnet. Im weiteren Verlauf der vorliegenden Studie wird daher auch nur noch dieser (im Sinne der sprachlichen Vereinfachung ausdrücklich geschlechtsneutrale) Begriff verwendet.

Der Bauherr als Besteller einer Bauleistung ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Im Rahmen der Abnahme wird überprüft, ob die erbrachten Leistungen dem bestellten Werk entsprechen und im Wesentlichen mängelfrei sind. Dazu wird das betreffende Objekt vom Bauherrn bzw. vom verantwortlichen und hierfür bevollmächtigten Architekten oder Sachverständigen abschließend begutachtet. Das Werk gilt offiziell als abgenommen, wenn der Bauherr die entsprechende Leistung entgegennimmt und damit die vertragsgemäße Herstellung anerkennt. Dies ist ebenso der Fall, wenn der Bauherr das Werk (im Zustand der Abnahmereife) als Gesamtleistung von einem Bauräger erwirbt.

Mit der Abnahme beginnt die gesetzliche Gewährleistungszeit für die Mängel, die nach der Abnahme auftreten bzw. erst danach erkannt werden. Die Beweislast liegt ab diesem Zeitpunkt beim Bauherrn, was bedeutet, dass nun der Bauherr beweisen muss, den Mangel nicht selbst verursacht zu haben. Ob ein Bauwerk mit Mängeln behaftet ist, definiert sich in Deutschland nach dem sogenannten „dreistufigen Mangelbegriff“ gemäß § 633 BGB. Allen drei Stufen ist die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik inbegriffen. Im Rahmen der Schuldrechtsmodernisierung² des Bürgerlichen Gesetzbuchs

¹ vgl. Pressemitteilungen Nr. 232 vom 25. Juni 2020, Nr. 369 vom 24. September 2020, Nr. 534 vom 28. Dezember 2020 und Nr. 154 vom 29. März 2021 zum Thema „Preise für Wohnimmobilien“

² Inkrafttreten der Neubekanntmachung des BGB am 1. Januar 2002

(BGB) im Jahr 2002 wurde der Begriff der Gewährleistung übrigens durch den Begriff der Mängelhaftung ersetzt.

Je nach Vertragsgestaltung unterscheiden sich die Verjährungsfristen für Mängelansprüche. Sind die Regelungen des BGB vereinbart, so verjähren die entsprechenden Ansprüche gemäß § 634a Absatz 1 BGB für Bauwerke innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme.

Die maximale Verjährungsfrist verlängert sich deutlich, wenn der Unternehmer einen bestehenden Mangel im Zeitpunkt der Abnahme unter Verletzung seiner Mangeloffenbarungspflicht arglistig verschweigt. Der aus einem solchen Verhalten resultierende Anspruch des Bauherrn auf Mangelbeseitigung verjährt gemäß § 634a Absatz 3 BGB in Verbindung mit § 199 Absatz 3 Satz 1 und § 199 Absatz 4 BGB spätestens 10 Jahre nach Werkabnahme.

Liegt dem Bauvertrag die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B³ (VOB/B) zugrunde oder ist keine Verjährungsfrist vereinbart, dann gelten die in § 13 Absatz 4 VOB/B festgelegten Fristen. Anders als das BGB differenziert die VOB/B bei den Verjährungsfristen für Mängelansprüche zwischen Bauwerken und anderen Werken bzw. Leistungen. So verjähren die Mängelansprüche für Bauwerke nach 4 Jahren, während beispielsweise Mängelansprüche für Arbeiten an einem Grundstück sowie für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen bereits nach 2 Jahren verjährt sind. § 13 Abs. 4 VOB/B gilt jedoch nicht bei Verbraucherbauverträgen. Eine Verkürzung der 5-jährigen Verjährungsfrist ist unwirksam.

Da ein Großteil aller Bauschäden im Laufe der ersten Jahre nach Baufertigstellung auftreten, sollten Bauherren vor allem in dieser Zeit besonders aufmerksam auf Veränderungen an der baulichen Substanz achten. Eine umfassende Bestandsaufnahme vor Ablauf der Gewährleistungszeit kann beispielsweise durch Architekten, Bauherrenberater oder andere sachverständige Personen durchgeführt werden. Der Kontrolltermin ist mit dem Abnahmetermin zu vergleichen, denn auch hier wird das Bauwerk auf Mängel geprüft, die in einem Protokoll dokumentiert und im Anschluss bei dem jeweiligen Unternehmen oder Handwerksbetrieb (Auftragnehmer) gerügt bzw. angezeigt werden. Je nachdem, ob es sich um einen Werkvertrag nach BGB oder einen Bauvertrag nach VOB (sogenannter VOB-Vertrag) handelt, wird von einer Mängelrüge bzw. von einer Mängelanzeige gesprochen. Inhaltlich handelt es sich um das gleiche Anliegen, nämlich um die Aufforderung zur Mangelbeseitigung mit Fristsetzung.

Bauherren haben ein Recht auf die Beseitigung von Baumängeln. Mängelrügen bzw. Mängelanzeigen sollten daher möglichst schriftlich erfolgen und per Einschreiben zugestellt werden, um das Versenden eindeutig belegen zu können. Alternativ können betroffene Bauherren die Vergütung des Auftragnehmers mindern oder Schadensersatz fordern. Das Risiko, dass ein Auftragnehmer seine Mangelbeseitigungspflichten im Gewährleistungsfall nicht erfüllen kann (beispielsweise durch Insolvenz), kann durch eine sogenannte Gewährleistungsbürgschaft bei einem Kreditinstitut oder eine Gewährleistungsversicherung abgesichert werden.

1.2 Qualität

Die wissenschaftliche Definition des Begriffes Qualität liefert die DIN EN ISO 9000⁴. Demnach bezeichnet Qualität den „Grad, in dem ein Satz inhärenter (*inbegriffener*) Merkmale eines Objekts

³ Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen

⁴ DIN EN ISO 9000 „Qualitätsmanagementsysteme - Grundlagen und Begriffe“

Anforderungen erfüllt“. Damit ist nichts Anderes gemeint, als dass Qualität eine Art Maßstab darstellt, mit deren Hilfe aufgezeigt werden kann, in wie weit die Beschaffenheit einer (Bau-)Leistung mit den im Vertrag festgelegten Anforderungen übereinstimmt.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass es sich hier um sachlich feststellbare, also messbare Merkmale handelt wie beispielsweise Maße von Bauteilen oder bestimmte Eigenschaften von Baumaterialien. Im Umkehrschluss fallen Merkmale, die einer subjektiven Einschätzung unterliegen, nicht unter den Qualitätsbegriff. Hierzu zählen beispielsweise die Kosten für eine (Bau-)Leistung oder die persönliche Meinung über die Art der Ausführung.

Das Ziel eines Bauherrn wird naturgemäß immer die größtmögliche (Bau-)Qualität sein. Um die zu erreichen, sollten alle Anforderungen und Bauprozesse vom Bauherrn festgelegt und vertraglich vereinbart werden. Bei Nichterfüllung entspricht die Qualität nicht den Erwartungen bzw. Vereinbarungen und die (Bau-)Leistung ist nicht mangelfrei.

Doch was sind nun Mängel und was sind Schäden – beschreiben beide Begriffe das gleiche, oder gibt es hier Unterschiede?

1.3 Mangel und Schaden

Auch wenn im Alltag beide Begriffe synonym für jede Form von Fehlern an der Bausubstanz gebraucht werden, beschreiben sie tatsächlich doch sehr unterschiedliche Dinge. Juristisch gesehen betrifft ein Mangel immer konkret das Werk, das ein Auftragnehmer vertragsgemäß auszuführen hat. Weist dieses jedoch nicht die im Vertrag vereinbarte Beschaffenheit auf, so liegt ein Mangel vor und der Auftragnehmer muss den Mangel beseitigen.

Bei einem Schaden handelt es sich dagegen um eine durch den Auftragnehmer verursachte Beschädigung einer „vertragsfremden“ Leistung. Zur Verdeutlichung soll folgendes Beispiel dienen: Eine Baufirma hat den Auftrag, eine Wand zu verputzen. Ist die Putzschicht uneben oder zu dünn aufgebracht, so liegt ein Mangel vor. Wenn der Stuckateur/Verputzer mit seiner Kelle eine Zimmertür beschädigt oder den Boden vor der Wand durch herabfallende Putzreste verkratzt, dann handelt es sich um einen Schaden. Hat ein Auftragnehmer einen Schaden „schuldhaft“ verursacht, also vorsätzlich oder fahrlässig, so ergibt sich daraus für den Geschädigten ein Anspruch auf Schadensersatz. Der Schadenverursacher muss den Schaden also nicht selbst beheben, sondern ist verpflichtet, dem Geschädigten den Schaden in Geld zu ersetzen.

2 Hintergrund

2.1 Schadenentwicklung

Planer und Bauausführende sind gemäß geltendem Werkvertragsrecht verpflichtet, ein mangelfreies, den anerkannten Regeln der Technik und der vereinbarten Beschaffenheit entsprechendes Werk zu planen und zu bauen. In der Praxis kann es aber durchaus problematisch sein, die vereinbarte Bauqualität sicherzustellen. Baubegleitende Qualitätskontrollen, die von einem unabhängigen Berater durchgeführt werden, helfen, die Interessen der Bauherren gegenüber den Vertragspartnern zu vertreten. Sie bieten die Möglichkeit, Mängel im Rahmen des Baufortschritts zu erkennen und zu beseitigen.

Die Kontrollen beginnen üblicherweise bei Vertragsabschluss und enden mit der Schlussabnahme. Allerdings ist eine vorausgehende Vertragsprüfung inkl. der Prüfung der Baubeschreibung als Teil des Bauvertrages als Grundlage des gesamten Bauvorhabens immer anzuraten.

Gleichwohl können auch noch nach der Schlussabnahme Mängel offenkundig werden. Wie zahlreiche Untersuchungen zeigen, werden vor allem im ersten Jahr der Gewährleistungszeit vergleichsweise viele Bauschäden entdeckt bzw. gemeldet.

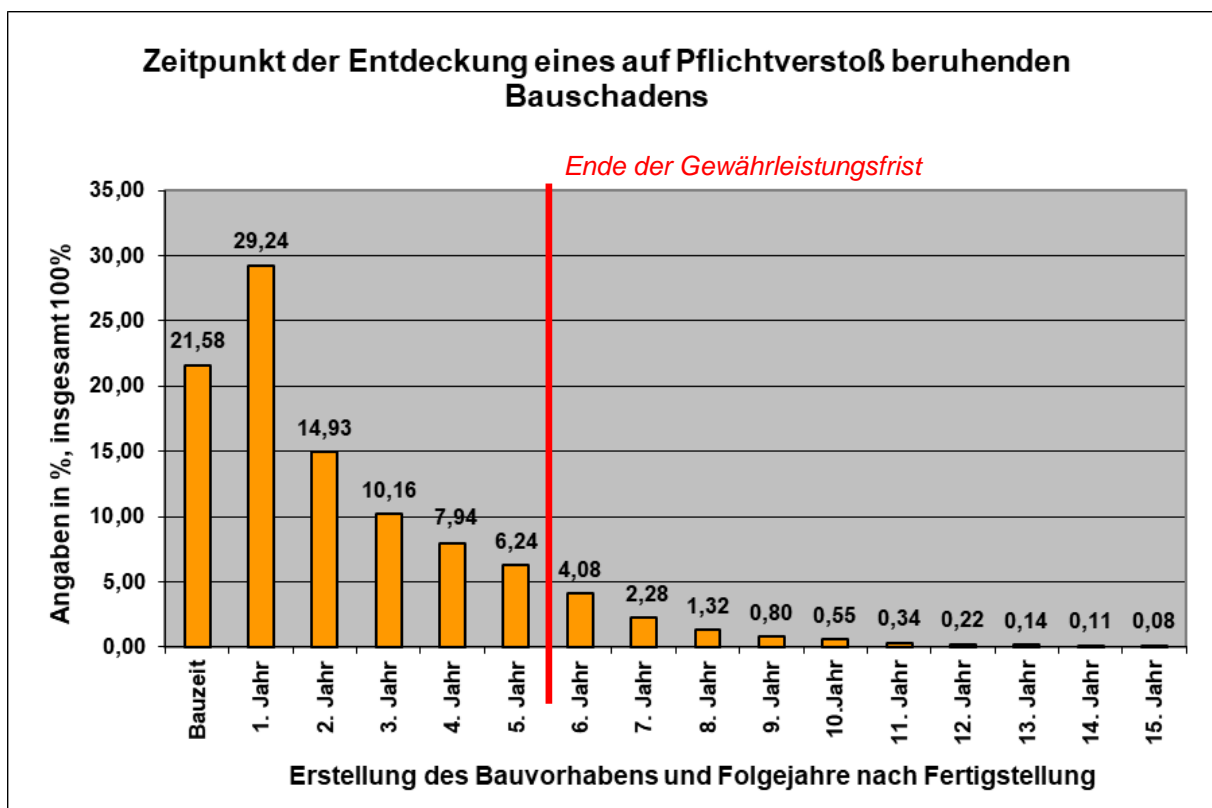


Abb. 1: Zeitpunkt der Entdeckung von Bauschäden (Quelle und Datenbasis: AIA AG 2018 / Grafik: IFB)

Exemplarisch sei auf die Studie „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenskosten – Update 2018“⁵ verwiesen. Hier wird anschaulich dargestellt, dass rund 70 Prozent aller Bauschäden während der ersten fünf Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens auftreten (vgl. auch Abb. 1).

Bei genauer Betrachtung der Grafik ist eine grundsätzlich abnehmende Tendenz der Schadenzahlen vom Beginn der Bauausführung bis zum Ende der Gewährleistungszeit zu erkennen. Demnach werden rund 22 Prozent aller Schadenfälle an einem Bauvorhaben während der Bauzeit bzw. bis zum Zeitpunkt der Schlussabnahme entdeckt und gemeldet. Im ersten Jahr der Gewährleistungszeit liegt der Anteil bei rund 29 Prozent und damit deutlich höher als in der gesamten Bauzeit, während die Zahlen im Folgejahr dann deutlich abnehmen und sich mit einem Anteil von rund 15 Prozent fast halbieren. In den folgenden Jahren verlangsamt sich die Abnahme der gemeldeten Schadenzahlen von rund 10 Prozent im dritten Jahr bis auf rund 6 Prozent zum Ende der Gewährleistungszeit.

2.2 Entwicklung der Schadenzahlen und Schadenkosten

Es gibt zahlreiche Studien, die die Entwicklung der Schadenzahlen zum Thema haben. Hier ist allerdings zu beachten, dass die Mehrheit dieser Untersuchungen älter als zehn Jahre und damit alles andere als auf dem neuesten Stand sind.

Einen realistischen Überblick über die aktuellen Schadenzahlen zeigt die bereits erwähnte Studie „Schaden-Update 2018“, in der von hohen Zuwachsraten von rund 95 Prozent ausgegangen wird. Die Untersuchung betrachtet die Entwicklung zwischen 2005 und 2016 und erstreckt sich damit über einen Zeitraum von 12 Jahren.

Eine weitere aktuelle Studie umfasst ausschließlich die Jahre 2016 bis 2019. In der Studie „Bauqualität beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern - Analyse baubegleitender Qualitätskontrollen unabhängiger Bauherrenberater des BSB“⁶ wird für diesen vergleichsweise kurzen Zeitraum eine Steigerungsrate von 10 Prozent ermittelt.

Zu einer vollständigen Beschreibung der Entwicklung der Schadenfälle gehört neben der Betrachtung der Schadenzahlen auch die der anfallenden Aufwendungen (die sogenannten Schadenkosten). Wie zahlreiche Untersuchungen zeigen, steigen diese seit Jahren stetig an.

Exemplarisch wird auf den „Bauschadenbericht Hochbau 2019/20“⁷ verwiesen, der sich auf eine Datenbasis von mehr als 50.000 Bauschäden aus den Jahren 2013 bis 2017 stützt. Demnach belief sich der Gesamtaufwand für die betreffenden Schadenfälle im Jahr 2013 auf rund 84,5 Millionen Euro, während er vier Jahre später bei rund 90 Millionen Euro lag, was einem Anstieg von rund 6,5 Prozent entspricht. In der Tendenz ähnliche Zahlen liefert die Studie „Schaden-Update 2018“. Hier liegen die Schadenkosten für die Jahre 2012 bis 2014 bei Summen von jeweils rund 73.000 Euro und für die Jahre 2015 bis 2017 bei Summen von jeweils rund 84.000 Euro.

⁵ Gemeinschaftsprojekt von: Bauherren-Schutzbund e.V., AIA AG, Institut für Bauforschung e.V., 2018

⁶ Gemeinschaftsprojekt von: Bauherren-Schutzbund e.V., Institut für Bauforschung e.V., 2019

⁷ Institut für Bauforschung e.V., Hrsg.: VHV Allgemeine Versicherungen AG Hannover, 2020

2.3 Entwicklung der Projektidee

Für Bauherren endet ihr Bauvorhaben in aller Regel mit der Schlussabnahme. Sobald die letzten, bei der Schlussabnahme festgestellten Mängel beseitigt sind, besteht aus ihrer Sicht kein Handlungsbedarf mehr.

Dabei ist die Schlussabnahme nur der erste Schritt. Mängelansprüche bei Bauwerken und entsprechende Planungs- und Überwachungsleistungen verjähren, je nach Art des Vertrages und der jeweiligen Leistung, nach zwei Jahren, vier Jahren bzw. fünf Jahren. Diese gemäß Vertrag festgelegten Fristen gilt es, nicht aus den Augen zu verlieren, denn bis zu dieser Frist geht die Mangelbeseitigung zu Lasten des beauftragten Unternehmens.

Inwieweit und in welcher Menge Mängel während der Gewährleistungszeit auftreten, wie diese zu beseitigen sind und was das kostet, sollte im Rahmen einer Umfrage unter Bauherren, Sachverständigen und Unternehmen untersucht werden.

3 Aufgabe und Zielsetzung

Ziel der Studie war es herauszufinden, ob und in welchem Umfang Mängel während der Gewährleistungszeit auftreten, welcher Schadenart sie zuzuordnen sind, ob und wie diese zu beseitigen sind, wer dies wie übernimmt und wie hoch die jeweiligen Kosten sind. Zu diesen Fragestellungen wurden verschiedene am Bau beteiligte Gruppen mit Hilfe von Fragebögen bzw. in Interviews befragt.

4 Datenbasis

Für ein möglichst objektives Bild erfolgte die Befragung unter den aus Sicht der Verfasser drei relevanten Gruppen, den Bauherren selbst, den am Bau Beteiligten (ausführenden) Unternehmen und Sachverständigen, die im Rahmen von planungs- und baubeteiligten Qualitätskontrollen bzw. im Rahmen von Mangel- und Schadenfeststellungen, -bewertungen und -regulierungen tätig sind.

Auf den Daten aus der Befragung der Bauherren liegt dabei das Hauptaugenmerk dieser Untersuchung.

Diese erfolgte online mit Hilfe eines Online-Fragebogens. Die Datenbasis bilden auf dieser Grundlage 113 übersandte und beantwortete Bauherren-Fragebögen zu jeweils einem Neubau- bzw. Modernisierungsvorhaben im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment.

Die Befragung der Unternehmen und Sachverständigen dient dem Beleg / der Bestätigung der Erkenntnisse aus der Bauherrenbefragung.

Die Befragung von ausführenden Unternehmen erfolgte hier in Form von Interviews auf der Basis des inhaltlich vergleichbaren Fragebogens für die Bauherren. Die durchgeführten fünf detaillierten Interviews bilden die Datenbasis für die Auswertungen des Abschnitts 6, deren Auswertung in tabellarischer Form dargestellt wird.

Die Sachverständigenbefragung erfolgte ebenfalls in Form von Interviews auf der Basis des inhaltlich vergleichbaren Fragebogens für die Bauherren. Hier bilden zehn umfassende Interviews die Datenbasis für die Auswertungen des Abschnitts 7, deren Auswertung in tabellarischer Form dargestellt wird.

5 Probleme in der Gewährleistungszeit - Bauherren

Die Basis der Auswertung der Probleme in der Gewährleistungszeit von Bauherren, die Bauvorhaben errichtet oder modernisiert haben, beruht auf der Befragung von 113 Bauherren, die sich an der Online-Befragung mittels Fragebogen beteiligt haben.

5.1 Bauvorhaben

Die Beantwortung der Frage nach der Art der Baumaßnahme ergab, dass es sich bei den Bauvorhaben mit 111 Neubauvorhaben überwiegend um die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern handelte. Lediglich ein Anbau und ein umfassender Umbau an ein Bestandsgebäude betreffen den Modernisierungsbereich von bestehenden Gebäuden.

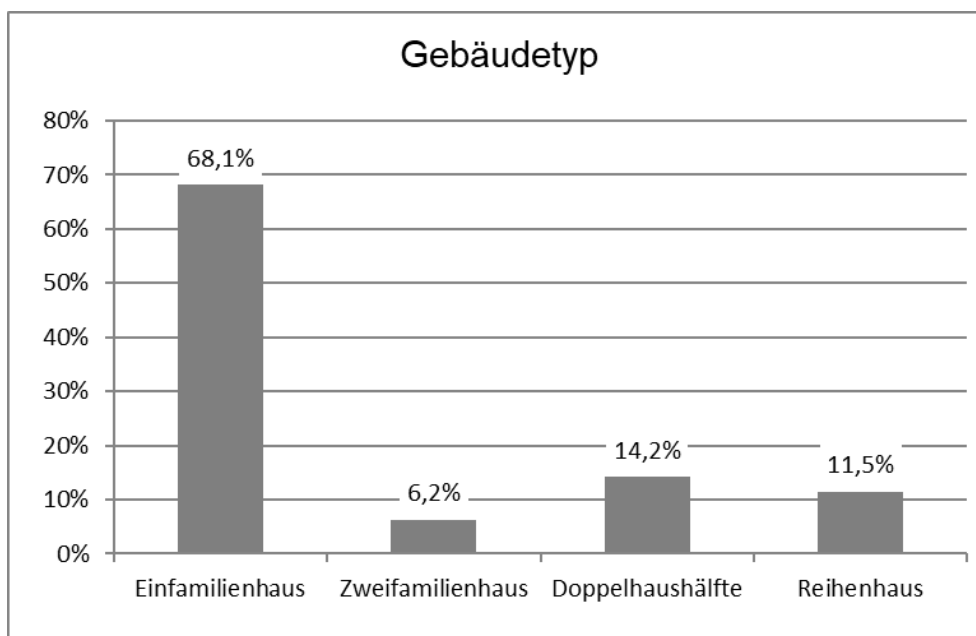


Abb. 2: Ausgewertete Gebäudetypen (Grafik: IFB)

Bei den hier betrachteten 113 Bauvorhaben handelt es sich gemäß Auswertung um 77 Einfamilienhäuser (ca. 68 %), 7 Zweifamilienhäuser (ca. 6 %), 16 Doppelhaushälften (ca. 14 %) und 13 Reihenhäuser (ca. 12 %). Mit etwa 2/3 der ausgewerteten Bauvorhaben sind demnach Aussagen zur Errichtung von Einfamilienhäusern getroffen worden.

Die Bauherren gaben an, dass davon 91 (80,5 %) Bauvorhaben im Rahmen von Qualitätssicherungsmaßnahmen begleitet wurden. Bei 22 (19,5 %) Bauvorhaben war das nicht der Fall.

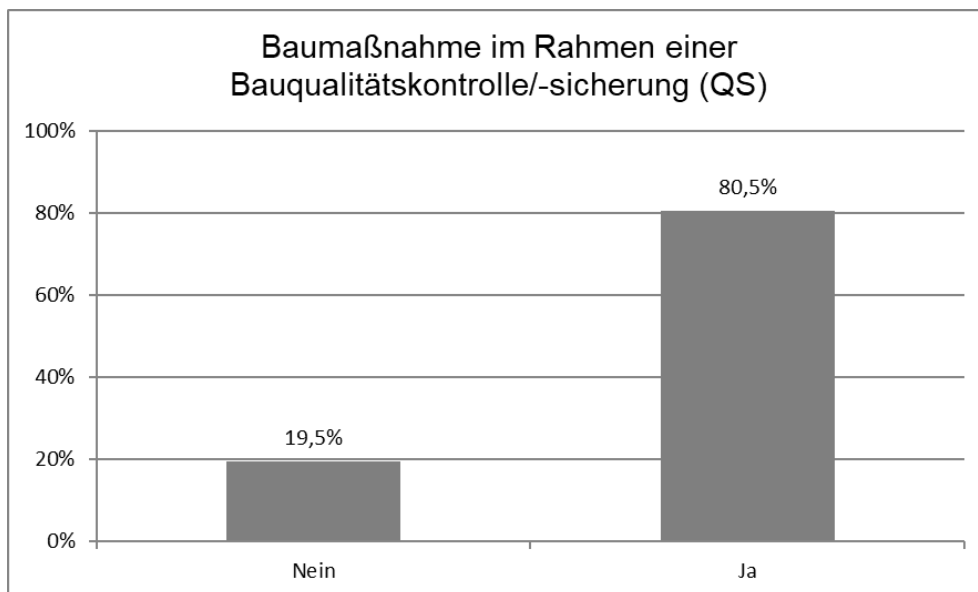


Abb. 3: Qualitätskontrollen an Bauvorhaben (Grafik: IFB)

Die Schlussabnahme des Bauwerks bzw. der Bauleistung bei den ausgewerteten Bauvorhaben erfolgte bei rund 81 % zwischen 2015 und 2019. 6 % wurden nach 2019 abgenommen. Die Schlussabnahme der übrigen 13 % der Bauvorhaben erfolgte vor 2015.

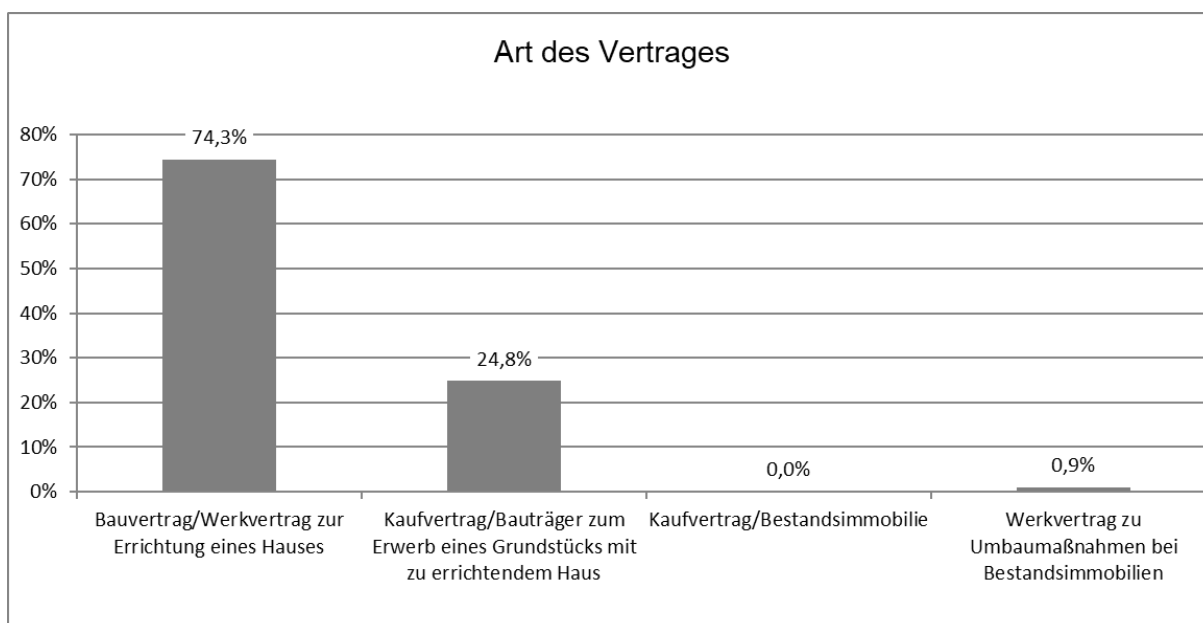


Abb. 4: Auswertung der Vertragsarten (Grafik: IFB)

Die Frage nach der Art des geschlossenen Vertrages ergab, dass etwa 74 % der Befragten einen Bauvertrag/Werkvertrag zur Errichtung eines Hauses geschlossen haben. Bei ca. 25 % der Bauvorhaben handelt es sich um einen Kaufvertrag/Bauträgervertrag zum Erwerb eines Grundstücks mit zu errichtendem Haus. Bei einem Bauvorhaben (ca. 1 %) wurde ein Werkvertrag für die Durchführung von Umbaumaßnahmen geschlossen.

5.2 Mangelfeststellung

Zur Analyse der Mangelfeststellung und -entwicklung an den betrachteten Bauvorhaben während der Gewährleistungszeit wurden die Bauherren nach Mängeln befragt, die nach der Schlussabnahme im Zeitraum der Gewährleistungszeit festgestellt wurden. Dies war in 86 der betrachteten 113 Bauvorhaben der Fall. Insofern ist festzustellen, dass im Rahmen dieser Befragung in rund 3/4 der untersuchten Bauvorhaben Mängel am Bauwerk bzw. der Bauleistung nach erfolgter Schlussabnahme und in der Gewährleistungszeit festgestellt wurden. Bei 27 Bauvorhaben wurden in diesem Zeitraum keine Mängel festgestellt.

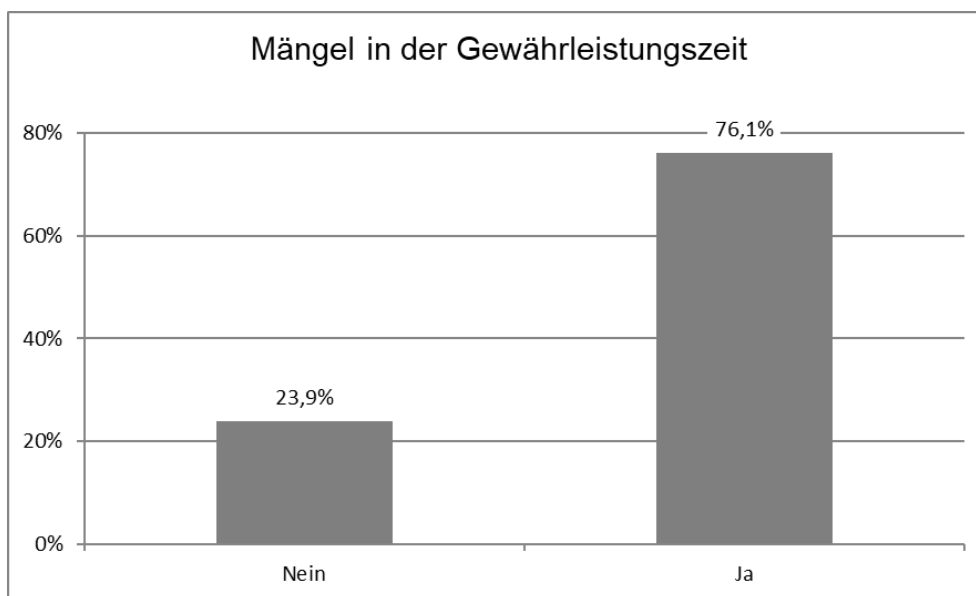


Abb. 5: Mängel in der Gewährleistungszeit (Grafik: IFB)

Die nach erfolgter Schlussabnahme während der Gewährleistungszeit festgestellten Mängel verteilen sich mit rund 40 % auf Mängel an der Baukonstruktion, mit etwa 38 % auf Mängel an der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Solaranlage) und mit rund 54 % auf sonstige Mängel. Bei dieser Fragestellung waren Mehrfachnennungen möglich, da mehrere verschiedene Mängel an einem Bauvorhaben nicht auszuschließen sind. Der Bereich „Sonstige Mängel“ bot die Möglichkeit der Beschreibung, wurde durch die Bauherren allerdings nicht genauer spezifiziert.

Festzustellen ist, dass der Anteil der Baukonstruktionsmängel ungefähr dem Anteil anlagentechnischer Mängel entspricht. Dies kann darin begründet sein, dass neben der Konstruktion auch die Anlagentechnik in den letzten Jahren immer komplexer und damit sensibler geworden ist. Insofern wird deutlich, dass eine detaillierte Planung beider – aufeinander abgestimmter – Bereiche und die entsprechende Ausführung bei der Gesamtheit eines komplexen Bauwerkes unumgänglich geworden ist.

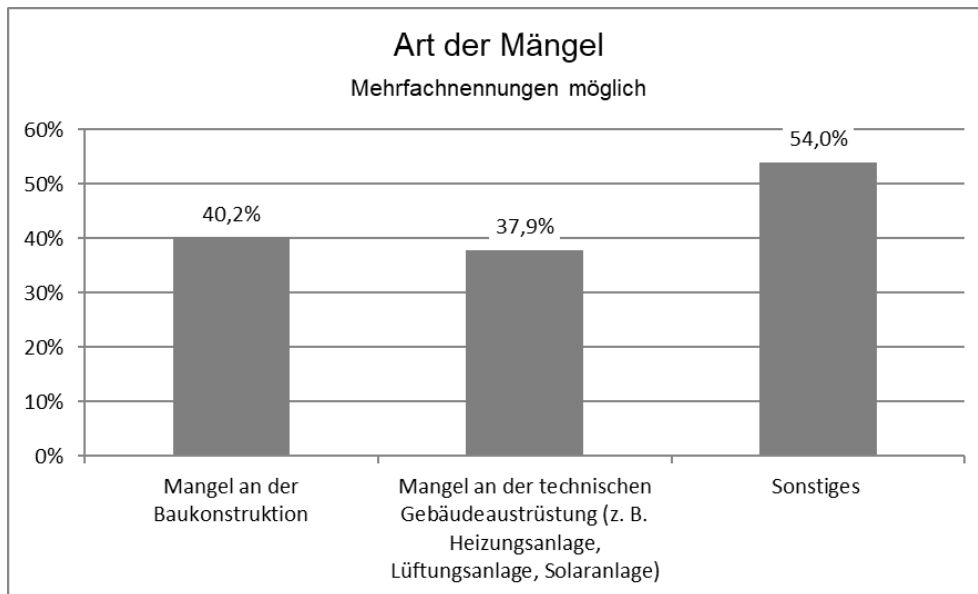


Abb. 6: Art der Mängel (Grafik: IFB)

Neben der Mangelvermeidung ist in zahlreichen der bisher durchgeführten Studien zum Thema der Bauqualität festgestellt worden: Die Feststellung von Mängeln zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt ist ein wesentliches Kriterium der Schadenvermeidung. D. h. der Zeitpunkt der Mangelfeststellung entscheidet in aller Regel über Mangel und Schaden. Tritt ein Folgeschaden ein oder kann er vermieden werden, welches Ausmaß hat er, welche Aufwendungen sind erforderlich um ihn zu beseitigen. Ebenso, welches Ausmaß hat der Mangel und mit welchem Aufwand kann er, sofern das technisch möglich ist, beseitigt werden.

Insofern spielt der Feststellungszeitpunkt des Mangels im Planungs- und Bauprozess im Rahmen der Qualitätskontrollen eine der wesentlichen Rollen, ebenso aber auch nach der Schlussabnahme in der Gewährleistungszeit. Die Befragungsergebnisse sind der Abbildung der Grafik 7 zu entnehmen.

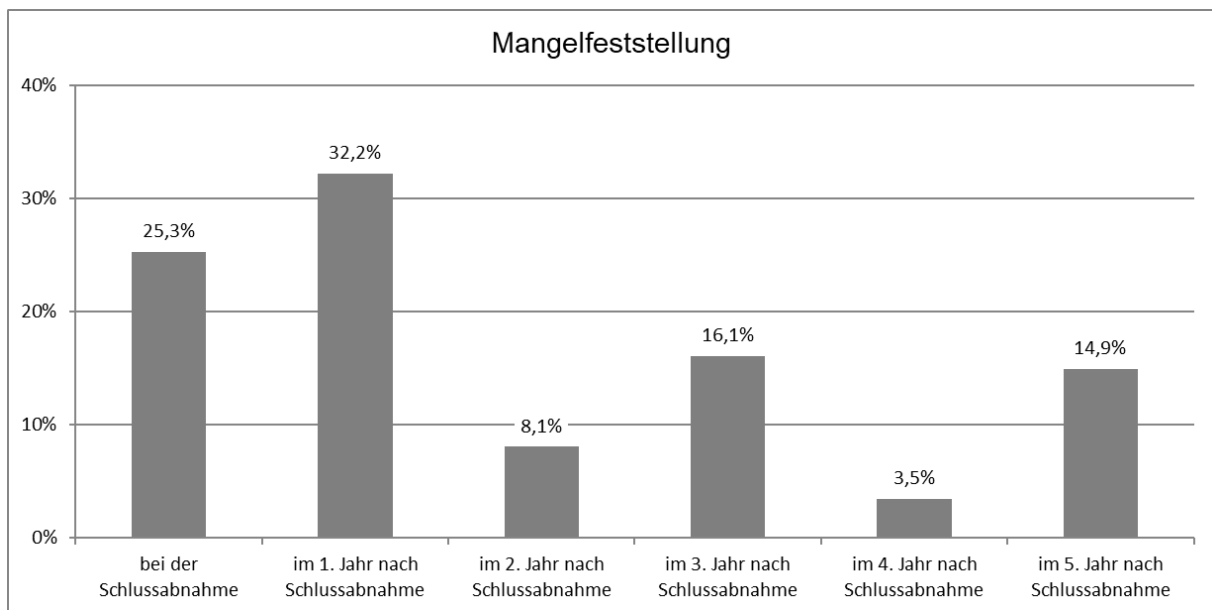


Abb. 7: Zeitpunkt der Feststellung der Mängel (Grafik: IFB)

Die Grafik der Abbildung 7 zeigt den Zeitpunkt der Mangelfeststellungen bei den hier bewerteten Bauvorhaben. Während rund 1/4 der Mängel bereits im Rahmen der Schlussabnahme festgestellt wurden, lag der höchste Anteil der Mangelfeststellungen mit ca. 32 % im 1. Jahr nach der Schlussabnahme. Danach sinkt der Anteil, steigt im dritten und schließlich im fünften (i.d.R. letzten) Jahr der Gewährleistungszeit noch einmal auf fast 15 % an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass viele Bauherren vor Ende des Ablaufs der Gewährleistungsfrist noch einmal einen Bauherrenberater bzw. Sachverständigen hinzuziehen, um das Gebäude hinsichtlich möglicher, seit der Schlussabnahme aufgetretener Mängel/Schäden genau zu prüfen. Dies könnte erklären, dass vor Ablauf der Gewährleistung verstärkt Mängel festgestellt wurden.

Es wird deutlich, dass die Optionen bzw. Gelegenheiten, Mängel festzustellen, bei der Schlussabnahme und im ersten Nutzungsjahr am größten sind, was mit der obligatorischen Anwesenheit bzw. Beauftragung von sachverständigen Personen einhergeht. Dabei spielen einerseits juristische Rahmenbedingungen (Schlussabnahme, Ende der Gewährleistungszeit, Beweislast) eine Rolle; ebenso dürfte auch die Überprüfbarkeit und Feststellung der Qualität des beauftragten Werkes in der ersten Zeit nach der Inbetriebnahme und Nutzung durch die Bauherren als Bewohner eine wesentliche Rolle spielen.

In diesem Kontext steht demnach auch, wer die jeweiligen Mängel feststellt und wie damit im weiteren Verlauf umgegangen wird. Hier ist von einem deutlichen Unterschied auszugehen, ob es sich um die Bauherren bzw. Bewohner selbst, in den ehemaligen Planungs- und Bauprozess eingebundene Personen oder zusätzlich beauftragte Sachverständige handelt. Der weitere Mangelbeseitigungsprozess ist davon sichtbar beeinflusst, weshalb die Bauherren nach den feststellenden Personen befragt wurden.

Die Befragung der Bauherren ergab, dass die Mängel in rund 87 % vom Bauherrn selbst festgestellt wurden, zum Teil mutmaßlich gemeinsam mit dem jeweiligen Bauherrenberater. Bauherrenberater als mangelfeststellende Experten wurden in über 1/4 der Antworten benannt. Extern / zusätzlich beauftragte Sachverständige (z.B. öffentlich bestellte und vereidigte oder sonstige Sachverständige, mutmaßlich beauftragt bei entsprechenden Verdachtsmomenten) wurden weniger genannt und stellten in rund 14 % der Fälle die Mängel fest. Architekten wurden nicht aufgeführt.

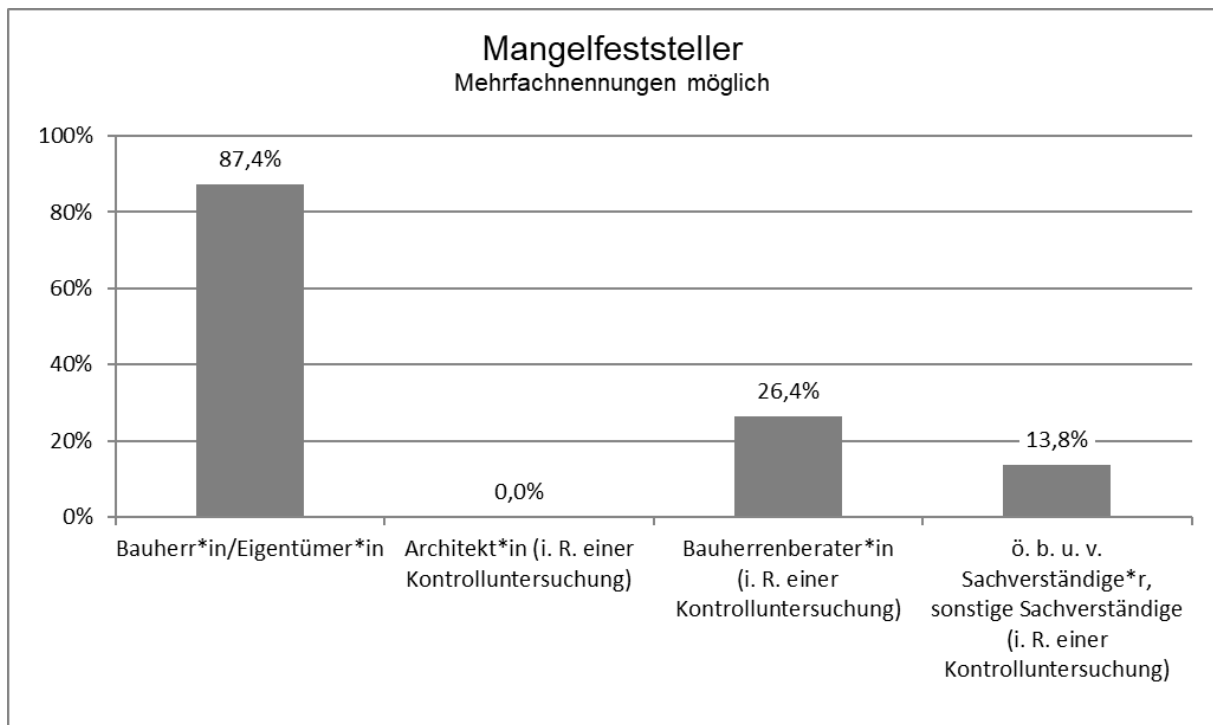


Abb. 8: Beteiligte Personen bei der Mangelfeststellung (Grafik: IFB)

Durch welches Mangel- oder Schadenbild der Mangel in Erscheinung trat, wird Einfluss auf die feststellenden Personen haben. Je umfassender Ausmaß und Folgen von Mängeln (und zum Teil Folgeschäden) sind, desto eher werden sie bemerkt. Entsprechende Kontrollen spielen insofern eine wesentliche Rolle auf den Feststellungszeitpunkt und den weiteren Verlauf.

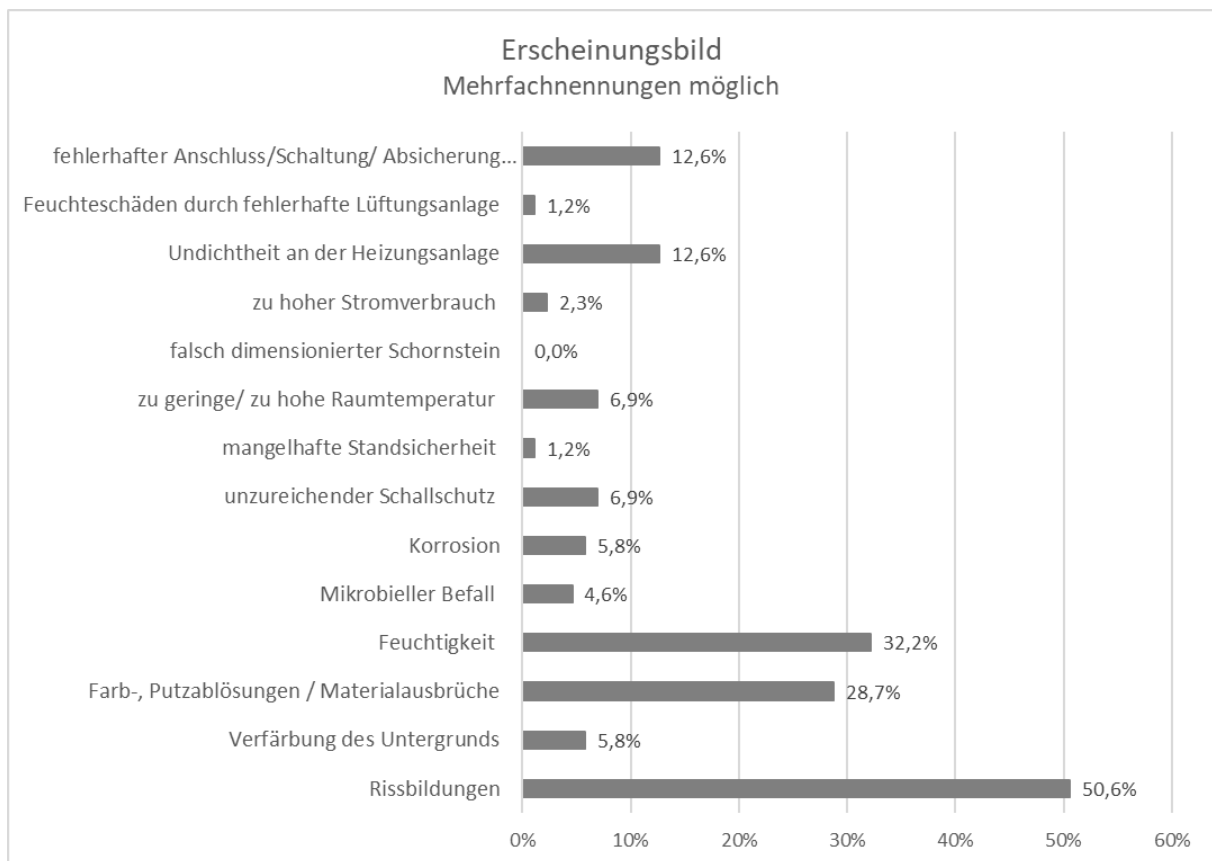


Abb. 9: Erscheinungsbild der festgestellten Mängel (Grafik: IFB)

Bei der Frage nach dem Erscheinungsbild der aufgetretenen Mängel waren Mehrfachnennungen möglich, es konnten demnach mehrere erkannte Mängel an einem Bauvorhaben benannt werden. Die abgefragten Erscheinungsbilder entsprechen den Hauptfehlerangaben der Sachverständigentätigkeit des Instituts für Bauforschung.

Die Grafik 9 zeigt, dass Rissbildungen mit über 50 % den Großteil der Mängel bestimmen, gefolgt mit über 32 % von Mängeln durch Feuchtigkeit und mit rund 29 % Mängeln aufgrund von Farb- und Putzablösungen / Materialausbrüchen. Ebenfalls häufig benannt, mit Anteilen über 12 %, wurden Mängel an der Heizungsanlage und an der Elektroinstallation / -anlage.

Nicht im Detail bewertet werden kann die rechtliche Einordnung der Angaben der Bauherren zu den Mängelangaben. Aus der Sachverständigenpraxis und -erfahrung des Instituts ist bekannt, dass insbesondere Rissbildungen, Farb- und Putzfehler nicht selten streitig sind und hinsichtlich ihrer Relevanz (Abweichung, Qualität) diskutiert werden, d.h. es besteht Uneinigkeit darüber, ob es sich um einen Mangel oder (noch um) eine hinzunehmende Unregelmäßigkeit handelt. Inwieweit (möglicherweise im Vorfeld) hierzu Diskussionen und Einigungen stattfanden, ist im Rahmen einer Online-Befragung nicht feststellbar. Es wurde insofern von der angegebenen Datenbasis ausgegangen.

Die entsprechenden Bauteile am Gebäude, an bzw. in denen die festgestellten Mängel erkannt wurden, sind als weiteres Ergebnis der Befragung der Abbildung 10 zu entnehmen:

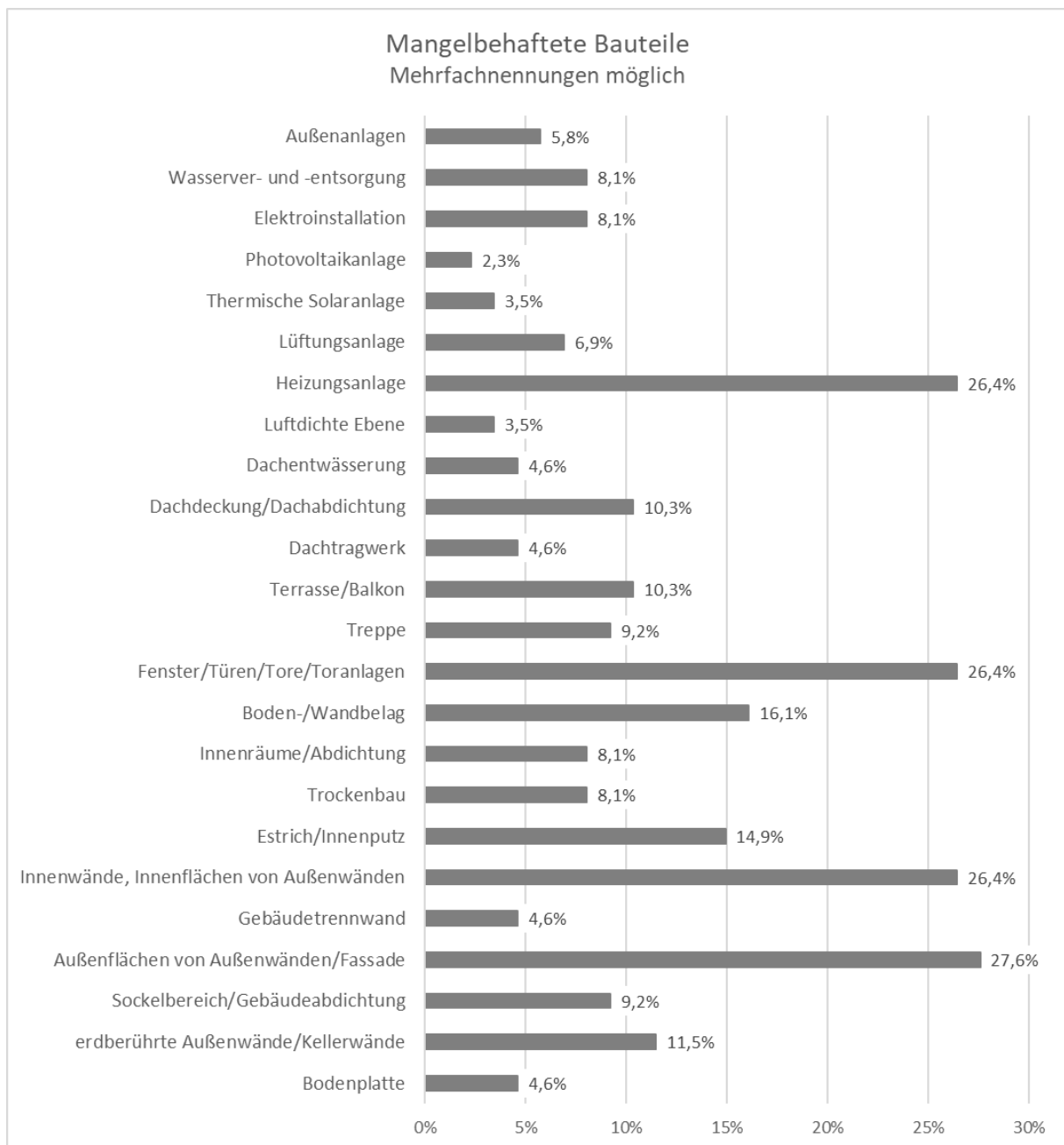


Abb. 10: Mangelbehaftete Bauteile (Grafik: IFB)

Auch bei der Frage nach mangelbehafteten Bauteilen waren Mehrfachnennungen möglich.

Die Ergebnisse der Auswertung zeigen, dass als die am meisten mangelbehafteten Bauteile der betrachteten Bauvorhaben mit jeweils über 25 % der Mängel die Außenflächen von Außenwänden/Fassaden, die Innenwände / Innenflächen von Außenwänden, der Bereich der Fenster/Türen/Tore/Toranlagen und die Heizungsanlage angegeben wurden. Als weitere Bauteile wurden erdberührte Außenwände/Kellerwände, Estrich/Innenputz, Boden-/Wandbelag, Terrasse/Balkon und Dachdeckung/Dachabdichtung benannt.

Die luftdichte Ebene gehört bei den hier bewerteten Bauvorhaben mit unter 5 % nicht zu den mangelbehafteten Bauteilen, ebenso wie die PV-Anlage oder thermische Solaranlage, das Dachtragwerk oder die Dachentwässerung, Gebäudetrennwände oder die Bodenplatte.

Interessant (und widersprüchlich) ist, dass sich die zahlreichen Fehler (vgl. Abb. 9) als Erscheinungsbild des fehlerhaften Anschlusses, Schaltung und Absicherung an der Elektroinstallation in der Bauteilabfrage nicht identisch wiederfinden.

5.3 Mangelbeseitigung

Von den 113 Befragten trafen 84 eine Aussage zu der Frage, ob es technisch möglich sei oder war, den Mangel zu beseitigen. 29 Befragte äußerten sich hierzu nicht.

Bei den entsprechend beantworteten Bauvorhaben war es in 78 Fällen (93 %) grundsätzlich möglich, den Mangel zu beseitigen, lediglich bei 6 Bauvorhaben war dies nach Angabe der Bauherren nicht der Fall.

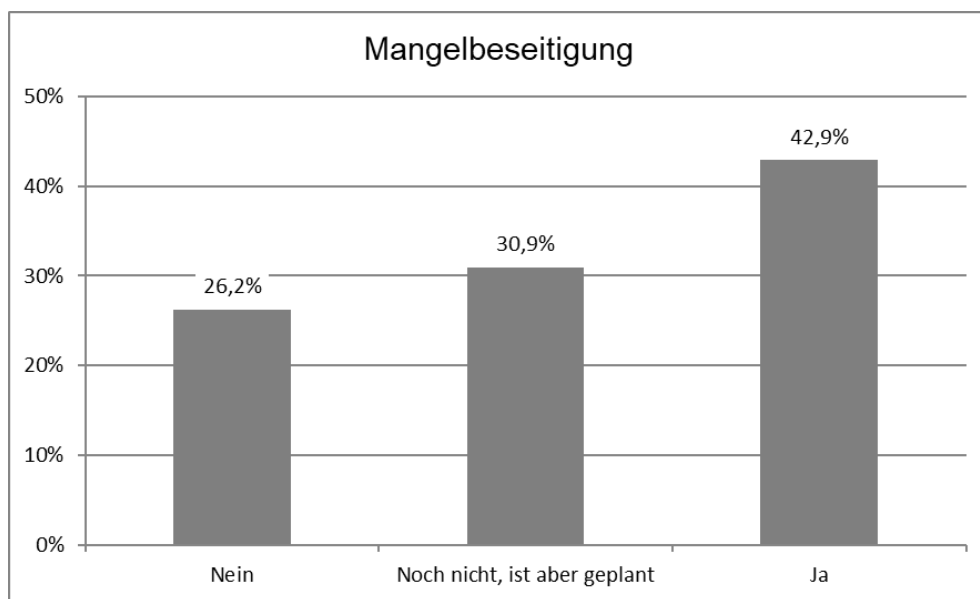


Abb. 11: Durchführung der Mangelbeseitigung (Grafik: IFB)

Die Frage nach der tatsächlichen Umsetzung der Mangelbeseitigung wurde durch die Bauherren von 84 Bauvorhaben, bei denen Mängel nach der Schlussabnahme festgestellt wurden, beantwortet. Von diesen 84 Bauvorhaben wurde in 22 Fällen (ca. 1/4) der Mangel nicht beseitigt. Bei 26 Bauvorhaben ist dies geplant, aber noch nicht erfolgt. In 36 Fällen wurde der Mangel beseitigt.

Bei der Beantwortung dieser Fragestellung ist feststellbar, dass eine Korrelation zwischen Art und Umfang sowie Feststellung des jeweiligen Mangels besteht: Je klarer, weniger aufwendig und umfassend ein Mangel beschrieben bzw. zugeordnet wurde und je früher er festgestellt wurde, desto eindeutiger wurde er als „beseitigt“ angegeben. Die Möglichkeit zur schnellen und unproblematischen Mangelbeseitigung ist von der Art des Mangels und dessen Feststellung abhängig und damit zusätzlich wohl in der Regel auch Voraussetzung einer zeitnahen Klärung der Verantwortlichkeiten.

Zu einer möglichen Einigung bzgl. der festgestellten Mängel mit Schadenersatzzahlung wurden die Bauherrn in der nächsten Frage befragt: In 11 Fällen wurde eine Schadenersatzzahlung geleistet, in 73 Fällen erfolgte keine Zahlung. 29 Fälle blieben ohne Aussage, wobei davon 27 Bauvorhaben keine Mängel aufgewiesen hatten.

Aufgrund der differenzierten Mängel an verschiedenen Bauteilen und zum Teil des Auftretens verschiedener Mängel an einem Bauvorhaben wurden unterschiedlichste Maßnahmen zur Mangelbeseitigung beschrieben. Diese Maßnahmen sind nicht grafisch darzustellen, sondern wurden zu Maßnahmengruppen zusammengefasst und nachfolgend in einer Tabelle dargestellt:

Baukonstruktion-Gebäudehülle
Abdichtung Sockel, Rissanierung am Dach
Vollständige Neuabdichtung der Dachterrasse inkl. Neuverlegung des Holzbelags
Erneuerung der Abdichtungen
Freilegung des Haussockels bis Bodenplatte, Entfernung des Putzes, Neuverputz incl. vergessener Feuchteschutzbeschichtung
Ausführung einer neuen Dacheindeckung
Austausch der Fenster und Fensterbänke
Austausch Abdichtung
Fugenversiegelung Balkon, Verbesserung Schallschutz Innenwand
Entfernung feuchter Putz, Abdichtung, Neuverputz Sockel
Neubau Entwässerung im Außenbereich
Tausch der Fensterscheiben
Nachbefestigung WDVS
Anlagentechnik / Versorgungsleitungen
Tausch, Reparatur Kleinteile / Steuerung
Leckageortung und -beseitigung
Erneuerung Leitungen, Druckausgleichgefäß, Steuerung
Ausbau / Neueinbau Abfluss Stemm- und Fliesenarbeiten
Anschluss des Abwasserrohres an Abwasserkanal
Austausch und Abdichtung Duschtassen
Neuinstallation Wechselrichter
Austausch Heizungsventile, Justierung Ventile Fußbodenheizung
Austausch WC-Anlage
Abdichten und Neubefüllung der Heizanlage gemäß VDI 2035
Austausch der Pumpe
Neuanschluss Thermostatregler
Innenausbau / Oberflächen
Austausch der Sockelfliesen
Nacharbeiten und Befestigung Sockelleisten
Rissanierung

Gefälle-Korrektur des gefliesten Duschbereichs
Austausch der Fußleisten
Neuverputz innen und Tapezierarbeiten neu
Neuverfliesung Bad und WC
Austausch gerissener Fliesen
Austausch Parkett
Umfassende Mangelbeseitigung (Vielzahl betroffener Bauteile / Gewerke)
Ausbau Dusche, Trocknung, Teilerneuerung Trockenbauwände, Einbau Dusche mit Abdichtung nach neuer DIN, Fliesenarbeiten
vollständige Erneuerung Außenputz, Austausch mehrerer Fenster, Bodenplatte Garage saniert (noch streitig, diverse offene Mängel)
Rohrabdichtung Heizungsanlage, Austausch MAG, Rissinstandsetzung Trockenbaudecke, Reparatur Wärmepumpe, Einbau zusätzlicher Erdwärmesonde
Beseitigung Senkungsrisse, Austausch von zwei Rollladenpanzern, Austausch defekter FI-Sicherung
Diverse, z.B. Neuanschluss der Heizung, Austausch verschiedener Module, Neuverputz
Austausch der Hauptplatine der Heizungsanlage, neue Abdichtung zwischen Haus und angebauter Garage, Entfernung der Rissbildung an Innenwänden
Fliesenaustausch, mehrfache Rollladenreparatur-jetzt Austausch, Neuverankerung der Schallschutztüre, Nachstellen der Türen, Nacharbeiten der Silikonfugen
Nacharbeiten Dacheindeckung an Solaranlagekabel, Tausch Rollladenmotor, Einstellung Fenster und Haustür
Diverse Dachnachbesserungen, Trocknung, Sanierung Feuchteschäden, Badsanierung
Neubefüllung Solaranlage (mehrfach), diverse Abdichtungsarbeiten, Austausch der Fliesen des Gäste-WCs, Austausch von 3 Fenstern mit Rissen, Beseitigung diverser Produktionsfehler
Erneuerung Dachabdichtung, Tausch Duschtasse, Innenabdichtungen vollständig neu
Kleinstarbeiten / Nachbesserungen / Reinigungsarbeiten
Entfernung von Putz-/Estrich-Rückständen im Nachbarhaus
Nachbesserung Heizungsanlage, Reinigung Pflasterflächen
Nachbesserung Malerarbeiten
Nachbesserung der Risse in den Kellerschächten
Nachbesserung Silikon- und Acrylfugen
Sonstige Maßnahmen
Nachreichung fehlender Dokumente und Nachweise
Diverse Trocknungsarbeiten
Schadenersatzzahlungen / Ersatzvornahme / sonstige Maßnahmen
Schadenersatzzahlungen / Ersatzvornahme
Rechnungskürzung wegen unvollständiger Elektroinstallation
Finanzieller Ausgleich für mangelhafte Terrassenplatten

Die aufgeführten Maßnahmen wurden teilweise mehrfach von den Bauherren benannt, sind jedoch in der Tabelle ohne Priorität / ohne Reihenfolge dargestellt. In Einzelfällen sind die allgemeinen Angaben nicht genauer beschrieben und deshalb unverändert belassen.

Festzustellen ist, dass sich die benannten Maßnahmen überwiegend im Bereich des Tauschs von Bau- oder Anlagenteilen, der Nachbesserung oder nochmaligen (Neu-)Ausführung von Leistungen bewegen. Daneben ist der Umfang von Mangelbeseitigungen, die mehrere Mängel bzw. mehrere Bauteile und Gewerke betrifft, verhältnismäßig hoch, ebenso aber auch der Anteil der so genannten Kleinstarbeiten bzw. geringfügigen Nachbesserungen und Reinigungen. Zahlungen, z.B. als Schadenersatz oder ähnliche Maßnahmen wurden nur in Einzelfällen angegeben.

In den Mangelbeseitigungsprozess sind verschiedene Beteiligte eingebunden, insbesondere dann, wenn der Prozess bereits streitig ist oder dies zu werden scheint. Die Grafik der Abb. 12 zeigt, welche Akteure nach Angabe der Bauherren am Prozess der Mangelbeseitigung zusätzlich beteiligt waren. Bei einem Großteil der Bauvorhaben (rund 56 %) war kein zusätzlicher Akteur beteiligt; in diesen Fällen ist davon auszugehen, dass der jeweilige Mangel unstreitig blieb und entsprechend im Rahmen der Gewährleistung vom Auftragnehmer beseitigt wurde.

Für die weiteren, (mutmaßlich zumindest teilweise streitigen) Mängel wurden in rund 31 % der Fälle Privatgutachter hinzugezogen, Rechtsanwälte in rund 21 % der Bauvorhaben. Gerichtsgutachter waren in rund 13 %, Versicherungsgutachter in lediglich 2 % der Fälle involviert. Dabei ist zu beachten, dass Rechtsanwälte in der Regel nur in Zusammenarbeit mit einem Techniker beteiligt waren.

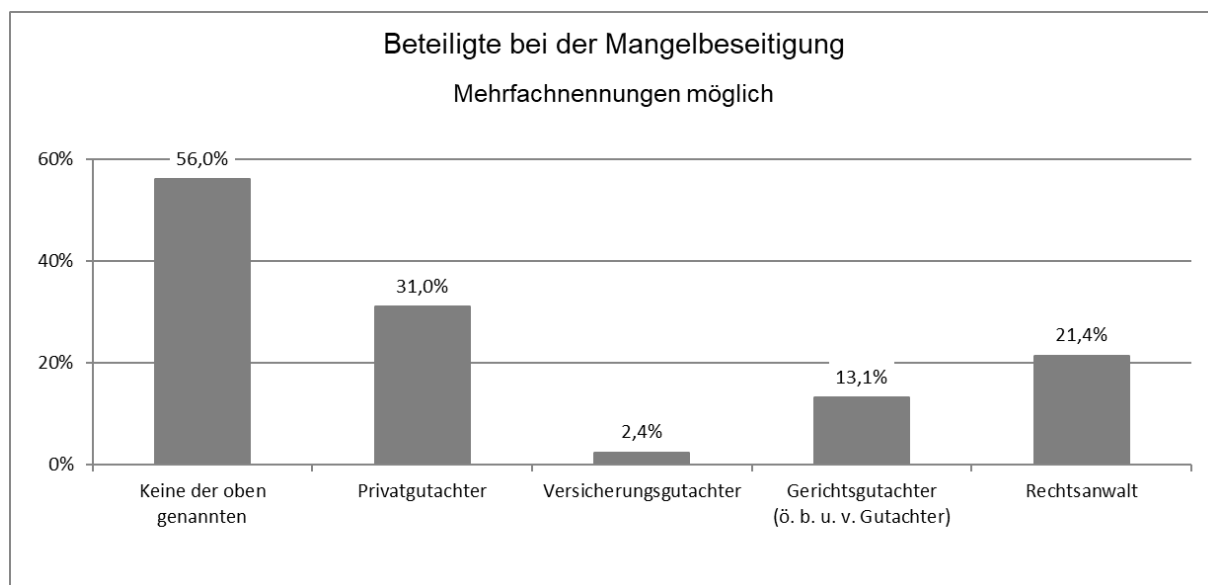


Abb. 12: Beteiligte an der Mangelbeseitigung (Grafik: IFB)

Auf der Grundlage der Angabe der Beteiligten war insofern davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Mangelbeseitigungsprozesse ohne Gerichtsverfahren abgewickelt wurde, weshalb die Art des Mangelbeseitigungsverfahrens zusätzlich bei den Bauherren abgefragt wurde.

Nach Klärung der Verantwortlichkeiten an den jeweiligen Mängeln wurde mit etwa 78 %, d.h. in über 3/4 der Fälle, der Mangelbeseitigungsprozess intern mit dem Auftragnehmer der Bauleistung geregelt. Bei rund 8 % der Mängel handelt es sich um Versicherungsfälle und die übrigen 14 % wurden gerichtlich geklärt. Dies ist vor dem Hintergrund langwieriger und kostenintensiver Bauprozesse sehr positiv zu

bewerten. In Verbindung mit den Aussagen zu den Beteiligten kann insofern von überwiegend unstrittigen, klaren und erfolgreichen Mangelbeseitigungsprozessen ausgegangen werden, die im Rahmen der Fachbeteiligten abgewickelt wurden.

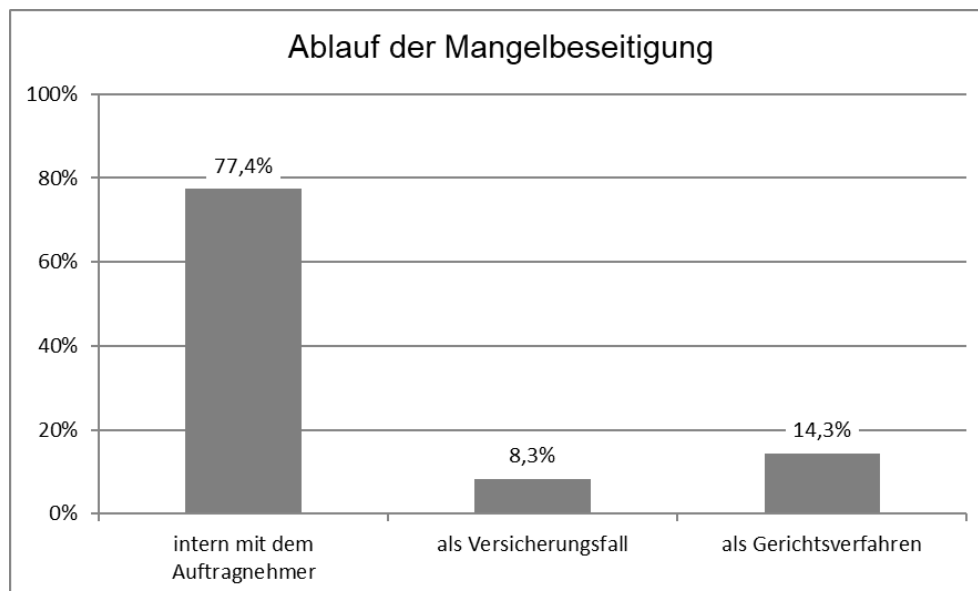


Abb. 13: Verlauf der Mangelbeseitigung (Grafik: IFB)

5.4 Mangelbeseitigungskosten

Die Frage zu den Mangelbeseitigungskosten bei den festgestellten Mängeln ergab folgendes Ergebnis, das von den Bauherren überwiegend als Größenordnung abgeschätzt wurde. Detaillierte Mangelbeseitigungskosten wurden lediglich in Einzelfällen angegeben:

- Den größten Anteil mit 25 % gaben die Bauherren für Mängel mit Beseitigungskosten von mehr als 10.000 € an.
- Beseitigungskosten von weniger als 500 € fielen bei rund 19 % der festgestellten Mängel an.
- Die übrigen Kosten verteilen sich relativ gleichmäßig mit einem Anteil der Mängel zwischen jeweils ca. 14 und 17 %.

Der Anteil der Mangelbeseitigungskosten für offensichtlich aufwendig zu beseitigende und / oder die Beseitigung mehrerer Mängel ist mit 1/4 der festgestellten und beseitigten Mängel im Verhältnis hoch. Dies spricht insbesondere für das Anerkenntnis dieser Mängel; es handelt sich hierbei insofern nicht um hinzunehmende Unregelmäßigkeiten. Des Weiteren ist von größeren oder komplexeren Einzelmängeln bzw. mehreren Mängeln auszugehen, die beseitigt werden mussten, was die in Abschnitt 5.3. beschriebenen betroffenen Bau- und Anlagenteile und die entsprechenden Beseitigungsmaßnahmen bestätigt.

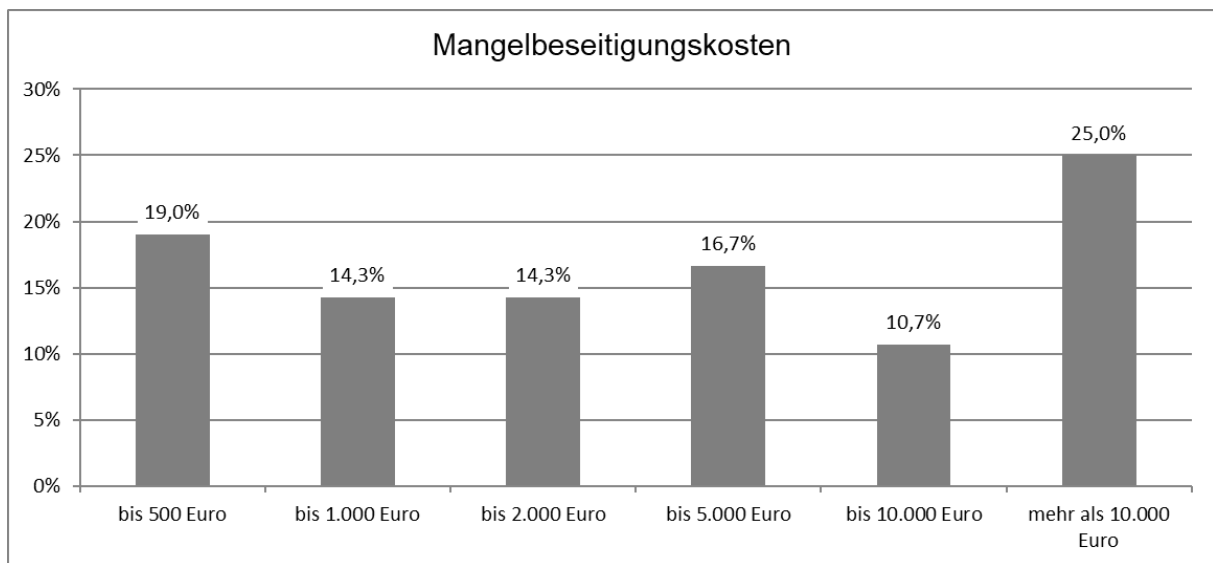


Abb. 14: Mangelbeseitigungskosten (Grafik: IFB)

6 Probleme in der Gewährleistungszeit - Bauunternehmen

Parallel zu den Bauherren wurden Unternehmen aus der Baubranche (Bauindustrie, Baugewerbe) zum Thema der Probleme in der Gewährleistungszeit befragt. Aufgrund der aktuellen Baukonjunktur war dies nur bei fünf Unternehmen möglich. Als Grundlage diente vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit der digitale Fragebogen der Bauherrenbefragungen. Die Ergebnisse der umfangreichen Interviews sind nachfolgend in tabellarischer Form zusammengefasst:

Interviews: Bauunternehmen (Zusammenfassung)	
Art der Unternehmen	Bauunternehmen, Mitarbeiterzahl jeweils zwischen 50 und 100
Leistungen	Errichtung von EFH, ZFH, RH und kleinen MFH als Neubauvorhaben Roh-/Ausbau, wenige Subunternehmer (i.d.R. Anlagentechnik, Fenster, Fliesen, Maler, Sanitär) Modernisierungen derzeit nur in Einzelfällen
Verträge	Bauvertrag / Werkvertrag zur Errichtung eines Hauses
Bauqualitätskontrolle /QS	überwiegend ja, in 90 % im Rahmen von KfW-Fördermaßnahmen
Festgestellte Mängel nach der Schlussabnahme	bei rund 16 % der Bauvorhaben (Schwerpunkte bei Subunternehmern)
Art der Mängel	Schwerpunkte: Mängel an der Baukonstruktion (Fenster, Außenwand) und beim Innenausbau (Oberflächen, Risse, Fugen)
Zeitpunkt der Mangelfeststellung	ca. 80 % bereits bei der Schlussabnahme ca. 20 % im ersten Jahr der Gewährleistung
Mangelfeststellung, durch wen (nach Häufigkeit sortiert)	- überwiegend durch den jeweiligen Bauherrn (Auftraggeber) (ca. 60 %) - häufig durch Bauherrenberater / Qualitätssicherer (ca. 30 %), der bei nachträglichen Kontrollen oder Verdachtsfällen beauftragt wurde - in seltenen Fällen (ca. 10 %) durch den Architekten bzw. einen externen Sachverständigen (i.d.R. Versicherungsgutachter, ö.b.u.v. SV)
Erscheinungsbild der Mängel (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	- Rissbildungen - Verfärbungen - Farb- und Putzablösungen / Materialausbrüche - Feuchtigkeit (z. B. Wasserablaufspuren, Wasserränder / Salzausblühungen, Durchfeuchtungen)
Mangelhafte Bauteile (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	- Außenflächen von Außenwänden / Fassade - erdberührte Außenwände / Kellerwände - Sockelbereich / Gebäudeabdichtung - Innenwände - Fenster / Türen / Tore - Dachflächen / Abdichtung / luftdichte Ebene
Maßnahmen	Die Mangelbeseitigung ist in ca. 90 % der Fälle möglich

Mangelbeseitigung	In den meisten Fällen erfolgt die Mangelbeseitigung intern im Rahmen der Gewährleistungspflichten, eine Schadenersatzzahlung erfolgt in rund 10 % - 12 % der Fälle.
Weitere am Prozess der Mangelbeseitigung Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> - Privatgutachter - Versicherungsgutachter - Rechtsanwalt
Verlauf der Mangelbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Rund 60 % intern mit dem Auftraggeber - Rund 20 % als Versicherungsfall - Rund 20 % als außergerichtliche Streitbeilegung
Kosten für die Mangelbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Bei rund 2/3 handelt es sich um Mängel mit Kosten von unter 1.000 € - Die Kosten für die übrigen Mängel liegen zumeist bei unter 10.000 €

Interview: Handwerksbetriebe (Bsp.: Heizungs- / Lüftungstechnik)	
Art der Unternehmen	Firmen für Heizungs- und Lüftungstechnik, unter 10 Mitarbeiter
Leistungen	Einzelmaßnahmen EFH, Neubau- und Bestandsgebäude
Verträge	Werkvertrag
Bauqualitätskontrolle /QS	selten (etwa 25 %)
Festgestellte Mängel nach der Schlussabnahme	bei rund 20 % der Bauvorhaben
Art der Mängel	Mängel an der Anlagentechnik (Heizung / Lüftung, Leitungen)
Zeitpunkt der Mangelfeststellung	<ul style="list-style-type: none"> rund 45 % bereits bei der Schlussabnahme rund 55 % im ersten bzw. zweiten Jahr der Gewährleistung
Mangelfeststellung, durch wen (nach Häufigkeit sortiert)	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend wurden die Mängel durch den jeweiligen Bauherrn festgestellt - Häufig hat auch der Bauherrenberater / Qualitätssicherer den Mangel festgestellt - In seltenen Fällen erfolgte die Feststellung durch einen ö.b.u.v. Sachverständigen
Erscheinungsbild der Mängel (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	<ul style="list-style-type: none"> - zu geringe / zu hohe Raumtemperatur (z. B. durch fehlerhafte Heizeinstellung) - zu hoher Stromverbrauch (Stromkosten) - unzureichender Schallschutz
Mangelhafte Bauteile (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	<ul style="list-style-type: none"> - Heizungsanlage (Steuerung, Pumpen) - Lüftungsanlage - Thermische Solaranlage
Maßnahmen	Die Mangelbeseitigung ist zumeist möglich.
Mangelbeseitigung	In den meisten Fällen erfolgt die Mangelbeseitigung im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungspflicht, eine Schadenersatzzahlung erfolgt kaum.
Weitere am Prozess der Mangelbeseitigung Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> - Privatgutachter - Rechtsanwalt - Mediator

Verlauf der Mangelbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - zumeist intern mit dem Auftraggeber (Bauherr, selten: Unternehmer) - in seltenen Fällen als außergerichtliche Streitbeilegung
Kosten für die Mangelbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - die Kosten für die Mangelbeseitigung liegen bei rund 66 % der BV unter 1.000 €, oft sogar unter 500 € - Die Kosten für die übrigen Mängel liegen zumeist bei unter 5.000 €

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Angaben der Bau- und Handwerksunternehmen überwiegend decken. Dies betrifft insbesondere die Mangelarten und schwerpunktmäßig betroffenen Bauteile, die beteiligten Personen (Feststellende, Beteiligte am Mangelbeseitigungsprozess) und den grundsätzlichen Ablauf des Beseitigungsprozesses. Der Umfang und die Schadenkosten werden von den Unternehmern als Bauausführende dagegen geringer eingeschätzt. Externe Qualitätskontrollen werden insbesondere bei den Handwerksunternehmen seltener durchgeführt. Insgesamt positiv zu bewerten ist auch bei den Bauausführenden das überwiegend unstreitige Verfahren der Mangelbeseitigung, was i.d.R. intern und mit wenigen Beteiligten erfolgt.

7 Probleme in der Gewährleistungszeit - Sachverständige

Parallel zu den Bauherren und den Unternehmen wurden Sachverständige aus dem Baugewerbe zum Thema „Mängel in der Gewährleistungszeit“ befragt. Aufgrund der aktuellen Beschäftigungssituation konnten lediglich 10 Sachverständige interviewt werden. Als Grundlage diente vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit auch in diesem Bereich der digitale Fragebogen der Bauherrenbefragungen. Die Ergebnisse der umfangreichen Interviews sind nachfolgend in tabellarischer Form zusammengefasst:

Interview: Privat-/Gerichtsgutachter	
Art / Leistungen	überwiegend Leistungen als Privatgutachter selten bestellt als ö.b.u.v. Sachverständige (Bestellungsgebiet: Schäden an Gebäuden)
Gebäudetyp/-art der Begutachtungen	überwiegend nach Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in etwa 60 % bei KfW-geförderten Gebäuden
Verträge zwischen Bauherr und Schadenverursacher	zumeist Werkverträge, selten Kaufverträge
Bauqualitätskontrolle / QS	selten (etwa 15 %)
Festgestellte Mängel nach der Schlussabnahme	bei etwa 2/3 der Bauvorhaben
Art der Mängel	hauptsächlich Auftrag bzgl. Mängel an der Baukonstruktion, selten Mängel an der Anlagentechnik (Heizung / Lüftung)
Zeitpunkt der Mangelfeststellung	rund 50 % bereits bei der Schlussabnahme, rund 16-17 % jeweils im ersten, vierten und fünften Jahr der Gewährleistung (Anfang und Ende der Gewährleistungszeit)
Mangelfeststellung, durch wen (nach Häufigkeit sortiert)	- überwiegend wurden die Mängel durch den jeweiligen Bauherrn selbst festgestellt - In seltenen Fällen erfolgte die Feststellung durch einen Sachverständigen (Aufträge überwiegend bei Veranlassung bzw. vor Ablauf der Gewährleistungsfrist)
Erscheinungsbild der Mängel (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	- Rissbildungen - Feuchtigkeit als Folgeschäden - Farb- und Putzablösung - Korrosion
Mangelhafte Bauteile (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	- Sockelbereich - Estrich, Innenputz - Außenflächen von Außenwänden - Erdberührte Bauteile - Fenster / Türen / Tore
Maßnahmen	Die Mangelbeseitigung ist in rund 80 % der Fälle möglich.

Mangelbeseitigung	In den meisten Fällen erfolgt die Mangelbeseitigung im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungspflicht, eine Schadenersatzzahlung erfolgt kaum.
Weitere am Prozess der Mangelbeseitigung Beteiligte	- Gutachter der „Gegenseite“ - eher selten: Rechtsanwalt, Versicherungsgutachter
Verlauf der Mangelbeseitigung	- In rund 2/3 der Fälle intern Auftraggeber (Bauherr) / Auftragnehmer - 1/3 als Gerichtsverfahren
Kosten für die Mangelbeseitigung	- die Kosten für die Mangelbeseitigung liegen bei rund 50 % der BV unter 1.000 € - bei 1/3 der Fälle liegen die Kosten zwischen 2.000 und 10.000 € - bei rund 1/6 der Fälle liegen die Kosten für die Mangelbeseitigung über 10.000 €

Interview: Sachverständige in der Qualitätskontrolle	
Leistungen	(Planungs-) und baubegleitende Bauqualitätskontrolle Leistungen im Rahmen von geförderten BV (z.B. KfW)
Gebäudetyp/-art	Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern
Verträge zwischen Bauherr und Schadenverursacher	ausschließlich Werkverträge
Bauqualitätskontrolle /QS	ja
Festgestellte Mängel nach der Schlussabnahme	bei etwa 70 % der Bauvorhaben
Art der Mängel	hauptsächlich Mängel an Baukonstruktion, weniger Mängel an der Anlagentechnik (z.T. mit nochmals externem Sachverständigen oder Fachingenieur)
Zeitpunkt der Mangelfeststellung	rund bereits 55 % bei der Schlussabnahme, rund 10 % im ersten und jeweils 16 -17 % im vierten und fünften Jahr der Gewährleistung
Mangelfeststellung, durch wen (nach Häufigkeit sortiert)	- Feststellung der Mängel im Rahmen der Bauqualitätssicherung bzw. durch den Bauherrn selbst - in seltenen Fällen erfolgte die Feststellung durch einen Sachverständigen
Erscheinungsbild der Mängel (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	- Rissbildungen - Feuchtigkeit und mikrobieller Befall als Folgeschäden - unzureichender Schallschutz - Heizung funktioniert nicht mangelfrei - Mängel an der Lüftungsanlage
Mangelhafte Bauteile (Schwerpunkte, nach Häufigkeit sortiert)	- Sockelbereich - Außenflächen von Außenwänden - Estrich, Innenputz - Fenster / Türen / Tore - Erdberührte Bauteile - Dach - Luftdichte Ebene

Maßnahmen	Die Mangelbeseitigung ist in rund 85 % der Fälle möglich
Mangelbeseitigung	In den meisten Fällen erfolgt die Mangelbeseitigung im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungspflicht, eine Schadenersatzzahlung erfolgt kaum.
Weitere am Prozess der Mangelbeseitigung Beteiligte	- Rechtsanwalt - Mediator
Verlauf der Mangelbeseitigung	- In rund 80 % der Fälle intern mit den Baubeteiligten - In rund 20 % der Fälle als Gerichtsverfahren
Kosten für die Mangelbeseitigung	- die Kosten für die Mangelbeseitigung liegen bei rund der Hälfte der BV unter 1.000 € (z.T. unter 500 €) - bei 30 % der Fälle liegen die Kosten zwischen 2.000 und 10.000 € - bei rund 20 % der Fälle liegen die Kosten für die Mangelbeseitigung über 10.000 €

Insgesamt ist bei den Interviews mit den Sachverständigen festzustellen, dass sich zahlreiche Angaben auch hier mehrheitlich mit den Bauherren bzw. Bau- und Handwerksunternehmen decken. Dies betrifft insbesondere die Mangelarten und schwerpunktmäßig betroffenen Bauteile, aber auch überwiegend die beteiligten Personen (Feststellende, Beteiligte am Mangelbeseitigungsprozess) und den grundsätzlichen Ablauf des Beseitigungsprozesses. Erkennbar ist jedoch die häufigere Angabe der Beteiligung weiterer Experten (Juristen, SV, Mediatoren).

Der Umfang und die Schadenkosten werden von den Sachverständigen dagegen insgesamt höher eingeschätzt, was am Zeitpunkt des Einschaltens im Rahmen der Gewährleistungszeit liegen dürfte. Insgesamt positiv zu bewerten ist jedoch auch bei den Sachverständigen der Anteil der überwiegend unstreitigen Verfahren der Mangelbeseitigung, deren Höhe jedoch deutlich hinter den Angaben der Bauherren und Bauunternehmen zurückliegt und sich in der Höhe der Mangelbeseitigungskosten widerspiegelt.

8 Fazit

Ergebnis der Befragung

Die Umfragen zur vorliegenden Studie ergaben, dass auch nach erfolgter Schlussabnahme im Rahmen der Gewährleistungszeit Mängel an Ein- und Zweifamilienhäusern auftreten. Art, Häufigkeit und Beseitigungsaufwand dieser Mängel sind unterschiedlich, wobei Mängel mit relativ niedrigen Schadenbeseitigungskosten bei den drei befragten Gruppen (Bauherren, Unternehmen und Sachverständige) insgesamt überwiegen.

Die Befragung ergab folgende Erkenntnisse:

Laut Bauherrenbefragung wurden die Mängel überwiegend von den Bauherren selbst festgestellt, zum Teil mit Unterstützung durch einen Sachverständigen oder Bauherrenberater. Rund 1/3 aller festgestellten Mängel wurden im 1. Jahr nach Schlussabnahme erkannt, wobei es sich überwiegend um Mängel an der Baukonstruktion und der Anlagentechnik handelte. Als Mängelschwerpunkte wurden Rissbildungen (rund 50 %), Feuchtigkeit (rund 1/3) und Putzablösungen (rund 1/3) identifiziert. Vor allem Außenflächen von Außenwänden/Fassaden, Innenwänden und Innenflächen von Außenwänden, Fenster/Türen/Tore, sowie Heizungsanlagen sind als mangelbehaftete Bauteile betroffen. Darüber hinaus wies die Befragung der Bauherren relativ hohe Beseitigungskosten aus (26 % mit mehr als 10T€), dabei allerdings einen relativ geringen Anteil von Fällen, die gerichtlich geklärt werden mussten.

Die Befragung der Unternehmen ergab ebenfalls, dass Mängel überwiegend von Bauherren selbst festgestellt wurden, i.d.R. anlassbezogen. Das größte festgestellte Mängelaufkommen lag laut der befragten Unternehmen am Anfang und am Ende der Gewährleistungszeit. Auch sie gaben an, dass ein Großteil der Mängel an der Baukonstruktion auftritt, zum Teil mit Folgeschäden. Auch hier lagen die Schwerpunkte bei Rissbildungen und Feuchtigkeit. Zu den am häufigsten betroffenen Bauteilen zählten vor allem Fassade, Sockel, Estrich, Fenster/Türen/Tore und Heizungsanlagen. Dabei waren laut der Unternehmen die Beseitigungskosten relativ gering, ebenso wie die der Anteil der Fälle, die gerichtlich geklärt werden mussten.

Auch die Befragung der Sachverständigen ergab, dass die aufgetretenen Mängel überwiegend von den Bauherren selbst festgestellt wurden (aus Anlass oder bei Sicherheitskontrollen zu Beginn / zum Ablauf der Gewährleistungszeit). Erkannt wurden die Mängel vor diesem Hintergrund hauptsächlich am Anfang und am Ende der Gewährleistungszeit. Dabei traten überwiegend Mängel an der Baukonstruktion auf, zum Teil mit Folgeschäden. Zu den Mängelschwerpunkten zählten laut Sachverständigenbefragung Rissbildungen, Feuchtigkeit / Schimmel und Schallschutz. Dabei waren vor allem Fassade, Sockel, Estrich, Fenster/Türen/Tore und Heizungsanlagen betroffen. Die Sachverständigen gaben, genau wie die Bauherren, relativ hohe Beseitigungskosten an (50 % mit mehr als 2T€) mit einem Anteil von 20 % - 33 % als Gerichtsfälle.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei den Mängelschwerpunkten für alle drei befragten Gruppen die Baukonstruktion am schadenträchtigsten ist, allerdings mit unterschiedlichen Anteilen. Bei der Bauherrenbefragung überwiegt tatsächlich der Mängelschwerpunkt „Sonstiges“. Hier ist davon auszugehen, dass für Bauherren häufig unklar ist, welchem Bereich der Mangel genau zugeordnet werden kann, insofern wurde hier u.U. in 54 % der Fälle nicht gewerkegerecht differenziert. Für Unternehmen gelten technische Anlagen und Baukonstruktion in gleichem Maße (jeweils 1/3) als Mängelschwerpunkte.

Den häufigsten Mangel bei der detaillierten Mängelbetrachtung stellen für alle drei befragten Gruppen Rissbildungen dar. Bauherren und Sachverständige bewerten Feuchtigkeit sowie Farb- und Putzablösungen als die am zweit- und dritthäufigsten auftretenden Mängel. Laut den befragten Unternehmern treten anlagentechnische Mängel als zweit- und dritthäufigste auf. Bei der Bewertung ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Beantwortung überdurchschnittlich häufig von Firmen des Bereichs Heizungsbau erfolgte.

Fazit / Handlungsempfehlungen

Bauen in Deutschland geschieht auf qualitativ hohem Niveau. Trotzdem können Mängel auch während der Gewährleistungszeit nie ganz ausgeschlossen werden, auch weil die Anforderungen an das Bauen sowie dessen Komplexität immer weiter steigen.

Für viele Bauherren ist mit der Schlussabnahme das Bauvorhaben abgeschlossen. Sie beziehen ihr Haus und nehmen an, dass, falls Mängel vorhanden waren, diese spätestens im Rahmen der Schlussabnahme festgestellt und anschließend beseitigt wurden. Das gilt ggf. für optische Mängel an Oberflächen oder offensichtliche Beschädigungen. Weitere mögliche Mängel sind zum Zeitpunkt der Abnahme möglicherweise nicht erkennbar und können Folgeschäden mit entsprechenden Schadenbeseitigungskosten nach sich ziehen.

Neu zu errichtende Gebäude sind komplex, Bauteile sind zumeist mehrschichtig, die Anlagentechnik hochtechnisiert, Bauen ist über die Jahre immer anspruchsvoller geworden. Dies gilt auch für die einzelnen Gewerke, die Ihre Leistungen exakt planen und ausführen und auf die anderen Gewerke abstimmen müssen, um Mängel und ggf. Schäden zu vermeiden.

Mängel, beispielsweise bei Abdichtungsarbeiten, treten häufig erst zeitlich versetzt zutage, wenn Feuchtigkeit durch entsprechend Leckagen in das Gebäude eintritt und Feuchtefolgeschäden sichtbar werden. Statische oder baukonstruktive Mängel können beispielsweise Rissbildungen nach sich ziehen, die ggf. erst nach einigen Jahren in Erscheinung treten. Funktioniert die Heizungsanlage ungenügend, wird dies ggf. erst im Winter nach Einzug feststellbar sein. Nicht zuletzt aus diesem Grund gilt für die meisten Bauvorhaben eine Gewährleistungszeit von 4 bzw. 5 Jahren. Allerdings ist zu beachten, dass nach erfolgter Schlussabnahme die Beweislast in aller Regel nun beim Auftraggeber, also dem Bauherrn liegt (Beweislastumkehr). Zu erkennen, ob es sich bei der festgestellten Unregelmäßigkeit tatsächlich um einen Mangel oder sogar Schaden handelt, der vom Verursacher zu beseitigen ist, ist für Laien häufig schwierig bis unmöglich. Sachverständige Unterstützung kann aber Abhilfe schaffen.

Auch Bauherren können dazu beitragen, Unregelmäßigkeiten zeitnah zu erkennen, so dass diese rechtzeitig, bevor ein Schaden auftreten kann, beseitigt werden können. Zu empfehlen ist zum Beispiel:

- die Beauftragung von unabhängigen baubegleitenden Qualitätskontrollen. So können bereits während der Planungs- und Bauphase die Mängelwahrscheinlichkeit reduziert bzw. entstandene Mängel rechtzeitig erkannt und beseitigt werden.
- dass die Anlagentechnik vollumfänglich genutzt wird. Technische Anlagen sind auf das jeweilige Gebäude und deren Nutzer abgestimmt. Werden sie abgeschaltet, so kann dies bereits zu Beeinträchtigungen, wie z.B. Feuchtebelastungen durch Abschalten der Lüftungsanlage in dichten Gebäuden, führen. Sind Anlagen langfristig außer Betrieb, so können Störungen und Mängel nicht erkannt und beseitigt werden.
- dass Wartungsintervalle eingehalten werden. Die Wartung von Bau- und Anlagentechnik dient nicht nur der Reinigung, etc., sondern auch der Funktionsprüfung, Einstellung und ggf. Optimierung.

Auch empfiehlt es sich, nach Fertigstellung mit dem Qualitätssicherer/Bauherrenberater weiter in Kontakt zu bleiben. Er kennt das Bauvorhaben und mögliche relevante Bauteile, Anlagenfunktionen oder Gewerke, so dass er bei später möglicherweise auftretenden Mängeln schnell und zielgerichtet reagieren kann. In diesem Zusammenhang ist anzuraten, (spätestens) rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist das Gebäude von diesem/einem Sachverständigen/Bauherrenberater noch einmal genau „unter die Lupe nehmen“ zu lassen. So können mögliche Mängel festgestellt und zu Lasten des jeweils verursachenden Auftragnehmers beseitigt werden.

Institut für Bauforschung e.V.
Hannover, 30.09.2021