

BAUSACHVERSTÄNDIGER RAINER BOLLE:

26.06.2007, 07:00 Uhr

"Psychologie und Taktik" auf der Baustelle

Der Bausachverständige Rainer Bolle über Architektenprobleme, schlechte Handwerker und Bauherren, die nicht wissen, was sie wollen.

Herr Bolle, Sie haben 23 Jahre Berufserfahrung als Sachverständiger. Wo haben private Bauherren den meisten Ärger?

Beim privaten Wohnbau steht ein Laie mit Wünschen und Hoffnungen für sein Miniaturschloss mit einer erhofften vererbaren Lebensdauer von 80 bis 100 Jahren Profis gegenüber, die möglichst schnell mit möglichst wenig Aufwand an das Geld des Bauherrn wollen. Ärger gibt es überall. Durch Wasser in jeglicher Form, Gründungsprobleme, falsche Abmessungen und Versagen von Bauwunderprodukten. Bauherren, die statt gesundem Menschenverstand qualifizierter Beratung zunehmend Chatforen im Internet nutzen, in denen Unsachlichkeit, Emotionalität und Erbsenzählerei dominieren, werden nicht bedarfsgerecht informiert.

Wird mit einem Architekten vieles besser?

Der ist leider kein Garant für Ärgervermeidung. Im Fall eines Rechtsstreits ist der Architekt jedoch ein lukrativer Haftungspartner, da viele Baufehler sich auf Planungsfehler oder Versäumnisse der Bauaufsicht, die der Architekt meist auch noch mitnimmt, zurückführen lassen. Weder allen Bauherren noch allen Architekten ist das klar.

Wie können die Bauherren schon im Vorfeld Ärger vermeiden?

Ärger machen zum Beispiel Änderungswünsche während der Bauausführung. Sie müssen zudem auch berücksichtigen, dass jedes Bauwerk individuell handgemacht ist, auch eine Reihenhauszeile mit 40 Einheiten. Selbst mit gleichen Materialien wird nie unter gleichen Wetterbedingungen, nie von den gleichen Menschen die jeweils gleiche Arbeit in jeweils gleicher Art und Qualität ausgeführt. Hieraus resultieren zwangsläufig Ausführungstoleranzen, über die man streiten kann.

Worauf sollten Bauherren also Wert legen?

Häuser laufen während der Bauzeit voll Wasser – von oben, von unten oder seitlich. Und manchmal auch noch danach. Dies ist nur zum Teil vermeidbar. Luftdichte Innenhüllen verhindern das notwendige Austrocknen vor Bezug. Leerstand und Durchlüftung aber kosten Bauherrengeld und sind daher unerwünscht. Putz fällt von Wänden, weil moderne zeitsparende großformatige oder hochgedämmte "Steine" Probleme mit sich bringen, die nur mit Hilfe der Bauchemie oder durch Verzicht auf solche Baustoffe bewältigt werden können.

Schafft das "intelligente Haus" neue Probleme?

Oh ja, was Autohersteller mit dem Übermaß an Elektronik erleben, ereignet sich in Gebäuden ebenso, zunehmend mit dem Grad der Technisierung, Automatisierung und Elektronisierung. Daher: Einfach und über Jahre bewährt ist oft besser, weniger schadensriskant und Wartungskosten verursachend als frühzeitig alzheimernde Gebäudetechnik oder falsch eingesetzte Bauchemie. Energie sparende Bauweisen oder Anforderungen führen zu neuen teuren Problemen wie Schimmelpilz. Der Bauherr sollte vom Architekten oder Bauträger verlangen, über Wartungsaufwand, Instandhaltungskosten sowie Betriebsrisiken und Lebensdauer der Gebäudebestandteile verbindlich und schriftlich aufgeklärt zu werden. Der Planer wäre so zu gewissenhafter Analyse des Konzepts und der Bauteile gezwungen, weil er für die verlangte Aufklärungsqualität haften müsste. Wer einen Bauherrn als Architekt berät, sollte im Idealfall 14 Tage mit der Familie des Bauherrn gelebt haben. Nur wer weiß, was der Bauherr braucht und will, kann gezielt planen und beraten.

Ist ein Bauträger die bessere Lösung?

Der auf schnellen Profit bedachte Bauträger wird Leistung deutlich billiger einkaufen, als es der Bauherr einzelvertraglich erreichen würde. Unterm Strich wird das Gebäude jedoch selten preiswerter, sondern womöglich wegen Ärger teuer, weil Bauträger gern die Planung dem unterbezahlten Handwerker überlassen, der aber kein Planer ist. Andererseits muss der Bauherr keine Einzelverträge abschließen und hat nur einen Ansprechpartner, auch bei Mängelrügen. Der Bauträger kann jedoch seine Gewährleistungsansprüche an die Ausführenden vertraglich an den Bauherrn abtreten. Bauträgerhaftung ist vorteilhaft, wenn Handwerksunternehmen insolvent werden. Die Insolvenz eines Bauträgers in der Bauzeit kann zum Fiasko werden, wenn Teilzahlungen nicht mehr in Bauleistungen umgesetzt wurden. Hier helfen nur Bankbürgschaften, rechtzeitig verlangt und in ausreichender Höhe. Zur Risikoabschätzung bedarf es wiederum bereits zu Beginn qualifizierter Fachleute.

Wie riskant ist der Wunsch, durch Eigenleistung Geld zu sparen?

Tückisch in jedem Fall: Die Überlagerung von Fremd- mit Eigenpusch verwässert jede klare Analyse von

Ursache, Wirkung und Verantwortung, sprich Haftung. Im Reklamationsfall beruft sich der Unternehmer gerne auf Eigenleistungsfehler, der Bauherr auf versteckte Mängel. Alle sind gut beraten, rechtzeitig die Schnittstelle der Übergabe und den Soll-Zustand exakt zu definieren, mit Fotos umfassend zu dokumentieren und sich per Unterschrift den Ist-Zustand zu bestätigen.

Wann lohnt sich ein Sachverständiger?

Von Anfang an. Architekt, Bauträger und oder Ausführende sollten sachverständig sein, was das Bauen angeht. Architekten werden aber zunehmend als Künstler ausgebildet und nicht zu Baufachleuten. Der zugezogene Sachverständige als Generalist und Berater kann dem Bauherrn nur Hinweise geben, denn er ist nicht der Bauvertragspartner. Er muss seine hoffentlich vorhandenen Fachkenntnisse mit Psychologie und Taktik überzeugend gegen die emotionalen Wünsche des Bauherrn vermitteln. Es ist nicht immer einfach, einen Bauherrn davon zu überzeugen, dass billig teurer als richtig ist.

Bolle, 59, ist Physiker und seit 1984 öffentlich bestellter Sachverständiger. Er unterrichtet Bauphysik an der Hochschule Bremen und leitet das Bauschäden-Forum in Rottach-Egern. Das Gespräch führte Anke Henrich, Wirtschaftswoche.

© 2013 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG**

Verlags-Services für Werbung: www.igm.de (**Mediadaten**) | Verlags-Services für Content: **Content Sales Center** | **Sitemap** | **Archiv**

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: **vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste AG** | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.