

Gemeinsame Pressemitteilung

Baubegleitende Qualitätskontrolle – Frühwarnsystem am Bau

Neue Gemeinschaftsstudie von Bauherren-Schutzbund e.V. und Institut für Bauforschung e.V. Hannover zur Bauqualität bei Ein- und Zweifamilienhäusern

- **Mehr als 1.800 Mängel bei 100 Neubauvorhaben dokumentiert und bewertet**
- **Mängel in allen Gewerken – besonders hoch bei Rohbau, Statik und Dachkonstruktion**
- **Baubegleitende Qualitätskontrollen mit positivem Effekt auf Bauqualität**
- **Hohe Bauschadenskosten durch rechtzeitige Mängelbeseitigung vermieden**

Baubegleitende Qualitätskontrollen durch unabhängige Experten tragen wirksam zur Qualität des Bauwerkes bei und können hohe Bauschadenskosten vermeiden. Zu dieser Aussage kommt die jetzt vorgelegte aktuelle Gemeinschaftsstudie vom Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und dem Institut für Bauforschung e.V. Hannover (IFB) zur Bauqualität von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die Studie wurden 800 Baustellenkontrollen von BSB-Bauherrenberatern bei 100 Neubauvorhaben von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2009 bis 2011 analysiert.

1.829 Mängel wurden während des Bauablaufs dokumentiert - das sind durchschnittlich 18 gravierende Baumängel pro Bauvorhaben. Bei der Bauabnahme lagen im Schnitt noch 14 Mängel vor – sowohl neu festgestellte als auch bereits während des Bauablaufs dokumentierte Baumängel.

Rohbau, Statik und Dachkonstruktion besonders mangelanfällig

19 Prozent aller und damit die meisten Mängel entfallen auf Rohbau, Statik und Dachkonstruktion. Diesen folgen in der Häufigkeit die Gebäudeabdichtung, der Innenputz und der Innenausbau. Auch in den Bereichen Wärmedämmung, Schallschutz und Brandschutz besteht eine hohe Mangelhäufigkeit. Genauso wurden zahlreiche Mängel am Dach und der Fassade, an Fenstern, Türen und der luftdichten Ebene gefunden. Auch technische Anlagen – darunter vor allem die Heizungsanlagen, die Elektroinstallationen und die Sanitäranlagen – waren keinesfalls mängelfrei.

Bei den 100 dokumentierten Bauvorhaben wurde eine nicht unbeträchtliche Zahl schwerwiegender Mängel aufgedeckt. So wick eine ausgeführte Dachkonstruktion von der vorgegebenen Statik ab, Bewehrungsarbeiten wurden fehlerhaft ausgeführt, Auflager von Wand- und Treppenelementen waren nicht sachgerecht hergestellt. Typische Schwachstellen bei Fenstern und Türen waren mangelhafte Anschlüsse von Fensterbänken und Abdichtungsfehler.

Folgen dieser auf ungenügende Qualität in der Planung, Ausführung und Bauleitung zurückzuführenden Mängel sind u.a. Rissbildungen, Feuchteschäden und hohe Energiekosten.

Qualitätskontrolle nach einheitlichen Standards

Die Studie belegt: Als effizientes Frühwarnsystem bewährt sich die vom BSB entwickelte baubegleitende Qualitätskontrolle. Das Leistungsspektrum reicht von der baubegleitenden Beratung und Betreuung privater Bauherren, der Kontrolle der Qualität der Bauausführung, der Dokumentation des Bautenstands und der festgestellten Mängel, dem Konfliktmanagement auf der Baustelle bis zur fachtechnischen Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung der Abnahme. Nach bundesweit einheitlichen Standards kontrollieren die von der Verbraucherschutzorganisation berufenen unabhängigen Bauherrenberater – erfahrene Architekten, Ingenieure und Sachverständige – die Qualität des entstehenden Gebäudes. Die Betreuung beginnt in der Regel vor Vertragsabschluss, orientiert sich dann am jeweiligen Bauvertrag und der Bau- und Leistungsbeschreibung und endet mit der Schlussabnahme des Gebäudes. Mit durchschnittlich 8 Baustellenkontrollen wird eine hohe Kontrolldichte gewährleistet.

Bauherrenberater decken bei ihren Kontrollen auf der Baustelle – 2011 geschah das insgesamt bei rund 6.000 Bauvorhaben von BSB-Mitgliedern – rechtzeitig Mängel auf und geben mit fachlich fundierten Dokumentationen privaten Bauherren ein Instrument in die Hand, unverzügliche Beseitigung vom Bauvertragspartner einzufordern.

Hohe Bauschadenskosten durch rechtzeitige Mängelbeseitigung vermieden

Beispielhaft rechnet die Studie auf Basis von Baupreisdatabanken und der Analyse von Versicherungsschäden hoch, welche Schadenbeseitigungskosten durch rasche Mängelbeseitigung erspart geblieben sind. Das Spektrum der vermiedenen Schadenskosten reicht bei den ausgewählten Beispielen von 12.000 bis 40.000 Euro.

So wurde an einem Einfamilienhaus Schimmelpilzbefall durch die fehlerhaft ausgeführte Wärmedämmung und undichte Fenster festgestellt. Die Beseitigung von Fehlstellen in der Dämmung und das Nacharbeiten der Fenster kosteten 3.500 Euro. Erspart blieben 20.000 Euro Bauschadenskosten.

In einem anderen Fall wurde im Dach einer Doppelhaushälfte eine stark durchnässte Zwischensparrendämmung eingebaut. Der Austausch belief sich auf 6.500 Euro, vermieden wurden geschätzte 12.500 Bauschadenskosten.

Wichtig: In solchen Kostenschätzungen sind auch Kosten zu berücksichtigen, die entstanden wären, wenn Fördermittel aufgrund verfehlter KfW-Auflagen nicht gewährt worden wären, eine Wertminderung des Gebäudes verursacht wird oder Heizkostensteigerungen entstehen.

Baubegleitende Qualitätskontrollen mit positivem Effekt auf Bauqualität

Werden Mängel rechtzeitig aufgespürt und beseitigt - während der Bauphase und vor allem bevor sie von Folgegewerken verdeckt werden - bleiben kosten- und arbeitsaufwändige Nachbesserungen und große Schadenssummen erspart. „Die frühzeitige Beseitigung der jeweiligen Mängel im Bauablauf lässt sich mit deutlich geringeren Kosten und ohne weitreichenden Folgen für die Bauqualität durchführen“, folgert Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Direktorin des IFB. Gravierende Folgeschäden aufgrund nicht rechtzeitig entdeckter Mängel könnten beispielsweise später eine umfangreiche Sanierung erforderlich machen, im schlimmsten Falle sogar den Rückbau und Neubau von Gebäudeteilen. „Baubegleitende Qualitätskontrollen dienen als Frühwarnsystem auf dem Bau und haben einen positiven Effekt auf die Bauqualität“, zieht Böhmer ein Fazit.

Umfassende Beratung und aktiver Verbraucherschutz

Als Kernangebot des Bauherren-Schutzbund e.V. zielen baubegleitende Qualitätskontrollen nicht nur auf technische Kontrollen durch fachlich versierte Berater, sondern gleichermaßen auf umfassende Beratung und Betreuung. Sie sind „ein adäquates Mittel, um die Interessen des Bauherrn gegenüber seinem Vertragspartner zu vertreten und bieten die Möglichkeit, Mängel im Rahmen des Baufortschritts zu erkennen, um sie frühzeitig - vor dem Entstehen eines Schadens - beseitigen zu können“, heißt es in der Studie.

„Risiken und Konfliktpotenzial auf dem Bau werden durch unsere Beratungs- und Betreuungsangebote deutlich gemindert und die Bauqualität steigt“, konstatiert Peter Mael, 1. Vorsitzender des BSB. „Von den regelmäßigen Qualitätskontrollen auf hohem fachlichen Niveau durch unsere Bauherrenberater und den Gesprächen auf der Baustelle profitieren nicht nur private Bauherren als Vereinsmitglieder, sondern alle am Bau Beteiligten. So wird gleichermaßen die Chance zum Interessenausgleich genutzt. Das mit Qualitätsmängeln verbundene wirtschaftliche Risiko sinkt auch für Bauunternehmen. Nachbesserungen, Ärger und möglicherweise ein gerichtliches Nachspiel werden vermieden.“

Durch die jüngste Studie sieht sich der BSB bestätigt, Ausbau und Profilierung der baubegleitenden Qualitätskontrolle fortzusetzen. „Im Dialog mit allen am Bau Beteiligten werden wir weiter das Thema Bauqualität fördern und unseren Beitrag für aktiven Verbraucherschutz leisten“, konstatiert Mael.

Der Forschungsbericht steht im Internet unter www.bsb-ev.de als Download zur Verfügung.

Berlin / Hannover, 12.07.2012