

## Steigende Bauschadenkosten und mangelnde Rechtssicherheit für private Bauherren

### Neue Gemeinschaftsstudie von Bauherren-Schutzbund e.V., AIA AG und Institut für Bauforschung e.V.

Die aktuelle „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und Bauschadenkosten“ zeigt:

- die **Verdoppelung** der Anzahl der **Versicherungsschäden** im Zeitraum von 2009 – 2013 ist ein **Spiegelbild der dramatischen Entwicklung der Bauschäden** im Wohnungsbau
- die **durchschnittlichen Bauschadenkosten** haben sich **von 33.000 Euro** im Jahr 2002 **auf 67.000 Euro** im Jahr 2013 **erhöht**
- die analysierten **4.837 Bauschäden** repräsentieren eine **Gesamtschadenssumme von 215 Millionen Euro**
- die **durchschnittlichen Streitwerte** von **42.000 Euro** bei **Baurechtsstreitigkeiten** dokumentieren das hohe **Prozesskostenrisiko für private Bauherren**

Grundlage des Forschungsberichtes bildet die Auswertung von 4.837 Berufshaftpflichtschäden - und damit eine sehr große bundesweite Datenbasis zur Analyse von Schadensfällen im Baubereich. Bei einer im Wesentlichen gleichbleibenden Berechnungsbasis der Anzahl von Versicherungsnehmern der AIA AG zeigt sich, dass die Zahl der Bauschäden und die durchschnittlichen Bauschadenkosten stark gestiegen sind. 22% der Bauschäden treten während der Bauzeit auf und insgesamt 54% im ersten bis dritten Jahr in der Gewährleistungsfrist. Die Ergebnisse der Studie zur prozentualen Verteilung der Schadenbilder stimmen tendenziell mit den Ergebnissen der Untersuchung des Instituts für Bauforschung e.V. Hannover „Bauqualität beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern – Auswertung baubegleitender Qualitätskontrollen der Bauherrenberater des BSB“ überein.

Angesichts der Komplexität des Bauprozesses gibt es einen starken Anstieg bei Bauschäden mit Auswirkungen auf mehrere Bauteile. Neben den schon seit vielen Jahren bestehenden typischen Schadenbildern bei der Gebäudeabdichtung, beim Brand- und Schallschutz und der Luftdichtheit der Gebäudehülle sind besonders hohe Steigerungsraten im Bereich der Wärmedämmung und der Haustechnik zu verzeichnen. Die Auswertung baubegleitender Qualitätskontrollen verweist darauf, dass Baumängel – wenn nicht rechtzeitig erkannt und beseitigt – später zu Bauschäden führen, deren Beseitigungskosten die Mängelbeseitigungskosten um ein Vielfaches übersteigen. Dabei sind laut einer gemeinsamen Untersuchung des Instituts für Bauforschung e.V. und des BSB wesentliche Ursachen für Mängel 21% Planungsfehler, 25% Bauleitungsfehler, 45% Fehler in der Bauausführung, 6% Materialfehler und 3% unvorhersehbare Einflüsse.

Seit 20 Jahren bietet der Verein privaten Bauherren, Immobilienerwerbern und Wohneigentümern bundesweit unabhängige bautechnische und baurechtliche Beratung und Betreuung durch ein Netzwerk unabhängiger Bauherrenberater und Vertrauensanwälte des BSB an.

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.



Laut einer aktuellen Mitgliederbefragung des BSB vereinbaren 82% der Vereinsmitglieder eine baubegleitende Qualitätskontrolle. Das Spektrum der Qualitätskontrollen reicht von der baubegleitenden Beratung und Betreuung, der Kontrolle der Qualität der Ausführung der Bauleistungen, der Dokumentation der Baustellenkontrollen, des Bautenstandes und der festgestellten Mängel, bis zur fachtechnischen Unterstützung bei der Bauabnahme.

Dennoch zeigen die anhaltend hohe Zahl der Baumängel sowie der starke Anstieg der Bauschäden und Bauschadenskosten, dass aus Verbrauchersicht dringend weiterer Handlungsbedarf zur Durchsetzung des vertraglichen Anspruches auf fachgerechte und mängelfreie Ausführung der Bauleistungen besteht. Deshalb beteiligt sich der BSB aktiv am Dialog um hohe Bauqualität mit allen am Bau Beteiligten.

Die Studie „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenskosten“ und Umfragen des Bauherren-Schutzbundes verdeutlichen zugleich die bestehende große Rechtsunsicherheit, das steigende Prozesskostenrisiko für private Bauherren und das hohe Konfliktpotenzial am Bau. Zahlreiche Bauverträge enthalten Fallstricke – wie zum Beispiel fehlende Sicherheitsleistungen, unausgewogene Zahlungspläne, unvollständige Bau- und Leistungsbeschreibungen und fehlende Regelungen zur Bauzeit – sowie verbraucherfeindliche Vertragsklauseln. Eine Auswertung des BSB von 1.800 anwaltlichen Mandaten mit Verbrauchern zeigt, dass mit mehr als 50% Bauträger, Generalunternehmer und Generalübernehmer an Konflikten beteiligt sind – Architekten mit 14%, Einzelgewerke mit 17%, Sonderfachleute mit fast 9% und Versicherungen mit 7%.

Weil es in Deutschland an gesetzlichen Regelungen zum Verbraucherschutz bei Bauverträgen und Bauträgerverträgen fehlt, wachsen das Konfliktpotenzial am Bau und die rechtlichen Risiken für private Bauherren und Erwerber. „Der Bauherren-Schutzbund unterstützt deshalb die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zum Ausbau des Verbraucherschutzes für private Bauherren und besonders zur Stärkung der Verbraucherrechte im Bauvertragsrecht“, so Peter Mael, 1. Vorsitzender des BSB. Im Kern geht es aus Verbrauchersicht um gesetzliche Regelungen zur Einführung eines Widerrufsrechts bei Bauverträgen, um Sicherheitsleistungen für Verbraucher, um eine gesetzliche Leistungsbeschreibungspflicht für Unternehmer, um Festlegungen zur Bauzeit sowie zur Übergabe von Planungsunterlagen und technischer Nachweise. „Mängelfreies Bauen und Sicherheit für private Bauherren im Alt- und Neubau, für Immobilienerwerber und Wohneigentümer ist und bleibt ein wichtiges Anliegen des BSB“, bekräftigt Peter Mael.

Der Forschungsbericht „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und Bauschadenskosten“ steht kostenlos auf unserer Homepage als [Download](#) zur Verfügung.

Weitere Informationen unter [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)

Quelle: Bauherren-Schutzbund e.V.

**Einzugsgebiet:** Deutschland

Datum: 12.03.2015

