

In diesem kleinen Beitrag habe ich ein paar Gedanken zum Thema Bauen zusammengefasst. Vielleicht wollen Sie auch ein paar prinzipielle Dinge rund um die Probleme des Bauens besser verstehen.

Das Abenteuer Bauen

Die Voraussetzungen, um richtig zu bauen

Etwas vom Bauen verstehen, was bedeutet das? Bauen ist eine komplexe und vielfältige Tätigkeit. Ein gelungenes Bauwerk vereinigt Know-How aus beinahe allen Industriezweigen und dem gesamten Handwerk. Um das Bauen zu beherrschen sind weitreichende Kenntnisse über die Materialgesetze, Baustatik, Bauphysik, Bauchemie, technische Akustik, Bodenmechanik und Hydraulik erforderlich. Man muss bestens Bescheid wissen über die unzähligen Industrieprodukte, die am Bau zum Einsatz kommen und sich genauestens im Handwerk auskennen. Das reicht aber noch nicht. Damit ein Bauwerk technisch und handwerklich perfekt erstellt werden kann, bedarf es einer jahrelangen Erfahrung über das Zusammenwirken der einzelnen Bauelemente.

Für einen Laien ist diese Komplexität beinahe unüberschaubar. Wer sich für das Bauen entscheidet, der betritt Neuland, und damit lässt er sich auf ein großes und kostspieliges Abenteuer mit vielen Risiken ein. Es besteht jedoch die Chance, manche Streitigkeiten für sich zu entscheiden, wenn man fachlichen Beistand hat. Wer nicht selbst baut, sondern sein Objekt ohne fachlichen Beistand fertig erwirbt, der wird unter Umständen erst viel zu spät Mängel entdecken, von leichten Schönheitsfehlern bis hin zu gravierendem Pfusch.

Die Fachleute

sind ein Heer von qualifizierten Hochschulabsolventen, durchaus kompetenten Mitarbeitern, die bei kleinen und großen Firmen der Bauindustrie oder in vielen renommierten Ingenieurbüros arbeiten. Die Fachkompetenz ist da, aber sehr teuer. Diesen fachlichen Beistand können sich nur zahlungskräftige Investoren leisten. Der Bau wird in der Regel mit Sachverstand geplant, von Fachfirmen realisiert und von beratenden Ingenieuren überwacht. Das Ergebnis lässt sich sehen. Es entstehen viele herausragende Bauwerke, in denen das Wissen der Fachleute zum Ausdruck kommt.

Das Geschäft mit den eigenen vier Wänden

ist für die Fachwelt eine Randerscheinung, wo sich i.d.R. nur wenig Geld verdienen lässt. Der private Bauherr ist kein Wiederholungskunde. Er baut nur einmal im Leben, und hoch verschuldet kann er sich einen teureren Fachbeistand nicht leisten. Die Immobilienhändler als Bauträger sind selbst auch keine Fachleute vom Bau, sondern Kaufleute, die dementsprechend auch kaufmännisch denken. Hier werden Leistungen gekauft, und dann wird das fertige Werk auf dem Markt veräußert. Da der Markt meist ausgereizt ist, sind Gewinne häufig nur durch Einsparungen am Bau zu erzielen. Einen technischen Beistand von fachkundigen Ingenieuren will sich der Immobilienmakler meist auch nicht leisten, da die dadurch erkaufte Qualität ihm zu kostspielig erscheint und dies dann den Gewinn schmälert. Bereits in der Planungsphase hält man die Ausstattung häufig am Rande des technisch Erlaubten. Für die Ausführung werden oft billige ausländische Firmen beauftragt, die das erforderliche Know-how nicht besitzen. Die angeblichen Handwerker, die dann auf dem Bau arbeiten, sind in Wirklichkeit oft gar keine und können mit der Materie nicht umgehen. Aber auch das einst vorbildliche deutsche Handwerk ist häufig nicht mehr das, was es früher war.

Die gesamte technische Ausführung wird aber meist vollständig diesen Handwerkern überlassen. Die überschauen, selbst wenn sie gut qualifiziert sind, nicht das Zusammenwirken im gesamten Bauwerk und können dies von der Ausbildung her auch gar nicht. Einen Bauleiter, der im Dauereinsatz sachkundig die Arbeiten koordiniert und die Handwerker beaufsichtigt, gibt es auf kleineren Baustellen lediglich formell, da die Firmen aus Spargründen ihre Kosten auf mehrere Baustellen verteilen.

Pfusch am Bau

ist dann das Ergebnis des Sparzwanges, manchmal auch der Gleichgültigkeit und mangelhaften Sorgfalt.

Wird der Baumangel nicht rechtzeitig während der entsprechenden Bauphase entdeckt, ist dieser später nur äußerst schwierig und kostspielig zu beseitigen.

Es ist relativ einfach, einen Mangel oder eine Fehlfunktion festzustellen. Schwieriger ist es schon, nachzuweisen, dass es sich um einen Baumangel handelt. Aber richtig kompliziert wird es, wenn man die Schuldfrage klären und den Verantwortlichen haftbar machen will.

Hier werden Anwälte eingeschaltet, die im Beweisverfahren wiederum öffentlich bestellte Gutachter einschalten. Dadurch werden die Fachleute gefragt, deren Kosten am Anfang gespart werden sollten. Diesmal jedoch - nach Schadenseintritt - sind die Kosten für den Sachverständigen wesentlich höher. Dazu kommen die Anwaltskosten und Gerichtskosten. Da sich die Firmen gut zu wehren wissen und eigene Anwälte und Sachverständige beschäftigen, kommt es vor Gericht häufig zum Vergleich. Dann bleibt der Bauherr auf seinen eigenen Kosten sitzen, die den Streitwert möglicherweise überschreiten. Geht der Bauherr nicht gegen den Verursacher vor, bleibt er wiederum auf dem Schaden sitzen. Auf dieser Weise ist der Bauherr bei einem Schadensfall fast immer der Geschädigte.

Selbst wenn man einen schuldhaft verursachten Mangel eindeutig nachweisen kann, so nützt dies einem nichts mehr, wenn die Baufirma - wie in letzter Zeit leider häufig - zwischenzeitlich Konkurs angemeldet hat und niemand mehr haftbar zu machen ist.

Die Abhilfe

Abhilfe bringt hier nur eine konsequente, den Baufortschritt begleitende Bauaufsicht - vorausschauend und mit technischem Verstand! Nur so kann rechtzeitig eingegriffen werden, noch bevor alles verbaut und unzugänglich ist.

Der private Bauherr kann das nicht. Der Handwerker, der es manchmal könnte, fühlt sich aber meist nur für seine eigene Arbeit verantwortlich und nicht für das funktionierende Zusammenwirken aller Bauelemente. Der Immobilienmakler kann es ebenfalls nicht und die ausführende Baufirma macht es i.d.R. nur unzureichend.

Hier ist der private Bauherr oder der Erwerber einer Immobilie gut beraten, einen Fachmann zu konsultieren, um mit seiner Hilfe rechtzeitig und kompromisslos eine richtige und sorgfältige Bauausführung zu verlangen. Mit dieser Unterstützung kann der Bauherr seiner Baufirma oder seinen Handwerkern viel überzeugender gegenüber treten und eine Drohung mit Baustopp, Verweigerung der Abnahme etc. muss dann nur das letzte Mittel sein.

Das Resultat

Eine relativ geringe Investition für die rechtzeitige Beratung und örtliche Begutachtung kann die unverhältnismäßig hohen Kosten für die Mängelbeseitigung, oder sogar für einen Rechtsstreit sparen. Ohne den ganzen vermeidbaren Ärger kann man sein Eigenheim doch erst richtig genießen!