

# — Probleme und Mängel in der Gewährleistungszeit (Mehrfamilienhäuser)

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

Stand: 02.03.2022

**IFB** ///  
**BAUFORSCHUNG**

Institut für Bauforschung e. V.



# Inhaltsverzeichnis

---

1	Grundlagen	1
1.1	Abnahme- und Gewährleistungszeit	2
1.2	Qualität	3
1.3	Mangel und Schaden	4
2	Hintergrund	5
2.1	Schadenentwicklung	5
2.2	Entwicklung der Schadenzahlen und Schadenkosten	6
2.3	Entwicklung der Projektidee	7
3	Aufgabe und Zielsetzung	8
4	Datenbasis	9
5	Probleme in der Gewährleistungszeit	10
5.1	Bauvorhaben	10
5.2	Mangelfeststellung	14
5.3	Erscheinungsbild des Mangels	18
5.4	Mangelbehaftete Bauteile	22
5.5	Mangelbeseitigung	26
5.6	Mangelbeseitigungskosten	31
6	Fazit	33



# 1 Grundlagen

Wohneigentum ist ein Traum vieler Menschen in Deutschland. Doch es muss nicht immer „das Häuschen im Grünen“ sein. Für viele ist eine Eigentumswohnung, bevorzugt im städtischen Raum, das Ziel. Eigentumswohnungen sind Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus, wobei die Gesamtheit der Eigentümer eine sogenannte Wohneigentümergeinschaft bilden. Als wichtige rechtliche Grundlage für den Wohnungskauf gilt das Wohnungseigentumsgesetz, kurz WEG. Das WEG regelt Wohnungseigentum, Teileigentum und Gemeinschaftseigentum und dabei insbesondere die wichtigsten Sachverhalte rund um die Eigentumswohnung und die Eigentümergeinschaft, sowie die Zuordnung der Gebäudebestandteile zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Für den Käufer entsteht an der gekauften / erworbenen Wohnung oder dem Gebäudeteil ein Wohnungseigentum. Die Eigentumsverhältnisse werden festgeschrieben, indem der Erwerber ins Wohnungsgrundbuch eingetragen wird. Dabei ist ein Wohnungseigentum wie jede andere Immobilie zu behandeln, die verkauft, mit Grundpfandrechten belastet oder vererbt werden kann. Bei Wohnungseigentum handelt es sich grundsätzlich um ein Sondereigentum, an dem andere Eigentümer einer gemeinschaftlichen Wohnanlage kein Mitspracherecht haben. Nur diese Bestandteile des Gebäudes unterliegen der eigenen Gestaltungsfreiheit, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein anderer Sondereigentümer unzulässig beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Der Teil des Sondereigentums, der laut seiner Zweckbestimmung nicht dem Wohnen dient (zum Beispiel Kellerräume) wird gemäß § 1 Abs. 3 WEG als Teileigentum bezeichnet. Als Teileigentum gelten daneben auch Ladengeschäfte, Büroräume und Räume für andere gewerbliche Zwecke. Als Gemeinschaftseigentum gelten gemäß § 1 Abs. 5 WEG neben dem Grundstück das Gebäude selbst mit seinen konstruktiv notwendigen Gebäudeteilen (zum Beispiel tragende Außen- und Innenwände, Geschossdecken, Dachflächen) sowie Anlagen, die dem gemeinsamen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (zum Beispiel Aufzüge, haustechnische Anlagen).

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen und hat während der COVID-19-Pandemie noch einmal an Fahrt aufgenommen. Auch im Jahr 2021 haben die Bau- und Immobilienpreise weiter angezogen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (destatis) ist der Baupreisindex für Wohngebäude<sup>1</sup> vor allem im dritten und vierten Quartal stark gestiegen, nämlich um 12,6 Prozent bzw. 14,4 Prozent<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr. Ähnliches ist beim Häuserpreisindex<sup>3</sup> zu beobachten. Hier liegen die Veränderungsraten zum Vorjahresquartal zwischen 8,9 Prozent (Quartal I) und 12,0 Prozent<sup>4</sup> (Quartal III), womit sich diese seit mehr als 10 Jahren zu beobachtende Entwicklung weiter fortsetzt.

Ein Wohnungskauf stellt daher für die meisten Menschen eine der wohl umfassendsten finanziellen Entscheidungen in ihrem Leben dar. Aber die Aussicht auf mietfreies Wohnen im eigenen Zuhause, auch und vor allem im Alter, ist für viele Anreiz genug, diesen Schritt zu wagen. Umso wichtiger ist es, den baulichen Zustand der Immobilie auch nach der Abnahme bzw. nach dem Kauf im Auge zu behalten. Dabei haben sowohl Eigentümer einer neu erstellten Wohnung als auch Käufer (Eigentümer)

---

<sup>1</sup> Der Baupreisindex für Wohngebäude weist die Entwicklung der Preise für den Neubau von zum Beispiel Mehrfamilienhäusern nach (umfasst nur das Gebäude).

<sup>2</sup> Stand: 10. Januar 2022

<sup>3</sup> Der Häuserpreisindex weist die Preisentwicklung für neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien wie Eigentumswohnungen nach (umfasst das Gebäude einschließlich Grundstück).

<sup>4</sup> Stand: 22. Dezember 2021

einer bereits bestehenden Wohnung grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung aller Mängel, die innerhalb der Gewährleistungszeit festgestellt (und angezeigt) werden.

Ist das Gemeinschaftseigentum von Mängeln betroffen, so besteht das Risiko, dass eine Vielzahl von Wohnungseigentümern Mängelansprüche gegen den Verursacher geltend machen. Daher gibt es verschiedene Vorgehensweisen, Ansprüche zu stellen. Um das jeweilige Unternehmen (zum Beispiel Bauunternehmen, Fertighaushersteller, Handwerksbetrieb) nicht zu benachteiligen, muss zwischen den sogenannten primären Mängelrechten (Nacherfüllung, Selbstvornahme, Forderung auf Kostenvorschuss) und den sekundären Mängelrechten (Minderung, Schadensersatz) unterschieden werden. Die primären Mängelrechte können die Eigentümer so lange einzeln geltend machen, wie die Eigentümergeinschaft die Angelegenheit nicht gemeinschaftlich behandelt, während die sekundären Mängelrechte nur von allen Wohnungseigentümern gemeinsam geltend gemacht werden können.

Bei Mängeln am Sondereigentum innerhalb des Gewährleistungszeitraums kann der Wohnungseigentümer den Verkäufer direkt zur Nachbesserung auffordern. Kommt dieser der Aufforderung nicht nach, kann der Eigentümer (bei gerechtfertigten Ansprüchen) den Mangel auf Kosten des Unternehmens beseitigen lassen, vom Vertrag zurücktreten oder aber eine Minderung des Kaufpreises geltend machen bzw. Schadensersatz fordern.

## 1.1 Abnahme- und Gewährleistungszeit

Bei der Abnahme handelt es sich im Grundsatz um die Entgegennahme einer bestellten Leistung bzw. eines bestellten Werkes durch einen Auftraggeber. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigentumswohnungen muss der Begriff des Auftraggebers differenziert betrachtet werden. Betrifft die vereinbarte Bauleistung die Errichtung eines Gebäudes auf dem eigenen Grundstück, so handelt es sich bei dem Auftraggeber gleichzeitig auch um den Bauherrn. Wird neben der Bauleistung auch das Grundstück (zum Beispiel als Miteigentumsanteil) geschuldet, so wird der „Empfänger“ als Erwerber bzw. Käufer bezeichnet. Auftraggeber (Bauherr) der betreffenden Immobilie ist der Verkäufer, wobei es sich üblicherweise um einen Bauträger handelt.

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 ein Käufer Wohnungseigentum (im Zustand der Abnahmereife) als Gesamtleistung von einem Bauträger 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 dieser beweisen muss, dass das Werk zum Zeitpunkt der Abnahme nicht mangelbehaftet war. 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 Schuldrechtsmodernisierung<sup>5</sup> des

---

<sup>5</sup> Inkrafttreten der Neubekanntmachung des BGB am 1. Januar 2002

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

Eine weitere Ergänzung des BGB erfolgte mit den Regelungen zum Verbraucherbaupvertrag, die ab dem Jahr 2018 zur Anwendung kommen und speziell für Verträge zwischen Verbrauchern und Unternehmen getroffen wurden. Bei den Verjährungsfristen für Mängelansprüche gelten aber nach wie vor die üblichen Regelungen des BGB, wonach die entsprechenden Ansprüche gemäß § 634a Absatz 1 BGB für Bauwerke innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme verjähren.

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.

Da ein Großteil aller Bauschäden im Laufe der ersten Jahre nach Baufertigstellung auftreten, sollten Käufer von Wohnungseigentum 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.

Käufer von Wohnungseigentum 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 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 9000<sup>6</sup>. Demnach bezeichnet Qualität den „Grad, in dem ein Satz inhärenter (*inbegriffener*) Merkmale eines Objekts 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,

---

<sup>6</sup> DIN EN ISO 9000 „Qualitätsmanagementsysteme - Grundlagen und Begriffe“

nicht unter den Qualitätsbegriff. Hierzu zählen beispielsweise die Kosten für eine (Bau-)Leistung oder die persönliche Meinung über die Art der Ausführung.

Ziel eines Käufers von Wohnungseigentum wird naturgemäß immer die größtmögliche (Bau-)Qualität sein. Um die zu erreichen, sollten alle Anforderungen und Bauprozesse vom Erwerber detailliert 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

Frühere Studien und Erfahrungen des Instituts für Bauforschung, auch im Rahmen der Zusammenarbeit des IFB mit dem BSB, zeigen, dass das Mangelaufkommen im Bauprozess nach wie vor hoch ist. Doch auch nach Fertigstellung sind Mängel und im schlimmsten Fall Schäden am Bauwerk nicht ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund untersuchte das IFB im Jahr 2021 Ein- und Zweifamilienhäuser im Hinblick auf Probleme und Mängel in der Gewährleistungszeit. Die Ergebnisse dieser Studie wurden Anfang 2022 durch den BSB veröffentlicht. Darauf aufbauend wurde das IFB durch den BSB beauftragt, zu untersuchen, wie sich das Mangelaufkommen und die damit verbundenen Probleme während der Gewährleistungszeit bei Mehrfamilienhäusern / WEG entwickeln und ob die Ergebnisse der beiden Studien vergleichbar sind.

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.

Exemplarisch sei auf die Studie „Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenskosten – Update 2018“<sup>7</sup> 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 1 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.

---

<sup>7</sup> Gemeinschaftsprojekt von: Bauherren-Schutzbund e.V., AIA AG, Institut für Bauforschung e.V., 2018

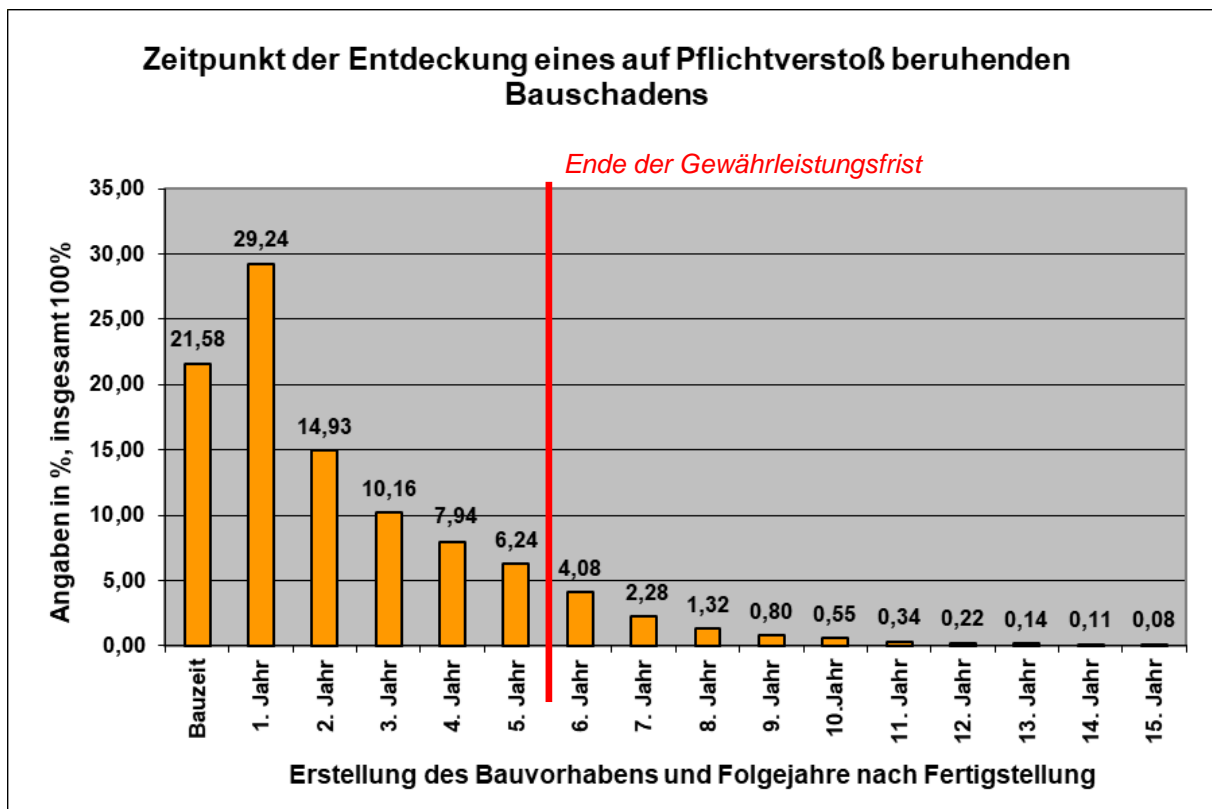


Abb. 1: Zeitpunkt der Entdeckung von Bauschäden (Quelle und Datenbasis: AIA AG 2018 / Grafik: IFB)

## 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“<sup>8</sup> 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.

<sup>8</sup> Gemeinschaftsprojekt von: Bauherren-Schutzbund e.V., Institut für Bauforschung e.V., 2019

Exemplarisch wird auf den „Bauschadenbericht Hochbau 2019/20“<sup>9</sup> 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.

## 2.3 Entwicklung der Projektidee

Für Bauherren bzw. Erwerber von Wohneigentum endet ihr Bauvorhaben in aller Regel mit der Schlussabnahme. Sobald die letzten, bei der Schlussabnahme festgestellten Mängel beseitigt sind, besteht aus Eigentümersicht 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.

Käufer von Eigentumswohnungen in bestehenden Gebäuden agieren ähnlich wie Bauherren. Für sie ist nach Beseitigung möglicher Mängel und nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags bzw. nach Einzug der Prozess abgeschlossen. Mögliche, auch ggf. später auftretende Mängel werden nicht in Betracht gezogen. Jedoch ist beim Kauf einer „gebrauchten“ Wohnung ist zu beachten, dass nahezu alle Kaufverträge einen wirksamen Haftungsausschluss für Mängel enthalten. Es empfiehlt sich deshalb vor Abschluss des Kaufvertrages eine genaue bautechnische Prüfung der Wohnanlage und der Wohnung durch einen Sachverständigen. Auch sollte durch den Erwerber hinterfragt werden, ob Mängel bei der Abnahme und in der Gewährleistungszeit festgestellt wurden und um welche es sich handelt.

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 Erwerbern, Sachverständigen, Hausverwaltungen und Unternehmen untersucht werden. Als Ergänzungsstudie zur Untersuchung von Problemen und Mängeln in der Gewährleistungszeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 2021 soll die nun vorliegende Untersuchung die Probleme bei Mehrfamilienhäusern und WEG aufzeigen.

---

<sup>9</sup> Institut für Bauforschung e.V., Hrsg.: VHV Allgemeine Versicherungen AG Hannover, 2020

### 3 Aufgabe und Zielsetzung

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

## 4 Datenbasis

Für ein möglichst objektives Bild erfolgte die Befragung unter den aus Sicht der Verfasser relevanten vier Gruppen, den privaten Eigentümern / Erwerbern selbst, den am Bau Beteiligten (ausführenden) Unternehmen / Firmen, den Sachverständigen (u.a. Bauherrenberater) und den Hausverwaltungen, die im Rahmen von planungs- und baubeteiligten Qualitätskontrollen bzw. im Rahmen von Mangel- und Schadenfeststellungen, -bewertungen und -regulierungen tätig waren.

Die Befragung erfolgte mit Hilfe von Online-Fragebögen. Die Datenbasis bilden insgesamt 94 übersandte und beantwortete Fragebögen zu jeweils einem Neubau- bzw. Modernisierungsvorhaben im Mehrfamilienhaus-Segment, Einzelwohnungen in Mehrfamilienhäusern eingeschlossen.

Beantwortet wurde der Fragebogen, unterschieden nach den vier relevanten Gruppen, von:

- 34 private Eigentümern / Erwerbern / Käufern von Wohneigentum
- 10 Unternehmen / Firmen
- 35 Sachverständigen
- 15 Hausverwaltungen

Die Mehrzahl der Fragen wurde an alle Akteure gestellt und beantwortet. Einzelne Fragen wurden nur bestimmten Akteuren gestellt, sofern sie für die übrigen nicht relevant waren.

# 5 Probleme in der Gewährleistungszeit

## 5.1 Bauvorhaben

Unter der Überschrift „Bauvorhaben“ wird zusammengefasst, um welche Objektart es sich handelt, welche Funktion die Akteure bei den Bauvorhaben haben, auf Grundlage welcher Vertragsart die Baumaßnahmen durchgeführt wurden, um welche Art von Baumaßnahmen es sich handelt und ob die Maßnahmen im Rahmen einer Bauqualitätskontrolle begleitet wurden.

Die Beantwortung der Frage an Erwerber / Käufer nach der Art des Objektes, an dem die Baumaßnahme durchgeführt wurde, ergab laut Grafik 2, dass es sich bei den Objekten um 29 (85,3 %) vom jeweiligen Eigentümer selbst genutzte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt. Zwei Eigentumswohnungen sind vermietet. Bei zwei Objekten handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und bei einem um ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen. Insofern beziehen sich die Antworten überwiegend auf selbst genutzte Eigentumswohnungen.

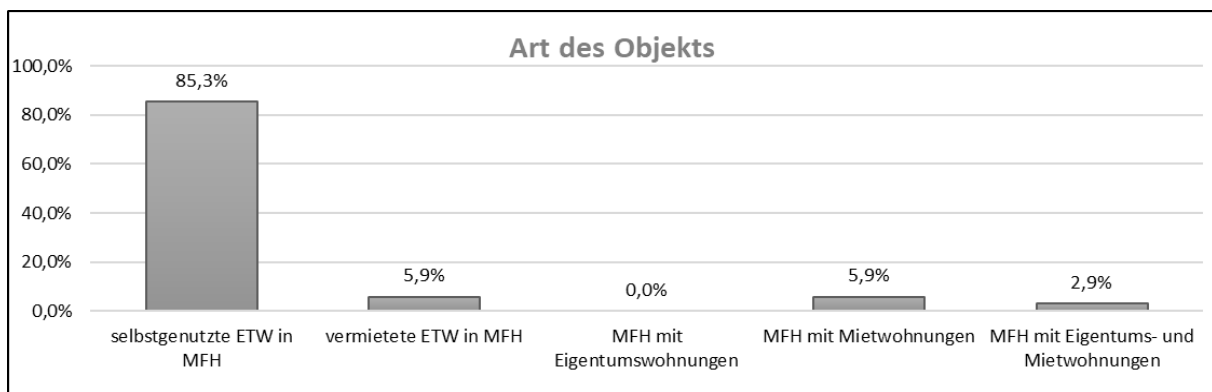


Abb. 2: Objektart – Erwerber / Käufer (Grafik: IFB)

Die Sachverständigen wurden nach Ihrer Funktion befragt, in der sie bei den einzelnen Bauvorhaben für die Erwerber bzw. Bauherren tätig waren. Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Wie Grafik 3 zu entnehmen ist, sind 26 Sachverständige als Privatgutachter tätig, 24 führen baubegleitende Qualitätssicherungen durch. 2 sind als Versicherungsgutachter, 2 als Gerichtsgutachter tätig.

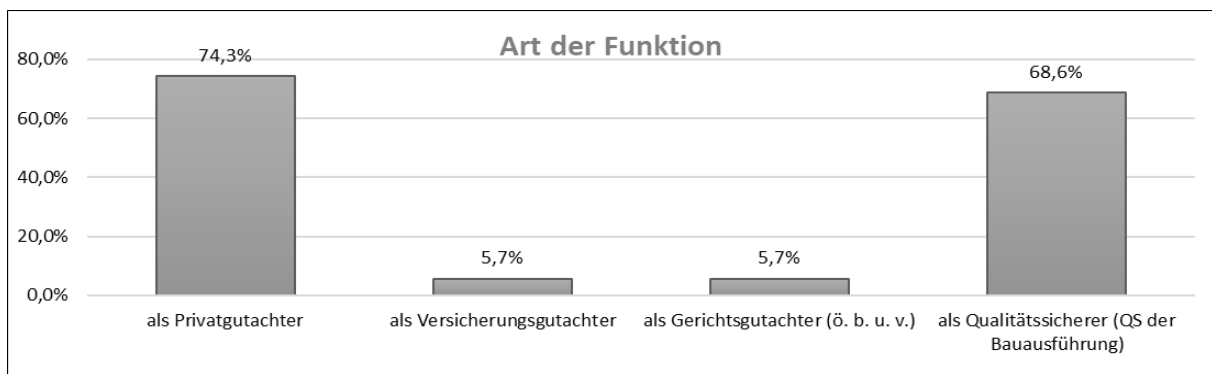


Abb. 3: Funktion - Sachverständige (Grafik: IFB)

Die Unternehmen wurden zum gleichen Thema befragt (Grafik 4). Demnach arbeiten 4 von 10 der befragten Unternehmen als Bauunternehmen, 1 von 10 Unternehmen als Fertighaushersteller und 5 von 10 Unternehmen als Handwerksbetrieb.

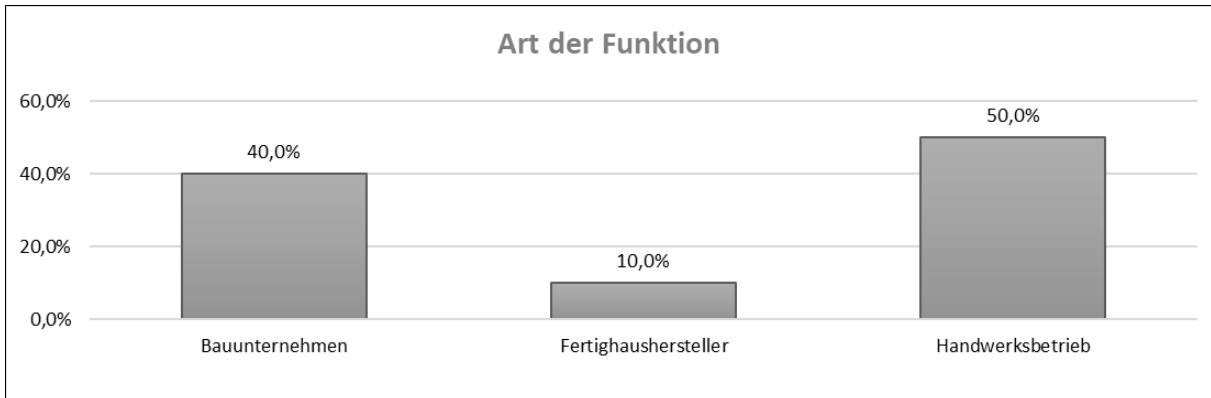


Abb. 4: Funktion - Firmen (Grafik: IFB)

Die Ergebnisse der Befragung zur Vertragsart, mit der die Akteure mit dem jeweiligen Objekt betraut / verbunden sind, sind in Grafik 5 dargestellt.

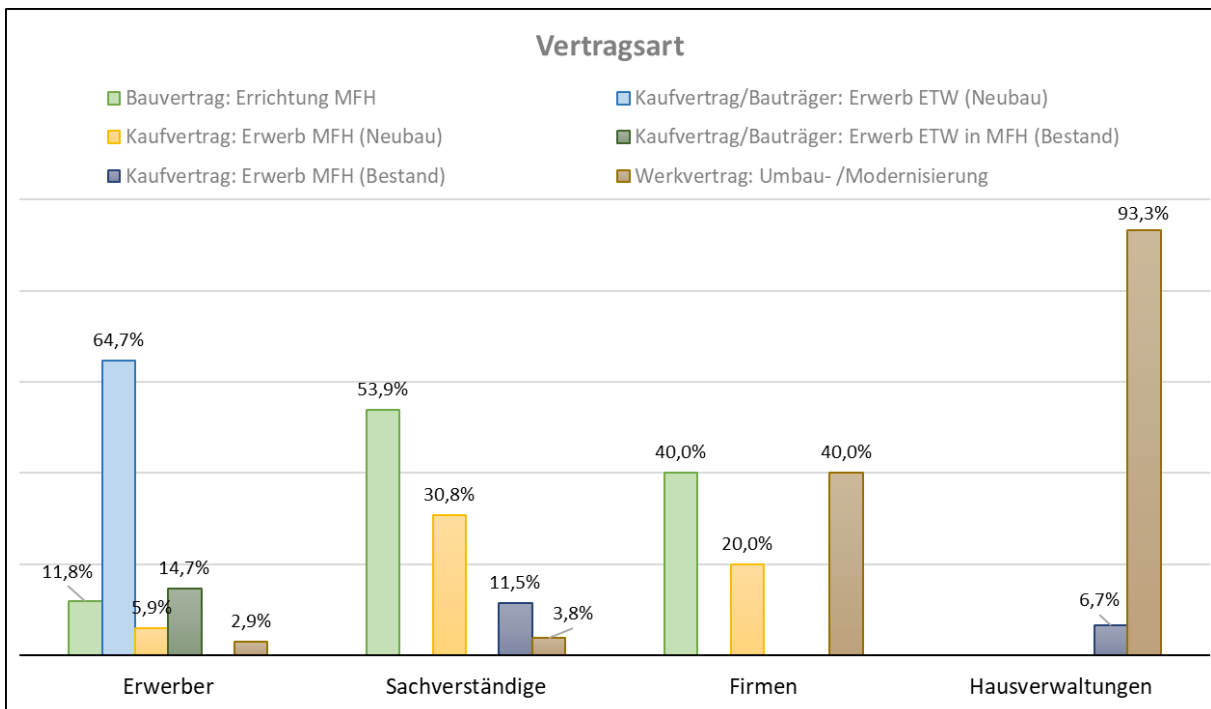


Abb. 5: Vertragsart (Grafik: IFB)

Für die hier bewerteten Bauvorhaben wurden von den Erwerbern von Wohneigentum überwiegend (in rund 65 % der Fälle) Kaufverträge / Bauträgerverträge zum Erwerb einer Eigentumswohnung in einem neu zu errichtenden Mehrfamilienhaus geschlossen. In rund 15 % der Fälle wurden Kaufverträge / Bauträgerverträge zum Erwerb einer Eigentumswohnung in einem Bestandsgebäude geschlossen. Werk-

verträge (Bauvertrag) mit rund 12 %, Kaufverträge zum Erwerb eines MFH mit rund 6 % und Werkverträge zu Modernisierungsmaßnahmen mit rund 3 % der Fälle spielen für private Bauherren eine untergeordnete Rolle.

Für die von den hier befragten Sachverständigen ausgewerteten Mehrfamilienhäusern überwiegen Bauverträge für die Errichtung von MFH mit über 50 %, gefolgt von Kaufverträgen für den Erwerb von MFH mit über 30 %. Kaufverträge werden mit rund 12 % und Werkverträge für Umbaumaßnahmen mit rund 4 % eher selten geschlossen.

Die Antworten der Unternehmer ergaben, dass für die hier betrachteten Bauvorhaben mit jeweils 40 % hauptsächlich Bauverträge zur Errichtung von MFH oder Werkverträge für Umbau-/ Modernisierungsmaßnahmen geschlossen werden. In 20 % der Fälle wurde ein Kaufvertrag zum Erwerb eines MFH (Neubau) geschlossen.

Bei den Hausverwaltungen überwiegen mit über 90 % Werkverträge. In Einzelfällen kommen auch Kaufverträge zum Erwerb von MFH (Bestand) vor.

Insofern beziehen sich die Antworten bei Erwerbern / Käufern überwiegend auf Kaufverträge / Bauträgerverträge, bei Sachverständigen auf Bauverträge, bei Firmen auf Bau- bzw. Werkverträge und bei Hausverwaltungen hauptsächlich auf Werkverträge.

Die folgende Grafik 6 zeigt auf, bei welchen Baumaßnahmen der jeweilige Schwerpunkt für die einzelnen Akteursgruppen liegt:

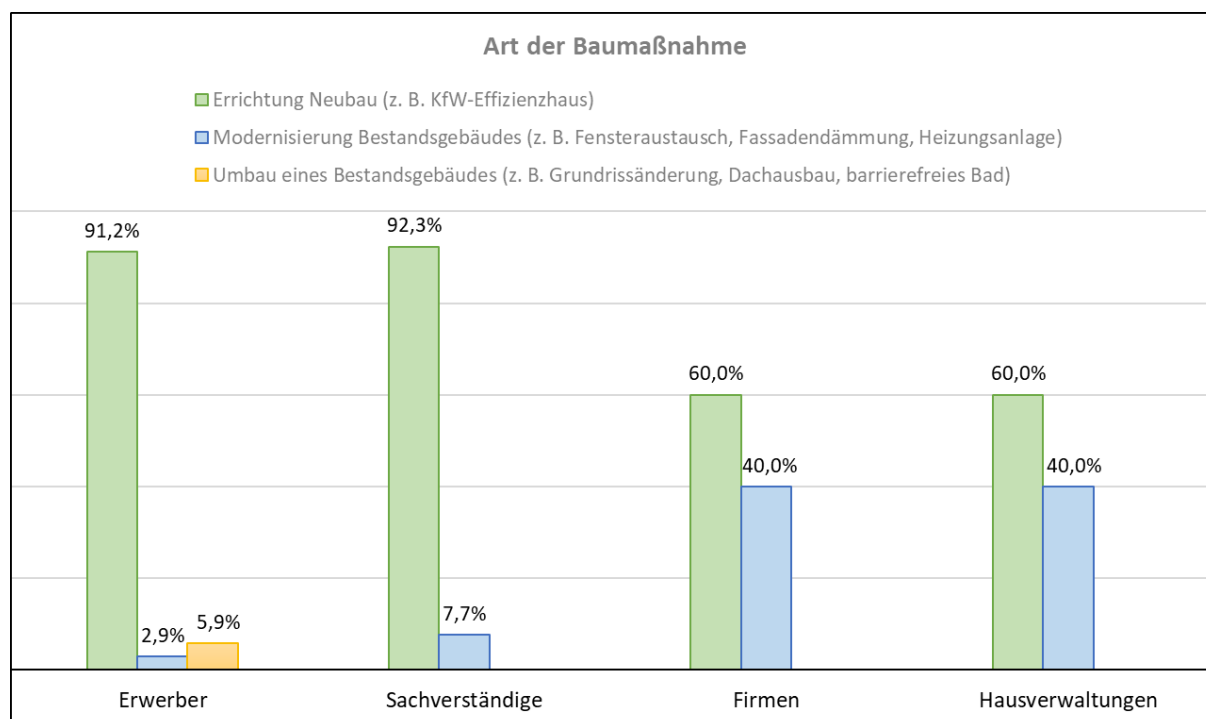


Abb. 6: Art der Baumaßnahme (Grafik: IFB)

Bei den Bauvorhaben der an der vorliegenden Befragung teilnehmenden Erwerber / Käufer handelt es sich hauptsächlich um die Errichtung von Neubauten. Auch die Sachverständigen haben hauptsächlich



Neubauvorhaben betreut. Bei den Unternehmen handelt es sich bei 60 % der Baumaßnahmen um die Herstellung von Neubauten und bei 40 % um Modernisierungsmaßnahmen. Die gleiche Schlüsselung ergibt sich laut Auswertung für die Hausverwaltungen. So beziehen sich die Antworten in der Mehrzahl auf Neubauten, lediglich bei Firmen und Hausverwaltungen häufig auch auf Modernisierungen an Bestandsgebäuden.

In Grafik 7 wird dargestellt, inwiefern die Baumaßnahmen der einzelnen Akteursgruppen durch Bauqualitätskontrollen begleitet wurden.

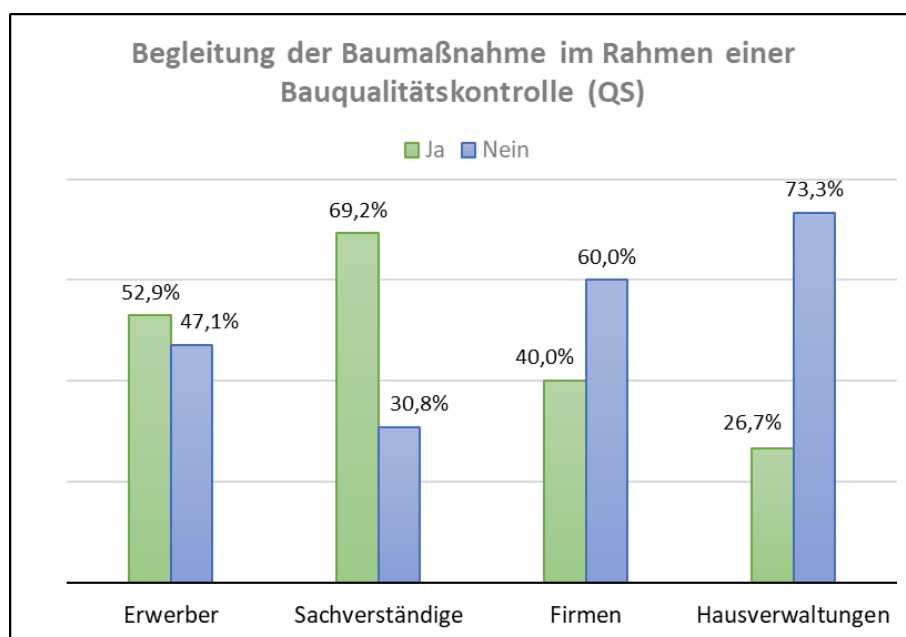


Abb. 7: Begleitung der Baumaßnahmen im Rahmen einer Bauqualitätskontrolle (Grafik: IFB)

Die Befragung zum Thema ergab, dass rund 53 % der teilnehmenden Erwerber / Käufer eine baubegleitende Qualitätssicherung in Anspruch genommen haben. Auf der anderen Seite gaben rund 70 % der Sachverständigen und 40 % der Firmen an, dass bei den von ihnen betreuten Bauvorhaben eine entsprechende externe Kontrolle stattgefunden hat. Bei den Hausverwaltungen liegt die Zahl mit rund 27 % dagegen deutlich niedriger.

Zusammenfassend kann hier festgestellt werden, dass sich die Antworten der Erwerber / Käufer und der Sachverständigen auf überwiegend qualitätskontrollierte Objekte bezieht, bei Firmen und Hausverwaltungen sind diese überwiegend nicht begleitet.

## 5.2 Mangelfeststellung

Unter dem Punkt „Mangelfeststellung“ wird zusammengefasst, um welche Art von Mängeln es sich handelt, wann und von wem sie festgestellt wurden, wie diese Mängel in Erscheinung getreten und welche Bauteile betroffen sind.

Bei der Beantwortung waren Mehrfachnennungen möglich, Grafik 8 zeigt die Ergebnisse der Befragung:

- Festzustellen ist für die Erwerber von Wohneigentum, dass der Anteil der Baukonstruktionsmängel mit rund 72 % nur geringfügig höher ist, als der Anteil anlagentechnischer Mängel mit rund 66 %.
- Die Sachverständigen gaben an, dass bei allen bewerteten Bauvorhaben ein Mangel an der Baukonstruktion vorliegt. In rund 69 % der Fälle liegen zusätzliche Mängel an der Anlagentechnik vor.
- Die Unternehmen bewerten die Art der Mängel wie die Erwerber. Der Anteil der Baukonstruktionsmängel ist mit rund 67 % nur geringfügig höher ist, als der Anteil anlagentechnischer Mängel mit rund 56 %.
- Laut Angaben der Hausverwaltungen entspricht der Anteil der Baukonstruktionsmängel dem Anteil anlagentechnischer Mängel mit jeweils rund 64 %.

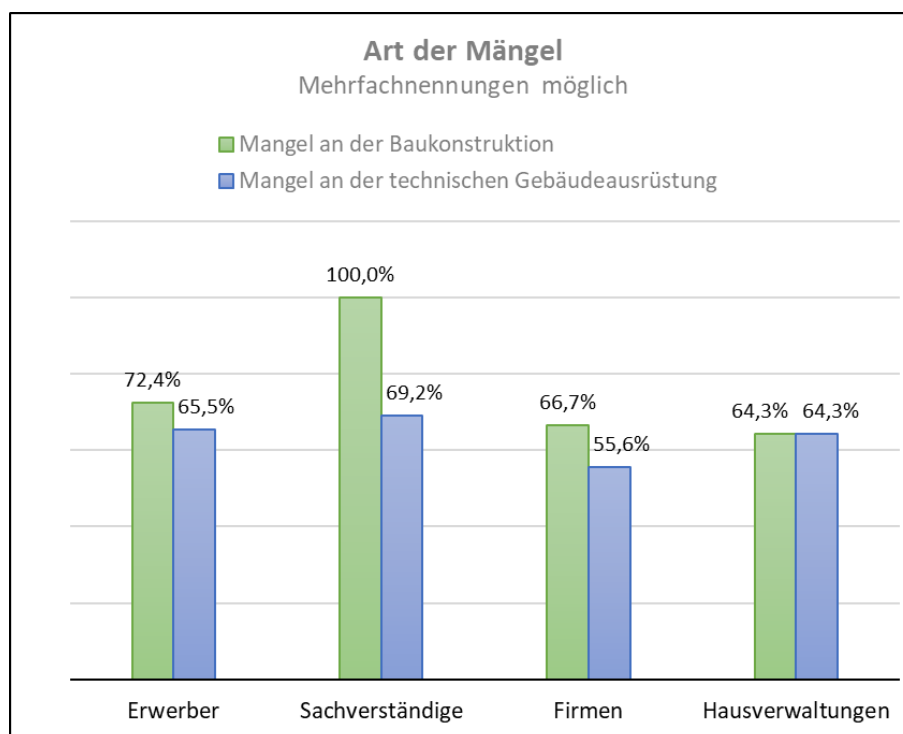


Abb. 8: Art der Mängel (Grafik: IFB)

Neben der Mangelvermeidung ist in zahlreichen der bisher durchgeführten Studien zum Thema Bauqualität belegt worden, dass die Feststellung von Mängeln zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt ein wesentliches Kriterium der Schadenvermeidung darstellt. Häufig entscheidet der Zeitpunkt der Mangelfeststellung über Mangel und Schaden. Tritt ein Mangel auf, ist zu untersuchen, welches Ausmaß der Mangel hat und mit welchem Aufwand er, sofern technisch möglich, beseitigt werden kann. Gleiches gilt für einen Folgeschaden: kann er vermieden werden, welches Ausmaß hat er, welche Aufwendungen sind erforderlich um ihn zu beseitigen. 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 9 zu entnehmen.

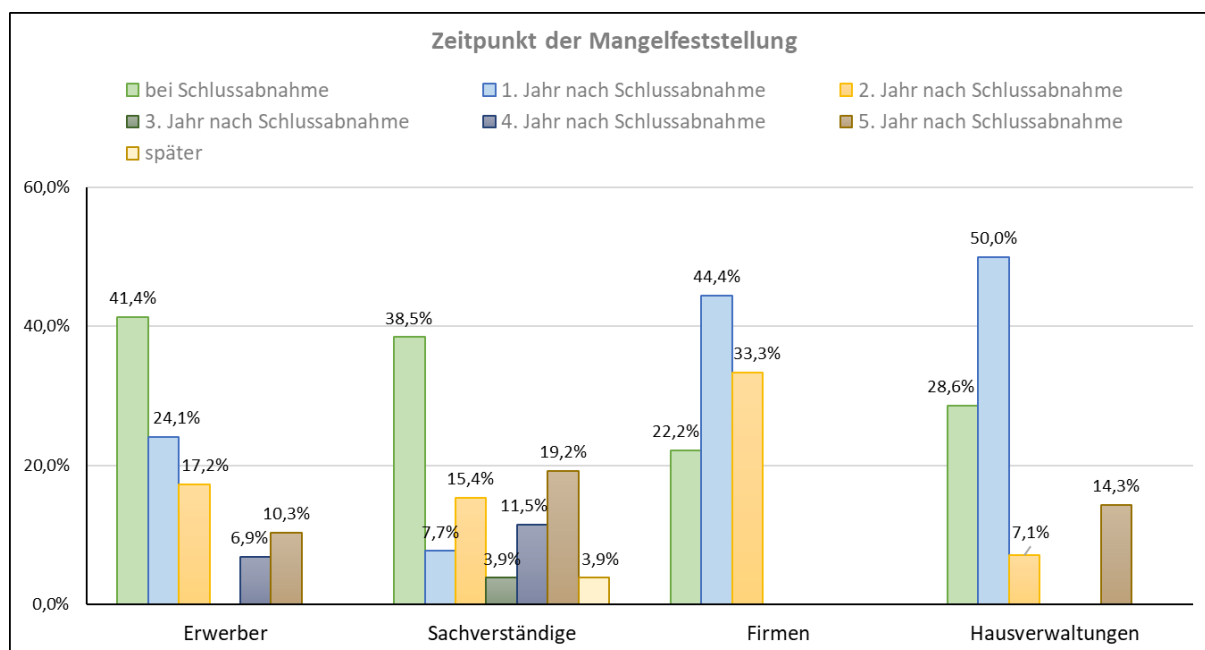


Abb. 9: Zeitpunkt der Feststellung der Mängel (Grafik: IFB)

Die Grafik der Abbildung 9 zeigt den Zeitpunkt der Mangelfeststellungen bei den hier bewerteten Bauvorhaben der vier Akteursgruppen:

- Bei der Gruppe der Erwerber werden mit rund 41 % die häufigsten Mängel im Rahmen der Schlussabnahme festgestellt. Rund 1/4 werden im ersten Jahr, rund 17 % im zweiten Jahr der Gewährleistung entdeckt. Die übrigen rund 17 % werden im vierten und fünften Jahr festgestellt.
- Auch die Gruppe der Sachverständigen gaben an, dass die häufigsten Mängel mit knapp 40 % im Rahmen der Schlussabnahme entdeckt / protokolliert wurden. In den Jahren nach Schlussabnahme wurden im ersten Jahr rund 8 %, im zweiten Jahr rund 15 %, im dritten Jahr rund 4 %, im vierten Jahr rund 12 % und im fünften Jahr rund 19 % der aufgetretenen Mängel festgestellt. Rund 4 % wurden später entdeckt.
- Für die Firmen stellte sich die Mangelfeststellung dagegen anders dar: Rund 22 % traten im Rahmen der Schlussabnahme zutage. Knapp 45 % traten im ersten Jahr nach Schlussabnahme auf. 1/3 der festgestellten Mängel wurden im zweiten Jahr nach Schlussabnahme entdeckt.
- Die befragten Hausverwaltungen hatten mit rund 50 % im ersten Jahr nach Schlussabnahme das größte Mängelaufkommen. Bei der Schlussabnahme traten rund 29 % der Mängel zutage, rund 7 % im zweiten Jahr der Gewährleistung. Im fünften Jahr wurden mit rund 14 % noch einmal gehäuft Mängel festgestellt.

Auffällig ist, dass bei den überwiegend baubegleiteten / qualitätskontrollierten Objekten der Erwerber und Sachverständigen Mängel häufig noch vor Beginn der Gewährleistungszeit festgestellt werden. Bei den Akteursgruppen der Erwerber von Wohneigentum und der Sachverständigen sind die Optionen bzw. Gelegenheiten, Mängel festzustellen, bei der Schlussabnahme am größten, was i.d.R. 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.

Nach den Erfahrungen der Firmen und der Hausverwalter war die Mängelhäufigkeit im ersten Jahr nach Schlussabnahme am häufigsten. Beim Abgleich mit dem Erscheinungsbild der Mängel durch diese beiden Akteursgruppen fällt auf, dass Funktions- und anlagentechnische Mängel zu den häufigsten zählen. Insbesondere Mängel an der Anlagentechnik, z.B. zu hohe Verbräuche oder zu geringe Temperaturen, treten in aller Regel erst nach Inbetriebnahme, also im ersten Jahr nach Schlussabnahme auf.

Zudem ist auffällig, dass die Mängelhäufigkeit im 5. Jahr nach der Schlussabnahme bei den Erwerbern, den Sachverständigen und den Hausverwaltungen noch einmal ansteigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass viele Erwerber 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. So können Auftraggeber sicherstellen, dass mögliche Mängel vor Ablauf der Gewährleistung zu Lasten des jeweiligen Auftragnehmers abgestellt werden.

In diesem Kontext steht auch, wer die jeweiligen Mängel feststellt und wie damit im weiteren Verlauf umgegangen wird (Grafik 10).

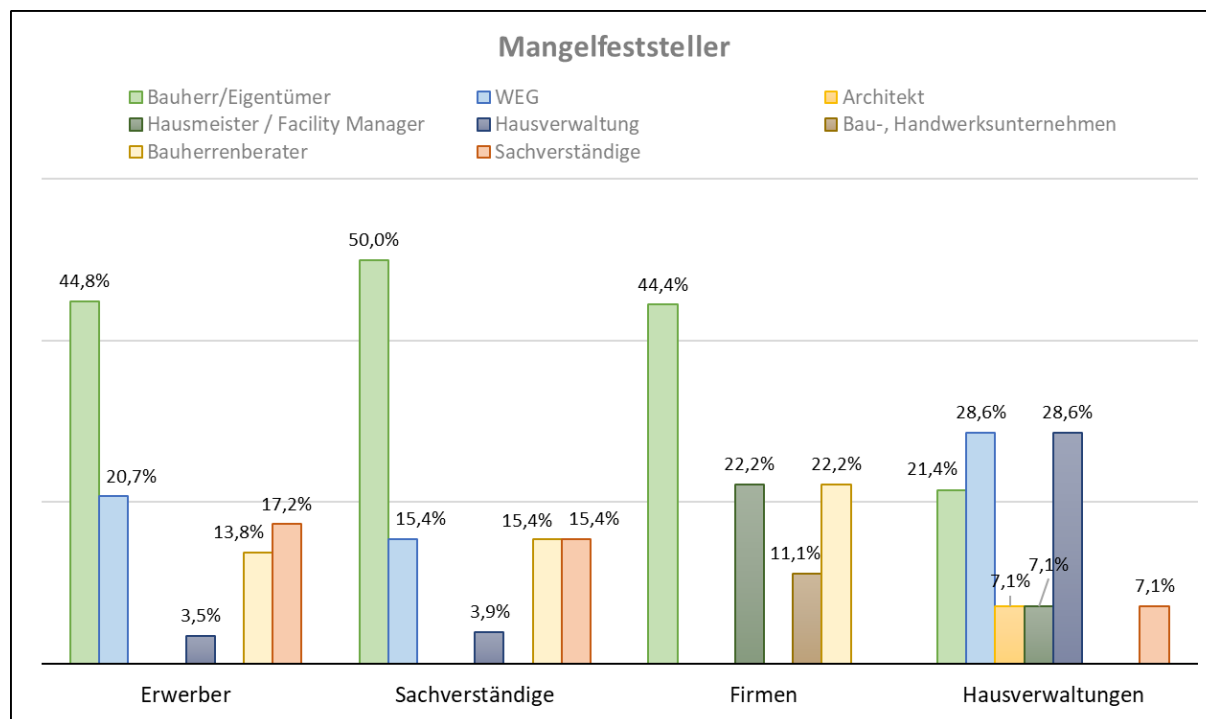


Abb. 10: Beteiligte Personen / Institutionen bei der Mangelfeststellung (Grafik: IFB)

Hier ist von einem deutlichen Unterschied auszugehen, ob es sich um die Eigentümer bzw. Bewohner selbst, in den ehemaligen Planungs- und Bauprozess eingebundene Personen oder zusätzlich beauftragte Sachverständige handelt. Der weitere Mangelbeseitigungsprozess ist davon sichtbar beeinflusst.

Die Befragung ergab übereinstimmend, dass die Mängel in den häufigsten Fällen vom Käufer / Erwerber von Sondereigentum selbst festgestellt wurden. Nach Einschätzung der Firmen nahm zudem der Hausmeister eine wichtige Rolle bei der Mangelfeststellung ein, während Hausverwaltungen vor allem sich selbst als Entdecker von Mängeln sehen.

Aber auch extern / zusätzlich beauftragte Sachverständige (z.B. öffentlich bestellte und vereidigte oder sonstige Sachverständige, mutmaßlich beauftragt bei entsprechenden Verdachtsmomenten) sowie Bauherrenberater wurden hier genannt. Architekten und Unternehmen wurden bei der Mangelfeststellung selten bis gar nicht genannt.

### 5.3 Erscheinungsbild des Mangels

Die folgenden Grafiken 11 bis 14 zeigen das Erscheinungsbild des jeweiligen Mangels (Schadenbild) und die Häufigkeit seines Auftretens, getrennt nach den vier Akteursgruppen. Bei der Frage nach dem Erscheinungsbild der aufgetretenen Mängel waren Mehrfachnennungen möglich, es konnten demnach mehrere erkannte Mängel mit entsprechendem Erscheinungsbild an unterschiedlichen Bauteilen aufgetreten sein. Dabei spielt die Ausprägung des Erscheinungsbilds (Schadenbild) eine entscheidende Rolle bei der Feststellung. Je umfassender Ausmaß und Folgen von Mängeln (und zum Teil Folgeschäden) sind, desto eher werden sie, häufig auch durch Laien, bemerkt. Entsprechende Kontrollen spielen insofern eine wesentliche Rolle auf den Feststellungszeitpunkt und den weiteren Verlauf.

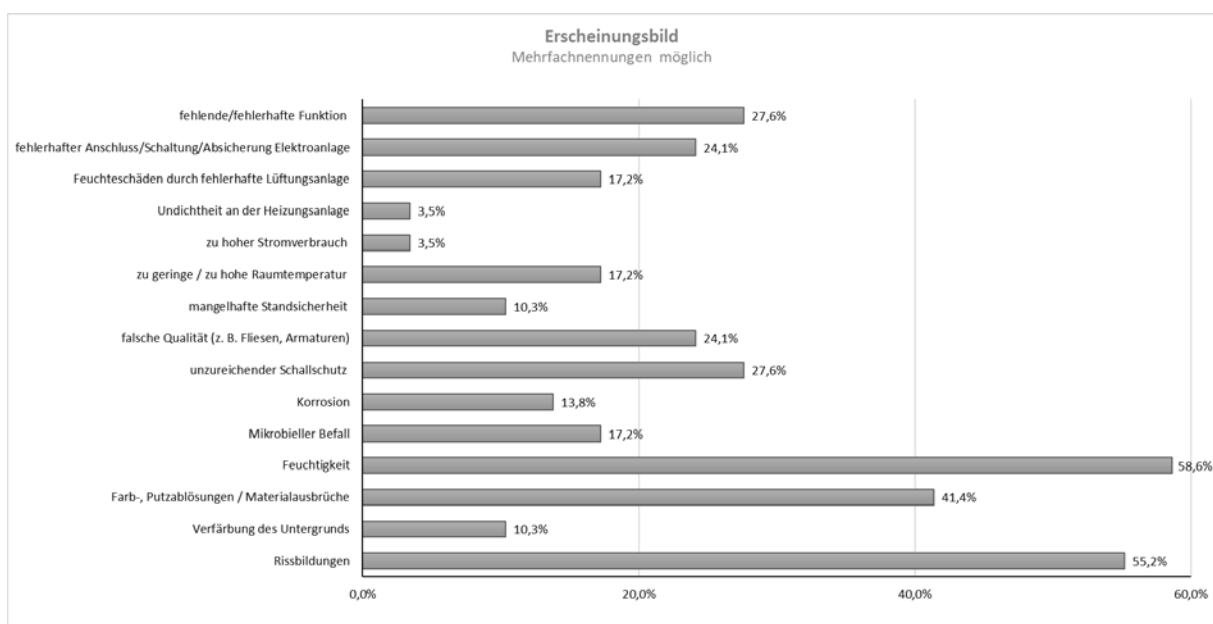


Abb. 11: Erscheinungsbild der festgestellten Mängel - Erwerber (Grafik: IFB)

Laut Kapitel 5.2 Mangelfeststellung halten sich bei den Erwerbern / Käufern die erkannten Mängel an der Baukonstruktion und die anlagentechnischen Mängel fast die Waage, wobei der Anteil der baukonstruktiven Mängel geringfügig höher liegt. Grafik 11 belegt diese Aussage, das Erscheinungsbild der Mängel erstreckt sich über die gesamte Bandbreite möglicher Schadenbilder.

Auffällig ist, dass Feuchtigkeit mit fast 60 % und Rissbildungen mit rund 55 % die beiden häufigsten Mängel darstellen. Dies deckt sich auch mit den Erfahrungen des IFB und den Ergebnissen vorangegangener Studien zu Mängeln an Gebäuden. Als aktuelles Beispiel können die Erkenntnisse des „Bauschadenberichts Hochbau 2021/22“ herangezogen werden. Demnach liegt der Schwerpunkt mit 89 % aller festgestellten Schadenbilder ganz eindeutig bei den Feuchte- und Feuchtefolgeschäden, mit erheblichem Abstand gefolgt vom Schadenbild Rissbildungen mit einem Anteil von rund 8 %.

Als dritthäufigstes Erscheinungsbild der vorliegenden Auswertung werden Farb- und Putzablösungen, was ggf. auch auf Feuchteerscheinungen, aber auch auf Material- und Ausführungsmängel zurückzuführen sein kann. Ein weiteres Problem ist der unzureichende Schallschutz, in fast 28 % der Fälle ist dies der Fall. Weitere Mängel beziehen sich auf die Anlagentechnik. Insbesondere „fehlende Funktion“ mit rund 28 %, „Probleme mit der Elektroanlage“ mit rund 24 %, „Feuchteschäden durch fehlerhafte Lüftungsanlage“ mit rund 17 % und zu geringe Raumtemperatur mit rund 17 % sind hier auffällig.

Nicht im Detail bewertet werden kann die rechtliche Einordnung der Angaben der Erwerber 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.

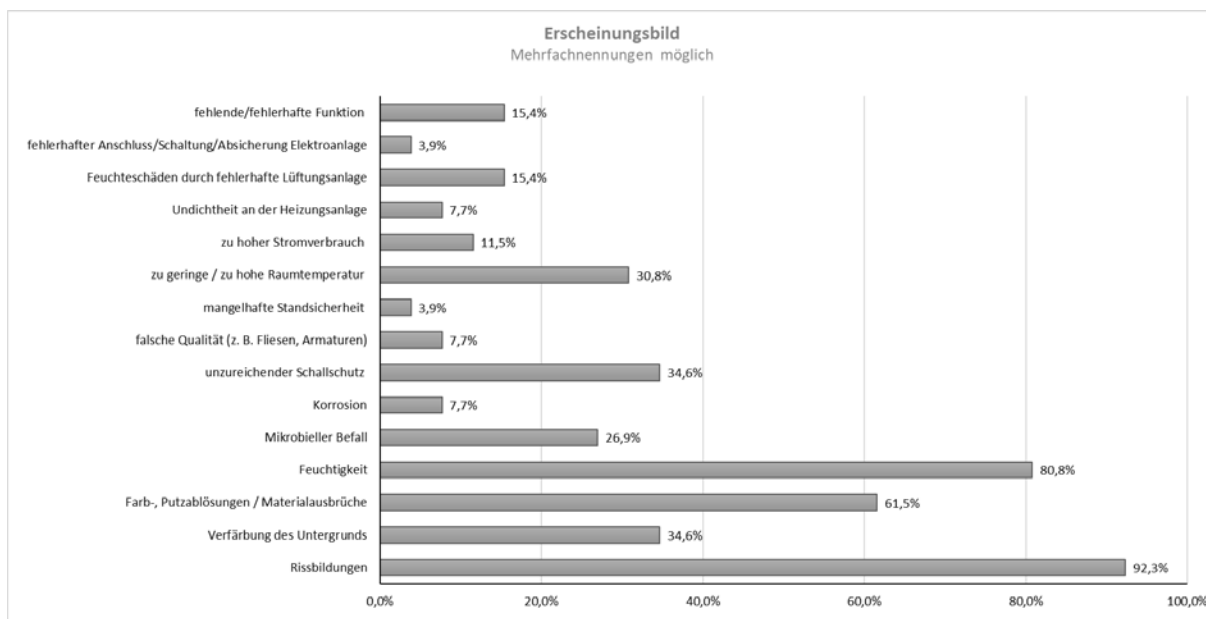


Abb. 12: Erscheinungsbild der festgestellten Mängel - Sachverständige (Grafik: IFB)

Die Auswertung der Art der Mängel hat für die Sachverständigen in Kapitel 5.2 einen ungleich höheren Anteil der baukonstruktiven Mängel gegenüber den anlagentechnischen Mängeln festgestellt. Die detaillierte Betrachtung des Erscheinungsbildes in Grafik 12 belegt diese Aussage:

Rissbildungen traten in über 90 % der Fälle in Erscheinung, in rund 80 % der Fälle kam es zu Feuchteerscheinungen. In rund 62 % der Fälle kam es zu Farb-, Putzablösungen / Materialausbrüchen. Unzureichender Schallschutz sowie Untergrundverfärbungen stellte in jeweils rund 35 % der Fälle das Erscheinungsbild dar, mit rund 31 % zu geringen / zu hohe Raumtemperatur und mit rund 27 % mikrobieller Befall. Weitere Schadenbilder, wie fehlende Funktion, Feuchteschäden durch fehlerhafte Lüftungsanlage und zu hoher Stromverbrauch traten noch in über 10 % der Fälle auf, andere Schadenbilder, wie Korrosion, mangelhafte Standsicherheit, usw. wurden eher selten festgestellt.

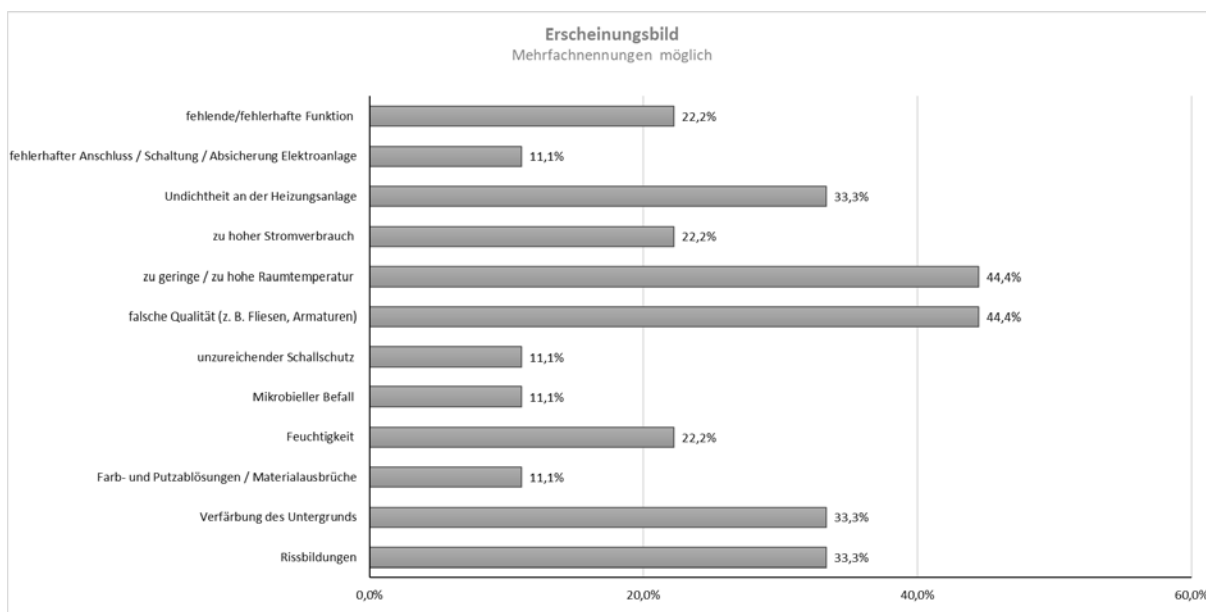


Abb. 13: Erscheinungsbild der festgestellten Mängel - Firmen (Grafik: IFB)

Auch bei der Firmen halten sich Mängel an der Baukonstruktion und anlagentechnische Mängel gemäß Kapitel 5.2 fast die Waage, wie auch die Ergebnisse in Grafik 13 zeigen:

Mit rund 44 % treten zu geringe / zu hohe Raumtemperatur und falsche Qualität am häufigsten auf. Am zweithäufigsten mit rund 33 % kommt es zu Rissbildungen, Untergrundverfärbungen und Undichtheiten an der Heizungsanlage. Es folgen mit rund 22 % fehlende Funktion, zu hoher Stromverbrauch und Feuchtigkeit. Am seltensten mit rund 11 % treten Mängel an der Elektroanlage, unzureichender Schallschutz, mikrobieller Befall und Farb-, Putzablösungen / Materialausbrüchen auf.

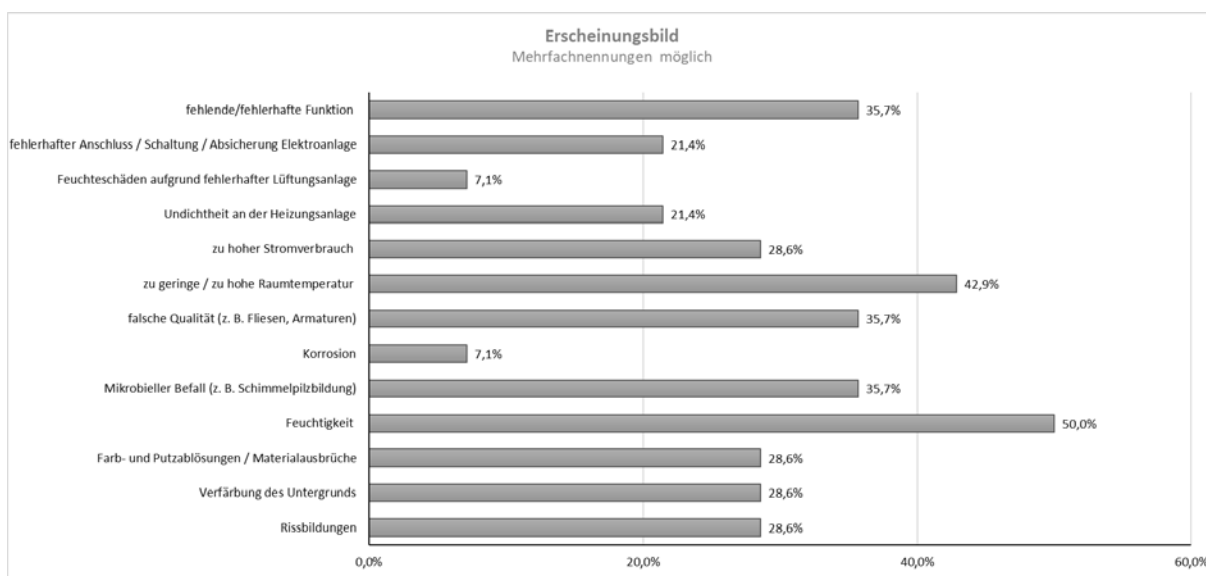


Abb. 14: Erscheinungsbild der festgestellten Mängel - Hausverwaltungen (Grafik: IFB)



Bei den Hausverwaltungen halten sich anlagentechnische Mängel und die baukonstruktiven Mängel gemäß Auswertung in Kapitel 5.2 die Waage.

Die detaillierte Auswertung des Erscheinungsbildes der Mängel zeigt in Grafik 14, dass bei den hier betrachteten Bauvorhaben der Hausverwaltungen Feuchteerscheinungen mit einem Anteil von 50 % am häufigsten vorkommen. Am zweithäufigsten mit rund 43 % werden Mängel aufgrund zu geringer / zu hoher Raumtemperatur angegeben. In rund 36 % der Fälle stellte sich der Mangel jeweils als mikrobieller Befall, in Form von falscher Qualität (bei Fliesen oder Armaturen) oder fehlender Funktion dar. In rund 29 % der Fälle kam es zu Rissbildungen, Verfärbungen des Untergrundes, Farb-, Putzablösungen / Materialausbrüchen oder einem zu hohen Stromverbrauch. Rund 21 % gaben Undichtheiten an der Heizungsanlage und Probleme mit der Elektroanlage an.

Zusammenfassend ist für die befragten Akteursgruppen festzustellen, dass Mängel an der Baukonstruktion und Mängel an der technischen Gebäudeausrüstung (Anlagentechnik) in ihrem prozentualen Anteil ähnlich häufig vorkommen. Nur bei den Sachverständigen überwiegen die baukonstruktiven gegenüber den anlagentechnischen Mängeln deutlich.

Das Erscheinungsbild der Mängel ist bei allen vier Akteursgruppen breit gefächert. Als die fünf am häufigsten vorkommenden Mängeln bei allen Akteursgruppen sind zu nennen:

- zu geringe / zu hohe Raumtemperatur
- unzureichender Schallschutz
- Feuchtigkeit
- Farb-, Putzablösungen / Materialausbrüche
- Rissbildungen

„Rissbildungen“ und „Feuchtigkeit“ treten besonders häufig bei den Bauvorhaben der Erwerber und der Sachverständigen zutage. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erfahrungen des Instituts, insbesondere „Feuchteerscheinungen“ gelten sowohl im Neubau wie auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden als Mangelschwerpunkt.

Bei den Unternehmen und den Hausverwaltungen treten zudem häufig Mängel in Form von „zu geringe / zu hohe Raumtemperatur“ auf. Die Raumtemperaturproblematik hat in den letzten Jahren weiter zugenommen. Dies kann verschiedene Gründe haben, wie z.B. die unzureichende Dimensionierung der Anlage, eine fehlerhafte Einstellung oder auch eine Anlage, die nicht zum Gebäude passt (z.B. der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in ein energetisch unsaniertes Gebäude mit hohem Heizwärmebedarf). Auch das Nutzerverhalten ist bei der heutigen, hoch sensiblen Technik nicht außer Acht zu lassen.

## 5.4 Mangelbehaftete Bauteile

Im Folgenden werden die Bauteile evaluiert, die besonders schadenträchtig sind.

Bei der Frage nach mangelbehafteten Bauteilen waren Mehrfachnennungen möglich. Die entsprechenden Bauteile am Gebäude, an bzw. in denen die festgestellten Mängel erkannt wurden, sind als weiteres Ergebnis der Befragung den Grafiken 15 bis 19 zu entnehmen:

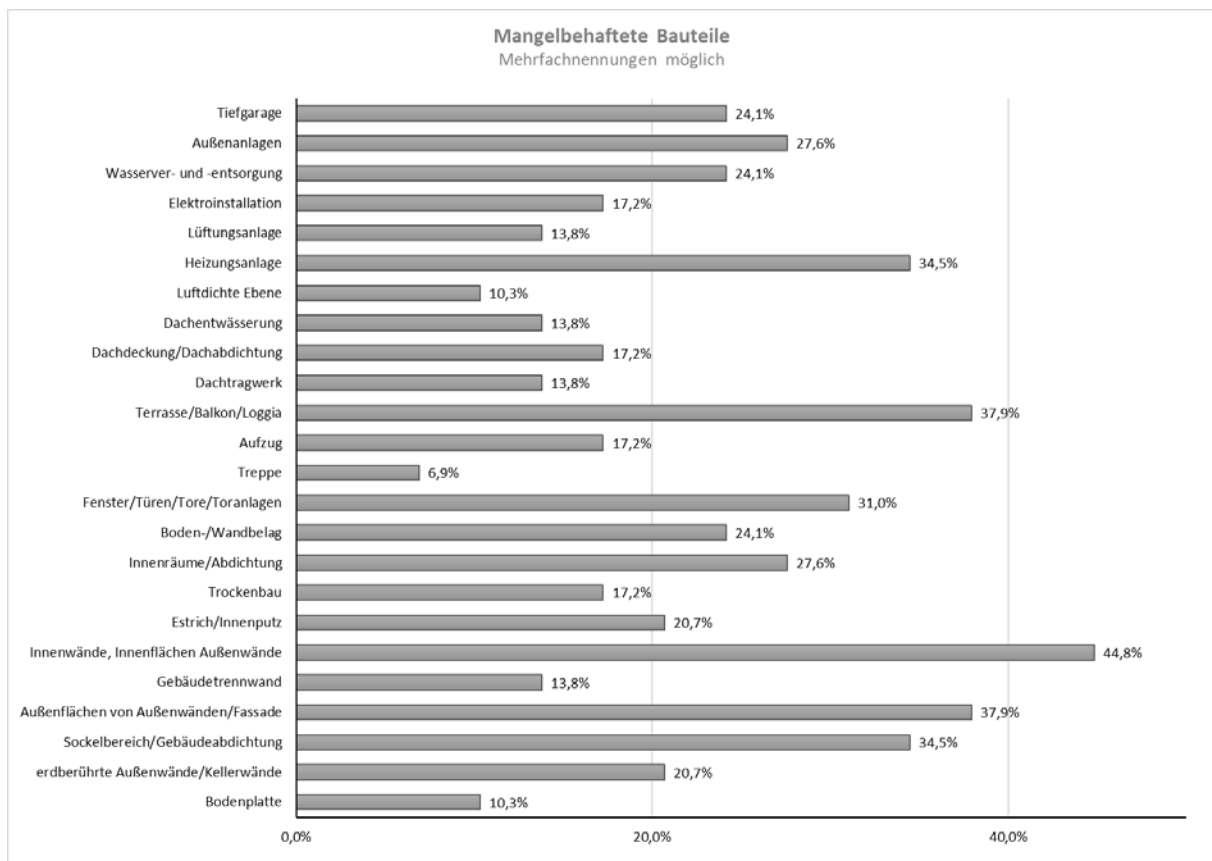


Abb. 15: Mangelbehaftete Bauteile – Erwerber / Käufer (Grafik: IFB)

Die Ergebnisse der Auswertung aus der Befragung der Erwerber / Käufer zeigen in Grafik 15, dass es sich bei den am häufigsten von Mängeln betroffenen Bauteilen mit einem Anteil von fast 45 % um die Innenwände / Innenflächen der Außenwände handelt. Am zweithäufigsten sind mit rund 35 % Mängel an der Fassade und an Terrassen / Balkonen / Loggien. In rund 35 % der Fälle betrafen die Mängel die Sockelabdichtung / Gebäudeabdichtung sowie die Heizungsanlage und bei 31 % die Fenster / Türen / Tore. Auch die Außenanlagen und die Abdichtung in Innenräumen sind mit rund 28 % häufig betroffene Bauteile. Auch Tiefgaragen, Wasserver-/ -entsorgung und Boden-/ Wandbelägen sind laut Umfrage mit rund 24 % relativ schadenträchtig.

Am seltensten wurden von den Erwerbern / Käufern Treppen mit rund 7 % sowie die luftdichte Ebene und die Bodenplatte mit jeweils rund 10 % genannt.

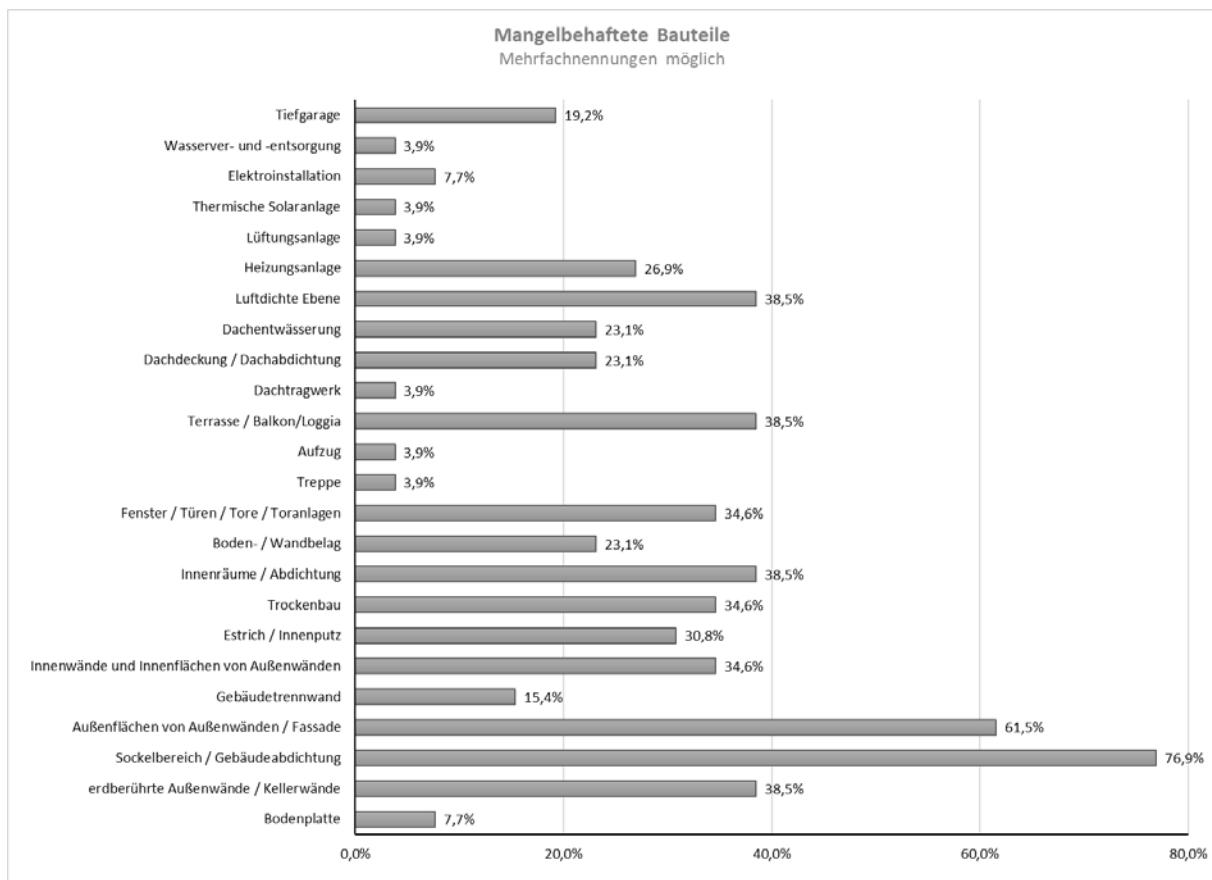


Abb. 16: Mangelbehaftete Bauteile – Sachverständige (Grafik: IFB)

Die Auswertung der Befragung der Sachverständigen in Grafik 16 zeigt ein etwas anderes Bild: Das schadenträchtigeste Bauteil der hier betrachteten Bauvorhaben ist in über 3/4 der Fälle der Sockelbereich/Gebäudeabdichtung, gefolgt von Mängeln an der Fassade (Außenflächen Außenwand) mit rund 62 %. Diese Ergebnisse decken sich mit den Ergebnissen des bereits erwähnten aktuellen Bauschadenberichts. Demnach handelt es sich bei den am häufigsten beschädigten Bauteilen mit rund 43 % um den Komplex Fassade/Fenster, wozu unter anderem der Sockelbereich (Gebäudeabdichtung) und der untere Anschluss (Fußpunkt) bodentiefer Fenster zählen.

Weitere häufig betroffene Bauteile sind laut Angaben der für die vorliegende Studie befragten Sachverständigen die luftdichte Ebene, Terrassen / Balkone / Loggien, Innenraumabdichtung und erdberührte Bauteile / Kellerwände mit jeweils rund 40 % und Fenster / Türen / Tore, Trockenbau und Innenwände / Innenwandflächen in rund 35 % der Fälle. Estrich / Innenputz waren in rund 31 % der Fälle betroffen.

Zu den am wenigsten betroffenen Bauteilen zählen u.a. thermische Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Dachtragwerk und Treppen mit rund 4 % und Bodenplatten und Elektroinstallationen mit rund 8 %.

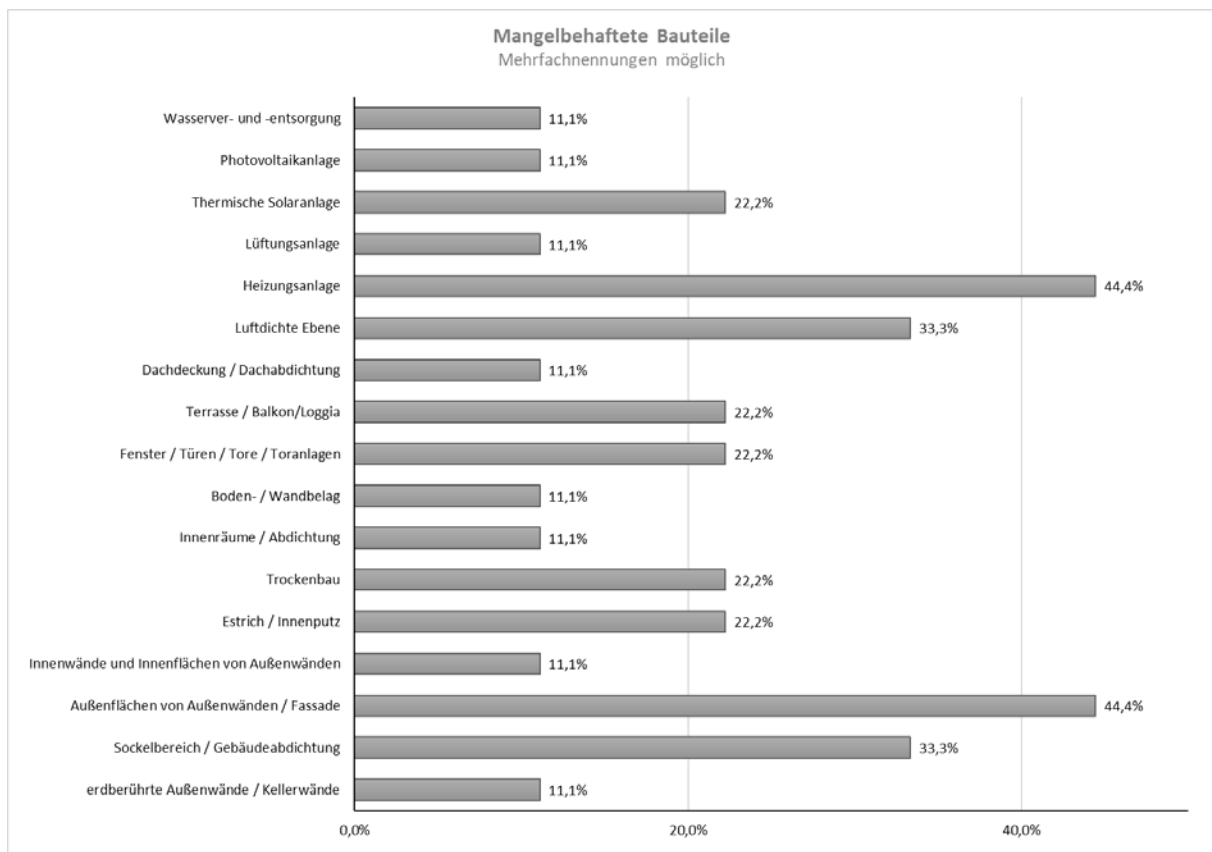


Abb. 17: Mangelbehaftete Bauteile – Firmen (Grafik: IFB)

Die Auswertung der Daten zur Befragung der Firmen ist in Grafik 17 zu sehen: Die Bauteile mit dem höchsten Mängelpotenzial sind die Heizungsanlage und die Außenflächen von Außenwänden / Fassade mit jeweils rund 44 %. Am zweithäufigsten sind mit rund 33 % Mängel am Sockelbereich / Gebäudeabdichtung und an der luftdichten Ebene. Am dritthäufigsten treten mit rund 22 % Mängel am Estrich / Innenputz, am Trockenbau, an Fenstern / Türen / Toren, an Terrasse / Balkon / Loggia oder an der thermischen Solaranlage auf.

Zu beachten ist hier, dass es sich bei einem Teil der befragten Unternehmen um kleine Handwerksunternehmen handelt, die ausschließlich Leistungen des jeweiligen Gewerkes erbringen. Dies kann die Auswertung insofern beeinflussen, dass beispielsweise Heizungsinstallateur-Firmen ausschließlich Mängel an Heizungsanlagen evaluieren können. So ergibt sich hier möglicherweise kein objektives Bild zum Erscheinungsbild der festgestellten Mängel bzw. zu den mangelbehafteten Bauteilen.

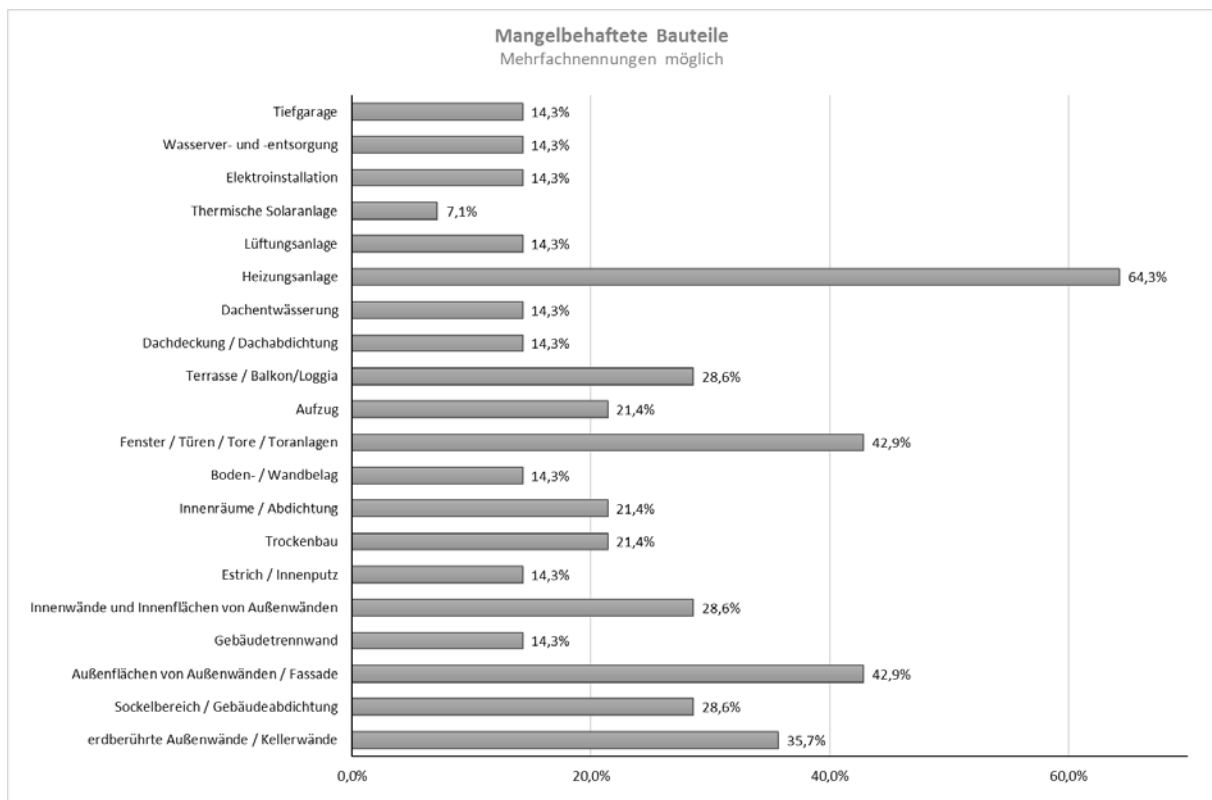


Abb. 18: Mangelbehaftete Bauteile – Hausverwaltungen (Grafik: IFB)

Auffällig bei der Auswertung der Daten der Hausverwaltungen war, dass Mängel an der Anlagentechnik und Mängel an der Baukonstruktion gleich häufig festgestellt wurden, wie in Grafik 18 zu erkennen ist. Das schadenträchtigste Bauteil ist demnach die Heizungsanlage mit einem Anteil von rund 64 %. Am zweithäufigsten treten mit rund 43 % Mängel an Fenstern / Türen / Toren und an Außenflächen der Außenwände / Fassade auf. Auch erdberührte Außenwände / Kellerwände werden mit rund 36 % häufig genannt. Die übrigen Bauteile sind im Schnitt alle ähnlich häufig von Mängeln betroffen. Am seltensten wurden Mängel an der thermischen Solaranlage genannt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die mangelbehafteten Bauteile bei den einzelnen Akteursgruppen stark unterscheiden. Wo bei den Firmen und Hausverwaltungen der Schwerpunkt bei der Heizungsanlage liegt, gelten bei den Erwerbern / Käufern und den Sachverständigen die Fassade und der Sockelbereich als besonders mangelbehaftete Bauteile. Trotzdem werden von allen Akteuren einige Bauteile besonders häufig benannt. Die folgenden fünf Bauteile konnten im Rahmen der Auswertung für alle vier Akteursgruppen als die schadenträchtigsten evaluiert werden:

- Heizungsanlage
- Fenster / Türen / Tore
- Außenflächen von Außenwänden / Fassaden
- Sockelbereich / Gebäudeabdichtung
- erdberührte Außenwände / Kellerwände.

## 5.5 Mangelbeseitigung

Die Mangelbeseitigung fasst die Auswertung zu den Fragen nach den zusätzlich Beteiligten an der Mangelbeseitigung, zum Ablauf der Mangelbeseitigung und die typischen Mängel zusammen.

In den Mangelbeseitigungsprozess sind verschiedene Beteiligte eingebunden, insbesondere dann, wenn der Prozess bereits streitig ist oder dies zu werden scheint. Die Grafik der Abb. 19 zeigt, welche Akteure nach Angabe der befragten Gruppen am Prozess der Mangelbeseitigung zusätzlich beteiligt waren.

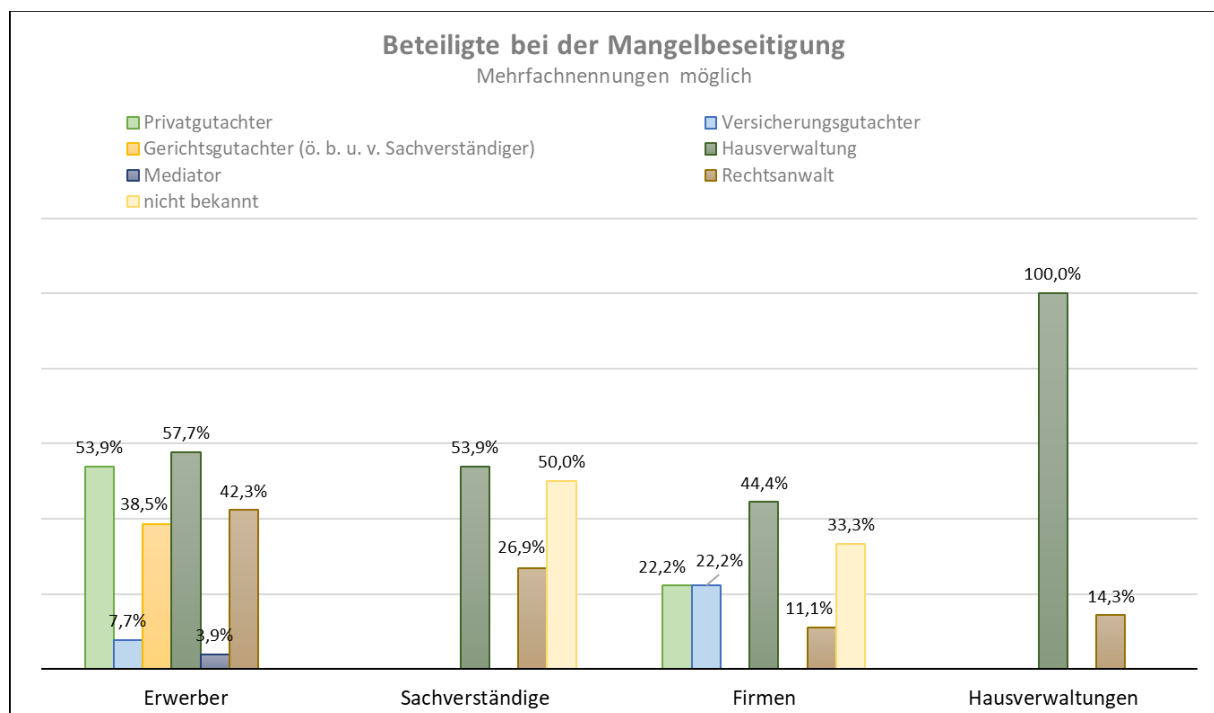


Abb. 19: Beteiligte an der Mangelbeseitigung (Grafik: IFB)

Bei der Mangelbeseitigung an den Bauvorhaben der vier verschiedenen Akteursgruppen sind jeweils unterschiedliche Beteiligte eingebunden, in unterschiedlicher Wichtung:

- Bei der Mängelbeseitigung der Bauvorhaben der Erwerber von Wohneigentum waren hauptsächlich die Hausverwaltungen, Privatgutachter, Gerichtsgutachter und Rechtsanwälte beteiligt.
- Bei den hier bewerteten Bauvorhaben der Sachverständigen waren insbesondere die Hausverwaltungen und Rechtsanwälte involviert.
- An der Mangelbeseitigung der hier ausgewerteten Bauvorhaben der Unternehmen waren in der Hauptsache die Hausverwaltungen, aber auch Privatgutachter und Versicherungsgutachter beteiligt.
- Die Hausverwaltungen gaben hauptsächlich Hausverwaltungen selbst als Beteiligte der Mangelbeseitigung an.

Auf der Grundlage der Angabe der Beteiligten war insofern davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Mangelbeseitigungsprozesse laut den Akteursgruppen der Sachverständigen, der Firmen und der

Hausverwaltungen ohne Gerichtsverfahren abgewickelt wurde. Bei der Akteursgruppe der Erwerber / Käufer, bei denen in fast 40 % der Fälle Gerichtsgutachter und in über 40 % Rechtsanwälte involviert waren, ist davon auszugehen, dass ein Teil der Verfahren gerichtlich beigelegt werden mussten.

Um dies zu belegen, wurde im nächsten Schritt nach dem Ablauf der Mangelbeseitigung gefragt (Grafik 20). Die Befragung zum Ablauf ergab folgendes Ergebnis:

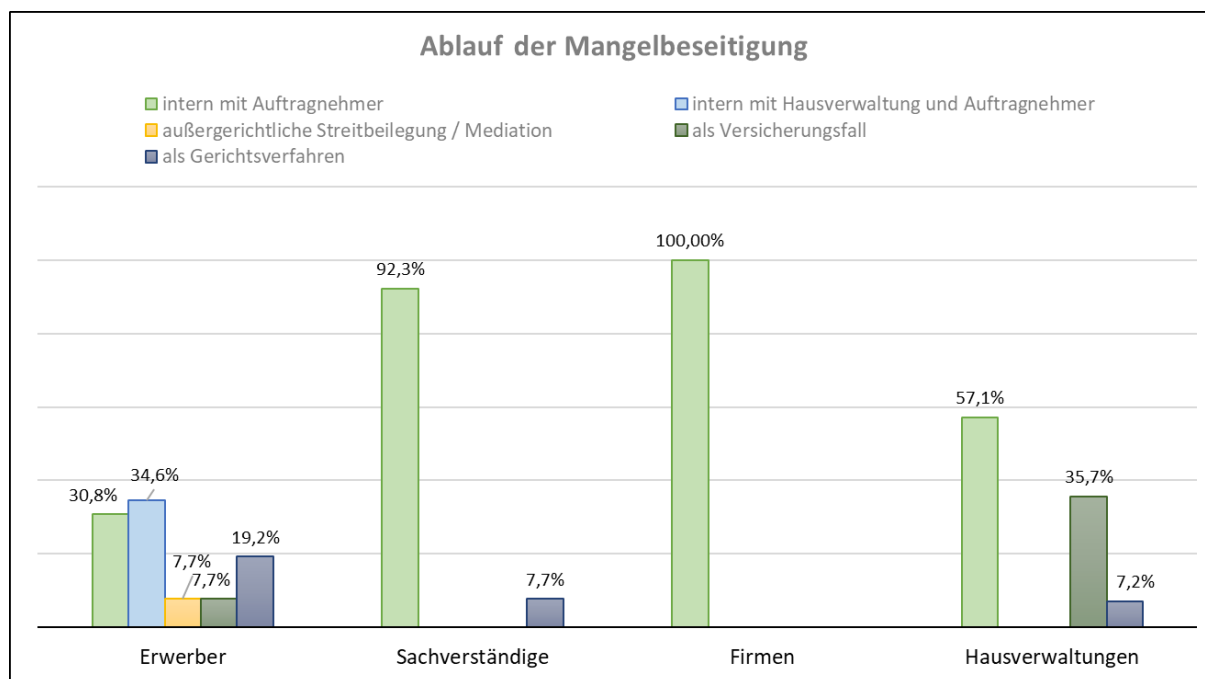


Abb. 20: Ablauf der Mangelbeseitigung (Grafik: IFB)

Demnach wurde die Mangelbeseitigung bei den hier betrachteten Bauvorhaben der Erwerber von Wohneigentum bei rund 30 % intern mit dem Auftragnehmer, fast 35 % intern mit der Hausverwaltung geregelt. Rund 20 % mussten gerichtlich entschieden werden.

Die Sachverständigen gaben an, dass rund 92 % intern mit dem Auftragnehmer und rund 8% gerichtlich geklärt wurden.

Die hier ausgewerteten Bauvorhaben der Akteursgruppe der Firmen wurden zu 100 % intern mit dem Auftragnehmer abgewickelt.

Die Mangelbeseitigung der Bauvorhaben der Hausverwaltungen wurde in rund 57 % intern mit den Auftragnehmern geregelt. Rund 36 % war die jeweilige Versicherung involviert und in rund 7 % kam es zu einem Gerichtsverfahren.

Deutlich wird bei dieser Frage, dass die Mangelbeseitigung zu einem großen Anteil intern, mutmaßlich im Rahmen der Gewährleistung, mit dem jeweiligen Auftragnehmer geregelt wurde. Allerdings war eine Einigung nicht in jedem Fall möglich, sodass einige strittige Sachverhalte nur gerichtlich beizulegen waren, bei den Erwerbern waren das rund 20 % der ausgewerteten Bauvorhaben.

Zusätzlich wurden die Beteiligten der einzelnen Akteursgruppen zu den drei typischen Mängeln, deren Ursachen und den Beseitigungsmaßnahmen befragt. Es wurden differenzierte Mängel an verschiedenen Bauteilen eines Bauvorhabens mit unterschiedlichen Ursachen und unterschiedlichsten Maßnahmen zur Mangelbeseitigung beschrieben. Die Liste ist nicht grafisch darzustellen, sie wird zusammengefasst und nachfolgend in einer Tabelle beispielhaft dargestellt:

Mangel	Ursache	Maßnahme
<b>Baukonstruktion / Gebäudehülle</b>		
Feuchteschäden im Sockelbereich	Verarbeitungsfehler	Einsatz qualifizierter Handwerker / Erneuerung der Abdichtung, Kontrolle durch Baubeleiter
Sockel Feuchtigkeit	Abdichtung fehlt oder ist fehlerhaft	Schnittstelle Haus und Freiflächen definieren, Kontrolle der Sockel stärker durchführen
Feuchteschäden Keller	Wissensdefizite	Fortbildung
Risse	Statische Fehler	Verpressung
Mangelhafte Abdichtung von Außenbauteilen	Mangelhafte Ausführung	Bessere Ausbildung von Handwerkern
Mängel an Flächdächern/Dachterrassen	Mangelhafte Ausführung	Bessere Ausbildung von Handwerkern
Wärmebrücken	mangelhaftes Fachwissen	Fachbauleitung
Leckagen Gebäudehülle	sparsame Bauherren	Beratung, Aufklärung Bauherr
Risse in der Fassade	nicht fachgerecht ausgeführte Mauerarbeiten	Vermauern der Steine mit ausreichendem Überbindemaß und Minimierung der Stoßfugen
Risse Leibung zum Fensterblech/Fensterbank	nicht fachgerechter Anschluss der Fassade an die Fensterbleche	Einbau von Putzbänder an den Berührflächen der Leibung/Fassade an die Fensterbleche
Putzrisse-/ Abplatzungen	Fugen nicht geplant oder falsch ausgeführt	Detailplanung für Fugen und Anschlüsse nötig
Rissbildung	Unterschiedliche Bauteilbewegungen / Materialübergänge	Rissgewebe einarbeiten
defekte Nahtverschweißung Flachdachbahn	fehlendes Fachwissen der Ausführenden	Nachkontrolle der Ausführung
Feuchtigkeitsprobleme Innenwände	Mängel bei Abdichtungen Flachdach	Baukontrollen Flachdachabdichtungen
Setzungsrisse durch Deckendurchbiegung	statisch an den Grenzen der Zulässigkeit keine Reserven	Sicherheiten in der Statik erhöhen
Feuchte Dach	defekte Dampfsperren / mangelhafte Ausbildung im Handwerk	Verbesserung der Ausbildung
Risse an WDV-Systemen	Mangelhafte Ausführung	qualifizierte Ausführung und Bauleitung (zusätzlich BBQK)



Risse im Mauerwerk	Setzungen des Bauwerks / Gründung entspricht nicht den Bodenverhältnisse	Bodengutachten und angepasste Bodenarbeiten (Bodenverdichtungen, Planung Fugenanordnungen)
Feuchteschäden innen und außen	mangelhafte Abdichtung und Anschluss an angrenzende Bauteile	kleinteiligere Überwachung und Fordern von Nachweisen
Feuchte/Schimmel nach Einbau neuer Fenster	Technik-Unverständnis beim Nutzer	Einweisung der Nutzer
Türen, Fenster schwergängig, klemmen	Fenster / Türen nicht ausreichend befestigt / schlecht eingestellt	einstellen, zusätzlich befestigen / sorgfältiges Arbeiten
Feuchteschäden /Schimmelpilzbefall nach Wärmedämmung und Fenstertausch	falsche Planung	fachgerechte Gebäudeaufnahme
<b>Anlagentechnik / Versorgungsleitungen</b>		
Fehlender Brandschutz an Leitungsdurchführungen	Mangelhafte Planung, mangelhafte Ausführung	Bessere Ausbildung von Planern
Probleme mit der Wärmepumpenanlage	Falsche Planung/ Montage/ Einstellung der Anlage	Planung und Überwachung durch Fachingenieur
defekte bzw. fehlende Isolierung an Solarleitungen	Unlust der Ausführenden für eine Detailausbildung	Fachpersonal, welches leider fehlt
fehlerhafte Montage Lüftungsanlage	Zuluft und Abluft vertauscht	Einmessung der Lüftungsanlage
Regelung der Heizungstechnik	Probleme bei Einstellung der Technik	regelmäßige Wartung
Mangelhafte Rohrverpressungen	mangelhafte Ausbildung im Handwerk	Verbesserung der Ausbildung
Fehlerhafte Einstellungen Wärmepumpe	Mangelhafte Fachkompetenz der Fachfirmen	Schulung Fachfirmen
Probleme nach Einbau einer neuen Heizung (Raumtemperaturen, Geräusche)	Komplexe Heizung (Abstimmung zum Gebäude passt nicht)	Bessere, bedarfsgerechte Planung
fehlerhaft dimensionierte / eingestellte Heizungsanlage	ungenügende Fachkompetenz der Firmen, oft bei	Beauftragung von guten Fachfirmen
Fehler an der neuen Heizungsanlage (Wärmepumpen)	Heizung nicht richtig geplant	detaillierte Planung und Ausführung/ Überwachung durch unabhängige Energieberatung
zu geringe Einsparungen, die versprochen waren	Heizungsaustausch ohne Fachplanung	Planung
Mängel an der Elektroanlage / Elektrosicherungen	Leistungen nicht fachgerecht geplant / ausgeführt	a.a.R.d.T. beachten

Undichtheiten an Wasser- und Heizleitungen	fehlerhafte Anschlüsse	Kontrolle nach Ausführung
<b>Innenausbau / Oberflächen</b>		
Schäden am Parkett	zu wenig Parkettkleber / nicht fachgerecht verlegt	sorgfältige Parkettleger
Risse beim Innenputz / Trockenbau	Zeitdruck / kein fachgerechtes Arbeiten	Reduzierung des Termindrucks
Probleme mit der Abdichtung in den Bädern	mangelhafte Ausführung	Überwachung, qualifizierte Ausführung und Bauleitung (zusätzlich BBQK)
Rissbildungen an Oberflächen der Innenwände	Lastumlagerungen in Verbindung mit nicht eingebautem Malervlies	Malervlies, Tapete
Risse an Trennwänden in Obergeschossen von EFH's	Fehler in der Statik sowie mangelhafte Ausführung bzw. Planung	Statikprüfung; Verstärkung der Bewehrung
Risse im Trockenbau	Ausführung ohne Gewebekleid	bessere Ausbildung, sorgfältiges Arbeiten
Feuchte/Schimmel bei neuen Fenstern	Neue Technik-Unverständnis beim Nutzer	Einweisung der Nutzer
mangelhaft verlegte Fliesen / Bodenbeläge	mangelhafte Ausführung	Qualitätssicherung während der Ausführung

Die aufgeführten Maßnahmen wurden teilweise mehrfach von den befragten Akteuren 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 die Mängel, breit gestreut, das gesamte Gebäude betreffen. Als Ursachen für die entstandenen Mängel werden häufig fehlende Fachkompetenz oder mangelhafte Planung und Ausführung genannt. Als Maßnahmen zur Mangelbeseitigung haben die Befragten neben den eigentlichen Maßnahmen häufig zusätzlich als vorbeugende Maßnahmen eine bessere Fachausbildung, qualitätssichernde Maßnahmen oder die Einweisung der Nutzer in die jeweilige Technik genannt. Hochwertige Materialien, ausgeklügelte Technik und die entsprechenden Anwendungsnormen sind nur ein Teil der Voraussetzungen für eine hohe Bauqualität. Daneben sind die fachgerechte Planung und Umsetzung, die unabhängige Überwachung der Leistungen und die Einweisung der späteren Nutzer weitere Bausteine zu dauerhaft mangelfreien Bauwerken.

## 5.6 Mangelbeseitigungskosten

Die Frage nach den Mangelbeseitigungskosten wurde von den befragten Akteuren überwiegend als Größenordnung abgeschätzt:

- Bei den ausgewerteten Bauvorhaben der Erwerber / Käufer von Wohneigentum überwiegen mit über 1/3 Mängel mit Beseitigungskosten von mehr als 50.000 €. Rund 1/4 gab Beseitigungskosten von 10.000 € bis 50.000 € an. Bei knapp 1/4 der befragten Erwerber lagen die Mangelbeseitigungskosten bei zwischen 5.000 € bis 10.000 €. Unter 5.000 € lagen die Kosten bei rund 15 %.
- Die Sachverständigen gaben für über 90 % der Bauvorhaben Mangelbeseitigungskosten von unter 10.000 € an. Davon betrug rund 15 % unter 2.000 €, über 40 % waren Mängel zwischen 2.000 € und 5.000 €, für rund 1/3 der Fälle betrug die Mangelbeseitigungskosten zwischen 5.000 € und 10.000 €.
- Unternehmen, hier insbesondere Handwerksunternehmen, gaben für ihre Baumaßnahmen durchweg Mangelbeseitigungskosten von unter 10.000 € an. In fast 80 % der Fälle betrug die Kosten unter 5.000€.
- Auch die Hausverwaltungen gaben für die Mangelbeseitigung ihrer Bauvorhaben in über 90 % der Fälle Kosten von unter 10.000 € an. Dabei lagen die Kosten für den Großteil (rund 43 %) zwischen 5.000 € und 10.000 €. In rund 20 % der Fälle lagen die Kosten zwischen 2.000 € und 5.000 €, in rund 30 % lagen die Beseitigungskosten darunter.

Detaillierte Mangelbeseitigungskosten wurden lediglich in Einzelfällen angegeben.

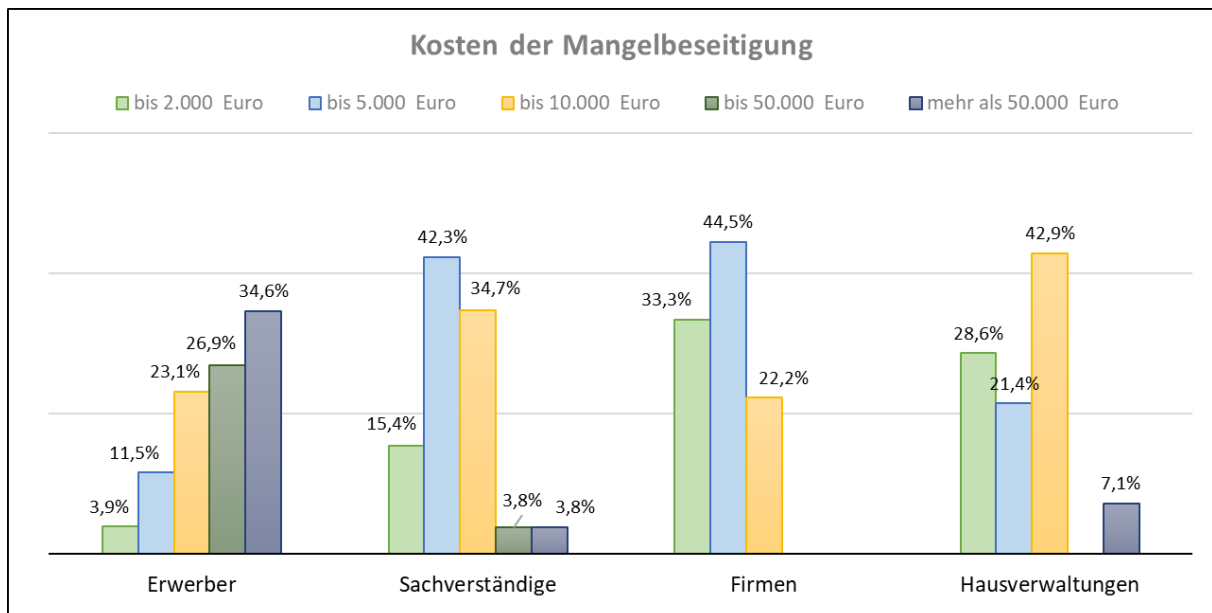


Abb. 21: Mangelbeseitigungskosten (Grafik: IFB)

Der Vergleich der Auswertungen der Ergebnisse der einzelnen Akteursgruppen in Grafik 21 zeigt, dass ausschließlich die Erwerber von Wohneigentum Mangelbeseitigungskosten von über 50.000 € nennen. Bei den anderen drei Akteursgruppen kommen Beseitigungskosten in diesem Kostenbereich selten bis nie vor. Hier sind die die Kosten zumeist im mittleren bis niedrigen Segment angeordnet.

Die Erwerber / Käufer wurden über die angefallenen Mangelbeseitigungskosten hinaus dazu befragt, wer letztendlich diese Kosten getragen hat. Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich, z.B., wenn sich mehrere Parteien die Kosten geteilt haben.

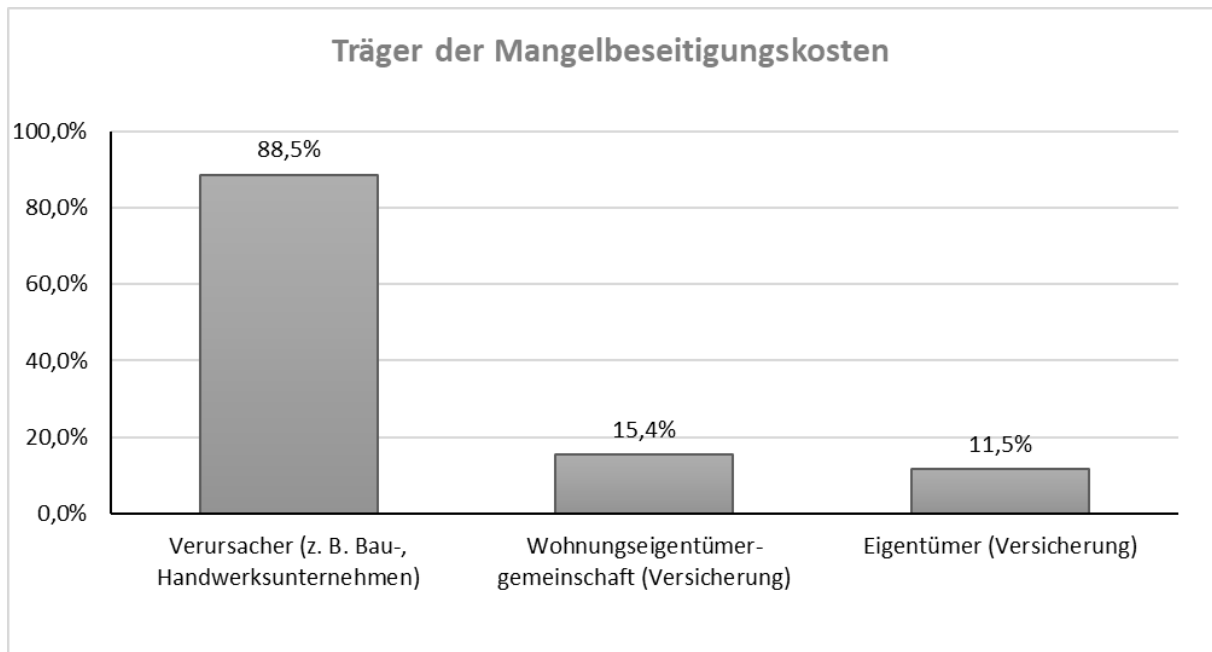


Abb. 22: Träger der Mangelbeseitigungskosten - Erwerber (Grafik: IFB)

Hier zeigt sich ein sehr klares Bild, das in Grafik 22 dargestellt wird: In knapp 90 % der Fälle trug der Verursacher (z.B. das Unternehmen) zumindest anteilig die Kosten für die Mangelbeseitigung. In rund 15 % der Fälle ging die Mangelbeseitigung auch, zumindest teilweise, zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft, bzw. deren Versicherung, in rund 11 % der Fälle zu Lasten des Eigentümers.

# 6 Fazit

## Ergebnis

Die Umfragen zur vorliegenden Studie zu Problemen und Mängeln in der Gewährleistungszeit an Mehrfamilienhäusern ergaben, dass Mängel an der Baukonstruktion und Mängel an der technischen Gebäudeausrüstung (Anlagentechnik) in ihrem prozentualen Anteil ähnlich häufig vorkommen. Nur die Angaben der Sachverständigen decken sich nicht mit den Angaben der anderen Akteursgruppen, hier überwiegen die baukonstruktiven Mängel deutlich.

Bei der Studie zu Problemen und Mängeln in der Gewährleistungszeit an Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 2021 war hingegen festzustellen, dass die Baukonstruktion am schadenträchtigsten war, allerdings mit unterschiedlichen Anteilen.

Beim Erscheinungsbild der Mängel treten „Rissbildungen“ und „Feuchtigkeit“ besonders häufig zutage. Dies gilt insbesondere für die von Bauherren / Erwerbenden und Sachverständigen bewerteten Bauvorhaben. Bei den Unternehmen und den Hausverwaltungen treten darüber hinaus Mängel in Form von „zu geringe / zu hohe Raumtemperatur“ häufig auf. Das Ergebnis ist vergleichbar mit den Ergebnissen der Studie zu Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch dort traten Mängel in Form von Rissbildungen und Feuchtigkeit besonders häufig zutage.

Schaut man sich in der aktuellen Untersuchung die betroffenen Bauteile an, so ist das Bild nicht so klar. Trotzdem fällt auf, dass die Fassade von allen Akteursgruppen als häufig betroffenes Bauteil benannt wird. Auch die Heizungsanlage gilt als Mangelschwerpunkt. Private Bauherren nennen darüber hinaus insbesondere Bauteile des Innenausbau, wie Innenwände, Bodenbeläge oder Innenputz. Die Sachverständigen bemängeln neben der Heizungsanlage und der Fassade in großem Maße Bauteile der Gebäudehülle, wie Terrassen / Balkone / Loggien, Fenster / Türen / Tore, Sockelbereich oder erdberührte Bauteile. Bei den Firmen sind insbesondere die luftdichte Ebene und der Sockelbereich betroffen, bei den Hausverwaltungen Fenster / Türen / Tore und die erdberührten Bauteile.

Insgesamt ist festzustellen, dass in der überwiegend mit Qualitätssicherung begleiteten Gebäuden die Mehrzahl der Mängel im Rahmen der Schlussabnahme festgestellt wird. Aber auch nach erfolgter Schlussabnahme treten im Rahmen der Gewährleistungszeit Mängel an Mehrfamilienhäusern auf. Art, Häufigkeit und Beseitigungsaufwand dieser Mängel sind unterschiedlich, wobei Mängel mit relativ niedrigen Schadenbeseitigungskosten (bis 10.000 €) bei den befragten Akteursgruppen der Sachverständigen, Unternehmen und Hausverwaltungen insgesamt überwiegen. Die privaten Bauherren gaben dagegen für über 60 % der Bauvorhaben Mangelbeseitigungskosten von mehr als 10.000 € an, bei knapp 35 % der Vorhaben lagen die Kosten sogar bei mehr als 50.000 €. Darin sind jedoch auch die Beseitigungskosten für Mängel im Rahmen der Schlussabnahme enthalten.

Festzustellen ist zudem, dass insgesamt der Anteil der Bauvorhaben, bei denen die Mangelbeseitigung und die Verantwortlichkeiten unstrittig sind, überwiegt. Insbesondere die Sachverständigen und die Unternehmen gaben keine bzw. wenige strittige Verfahren an. Die privaten Bauherren gaben demgegenüber an, rund 65 % der Verfahren intern geklärt zu haben. Die übrigen rund 35 % der Verfahren mussten gerichtlich, als Versicherungsfall oder mittels Mediation geklärt werden.

## Fazit / Handlungsempfehlungen

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

Für viele Bauherren und Erwerber ist mit der Schlussabnahme bzw. mit Unterzeichnung des Kaufvertrages das Bauvorhaben abgeschlossen. Sie beziehen ihre Wohnung und gehen davon aus, dass, falls Mängel vorhanden waren, diese spätestens im Rahmen der Schlussabnahme festgestellt und anschließend vollständig beseitigt wurden. Erfahrungsgemäß ist das vielfach nicht so. Möglicherweise waren etwaige Mängel zum Zeitpunkt der Abnahme (noch) nicht erkennbar und können Folgeschäden mit entsprechenden Schadenbeseitigungskosten nach sich ziehen. Dies kann sowohl im erworbenen Sondereigentum als auch im Gemeinschaftseigentum der Fall sein.

Neu zu errichtende Gebäude sind heute nicht nur effizient, sondern auch hochkomplex, die verbauten Bauteile bestehen zumeist aus verschiedenen Baustoffschichten und Materialien, die Anlagentechnik ist hochtechnisiert. Bauen ist so in den vergangenen Jahrzehnten immer anspruchsvoller und komplexer geworden. Dies gilt auch für die einzelnen Gewerke, die ihre Leistungen vor allem an den mangelanfälligen Schnittstellen exakt planen, ausführen und abstimmen müssen. Hier spielen Information, Kommunikation und Fachkompetenz eine große Rolle, auf die sich die Erwerber verlassen (müssen).

Einige Mängel, beispielsweise bei Abdichtungsarbeiten, treten nicht selten erst zeitlich versetzt zutage, z.B., wenn Feuchtigkeit durch Undichtheiten in das Gebäude eintritt und Feuchtefolgeschäden verursacht, die erst nach einiger Zeit an der entsprechenden Oberfläche sichtbar oder spürbar werden. Statische oder baukonstruktive Mängel können beispielsweise Rissbildungen nach sich ziehen, die ggf. erst nach einigen Jahren auffällig werden. Funktioniert die Heizungsanlage fehlerhaft, wird dies ggf. erst im Winter nach Einzug feststellbar sein. Nicht zuletzt aus diesem Grund gilt für die meisten Bauvorhaben eine Gewährleistungszeit von 5 Jahren. Allerdings ist dabei zu beachten, dass nach erfolgter Schlussabnahme die Beweislast in aller Regel nun beim Erwerber bzw. Käufer liegt (Beweislastumkehr). Zu erkennen, ob es sich bei der festgestellten Unregelmäßigkeit tatsächlich um einen Mangel oder sogar Schaden handelt, der vom Anspruchsgegner (Verursacher bzw. Bauträger / Verkäufer) zu beseitigen ist, ist für Laien häufig schwierig bis unmöglich. Sachverständige Unterstützung kann Abhilfe schaffen.

Grundsätzlich sollten dennoch Bauherren, Erwerber / Käufer oder auch andere Nutzer dazu beitragen, beim Erkennen von Unregelmäßigkeiten diese fachlich prüfen zu lassen, so dass sie ggf. frühzeitig, optimalerweise noch bevor ein Schaden entstehen kann, beseitigt werden können. Zu empfehlen ist zum Beispiel:

- die Beauftragung von unabhängigen baubegleitenden Qualitätskontrollen. So kann bereits im Rahmen der Planungs-, Bau- und Übergabephase die Mängelwahrscheinlichkeit reduziert bzw. können entstehende Mängel sehr frühzeitig erkannt und beseitigt werden.
- die umfassende Dokumentation von Beschaffenheiten und deren Veränderung, von Abweichungen und Auffälligkeiten, z.B. bei sichtbaren / messbaren Feuchteindizes, Rissaufreten oder -veränderungen und raumklimatischen Feststellungen.
- die vollumfängliche Nutzung der Anlagentechnik nach entsprechender Einweisung. Technische Anlagen sind auf das jeweilige Gebäude und deren Nutzer abgestimmt. Werden sie nicht - wie geplant - genutzt, so kann dies bereits zu Problemen, wie z.B. Feuchtebelastungen durch Abschalten der Lüftungsanlage in besonders luftdichten Gebäuden, führen.
- das Einhalten der Wartungsintervalle. Die Wartung von Bau- und Anlagentechnik dient nicht nur der Reinigung, etc., sondern auch der Funktionsprüfung, Einstellung und ggf. Optimierung.

Zudem empfiehlt es sich, nach Fertigstellung und Bezug des Objekts (mindestens in der Gewährleistungszeit) mit dem planungs- und baubegleitenden Qualitätssicherer / Bauherrenberater in Kontakt zu bleiben und ihn im Bedarfsfall zu kontaktieren. Er kennt das Bauvorhaben mit all seinen Bauteilaufbauten und -funktionen, Anlagenfunktionen und geplanten Qualitäten, so dass er bei möglicherweise auftretenden Mängeln in der Gewährleistungszeit schnell und zielgerichtet reagieren kann. In diesem Zusammenhang ist deshalb zu empfehlen, (spätestens) zum Ablauf der Gewährleistungsfrist das Gebäude von diesem / einem Sachverständigen noch einmal genau „unter die Lupe nehmen“ zu lassen. So können mögliche Mängel festgestellt und vom jeweils verursachenden Auftragnehmer beseitigt werden.

Institut für Bauforschung e.V.  
Hannover, 02.03.2022