



Studie nennt die zehn häufigsten Mängel beim Mehrfamilienhausbau

Berlin. Beim Mehrfamilienhausbau treten seit Jahren die immer gleichen Baumängel auf. Das zeigt eine aktuelle Untersuchung des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und des Instituts für Bauforschung (IfB). Wohnungskäufer sollten genau hinschauen, denn häufig erwachsen aus kleinen Fehlern teure Folgeschäden.

Mängel in allen Bereichen des Bauprozesses

„Viele Mängel werden durch eine Bauausführung verursacht, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht oder vom Vertrag abweicht“, sagt BSB-Geschäftsführer Florian Becker. In diesem Fall haben Wohnungskäufer Anspruch auf Mängelbeseitigung. Wichtig ist, dass die Mängel frühzeitig erkannt werden, damit Folgeschäden nicht erst nach der Abnahme sichtbar werden und die Käufer auf den Kosten sitzen bleiben. „Auch Fehler in der Planung, der Koordination und der Bauüberwachung können schwere Schäden verursachen, die erhebliche Kosten nach sich ziehen.“ Verbrauchern empfiehlt Becker deshalb, sich Sachverständigenunterstützung an die Seite zu holen: „Wer beim Wohnungskauf auf Nummer sicher gehen will, lässt den Kaufvertrag oder Modernisierungs-Bauvertrag vorab prüfen.“ Das Hinzuziehen eines unabhängigen Experten, der den Wohnungskäufer oder die Wohneigentümergeinschaft bei der Kontrolle der Bauausführung und bei der Abnahme sachgerecht unterstützt, senke das Verbraucherrisiko darüber hinaus immens.

Studie trägt zur Verbraucheraufklärung bei

Die Verbraucherschützer des BSB führen seit 25 Jahren Studien durch, die Mängelschwerpunkte und Schadenssummen bei privaten Bauvorhaben untersuchen. Damit Wohnungskäufer die gängigsten Fehler frühzeitig erkennen, fasst die Studie die zehn häufigsten Mängel exemplarisch zusammen und gibt Tipps für die Beseitigung und die Schadenregulierung. Die Studie beruft sich dabei u.a. auf Versicherungs-Haftschäden.

Drei exemplarische Mängel aus der Studie

- **Lückenhafte Baubeschreibung**
Ist die Ausstattung einer Wohnung nicht genau im Bauvertrag definiert, kann es zu Einschränkungen in der Nutzung kommen. So ist ein Bauprojekt beispielsweise nicht automatisch barrierefrei ausgeführt, wenn es mit dem Begriff „Seniorengerechter Wohnkomfort“ wirbt. In der Folge kann der Balkonzugang durch eine hohe Türschwelle für Menschen, die auf eine Gehilfe angewiesen sind, blockiert sein. Eine nachträgliche Beseitigung ist dann nur mit hohem Aufwand möglich. Bei einem schwellenlosen Zugang müsste beispielsweise neben einer neuen Fenstertür auch der Feuchteschutz mithilfe einer Entwässerungsrinne vor der Tür sichergestellt sein. Die Kosten für den Umbau müsste in diesem Fall der Wohnungskäufer tragen, wenn die notwendige barrierefreie Ausstattung nach DIN 18040-2 nicht vertraglich vereinbart wurde.
- **Schallschutzprobleme**
Wenn der Estrichboden in Eigentumswohnungen fehlerhaft verlegt ist, können Schallbrücken zu den Nachbarwohnungen entstehen. Bewohner

PRESSEKONTAKT

Erik Stange
Pressesprecher

Tel. 030 400 339 502
stange@bsb-ev.de

klagen dann häufig über erhebliche Schallbelästigungen. Insbesondere Trittschallgeräusche übertragen sich von Wohnung zu Wohnung und werden als störend empfunden. Grund dafür können Körperschallbrücken sein, die den Schall an angrenzende Räume weiterleiten. Häufig handelt es sich dabei um Mörtelreste in den Randfugen und Fehlstellen im Randdämmstreifen, sodass der Estrich beim Einbau gegen die Wand und auf den Boden fließen konnte. Zur Schadenbeseitigung müssten die Schallbrücken gefunden, aufwendig beseitigt und der Bodenbelag erneuert werden. Die Kosten können dann schnell 15.000 Euro pro 100qm Wohneinheit betragen.

- *Feuchteschäden am Bodenbelag*

Wird ein Parkett verlegt, bevor der Estrich seine Belegreife erreicht hat, drohen teure Feuchteschäden. Beispielsweise können Schüsselungen entstehen, bei denen sich die Holzstäbe nachträglich auf dem Boden nach oben oder unten wölben. Die Ursache liegt darin, dass der erhöhte Restfeuchtegehalt im Estrich zum Anstieg des Feuchtegehalts im Holzparkett führt und das Holz beginnt aufzuquellen. Um solche Schüsselungen zu beseitigen, ist es notwendig das gesamte Parkett aufzunehmen, den Kleber zu entfernen und den Estrich technisch zu trocknen. Grundsätzlich gilt ein Estrich als belegreif, wenn er soweit ausgetrocknet ist, dass er seine Nennfestigkeit erreicht hat. Anschließend kann ein neuer Bodenbelag aufgebracht werden. In diesen Fällen liegt die Verantwortung häufig beim Bodenleger, der zu früh mit dem Verlegen des Parketts beginnt. Die Schadensbeseitigungskosten wachsen dann schnell auf 25.000 Euro und mehr.

Alle in der Studie aufgeführten Mängel können im aktuellen Themenratgeber unter <https://www.bsb-ev.de/themenratgeber/wohnungsbau-kontrollieren/10-maengel-beim-mehrfamilienhausbau/> nachgelesen werden. Die vollständige Studie steht zum Download unter www.bsb-ev.de/politik-presse/analysen-studien/ bereit.

Bildervorschau



Mörtelreste in den Randfugen und fehlerhafte Randdämmstreifen können zu Schallschutzproblemen führen. © www.bsb-ev.de

PRESSEKONTAKT

Erik Stange

Pressesprecher

Tel. 030 400 339 502

stange@bsb-ev.de



PRESSEKONTAKT

Erik Stange
Pressesprecher

Tel. 030 400 339 502
stange@bsb-ev.de

Wenn die notwendige barrierefreie Ausstattung nach DIN 18040-2 nicht vertraglich vereinbart wurde, drohen unangenehme Schwellen. © www.bsb-ev.de

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.