

Die günstigste Form des Fertighauses ist das Ausbauhaus, allerdings ist es nicht für jedermann geeignet: „Dafür sollte man schon ein Handwerker sein“, rät Elk-Haus-Chef Erich Weichselbaum

Foto: Pepo Schuster



Einlagerung von Möbeln etc.“, sagt Anwalt Kurbos.

„Druck können Sie nur über das Geld machen“, meint Anwalt Gartner. „Ist die Baufirma mit der Leistung in Verzug und hat eine angemessene Frist zur Verbesserung verstreichen lassen, sollte man nicht mehr zahlen und schriftlich auffordern weiterzubauen. Ganz wichtig: Immer schriftlich. Siebenmal anrufen bringt gar nichts.“

Laut Kurbos gibt es noch ein weiteres Druckmittel. Wenn im Vertrag der Paragraph 1168 ABGB ausgeschlossen wurde – vorausgesetzt die Baufirma lässt sich darauf ein –, kann der Bauherr jederzeit kündigen und muss nur die erbrachte Leistung bezahlen. Andernfalls sollte man die Baufirma bei Problemen nicht voreilig von der Baustelle jagen. Dann kann es leicht passieren, dass der Bauherr bei Rauswurf der Baufirma den vollen Preis bezahlen muss, abzüglich dessen, was sich die Firma durch den Baustopp erspart hat. Das ist Auslegungssache und kann für den Bauherrn ein schlechtes Geschäft sein.

► für die Baufirma gerade keine Priorität hat. Die Gründe reichen von wirtschaftlichen Schwierigkeiten bis zu Bauleitern, die ihre Arbeiter lieber zuerst dorthin schicken, wo die höchste Pönale droht.

Eine solche sollte auch im Einfamilienhausbau Standard sein. „Eine angemessene Pönale sollte mindestens den Schaden abdecken, der durch den Verzug angerichtet wird, z. B. die Miete eines Ersatzhauses, die Kosten für die

## Ärgernis 7: Baumängel

Ja, es gibt Häuser ohne Baumängel!“ Michael Balak, Leiter der Bauschadensforschung am Österreichischen Institut für Chemie und Technik im Wiener Arsenal, hat den Glauben an das Gute auf heimischen Baustellen auch nach über 20 Jahren Berufserfahrung noch nicht verloren. Dabei kennt

Balak so ziemlich jede Bauarbeitersünde und schätzt die Höhe der Bauschäden im österreichischen Hochbau auf 140 bis 180 Millionen Euro pro Jahr. „50 Prozent aller Mängel passieren bei Abdichtungen, hauptsächlich im Keller und auf dem Dach, danach folgen in der Häufigkeit nicht sachgerecht ein-

gebaute Fenster und Fehler bei der Fassade, z. B. durch mangelhafte Verarbeitung der Wärmedämmung“, so Balak. Die Fehler würden fast immer in der Planung und bei der Ausführung passieren, Materialfehler gebe es hingegen kaum, egal ob bei Ziegel-, Holz- oder Betonbauweise. „Qualitativ gut ausgeführt hat jede Bauweise ihre Berechtigung“, ist Balak überzeugt.

Herwig Holler, Gerichtssachverständiger für Bauwesen und Ombudsmann der Niederösterreichischen Bauinnung, nimmt ebenfalls die Planer in die Pflicht. „Es wird oft nicht auf das Klima geachtet. Ein auskragender Bauteil auf der Nordwestseite ergibt ein Problem. Der Bauteil kühlt aus und dann kommt der Schimmel.“ Vor allem bei neuen Niedrigenergie- und Passivhäusern ein Thema: Die möglichst luftdichte Außenhülle hat Schwachstellen, was zu Wärmeverlusten und Feuchtigkeitsschäden führen kann. „Mit einem Blower-Door-Test vor der Übergabe – seriöse Tests kosten 800 bis 900 Euro – lassen sich die undichten Stellen schnell finden“, empfiehlt Holler. Dabei wird im Gebäude ein Über- oder Unterdruck erzeugt, um die Lecks zu orten. Gegen den Bauschadenklassiker feuchter Keller rät der Sachverständige: „Er-

Bauschadensforscher Michael Balak: „50 Prozent aller Mängel passieren bei Abdichtungen im Keller und auf dem Dach.“

Foto: Pepo Schuster





Für Schimmel sind oft auch Planungsfehler verantwortlich. Auskragende Bauteile auf der Wetterseite kühlen besonders leicht aus und sind schimmelgefährdet

Gerichtssachverständiger Herwig Holler: „Mit einem Blower-Door-Test lassen sich undichte Stellen in der Gebäudehülle finden.“

Foto: R. Reibmann – www.adpic.de

Foto: Pepo Schuster



kundigen Sie sich nach dem HGW, dem Höchststand des Grundwassers auf einem Grundstück. Danach ist in der Ausschreibung der Dichtbetonkeller zu bemessen.“ Den HGW kann man bei der zuständigen Gemeinde erfragen, das Land Niederösterreich veröffentlicht die Werte von gefährdeten Regionen auch im Internet ([www.noel.gv.at/Umwelt/Wasser/Grundwasser/Grundwasser\\_Grundwasserextremwerte.wai.html](http://www.noel.gv.at/Umwelt/Wasser/Grundwasser/Grundwasser_Grundwasserextremwerte.wai.html))

Optimalerweise passieren Mängel aber erst gar nicht oder werden noch während der Bauzeit behoben. „Eine externe Bauaufsicht ist sinnvoll, scheitert aber meist an den Kosten“, meint Anwalt Gartner, selbst Autor eines Ratgebers zum Thema Baumängel. Die günstigere Alternative ist es, einen Sachverständigen stichprobenartig zu beauftragen. „Üblich ist eine Prüfung nach Fertigstellung von Rohbau und Innenausbau und eine Endabnahme. Wenn alles glatt läuft, bleibt es bei drei Über-

prüfungen. Für ein Einfamilienhaus kostet das ca. 2.000 Euro. Bei Fertighäusern macht man so eine Überprüfung meist nur bei der Hausübergabe“, so Holler. Tipp von Baurechtsexperte Kurbos: „Ist eine Vertragsverletzung nachweisbar, können die Kosten für die externe Bauaufsicht auch der Baufirma aufgelastet werden. Beispiel: Die Badewanne wurde schief eingebaut. Der Innenarchitekt misst nach und die Wanne wird herausgerissen. Die Kosten für den Innenarchitekten trägt die Baufirma. Danach steigt in der Regel die Qualität ziemlich rasch.“

Passiert trotz externer Bauaufsicht ein Mangel, haftet nicht nur der Handwerker, sondern auch der Sachverständige, der nicht ordentlich überprüft hat. Um zu vermeiden, dass ein Handwerker die Verantwortung auf den nächsten abschiebt, ist die Beauftragung eines Generalunternehmers (GU) eine Über-

legung wert. „Die Mehrkosten für den GU sind eine Art Versicherungsprämie. Das ist gut angelegtes Geld, wenn man 25 Professionisten hat, die alle Fehler machen können“, meint Kurbos.

Das beste Druckmittel zur Mängelbehebung ist, nicht zu zahlen, selbst dann, wenn ein Teil der Leistung ordnungsgemäß erfüllt wurde: „Würden z. B. statt zehn Fenstern nur fünf eingebaut, kriegt der Handwerker nicht 50 Prozent, sondern gar nichts“, rät Kurbos, der auch schon wegen wurmstichigen Dachstühlen und armdicken Rissen im Fußboden prozessierte. Bemerkt man den Mangel aber erst nach der Bezahlung, ist es freilich immer noch nicht zu spät. Auch im Hausbau gilt eine dreijährige Gewährleistungsfrist.

