

# Neues vom Bau Nr. 56

(8. November 2011)

Martin Stürzl  
Abteilung Bau  
Tel: (0751) 87-2957  
martin.stuerzl@oberschwabeklinik.de

Oberschwabenklinik

## Bauschäden oder doch nicht?

10 Alles wird neu im Krankenhaus St. Elisabeth und doch kommt es auch in neu errichteten Bereichen immer wieder dazu, dass Schäden oder sogenannte Mängel auftreten. Pfusch am Bau, fahrlässige Beschädigung oder doch eigentlich nur zulässige Toleranzen im Neubau, das ist meist die Frage, die sich viele unserer Gebäudenutzer fragen und dann nach dem richtigen Ansprechpartner suchen.

20 Mit der heutigen Ausgabe von Neues vom Bau wollen wir einmal beleuchten, was bei Neubauten oder Sanierungen nach der Fertigstellung normal ist und was es immer mit der sogenannten Gewährleistung auf sich hat, von der bei vielen Fragen die Rede ist.

30 Für den Bauprozess gelten die DIN-Normen 18201 bis 18203, welche Auskunft geben über sogenannte Maßtoleranzen im Hochbau. Diese Normen regeln, welche Abweichungen die Fertigung von Bauteilen vor Ort bezogen auf Winkel und ebene Flächen haben dürfen, ohne dass dies einen Baumangel darstellt. So z.B. darf eine noch nicht fertiggestellte Wand auf vier Meter Länge eine Unebenheit von bis zu zehn Millimeter aufweisen, die natürlich bis zur Fertigstellung noch reduziert werden muss. Das zeigt aber, dass Wände, Böden, Decken nicht immer 100%ig eben sein müssen. Die Feststellung, wie sehr die gefertigten Bauteile von der Norm abweichen, erfolgt im Rahmen der sogenannten Abnahme. Werden bei dieser Abnahme Abweichungen über die Maßtoleranzen hinaus oder natürlich auch Beschädigungen festgestellt, stellt dies einen sogenannten **Abnahmemangel** dar. Ebenfalls können Abnahmemängel falsch gelieferte Bauteile sein. Ob es sich um ein falsch geliefertes Produkt handelt,

40

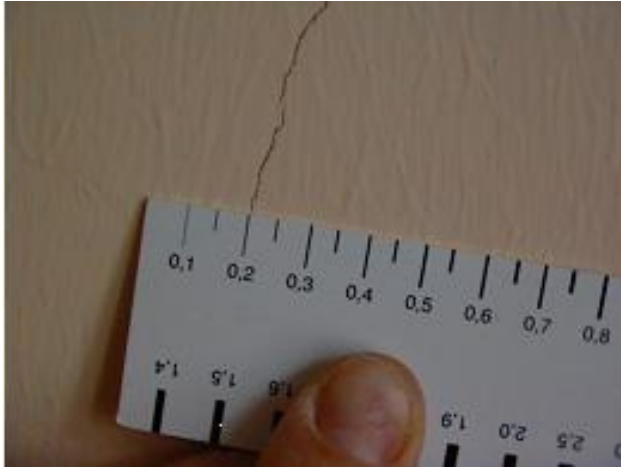
50 kann dabei dann nur anhand des technischen Produktdatenblattes festgestellt werden. Abnahmemängel müssen in der Regel in einer bestimmten Frist behoben werden. Innerhalb der Baumaßnahmen der Oberschwabenklinik wird immer überprüft, ob ein Abnahmemangel vor einer Inbetriebnahme behoben werden muss, oder ob dieser auch im laufenden Betrieb beseitigt werden kann. Eine Vielzahl dieser Mängel ist somit meist beim ersten Betriebstag bereits behoben und nur wenige Mängel (i.d.R. solche, die eine längere Lieferzeit erfordern) werden dann im ersten halben Jahr des Betriebs noch beseitigt.



60 Fliesen verschiedener Hersteller können einen Abnahmemangel darstellen, wenn nur ein Fabrikat bestellt wurde.

70 Wird ein Bauteil abgenommen, also kein Mangel im Rahmen der Bauleistung festgestellt, beginnt die so genannte **Gewährleistung**. Während dieser Zeit, die im Allgemeinen je nach Bauteil zwischen zwei und zehn Jahren dauern kann, haftet der Errichter für sein eingebautes Produkt oder sein errichtetes Werk. Jedoch nur soweit, als dass kein anderer sich an seinem Werk zu schaffen gemacht hat. Häufige Gewährleistungsmängel bei Neubauten sind z.B. Rissbildungen in Wänden und Decken. Diese haben oft vielfältige Ursachen und je nach Breite des Risses stellen diese meist auch keinen Mangel dar. Werden diese aber über die Jahre größer, kann dies innerhalb der Gewährleistungszeit dem Errichter angezeigt werden, der dann den Mangel beseitigen muss, sofern kein anderer die Schuld für den Riss trägt. Generell kann also festgehalten werden, dass Schäden oder Mängel immer dann in den Bereich der Gewährleistung fallen, wenn ein Bauteil ohne das zutun eines Dritten einen Defekt aufweist oder nicht mehr funktioniert.

80



Rissbildung im Trockenbau – nicht immer ein Mangel

- 90 Zu guter letzt gibt es natürlich auch noch **Schäden** oder Mängel, die durch äußere Einwirkungen oder betriebliche Abläufe entstehen. Beispielsweise stellt das Quietschen einer neuen Tür ebenso wenig einen Mangel dar, wie eine defekte Leuchtstoffröhre. Wurde ein Schaden durch einen Dritten verursacht, zählt dieses ebenso wenig zu klassischen Baumängeln. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Schadensbehebung eventuell vom Errichter ausgeführt werden muss, damit dieser auch weiterhin die Gewährleistung für die von ihm errichteten Bauteile übernimmt.
- 100



**Wasserschäden haben fast immer eine Ursache, die ein Dritter verursacht hat und sind daher nur selten auf Gewährleistungsmängel zurückzuführen.**

- 110 Auch bei fehlenden Einrichtungen in neuen Bereichen bedarf es grundsätzlich immer einer Prüfung, ob dies im Rahmen der Planung bereits ein Erfordernis war. Wurden dort Anforderungen definiert, in die Planung aufgenommen und an einen Unternehmer vergeben, aber nicht ausgeführt, handelt es sich um einen Ge-

120 währleistungs- oder Abnahmemangel. Diese Leistung wäre dann nachträglich zu erbringen. Anforderungen die nicht in die Planung integriert und damit nicht umgesetzt wurden, müssen nachträglich auf dem regulären Dienstweg über Investitionsanträge beantragt werden.

130 Innerhalb der Oberschwabenklinik sollten Beschädigungen oder vermeintliche Mängel immer über das Ticketing-System der Abteilung Haus- und Betriebstechnik gemeldet werden. Die Weiterleitung von Abnahme- oder Gewährleistungsmängeln erfolgt dann automatisch an die Abteilung Bau, die sich um eine Abarbeitung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bemüht. Je nach Mangelbild kann dies allerdings von Gesetzes wegen her bis zu einem halben Jahr dauern, da bei übergreifenden Mängeln jedem Unternehmer die Möglichkeit zur Beseitigung eingeräumt werden muss. Verweigert der Unternehmer die Beseitigung, muss zunächst der Rechtsweg ausgeschöpft werden, bevor ein anderer mit der Beseitigung eines Mangels beauftragt werden kann. Stellt ein Mangel eine Verletzungsgefahr oder eine potentiellen Gefahrenstelle dar, kann hiervon jedoch abgewichen werden.

140 Sollten Sie zum Sachstand einzelner Mängel Fragen haben oder auch nicht sicher sein, in wessen Zuständigkeit die Bearbeitung eines Schadens fällt, steht Ihnen die Abt. Bau jederzeit für Fragen zur Verfügung.