

**Kurzstudie**

# **BAUGRUNDRISIKO UND -UNTERSUCHUNGEN**

**Schadenfälle – Ursachen – Folgen**

**Gemeinschaftsprojekt**

**vom Institut für Bauforschung e.V.**

**und dem Bauherren-Schutzbund e.V.**

---

**IFB**   
**BAUFORSCHUNG**

Bauherren  
Schutz  
Bund  
e.V.





Institut für Bauforschung e.V.

## **Kurzstudie**

### **Baugrundrisiko und -untersuchungen– Schadenfälle – Ursachen – Folgen –**

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

**Auftraggeber:** **Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)**

Kleine Alexanderstr. 9/10

10178 Berlin

**Bearbeitung:** **Institut für Bauforschung e.V.**

An der Markuskirche 1, 30163 Hannover

Dipl.-Ing. Heike Böhmer, Institutsleitung

Fachliche Beratung:

RA Georg-Friedger Drewsen,

Lehrbeauftragter für Werkvertrags-, Baugrund- und  
Tiefbaurecht an der TUHH, Hamburg

Lehrbeauftragter für alternative Streitbeilegung an  
der Leuphana Universität, Lüneburg

**Abschlussbericht :** 01.04.2017

IFB-16550 / 2016



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Hintergrund, Aufgabenstellung und Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Grundstücksbebauung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Baugrund</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Baugrundrisiko</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Pflichten und Haftung der Planungs- und Baubeteiligten</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Beispielhafte Schadenfälle</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b>	<b>14</b>

## **1 Hintergrund, Aufgabenstellung und Ziele**

Baugrundproblematiken sind seit vielen Jahren Thema zahlreicher Versicherungsfälle und Bauprozesse. Mit zunehmender Anzahl der Neubauvorhaben hat sich auch ihre Zahl in den letzten Jahren erhöht. Darüber hinaus spielt auch die Vermarktung „schwieriger“ Baugrundstücke und die intensivere Nutzung der Grundstücke in die Tiefe eine Rolle, bei der z.B. Bodenbeschaffenheiten und Wasserverhältnisse noch relevanter als bisher sind für die Anforderungen bei der Planung und Ausführung der Bebauung.

Die in diesem Zusammenhang wesentlichsten Parameter des Baugrundes sind

- die Bodenverhältnisse  
(z.B. Bodenarten und -klassen, Tragfähigkeit, Wasserdurchlässigkeit)
- die Wasserverhältnisse  
(z.B. Grundwasserspiegel, Höchstwasserstände, Schichtenwasser).

Mögliche Folgen der Nichtkenntnis bzw. -beachtung sind Mehrkosten, Feuchte- und Feuchtefolgeschäden sowie Planungs- und Bauzeitverzögerungen. Vor diesem Hintergrund widmeten sich das Institut für Bauforschung e.V. und der Bauherren-Schutzbund e.V. der Problematik im Rahmen der vorliegenden Kurzstudie. Zielsetzung ist eine kompakte Verbraucherinformation. Der Auftrag zur Bearbeitung hierzu wurde dem Institut im Januar 2016 erteilt. Die Bearbeitung erfolgte im Dezember 2016.

Grundlage der Kurzstudie sind Recherchen zum aktuellen Stand der Theorie und Praxis. Der Fokus wurde auf die technischen und rechtlichen Grundlagen gelegt, bei deren Bearbeitung Herr RA Drewsen fachlich beratend mitarbeitete. Die dargestellten Fallbeispiele entstammen der eigenen Sachverständigentätigkeit bzw. einer Umfrage im Sachverständigennetzwerk des Instituts und repräsentieren übliche Schadenfälle, die jedoch wegen der jeweiligen Randbedingungen nicht allgemeingültig sind.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in der Studie der Einfachheit halber die männliche Form der entsprechenden Beteiligten (z.B. „Bauherr“, Erwerber, Planer oder Gutachter) verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

## 2 Grundlagen der Grundstücksbebauung

Art, Größe und Lage sowie die Kosten eines Grundstücks sind wesentliche Einflussfaktoren dafür, dass ein dort entstehendes Gebäude zum Baukonzept passt und den persönlichen Bedürfnissen und Wünschen der Bauherrenschaft entspricht. Abweichungen und Kompromisse hierbei lassen sich in der Regel nicht durch planerische oder bauliche Maßnahmen kompensieren. So ist es wichtig, sich vor dem Grundstückskauf genauestens mit allen dafür relevanten Details zu beschäftigen. Diese sollten vor dem Kauf bekannt und baurechtlich geklärt sein.

Durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die jeweilige Landesbauordnung (LBO) haben die Städte und Gemeinden die Planungshoheit vor Ort. Mit **Bebauungsplänen** regeln sie, was wo und wie gebaut werden darf. Bebauungspläne sind bei den Kommunen für jedermann zugänglich und zum Teil bereits online verfügbar. Daraus lassen sich alle wichtigen Details für das jeweilige Grundstück ablesen, wie z.B. die Art der Bebauung, die maximal bebaubare Fläche, die Abstandsflächen zum Nachbarn, die Anzahl der Geschosse, ggf. bauliche Details zur Fassade oder der Einfriedung, die baulichen Möglichkeiten auf den Nachbargrundstücken und eventuelle Anforderungen eine Gestaltungssatzung. Gibt es keinen gültigen Bebauungsplan, ist nach § 34 des Baugesetzbuches zu planen und im Vorfeld in der Regel eine kostenpflichtige Bauvoranfrage beim zuständigen Amt einzureichen.

Vor Baubeginn muss die **Erschließung** des Grundstücks sichergestellt sein. Ist dies nicht der Fall, ist der technische, organisatorische, kostentechnische und zeitliche Aufwand der notwendigen Erschließung entsprechend zu berücksichtigen.

Unter der Erschließung eines Baugrundstücks sind dabei alle baulichen Maßnahmen zu verstehen, die für eine Bebauung und Nutzung des Grundstücks notwendig sind (z.B. der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und an das Ver- und Entsorgungsnetz). Dabei wird unterschieden zwischen der öffentlichen und der privaten Erschließung eines Grundstücks. Die öffentliche Erschließung des Grundstücks ist eine Aufgabe der öffentlichen Hand (Bund, Land, Gemeinde) und beinhaltet alle baulichen Maßnahmen bis zur Grundstücksgrenze. Die private Erschließung beinhaltet alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Grundstücks bis zum Hausanschluss. Jedes Grundstück muss verkehrsmäßig und technisch erschlossen werden.

### 3 Baugrund

Eine weitere wesentliche Grundlage der Grundstücksbeschaffenheit ist die **Beschaffenheit des Baugrundes**. Eine Baugrunduntersuchung sollte deshalb im Bau- oder Kaufvertrag mit vereinbart werden. Optimalerweise wird die Baugrunduntersuchung vom Grundstückserwerber bzw. dem Bauherren in Auftrag gegeben nachdem gemeinsam mit dem Baugrundgutachter und Architekten (beide sind zur sachgerechten Beratung verpflichtet) die Art, Anzahl und Lage der Aufschlüsse (Untersuchungsorte) bestimmt wurden. Art, Anzahl und Lage der Aufschlüsse sind maßgeblich für die Aussagekraft und Verwertbarkeit des Gutachtens und nur dann eine belastbare Abschätzung eventueller Mehrkosten möglich.

Beim Kauf vom Bauträger oder beim Erwerb einer Bestandsimmobilie vorgelegte Baugrundgutachten sollten unbedingt vor Vertragsunterzeichnung von einem Baugrundgutachter, der vom Erwerber beauftragt wird, überprüft werden. Ersatz für Spätschäden oder Mindererlöse wegen „Schwächen“ im Baugrund können beim späteren Weiterverkauf in der Regel nicht mehr vom Bauträger bzw. Veräußerer eingefordert werden.

Zur Absicherung kann eine Baugrunduntersuchung mit einer Altlastenuntersuchung kombiniert werden. So wird objektiv sichergestellt, dass z.B. keine Altlasten vorhanden sind, welche Wasserverhältnisse und Bodenschichten zu erwarten sind, welche Tragfähigkeit und Standsicherheit der anstehende Baugrund dem Bauwerk bietet und wie dieses gegründet werden kann. Damit erhält der Kaufinteressent die wesentlichen Aussagen, die er braucht, um ein Gebäude und damit die Baukosten planen (lassen) zu können. Der Alteigentümer kommt zudem seiner allgemeinen Hinweis- und Beratungspflicht nach, Kaufinteressenten über ihm bekannte Mängel, wie z.B. Bodenverunreinigungen oder Altlasten, aufzuklären.

Mit Kernbohrungen durch eine Sonde werden für die Baugrunduntersuchung Bohrkernentnommen, die das Bodenprofil mit allen Erdschichten zeigen. Die Anzahl ist von einem Sachverständigen und dem jeweiligen Planer in Abhängigkeit von den Gegebenheiten vor Ort (Lage, Geometrie der Fundamente, Lasteinträge etc. des Baukörpers) festzulegen. Die Bohrungen werden entsprechend tief unterhalb des späteren Fundaments geführt. Aus dieser Bodenprobe werden insbesondere Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit des Bodens und auf die Wasserverhältnisse im Erdreich gezogen (Baugrunderkundung). Werden hierbei Probleme

festgestellt, werden die Proben zusätzlich im Labor untersucht, so dass daraus Empfehlungen zu entsprechenden Gründungen oder Abdichtungen, in Einzelfällen sogar ein Bodenaustausch, abgeleitet werden (Baugrundgutachten).

#### **4 Baugrundrisiko**

Der Baugrund wird nach derzeit herrschender Auffassung als **Baustoff** angesehen, den der Bauherr liefert und für den er in gewissen Grenzen das (Baugrund-)Risiko trägt.

Die **DIN EN 1997-2** „Erkundung und Untersuchung des Baugrunds“ (2010-10) definiert in Abschnitt A 1.5.3.17 das Baugrundrisiko als *„ein in der Natur der Sache liegendes, unvermeidbares Restrisiko, das bei Inanspruchnahme des Baugrundes zu unvorhersehbaren Wirkungen bzw. Erschwerissen, z.B. Bauschäden oder Bauverzögerungen, führen kann, obwohl derjenige, der den Werkstoff Baugrund zur Verfügung stellt, seiner Verpflichtung zur Untersuchung und Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nach den Regeln der Technik zuvor vollständig nachgekommen ist und obwohl der Bauausführende seiner eigenen Prüfungs- und Hinweispflicht Genüge getan hat.“* Das Baugrundrisiko beschreibt also das Risiko einer unerwarteten, unvermuteten und weder für den Bauherren / Auftraggeber noch für den Unternehmer vorhersehbaren Abweichung zwischen dem Ergebnis der (vollständigen, sachgerechten) Baugrunderkundung und dem tatsächlich vorgefundenen Baugrund. Somit haftet der Bauherr / Auftraggeber für die zeitlichen und finanziellen Folgen bzw. für Mehrkosten, wenn nach bestmöglicher Aufklärung des Baugrundes keine Anhaltspunkte für Hindernisse ersichtlich waren, aber dennoch eine Abweichung auftritt.

Vom Baugrundrisiko zu unterscheiden ist das **allgemeine Baurisiko**, weil z.B. folgende Leistungen nicht, nicht fach- und sachgerecht oder nur unzureichend erfolgt sind:

- Ausschreibung
- Leistungsbeschreibung
- Bedenkenanmeldung oder Hinweisgebung trotz erkennbarer Mängel.

Das allgemeine Baurisiko umfasst z.B. die behördliche Nichtgenehmigung eines als Bauland ver-

kaufen Grundstückes oder die Feststellung einer Unwirtschaftlichkeit wegen angetroffener (partieller) Bodenbeschaffenheiten.

## **5 Pflichten und Haftung der Planungs- und Baubeteiligten**

Grundsätzlich trägt das Baugrundrisiko der Bauherr (vgl. Abschnitt 4). Ist ein Baugrundproblem auf eine **Pflichtverletzung** des / der Beteiligten zurückzuführen, handelt es sich nicht um einen Fall eines Baugrundrisikos. Dann haftet der jeweilige Verursacher aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Pflichtverletzungen. Insofern ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, welche dieser Pflichten dem jeweiligen Beteiligten im Hinblick auf den Baugrund obliegen:

### **Bauherrenpflichten**

- Einholen eines Baugrundgutachtens für den Bauwerksstandort  
(Hinweis: Dabei hat der Architekt / Fachplaner die Pflicht, den Bauherrn auf die Notwendigkeit einer Baugrundbegutachtung als Grundlage einer sachgerechten Planung / Statik hinzuweisen, vgl. Planerpflichten)
- ordnungsgemäße Ausschreibungen mit Angabe der entsprechenden Parameter, die den Baugrund beschreiben (z.B. Bodenverhältnisse, Tragfähigkeit des Baugrundes und Ergebnisse des Baugrundgutachtens)  
(Hinweis: Diese Pflicht hat der Bauherr nur gegenüber dem Unternehmer und ggf. gegenüber der Genehmigungsbehörde. Bei Schlüsselfertigbauten trifft dies allerdings nicht zu.)
- Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten zum Schutz der Nachbargrundstücke. (Hinweis: Diese Pflichten treffen alle (Planungs-/Bau-)Beteiligten gleichermaßen.)

### **Planerpflichten (Fachplaner, Architekten)**

- Hinweispflicht an den Bauherren als dessen Sachwalter zur Notwendigkeit des Baugrundgutachtens / Einholung des Baugrundgutachtens im Auftrag des Bauherren
- (Plausibilitäts-)Prüfung des Baugrundgutachtens auf erkennbare Mängel (Hinweis- und Informationspflicht zur Vermeidung gesamtschuldnerischer Haftung)
- Berücksichtigung des Ergebnisses der Baugrundbeurteilung (ggf. Nachfrage) im Zuge der der Planung / Fachplanung

- Erstellung einer mangelfreien und nutzungsabhängigen, somit „grundwassersicheren“ Planung (Höchstwasserstände mind. 40 Jahre)
- Einbindung / Information der Sonderfachleute
- Beurteilung der Wasserverhältnisse im Bauablauf (Hinweis- und Informationspflicht bzw. Bedenkenanmeldung bei Abweichungen vom Baugrundgutachten, die während der Ausführung beobachtet werden)

### **(Boden-) Gutachterpflichten**

- Informationseinholung und Pflicht zur Unterstützung des Auftraggebers. Dabei ist der Gutachter vertraglich – wie jeder andere Auftragnehmer - verpflichtet, den Auftraggeber vor Schaden zu bewahren.
- Erstattung eines fach- und sachgerechten Gutachtens / geotechnischen Berichts in Anlehnung an die DIN 4020 (Werkvertrag mit Erfolgsschuldung, Tätigkeit gemäß Mustersachverständigenverordnung der IHK unabhängig, gewissenhaft, unparteilich)
- Hinweispflicht, wenn wegen fehlender Spezialkenntnisse weitere geeignete Sachverständige hinzugezogen werden müssen
- Hinweispflicht, wenn wegen eingeschränkter Untersuchungen eine eingeschränkte Gutachtenverwendung besteht (Hinweis auf Folgen)
- Gründungsberatung (sollte gesondert beauftragt werden)
- Abdichtungsberatung (sollte gesondert beauftragt werden)
- Kostenermittlung (sollte gesondert beauftragt werden).

### **(Tiefbau-) Unternehmerpflichten**

- Verlangen zur Vorlage des Baugrundgutachtens, daneben eine Vielzahl von Überprüfungs- und Kontrollpflichten z.B.: liegt Leitungsfreiheit, Kampfmittelfreigabe, wasserrechtliche Genehmigung, Baumschutzgutachten etc. vor.
- Plausibilitätsprüfung des Baugrundgutachtens (i.d.R. Verlass auf Richtigkeit der Angaben)
- Bewertung der relevanten baugrundbezogenen Angaben und Berücksichtigung bei der Kalkulation / Angebotsabgabe (Hinweispflicht, sofern weitere Untersuchungen erforderlich sind)

- Beachtung und Erfüllung der allgemeinen Pflichten, die sich aus den Anforderungen zum Schutz der Arbeiter, Maschinen und Geräte, baulichen Anlagen und öffentlich-rechtlicher Gesetze ableiten (z.B. Arbeits-, Gesundheits-, Umweltschutz).

## 6 Beispielhafte Schadenfälle

Die dargestellten Schadenfälle zeigen ein Spektrum üblicher bzw. durchaus typischer Fälle unterschiedlichen Ausmaßes und mit unterschiedlichen Ursachen. Die Fallbeispiele repräsentieren jeweils einen Einzelfall mit spezifischen Randbedingungen, die zu dem jeweiligen Schadenbild, (möglichen) Folgen, der Bewertung und den entstandenen Schaden- und / oder Schadenbeseitigungskosten geführt haben. Sie sind nicht zu verallgemeinern, die Ursachen und Vorgehensweise nicht pauschal übertragbar.

### Fallbeispiel 1: Fehlende Untersuchung der Tragfähigkeit des Baugrundes

#### **Darstellung des Schadenfalls / Randbedingungen:**

Zwei Bauherrenschaften beauftragten einen Architekten mit der Planung und Errichtung eines nicht unterkellerten Doppelhauses in massiver Bauart (Leistungsphasen 1-8). Der Architekt wies im Zuge seiner Planungstätigkeit (Leistungsphasen 1-3) auf die erforderliche Beauftragung eines Bodengutachtens hin, was die Bauherren aus Kostengründen ablehnten. Stattdessen wurde auf ein Gutachten des Nachbarn verwiesen, das in unmittelbarer Nähe und in Bezug auf den vorhandenen Grundwasserspiegel „absolut unproblematisch“ sei. Vor diesem Hintergrund wurde das Doppelhaus durch den Architekten geplant. Auf Empfehlung des Architekten wurde „zur Absicherung“ eine Abdichtungsart gegen drückendes Wasser vereinbart, um „letzte mögliche Risiken“ aus dem nicht vorhandenen Bodengutachten zu kompensieren. Das Doppelhaus wurde vereinbarungsgemäß errichtet. Nach zwei Jahren Nutzung traten in der Nordfassade umfangreiche Rissbildungen auf, die von einem eingeschalteten Versicherungsgutachter als Schäden aufgrund von Setzungen im Baugrund und dadurch bedingte Lageänderungen bewertet wurden.

#### **Folgen:**

Rissbildungen können, je nach Art und Größe die Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit und in bestimmten Fällen die Standsicherheit beeinflussen.

### **Hauptursachen / Verantwortlichkeiten:**

Die gutachterlichen Untersuchungen ergaben, dass der Baugrund auf dem Baugrundstück des Doppelhauses, vermutlich wegen der ungeplanten Lagerung von Bodenaushub im Baugebiet, partiell nicht ausreichend tragfähig ist. Dies hätte im Vorfeld erkannt werden können, wenn ein entsprechendes Bodengutachten eingeholt worden wäre. Da dieses in der Verantwortlichkeit des Architekten im Rahmen der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) lag, wurde dieser hierfür gesamtschuldnerisch haftbar gemacht, auch wenn die Bauherren seinen Hinweis ablehnten. Mit in der gesamtschuldnerischen Haftung war allerdings der Tragwerksplaner, der aufgrund seines Fachwissens hätte Bedenken anmelden müssen.

### **Mangel- / Schadenbeseitigung:**

Die Sanierung des Schadens beinhaltete sowohl die fach- und sachgerechte Rissanierung in der Außenwand als auch die partielle Bodenverbesserung mittels Injektion.

### **Schadensumme:**

17.000 € incl. Gutachter-, Anwalts- und sonstiger Nebenkosten. Hinweis: Die Berufshaftpflichtversicherungen übernahmen die Schadensumme, obwohl ein Versicherungsschutz wegen des fehlenden Bodengutachtens (Verletzung elementarer Pflichten) formal nicht bestand.

## **Fallbeispiel 2: Schäden wegen eines mangelhaften Bodengutachtens**

### **Darstellung des Schadenfalls / Randbedingungen:**

Im Rahmen der beauftragten Planung und Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses wies der mit den Leistungsphasen 1 bis 5 beauftragte Architekt auf die notwendige Einholung eines Bodengutachtens hin. Der Bauherr holte hierfür Angebote ein und beauftragte einen Gutachter, der nach Besichtigung des Baugrundstücks 6 Sondierungsbohrungen in einem bestimmten Raster empfahl. Aus Kostengründen beauftragte der Bauherr lediglich 2 Bohrungen. Der Gutachter nahm den Auftrag an und erstattete das entsprechende Gutachten, in dem er für die drei Sondierungsbereiche tragfähigen Baugrund attestierte. Auf dieser Grundlage erfolgten die Planung und Errichtung des Gebäudes. Dieses zeigte nach kurzer Nutzungsdauer Rissbildungen in der Fassade. Ein im Rahmen eines selbständigen Beweisverfahrens bestellter Sachverständiger bewertete den Baugrund, auf dem das Gebäude gegründet war, als stark wechselhaft in seiner Zusammensetzung und seinen Eigenschaften, insbesondere in Bezug auf seine Tragfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit. Eine detaillierte Gebäudeaufnahme brachte zusätzlich nicht erkannte Feuchte- und Feuchtefolgeschäden zutage, die auf die Planung und Ausführung

fehlerhafter Abdichtungsmaßnahmen zurückzuführen waren.

**Folgen:**

Rissbildungen und Feuchteschäden können, je nach Art und Größe die Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit und in bestimmten Fällen die Standsicherheit beeinflussen.

**Hauptursachen / Verantwortlichkeiten:**

Die gutachterlichen Untersuchungen ergaben, dass der Baugrund auf dem Baugrundstück des Gebäudes partiell nicht ausreichend tragfähig ist und Schichtenwasser eine andere Wassereinklassung bedingt. Dies konnte im Rahmen der drei Sondierungsbohrungen nicht erkannt werden. Der Gutachter hat jedoch darauf in seinem Gutachten nicht ausdrücklich hingewiesen. Es handelte sich insofern um ein mangelhaftes Gutachten, da er seiner Hinweis- und Beratungspflicht nicht nachkam, einerseits den reduzierten Auftrag annahm und andererseits im Bodengutachten nicht ausdrücklich darauf hinwies, dass dieses wegen des geringen Untersuchungsbereichs nur eingeschränkt verwendbar ist. Die weiteren Planungs- und Baubeteiligten konnten sich auf die Richtigkeit der Angaben verlassen.

**Mangel- / Schadenbeseitigung:**

Die Sanierung des Schadens beinhaltete die fach- und sachgerechte Rissanierung und die neue Planung und Ausführung der Gebäudeabdichtung im Bereich der erdberührten Bauteile.

**Schadensumme:**

26.000 € incl. Gutachter-, Gerichts-, Anwalts- und sonstiger Nebenkosten.

**Fallbeispiel 3: Fehlende Wirtschaftlichkeit ohne Bodengutachten**

**Darstellung des Schadenfalls / Randbedingungen:**

Ein Architekt wurde von einer Baugemeinschaft GbR mit sechs Bauherrenschaften mit der Planung einer Reihenhauseszeile beauftragt. Es handelte sich um massive, nicht unterkellerte KfW-Effizienzhäuser, die mit der Zielsetzung „besonders kostensparend“ geplant und errichtet werden sollten. Der Hinweis des Architekten, im Rahmen der Entwurfsplanung zwingend ein Bodengutachten zu benötigen, wurde einstimmig abgelehnt, als bekannt wurde, dass die Kosten von den Bauherren zu tragen sind. Der Architekt ließ sich die Ablehnung mit einem schriftlichen Haftungsverzicht bestätigen, um seinen Versicherungsschutz in der Berufshaftpflichtversicherung nicht zu riskieren. Stattdessen wurde entschieden, sowohl die Bodenplatte überzudimensionieren

als auch die Abdichtung für die ungünstigste Beanspruchung zu planen und auszuführen. Auf dieser Grundlage wurden die Gebäude errichtet. Im Rahmen eines Forschungsprojektes wurden sie nach 2-jähriger Nutzung einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Dabei stellten die Gutachter fest, dass die Bodenplatte und die Abdichtung in dieser Art nicht erforderlich gewesen und die Investitionskosten zu hoch waren.

**Folgen:**

Nicht erforderliche Bauteildimensionierungen und Ausführungsarten können die Wirtschaftlichkeit eines Objektes und damit die Lebenszykluskosten / die Nachhaltigkeit negativ beeinflussen.

**Hauptursachen / Verantwortlichkeiten:**

Die gutachterlichen Untersuchungen ergaben, dass auf der Grundlage eines Bodengutachtens deutlich material- und kostensparender hätte gebaut werden können. Der Vorwurf der Bauherren, dieser Schaden hätte vermieden werden können, wenn der Architekt sie vollumfänglich aufgeklärt hätte, führte jedoch nicht zu einer Schadenersatzzahlung in Höhe von geforderten 5.000 € je Bauherrenschaft.

**Mangel- / Schadenbeseitigung:**

--

**Schadensumme:**

--

**Fallbeispiel 4: Schimmelpilzbefall durch Nichtbeachtung des Bodengutachtens**

**Darstellung des Schadenfalls / Randbedingungen:**

Im Zuge einer Gebäudemodernisierung und -erweiterung waren die horizontale und vertikale Abdichtung der erdberührten und angrenzenden Bauteile eines Zweifamilienhauses zu erneuern bzw. neu herzustellen. Ziel war eine hochwertige Nutzung der Räume im Souterrain als Gästezimmer (vgl. DBV-Merkblatt „Hochwertige Nutzung in Untergeschossen“). Mit den Arbeiten wurde ein ortsansässiges Handwerksunternehmen beauftragt. Eine separate Planung der Maßnahmen erfolgte nicht. Der Bauherr ließ ein Bodengutachten erstatten und erstellte ein Bau- und Leistungsverzeichnis, dessen Inhalt vertraglich vereinbart wurde. Eine separate Qualitätskontrolle der Leistungen erfolgte nicht, die Abnahme nach Verfüllung der Baugrube. Etwa 6 Monate nach Bezug des Gebäudes wurden an den Außenwänden im Kellergeschoss Feuchte- und partiell Schimmelpilzschäden festgestellt. Ein Gutachter stellte fest, dass die ausgeführte

Abdichtung mangelhaft war.

**Folgen:**

Feuchte- und Schimmelpilzschäden können, je nach Art und Größe die Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit negativ beeinflussen.

**Hauptursachen / Verantwortlichkeiten:**

Das Bodengutachten beschrieb zweifelsfrei die Bodenarten, Bodenklassen, die Bodentragfähigkeit und die Grundwasserverhältnisse. Die daraus abgeleiteten Empfehlungen des Gutachters legten bezüglich der Wasserbeanspruchung die Mindestanforderungen an die Art und die Ausführung der Abdichtung gemäß den allgemein anerkannten Regel der Technik fest (bahnenförmige Abdichtung im Bereich der Sockel- und Fußpunktabdichtung). Diese waren ebenfalls Teil der Bau- und Leistungsbeschreibung und damit Teil des Vertrages zwischen Bauherr und Handwerksunternehmen. Diese Leistungen wurden nicht erbracht, sondern durch Abdichtungen mit kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen (KMB) ersetzt, die seitens des Gutachters als nicht gleichwertig bewertet wurden. Für diese mangelhafte Bauleistung haftete der ausführende Unternehmer vollumfänglich.

**Mangel- / Schadenbeseitigung:**

Die Sanierung des Schadens beinhaltete sowohl die fach- und sachgerechte Neu-Ausführung der Abdichtung als auch die fachgerechte Trocknung und Schimmelpilzsanierung.

**Schadensumme:**

34.000 € incl. Gutachter-, Anwalts- und sonstiger Nebenkosten.

## **7 Handlungsempfehlungen**

Die vorstehend beschriebenen Baugrundrisiken und allgemeinen Baurisiken zeigen das erhebliche Schaden- und Schadenkostenpotenzial, aber auch das Haftungsrisiko in diesem Zusammenhang auf. Vor diesem Hintergrund ist dem Baugrund und seiner Beschaffenheit uneingeschränkte Aufmerksamkeit zu widmen. Die Baugrundparameter sollten bereits vor dem Kauf eines Grundstücks bekannt sein, spätestens jedoch im Rahmen der Planung vor der Fertigstellung der Entwurfsplanung vorliegen, damit sowohl der planende Architekt als auch die weiteren Baubeteiligten die notwendigen Fakten ausreichend berücksichtigen können. Das hierfür erforderliche Baugrundgutachten ist vom Bauherren zu beauftragen, die Kosten sind vom ihm zu tragen. Es enthält die notwendigen Informationen zu den Boden- und Wasserverhältnissen für den

zu bebauenden Bereich des Grundstücks, die Auswirkungen auf z.B. die Gründung, die Abdichtung und die Dimensionierung bestimmter Bauteile haben.

Allen an Planung und Bau Beteiligten obliegen dahingehende Pflichten und Rechte. Diese wirken sich ggf. auf Haftungsrisiken und den jeweiligen Versicherungsschutz im Schadenfall aus, deshalb sollten Sie im Detail bekannt sein und ausreichende Beachtung finden (vgl. insbesondere Abschnitt 5). Hierdurch können bereits im Vorfeld Probleme, wie z.B. Mehrkosten, Bauzeitverzögerungen und Bauschäden vermieden werden. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens, je nach Aufwand zwischen 500 € und 2.500 €, fallen im Vergleich eher gering aus.

Eine juristische Vertragsprüfung, sowie eine planungs- und baubegleitende Qualitätskontrolle durch unabhängige Sachverständige können hierbei unterstützen, zur Mangel- und Schadenvermeidung bzw. frühzeitigen Mangelfeststellung und -beseitigung und damit zur nachhaltigen Verbesserung der Bauqualität beitragen.

Die Verfasser

Hannover, 01.04.2017

.....  
HERAUSGEBER:

**Bauherren-Schutzbund e.V.**

Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation

Kleine Alexanderstraße 9/10 · 10178 Berlin

[www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)  
.....

**B**auherren  
**S**chutz  
**B**und  
e.V.

