

KRITISCHE SCHNITTSTELLEN BEI EIGENLEISTUNGEN

Kurzbericht

Gefördert vom: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Aktenzeichen: Z 6 – 10.07.03-05.07 / II 13 – 80 01 05 - 07

Bearbeitet durch: AIBAU
Aachener Institut für Bauschadensforschung
und angewandte Bauphysik, gGmbH, Aachen

Projektleiter: Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald

Bearbeiter/Autoren: Dipl.-Ing. Silke Sous
Dipl.-Ing. Ruth Abel
Dipl.-Ing. Matthias Zöller
Dipl.-Ing. Johannes Kottjé

Mitarbeit: Irmgard Schulz

1. Ziel

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Klärung der Frage, wo typischerweise Probleme bei Eigenleistungen auftreten und wie sie sinnvoll zu vermeiden sind. Hauptaugenmerk wird dabei auf die Schnittstellen zwischen Eigenleistung und gewerblicher Leistung gelegt, die immer wieder Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen sind. Zur Streitvermeidung gehört die aus bautechnischer Sicht sinnvolle und vertraglich eindeutige Abgrenzung zwischen Eigen- und Fremdleistung. Des Weiteren wird darauf eingegangen, welche technischen Hinweise an den Erwerber weitergegeben werden sollten, um spätere Schäden und die daraus ggf. entstehenden Folgekosten zu vermeiden.

2. Eingrenzung

Der Umfang der möglichen Eigenleistungen hängt von der handwerklichen und zeitlichen Möglichkeit des Bauwilligen sowie dessen Geräteausstattung ab. Vom vollständigen Selbsterrichten des Gebäudes bis hin zu kleineren Anstricharbeiten gibt es prinzipiell beliebig viele Zwischenstufen. Im Rahmen dieses Berichtes wird aus der Vielfalt der Möglichkeiten nur auf den Bereich der Eigenleistungen eingegangen, die in größerem Umfang bzw. in der überwiegenden Zahl der Fälle erbracht werden.

Es handelt sich dabei ausschließlich um Leistungen, die nach Abschluss der gewerblichen Bauleistungen ausgeführt werden können. Es wird prinzipiell davon abgeraten, in Eigenleistung Bauarbeiten auszuführen, auf denen dann gewerbliche Unternehmer weiter aufbauen müssen. Dies ist nämlich aus mehreren Gründen problematisch:

- Fehler bei der Ausführung der Eigenleistungen, die nicht unbedingt durch das Nachfolgewerk unmittelbar ersichtlich sind, können zu Schäden am Nachfolgewerk führen. Ein Streit über den Ursachenzusammenhang ist dann vorprogrammiert.
- Der tatsächliche zeitliche Aufwand für Eigenleistungen wird von Baulaien häufig unterschätzt, so dass es hinsichtlich des Bauzeitenplans zu erheblichen Problemen kommen kann, wenn Werkleistungen von gewerblichen Unternehmern auf die Fertigstellung der Eigenleistung angewiesen sind. Als Richtwert gilt, dass eine berufstätige Person im Jahr zwischen 1.000 und 1.200 Stunden für Arbeiten in Eigenleistungen aufwenden kann.

Arbeiten, die umfangreiche technische und handwerkliche Vorkenntnisse bzw. den Einsatz von Spezialgeräten erfordern und die daher in der Regel von Baulaien nicht in Eigenleistung durchgeführt werden können, sind nur am Rand Gegenstand des Berichtes. Ebenso wird davon ausgegangen, dass Leistungen, die grundsätzlich die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes sicherstellen, vom Unternehmer erbracht werden sollten.

Schwerpunkte sind:

- Innenausbau (Innenoberflächen)
- Dachgeschossausbau
- Anschluss von Außenanlagen an Gebäude im Rahmen der Gartengestaltung
- Kellerausbau

Die im Rahmen dieser Arbeit durchgeführte Erhebung ergibt, dass auch Kellerabdichtungsarbeiten nicht selten von Baulaien ausgeführt werden. Diese Leistungen sollten jedoch möglichst nicht vom Baulaien erbracht werden, da die Schadensfolgen und das mögliche Streitpotential erheblich sind.

Zielgruppe des Berichtes sind Bauträger und Planer, die als Fachleute in der Verantwortung stehen, die Arbeiten im Grenzbereich zwischen Unternehmer- und Eigenleistung zum einen vertraglich eindeutig zu definieren und zum anderen dem bautechnischen Laien die erforderlichen Informationen zu deren Arbeitsbereich zu geben, damit die Gesamtleistung schadensfrei bleibt.

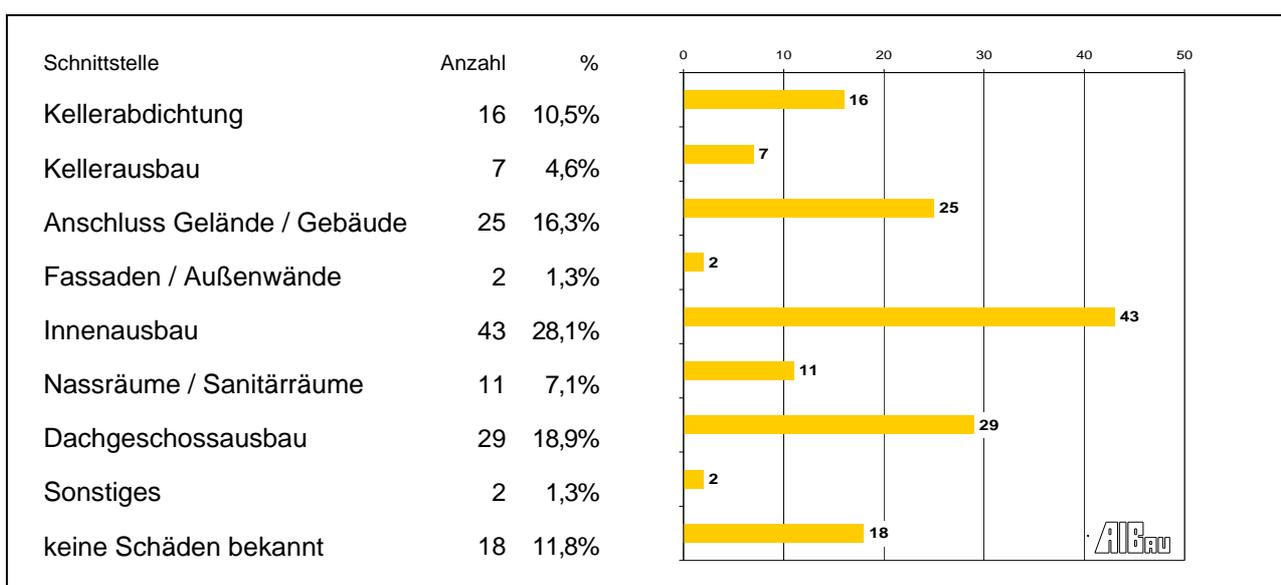
Detaillierte technische Konstruktionshinweise für Eigenleister können im Rahmen dieser Forschungsarbeit nicht gegeben werden. Ebenso wird nicht auf Mängel und Schäden eingegangen, deren Ursache eindeutig auf die Eigenleistung zurückzuführen ist. Thema sind Mängel und Schäden, die entweder am Gewerk des Unternehmers oder an der in Eigenleistung erstellten Bausubstanz entstanden sind und bei denen es strittig ist, in wessen Verantwortungsbereich sie fallen.

3. Durchführung der Forschungsaufgabe

Parallel zu einer Literaturrecherche und der Auswertung eigener Gutachten wurden insgesamt 568 Fragebögen verschickt, von denen 60 verwertbare Fragebögen zurückgesandt wurden, dies entspricht einem Rücklauf von 10,6 %. Einige Sachverständige beschränkten sich nicht auf das bloße Ausfüllen des Fragebogens, sondern haben sehr umfangreich geantwortet und mehrere Beispiele aus ihrer Praxis beschrieben. 18 Kollegen waren in dieser Hinsicht keine Schadensfälle bekannt.

Auch wenn die durchgeführte Umfrage nicht als statistisch repräsentativ gelten kann, sind Schadensschwerpunkte ablesbar.

4. Überblick zu den aktuellen Ergebnissen der Umfragen unter Architekten und Sachverständigen



Verteilung der 153 benannten Schadensfälle auf unterschiedliche Schnittstellen bei Eigenleistungen

Kurzbericht

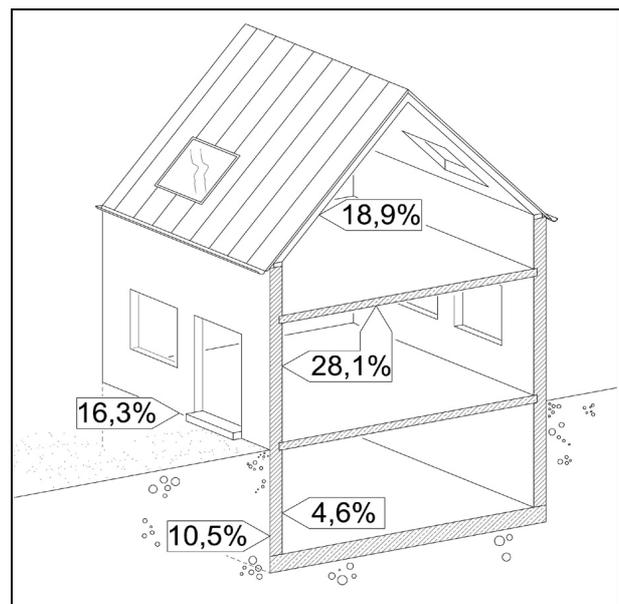
Die Umfrageergebnisse zeigen vier Schwerpunkte bei der Schnittstellenproblematik auf.

Nach Erfahrung der befragten Architekten und Sachverständigen kommt es besonders häufig beim in Eigenregie ausgeführten Innenausbau zu Problemen (43 der genannten Fälle). Mehrfachnennungen waren möglich. Die Beispiele sind vielfältig. So sorgen Schäden am selbst verlegten Fußbodenbelag (z.B. das Aufbringen von Fertigparkett auf noch nicht verlegereifen Estrich) oder schalltechnische Probleme durch den Belag (z.B. Fliesenbeläge, die ohne Randfuge bis ans Mauerwerk herangeführt werden) für Diskussionen über die Verantwortlichkeit. Weitere häufig genannte Streitpunkte sind die vertraglich nicht eindeutig zugeordneten, aber dennoch notwendigen Spachtelarbeiten beim Gewerk Trockenbau oder Rissbildungen nach selbst ausgeführten Malerarbeiten.

Auch der Dachgeschossausbau bietet relativ häufig Grund zum Streit im Falle von Schäden (29 Nennungen). Streitfälle entstehen hier oft aus der Frage nach dem Leistungsumfang des Bauunternehmers oder der Verantwortlichkeit für die Erstellung der Luftdichtheit der Konstruktion. Auch die Lage und Ausführung führt zu Auseinandersetzungen über die Verantwortlichkeit.

Schäden im Zusammenhang mit der Ausführung des Geländeanschlusses an das Gebäude werden ebenfalls häufig genannt (25 Angaben). Oft liegt die Ursache in dem zu hohen Anfüllen des Geländes an das Gebäude für den bereits vorhandenen Abschluss der Sockelabdichtung. Auch bei durch das Verfüllen des Arbeitsraumes in eigener Regie kann es zu Beschädigungen der Abdichtung, bei mangelhafter Verdichtung zu Problemen bei der weiteren Geländegestaltung bzw. Konflikten mit bereits feststehenden Anschlusshöhen (Terrassentür, Kellertreppe) kommen.

16 Nennungen beziehen sich auf Schäden im Bereich der Kellerabdichtung. Genannt werden im Wesentlichen zu geringe Schichtdicken und die Ausführung der Durchdringungen von in Eigenleistung aufgetragenen kunststoffmodifizierte Bitumendichtungen (KMB). In deutlich geringerem Umfang aufgeführt werden die Punkte Nass- und Sanitärräume (11 Nennungen), hier insbesondere die Dichtstofffuge zwischen Duschtasse und Fliesenbelag. Ebenfalls kommen der Kellerinnenausbau (7x) und Außenwände (2x) vor. Je eine Angabe bezieht sich auf die Dachdeckung und Anschlusshöhen bei Dachterrassen / Balkonen.



Häufigkeit der Schadensfälle bei unterschiedlichen Schnittstellen bei Eigenleistungen

5. Hinweise zu möglichen Eigenleistungen und zu Streitvermeidung

Nicht ausreichend definierte Schnittstellen zwischen Eigen- und Fremdleistungen sind häufig Ursache für Streitigkeiten über die Verantwortlichkeit aufgetretener Schäden. Zur Streitvermeidung gehört aus bautechnischer Sicht daher eine sinnvolle und vertragliche Abgrenzung. Der Umfang von Eigenleistungen hängt vom handwerklichen Können und zeitlich Machbaren des Bauherrn ab.

Empfehlenswert ist, dass Arbeiten vom Unternehmer erbracht werden, die detaillierte Vorkenntnisse oder den Einsatz von Spezialgeräten erfordern, um die grundsätzliche Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes sicherzustellen. Mögliche Schadensfolgen können bei diesen Gewerken so erheblich sein, dass die eingesparten Kosten in keinem Verhältnis zu potenziellen Instandsetzungskosten stehen.

Zur klaren Abgrenzung der vertraglichen Leistungen von Eigenleistungen sollten die Arbeiten in eigener Regie auf die Gewerke beschränkt werden, auf die keine gewerblichen Leistungen aufbauen. Eigenleistungen sollten daher vor allem gestalterische Arbeiten umfassen. Eine Abnahme der Unternehmerleistung und Übergabe der Immobilie stellt für alle Beteiligten eine deutlich nachvollziehbare Trennung zwischen Fremd- und Eigenleistung dar. Der Zustand des Gebäudes bei der Abnahme sollte dokumentiert werden, ebenso wie Art und Umfang der an den Bauherrn zur schadenfreien Ausführung von Eigenleistungen weitergegebenen bautechnischen Informationen.

Bei Ausbau und Gestaltung der Innenräume eignen sich das Verlegen von Bodenbelägen und die Bearbeitung der Wandoberflächen zur Ausführung in Eigenleistung. Von der Verlegung der Elektroleitungen oder dem Einbau der Sanitärinstallationen ist aufgrund der möglichen Gefährdung der Bewohner oder der Bausubstanz (z.B. Durchfeuchtungen aufgrund von Leitungsschäden) bei fehlerhafter Ausführung grundsätzlich abzuraten.

Unabhängig von der Art des beabsichtigten Bodenbelages muss eine vorherige ausreichende Austrocknung und Ebenheit des Estrichs sichergestellt sein und bei der Abnahme gemessen und dokumentiert werden. Einzuhaltende Grenzwerte sollten vorab festgelegt werden. Folgende Hinweise sind erforderlich: Vorhandene Dehn- oder Feldbegrenzungsfugen sind im Bodenbelag zu berücksichtigen. Außerdem dürfen die zwischen Wandoberfläche und Estrich verwendeten Randstellstreifen nicht vollständig entfernt werden, da der Schallschutz durch eine direkte Verbindung zwischen Wand und Estrich deutlich verschlechtert wird und bei unmittelbarem Kontakt zwischen dem federnd eingebauten Estrich zur Wand die Estrichplatte brechen kann. Zur Vermeidung falscher Anschlusshöhen im Bereich von Türdurchgängen und Treppenläufen ist der geplante Bodenbelag zu berücksichtigen.

Kurzbericht

Hinsichtlich der Gestaltung der Wandoberflächen wird empfohlen, sowohl für die unterschiedlichen Ausführungsarten von Innenputzen als auch für die Verspachtelung von Gipsplatten Qualitätsklassen zu vereinbaren. So wird für alle Beteiligten verbindlich festgelegt, welche abschließende Oberflächenbearbeitung bei dem jeweils vorhandenen Untergrund möglich ist oder ob der Eigenleister ggf. nicht geplante, zusätzliche Vorbehandlungen durchführen muss. Werden keine Vereinbarungen getroffen, gilt die Qualitätsklasse Q2 als Standard. Sind diese Randbedingungen festgelegt, stehen den Maler- und Tapezierarbeiten in eigener Regie nichts entgegen.

Beim Dachgeschossausbau sollen die wesentlichen zur Gebrauchtauglichkeit des Daches erforderlichen Bauteilschichten vom Unternehmer ausgeführt werden. Hierzu zählen Dachstuhl, Dachdeckung und weitere Wasser ableitende Schichten, Wärmedämmung und eine lückenlose Luftdichtheitsschicht inkl. der Anschlüsse und Durchdringungen. Zur Erstellung in Eigenleistung eignen sich innere Bekleidungen auf Installationsebenen sowie das abschließende Tapezieren und Anstreichen. Werden diese Arbeiten vom Bauherrn selbst ausgeführt, soll dieser darauf hingewiesen werden, dass die Fugen zwischen Bekleidung und Mauerwerk zur Vermeidung von Rissen offen belassen oder verformbar zu schließen sind.

Die Eigenleistungen im Bereich von Außenanlagen sollten sich auf die Gestaltung der Grünflächen beschränken und mit einem Abstand von etwa 30 cm vor der Gebäudeaußenwand enden. Darüber hinausgehende Arbeiten, die unmittelbar im Zusammenhang mit dem Gebäudesockel stehen, sollten möglichst von Fachfirmen ausgeführt werden, da sie umfangreiche Kenntnisse aus unterschiedlichen Gewerken und deren koordinierte Planung erfordern. Der obere Anschluss der Kellerabdichtung ist auf den ggf. vorhandenen Sockelputz abzustimmen. Besondere Wärmeschutzanforderungen am Übergang von erd- zu luftberührtem Bereich sind zu berücksichtigen.

Ebenfalls nicht von Bauherren in Eigenleistung ausgeführt werden sollte die Bauwerksabdichtung, da auch in diesem Bereich im Versagensfall das mögliche Einsparpotenzial in keinem Verhältnis zum Schadensrisiko und zu den Folgekosten stehen. Da eine Ortung und Beseitigung der Leckstelle nach Abschluss der Bauarbeiten je nach Zugänglichkeit schwierig ist, unterliegen Abdichtungen im erdberührten Bereich einem hohen Grad der Zuverlässigkeit und Funktionssicherheit.

Beim Teilausbau des Kellers als Aufenthaltsraum (z.B. Gästezimmer) sollen zur Vermeidung von Schäden als Wärmedämmung und Bodenbeläge feuchtigkeitsunempfindliche Materialien verwendet werden. Wird der Wärmeschutz von einer innen liegenden Dämmung erbracht, soll der Planer den Bauherrn darauf hinweisen, dass Anschlüsse wie Fensterleibungen oder an Außenwände anschließende Innenwände oder Decken etwa $\frac{3}{4}$ bis ein Meter breit mit zu dämmen sind, da ansonsten die Gefahr der Tauwasser- und Schimmelpilzbildung besteht. Über diese Maßnahmen hinaus-

gehende Arbeiten wie das Verlegen von Heizleitungen oder Heizkörpern können nicht ohne spezielle Kenntnisse erfolgen.

Die Schadenfreiheit von in Eigenleistungen ausgeführten Arbeiten ist wesentlich von der richtigen Einschätzung des Bauherrn hinsichtlich seiner fachlichen und zeitlichen Möglichkeiten abhängig. Liegen hier Fehleinschätzungen vor, können Instandsetzungskosten der in eigener Regie vorgenommenen Maßnahmen die eingesparten Baukosten um ein Vielfaches überschreiten. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass lediglich die Lohnkosten, nicht jedoch die Materialkosten eingespart werden können. Zur Vermeidung von Schäden und Streitigkeiten über die Klärung der Verantwortlichkeit sollten daher bereits bei Vertragsabschluss beabsichtigte Eigenleistungen klar definiert und das tatsächlich vom privaten Bauherrn Machbare festgelegt werden.