

Rainer Bolles
Baugedanken und mehr

ZUM BAUSPIEL

kritisch - unabhängig - werbungsfrei - informativ

Nr. 3

Oktober 2008

Für Teilnehmer am
72. BAUSCHÄDEN-FORUM
Rottach-Egern am Tegernsee

Soweit Texte nicht namentlich gekennzeichnet sind, stellen Sie Auffassung und Sichtweise von Rainer Bolle dar.

Hinweise zum Copyright aus gegebenem Anlass:

Das Kopieren, Verwenden und Weitergeben von Texten, gleich in welcher Form, insgesamt oder als Ausschnitt, ist **ausschließlich** unter folgenden Bedingungen gestattet:

Kennzeichnung mit

- Angabe der Quelle/des Autors
- Angabe, ob Zitat, Ausschnitt oder gesamter Artikel

Eine andere Handhabung wird als Verstoß gegen die Rechte des Autors angesehen.

VORWAHNUNG.....	4
Die Hauptfehler des Bauherrn	6
Was sind Bauschäden.....	7
... eine TV-Anfrage vom 15.8.08.....	11
Abstandsgesetze	14
Die merkantile Wertminderung	15
Dichtpampe am Penthaus	23
Hässlichkeit ist nicht subjektiv!.....	25
Herr Meyer schreibt einen Brief	27
Herr Meyer kriegt eine Antwort	36
Tiefensee: Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.....	37
Weißrost und das nützliche CO ₂	38
Frucht der Arbeit.....	40
Technische Regel(n)? Zahlenwerte?	42



VORWAHNUNG

Liebe Leser beiderlei Geschlechts (um das alberne –Innen bei gleichzeitigem Bemühen um sexual correctness zu vermeiden):

Wir gehen goldenen Zeiten entgegen. Nicht nur im Bauwesen, sondern auch sonst: Es gibt Bauland global ohne Ende, den Regenwald für 0,01 EUR/m² und wer kein Geld zum Bauen hat und nicht weiß, warum und was, der gründet am besten einen Immobilienfonds, in den lauter Leute ihr Geld einzahlen, damit etwas Rentierliches (die Doppelbezüglichkeit zu den Gehörnten können Sie getrost als Absicht ansehen) gebaut wird. Das rechnet sich steuerlich und schafft gelegentlich Rendite, wenn es gelingt, Menschen davon zu überzeugen, dass sie nur etwas mehr arbeiten müssen, um dort wohnen oder arbeiten zu können, wo zu wohnen oder zu arbeiten sie sich im Moment nicht leisten können. Zu diesem sehr besonderen Thema finden Sie weiter hinten noch eine schöne Parabel.

Vielleicht gehören Sie zu denen, die das alles nicht so golden finden? Und? Haben Sie schon mal Wort oder Finger erhoben? Oder gehen Sie einfach nicht wählen, als Passiv-Demonstration? Nach dem Motto: der Staat wird schon merken, dass ich mich nicht wohl fühle? Da könnte man auf die Idee kommen, die Wahlen kostensparend ganz abzuschaffen, wegen mangelnder Beteiligung und der Einsparung! Lassen Sie das nicht Frau Merkel hören, die Frau ist alten neuen Ideen gegenüber progressiv reaktionär aufgeschlossen. Sie hat es nicht anders gelernt.

Meine Sicht ist stark vereinfacht und naiv, wie man mir zu Recht vorwirft, wenn ich daran appelliere, sich doch zunächst das Einfache bewusst zu machen, ehe man sich im Gewirr des Komplizierten fundamentlos verirrt und dann gelegentlich Verstehen und Verstand durch Glauben und Hoffen ersetzt. Mit diesem intellektuellen Selbstbetrugstrick sind wir auch schon beim Thema "BAU".

"Einfach" ist in der Regel nicht spektakulär und daher auffällig unauffällig. Das kann sich nicht jeder leisten. Überrascht es, dass Menschen, die nicht "einfach" denken können, fest davon überzeugt sind, komplizierte Dinge verstehen und anwenden zu können? Trösten Sie sich damit, dass in der Physik die allereinfachsten Dinge Gegenstand der Forschung sind. Das Komplizierte lässt sich nur ungefähr empirisch beschreiben. Das wussten Sie wahrscheinlich nicht, weil es Ihnen noch nie jemand so desillusionierend sagte?

Auf dem fliegenden Teppich lebt sich's gut. Donald Duck amüsiert uns, wenn er über die Abbruchkante hinaus ignoranzgetragen in der Luft über der Schlucht weiterläuft, bis er die Situation erkennt und abstürzt. Scheinfolgerichtig: Erkenntnis führt zum Absturz? Jadoch, und je später, desto tiefer! Man vermeidet also am besten jede Erkenntnis oder bemüht sich rechtzeitig darum, dann fällt man nicht so tief. Eine reine Mentalitätsfrage, um nicht das Thema "Intelligenz" protestträchtig zu nennen.

Eines Tages wird irgendein Unternehmen aus Gründen lukrativer Absatzmärkte unter Berufung auf Forschungsergebnisse mitteilen, dass es die Schwerkraft gar nicht gibt, die Erde in Wirklichkeit ein fliegender Teppich ist und alle Probleme, die wir haben, Projektionen aus Parallelwelten sind. Sie glauben nicht, dass Sie so einen Unsinn glauben würden? Dann frage ich mich, warum so viele (Bau)Menschen glauben, dass man mit Hilfe eines ungeeigneten Rechenverfahrens ausrechnen kann, wie viel Energie man dadurch spart, dass man Materialien, deren Nutzen nur auf solchem Rechenverfahrens beruht, verbaut.

Die Welt des Bauens ist von mittlerweile unerträglichem Geschwätz zum Thema Wärmeschutz dominiert. Vorsichtshalber belasten die meisten "Anwender" ihr "Wissen" lieber nicht mit Wissen zu diesem Thema, weil sie dann vor lauter notwendigem "sich befassen" ja nicht mehr zum Anwenden und Geld verdienen kämen. Andere wenden Unverstandenes konstruktiv lieber nicht an, sondern werden hauptberuflich "s(chw)achverständig" und beklugscheißern, was nach beliebtem Denkersatz nach Stand und Regel der Technik hätte oder auch nicht gemacht oder nach Norm hätte sein oder nichtsein müssen, damit es nicht soweit gekommen wäre, wie es jetzt gekommen zu sein scheint.

Die "Realbären" werden erschossen, wenn sie sich nicht politisch artkorrekt verhalten, - oder gerade doch und eben deswegen.

Die unsichtbaren dicken Bären, die uns immer aufs neue aufgebunden werden, schleppen wir Steuerzahler und Baumenschen klaglos mit uns herum. Wir müssen nicht befürchten, dass diese Bärengeister, und wir gleich mit ihnen, erschossen werden. Hier wird man subtiler mundtot gemacht, wenn man den dicken Geisterbär bemerkt.

-rabo

**Die Klugen lernen von den Dummen mehr
als die Dummen von den Klugen.**

Peter Rosegger

Die Hauptfehler des Bauherrn

- Geld an der falschen Stelle sparen,
- Geld an der falschen Stelle ausgeben!
- Hoffen und glauben,
- falsche Lektüre lesen.

Statt nachzudenken warum er dies will und jenes nicht,
und wer ihm was warum aufschwätzen will.

Nicht zu definieren, was er will und was er erwartet
und die, die auf solchen Antworten bestehen,
am Ende für zu teuer halten.

Es ihm meist geht um Emotion und Geld,
nicht um richtig oder falsch.

Am selbstgefährdetesten sind die,
die mangels Klugheit
sich für besonders klug halten.

Was sind Bauschäden

Wenn man sich mit Bauschäden befasst, darf man sich irgendwann einmal die Frage stellen, was das überhaupt ist. Für die einen eine sichere Einnahmequelle, für die anderen ein leidiges Thema, welches Geld kostet.

- Man hat sich daran gewöhnt, dass es Bauschäden gibt.
- Man hat sich daran gewöhnt, dass diese Ärger machen und dass diese Geld kosten.
- Man hat sich daran gewöhnt, dass sogenannte Sachverständige zu Papier bringen, welches die Ursachen sind, wo die Verantwortlichkeiten liegen und was es kostet, die Sache zu beheben. Wie gut, dass mancher Sachverständige nicht real ausführen muss, was er zusammengeschrieben hat.

Grundsätzlich gibt es zwei Kategorien von Bauschäden. Die einen realisieren sich sichtbar materiell und die anderen im Geldbeutel.

Auch die Ursache von Bauschäden lässt sich in grober Sicht kategorisieren:

- Bauschäden als Folge von Bauplanungsfehlern
- Bauschäden als Folge von Ausführungsfehlern
- Bauschäden als Folge von unvorhersehbar einwirkenden Ereignissen

Die ersten beiden Kategorien ließen sich vermeiden, wenn jeder der Baubeteiligten wüsste was er tut und was er besser lässt.

Die letzte Kategorie beinhaltet das Element des Zufalls. Hier kann man allerdings unterschiedlicher Meinung darüber sein, welche Zufälle zufällig sind und welche Zufälle eher Erwartung genannt werden müssten.

In einer Zeit, in der Bauen nach dem Prinzip der Hoffnung etabliert ist, indem spektakulär Architektur belohnt wird und die Wunderprodukte der Bauchemie Ersatz für konstruktive Notwendigkeiten werden, wird oftmals erklärend und Entlastung suchend für Zufall erklärt, was nachdenklich zu erwarten war. Wetter zum Beispiel.

Vor lauter Klimakatastrophengeschwätz scheint mancher vergessen zu haben, dass es thermisch bedingte Längenänderungen,

Wind und gegen die Schwerkraft fließendes Regenwasser ebenso gibt, wie stauendes Oberflächenwasser, welches zu Druckwasser wird.

Das Ignorieren des Einfachen und Naturphänomenalen zeichnet nicht den Genius aus, sondern den Ignoranten! Dass Ignorantentum architekturpreisgefördert und publikationswirksam verbreitet wird, ist ein Trauerspiel, aber keine Entschuldigung und erst recht ohne jeden Vorbildcharakter.

Sich mit Bauschäden zu befassen dient weder der Schadenfreude noch der Überheblichkeit, sondern verfolgt den ernsthaften Zweck, Schäden (besser ihre Ursachen), zu vermeiden.

<p>Jeder Fehler erscheint unglaublich dumm, wenn andre ihn begehen. (Georg Christoph Lichtenberg)</p>
--

Bauschäden der ersten und zweiten Art vermeidet man, indem man von Anfang an Fehler in Planung und Ausführung vermeidet.

Sie mögen einwenden, dass es Ganoven früher ebenso gab, wie es sie heute gibt. Dies ist sicher richtig, nur soll man sie dann auch so nennen und nicht als Architekten, Bauingenieure oder Sachverständige bezeichnen.

Um Baufehler der einen oder anderen Art zu vermeiden, bedarf es bestimmter Kenntnisse oder Erkenntnisse, die man berufsehrenhalber voraussetzen dürfte, wenn es die Berufsehre in allgemeiner Verbreitung noch gäbe.

Ich entsinne mich, dass ich nach einer Woche Englischunterricht meinte, nun Englisch sprechen zu können. Sicher werden auch Sie, lieber Leser, Menschen kennen, die wissen, wie ein Ball aussieht, wie er sich anfühlt und ihn auch beschreiben können. Dass solche Menschen regelmäßig Jongleure sind, darf bezweifelt werden. So ist es auch mit den Baukenntnissen. Gelegentlich erlebe ich, dass man mir vorwirft, die vorgetragenen Zusammenhänge seien Grundwissen des ersten Semesters eines Bauingenieurstudiums. Es gibt hierzu nur anzumerken, dass diejenigen, die am wenigsten wissen, meinen, alles zu wissen.

Manche sind auch ihrem Wissen nicht gewachsen und können vor lauter Wissen schon gar nicht mehr nachdenken.

Wer sich mit Bauschäden befasst, mit dem Ziel diese zu vermeiden, wird nicht umhin kommen, ganz unten zu beginnen, an der Basis, an der Wurzel, mit anderen Worten, radikal zu denken.

Wer sich weigert, das Wesen der Dinge zu erkennen, wird Eigenschaften und wechselwirkendes Verhalten im Falle des Misserfolgs eher als Zufall deklarieren, denn als eigene Unzulänglichkeit des Wissens, Erkennens und Umsetzens. So verwundert es nicht, dass solche Klientel sich langweilt, wenn man über die Ursachen grundlegender Phänomene in äußerster Einfachheit als Resultat verstandener Komplexität zu informieren versucht.

Wer ideologiefrei dargestellte Zusammenhänge als „Ansicht“ deklariert, macht offenkundig, auf welchen Stand des Wissens er sich befindet. Ansicht (und dazu noch falsche) ist es, Inhalte von Normen als "Technik" anzusehen, auch wenn dies so etabliert ist, dass kaum ein Richter dem Sachverständigen(?) das Honorar verweigert, der Technik mit politisch und kommerziell Gewolltem verwechselt.

Sich mit Bauschäden zu befassen, -ich wiederhole es, - heißt nicht, sich daran zu ergötzen, was andere alles falsch gemacht haben. Man hüte sich davor, den Respekt vor dem eigenen Irren zu verlieren! Es bedeutet aber Auseinandersetzung mit den Gründen bis in die notwendige Tiefe hinein, mit dem Ziel, aufgrund des Verstehens, des Bewusstmachens, **des Erkennens** Fehler zu vermeiden, anderen die Wirkungen von Fehlern deutlich zu machen und auf diesem Fundament „richtig“ zu planen oder zu bauen. Qualifiziertes(!) Irren nicht ausgeschlossen.

Man soll nicht verkennen, wie schwierig es ist, Fehler zu vermeiden, denn die Vielzahl der Tücken, durch die das Bauen mit seiner Vielfalt der Baumaterialien, der Individualität der Bauwerke, der Bauherrn, der Individualität der Bauausführenden einhergeht, ist erdrückend und (so gesehen) vorhersehbar. Nur wenn jeder der am Bau Beteiligten mit hohem Respekt vor dem Risiko etwas falsch zu machen, in Kombination mit fundamentalem Wissen, seine Aufgabe erfüllt, steigt **die Wahrscheinlichkeit** für einen fehlerfreien und daher von Bauschäden der ersten und zweiten Art weitgehend verschonten Bau und Bauherrn.

Wer über den Dingen steht, wer schon alles zu wissen glaubt, sollte seinem Auftraggeber gleich schriftlich mitteilen, dass er zu den Unbelehrbaren zählt und als solcher auch honoriert werden möchte.

Am besten teilt er dies auch sogleich seiner Haftpflichtversicherung mit, damit diese eine entsprechende Beitragsprämie kalkulieren kann.

Ich habe nicht Angst vor den Wissbegierigen Unwissenden, mit denen man Informationen austauscht. Angst machen mir jene, die meinen, schon alles zu wissen, weil sie so wenig wissen, **dass sie nicht wissen, was sie nicht wissen.**

Man wird umlernen und umdenken müssen, wenn man meint, dass eine Veranstaltung wie das BAUSCHÄDEN-FORUM nur der Präsentation katastrophaler Schadenbilder und deren Analyse dient und nicht der Vermittlung von grundlegendem BAUWISSEN.

Wer die Akrobatik des Jonglierens mit dem Ball erlernen will, wird sich so oder so mit dem Wesen der Dinge befassen müssen, um diese zu verstehen und im Einzelfall richtig anzuwenden.

In gängiger Definition (der Lernpsychologie) wird lernen als „Verhaltensänderung“ beschrieben. Verhaltensänderung scheint ähnlichen Gesetzen zu unterliegen, wie die physikalische Masse. Was einmal in Bewegung ist, bewegt sich möglichst gleichförmig weiter. Was einmal in Ruhe ist, ist nur unter Aufwand großer Energie in Bewegung zu setzen. Es darf daher nicht wundern, wenn mancher die Zumutung des Dazulernens als lästig empfindet, weil gewohnte und bekannte Zustände verlassen werden müssen.



Stellen Sie sich vor,
ein Grüner hätte schon gelebt,
als wir noch Eiszeit hatten.
Er hätte für Klimakonservierung gekämpft.
Wir könnten ganzjährig Skilaufen vor der Haustür.

... eine TV-Anfrage vom 15.8.08

*Sehr geehrter Herr Bolle,
im Auftrag von stern-TV Reportage (VOX - 46 Minuten) suchen wir nach interessanten Fällen von Baupfusch, um darüber zu berichten. z.B. Familien, die auf Grund von Mängeln nicht in ihr Haus ziehen können, z.B. gravierende Mängel und verweigerte Abnahmen bei Neubauten etc.*

Wichtig für uns ist, dass das mangelhafte Haus nicht oder in Teilen nicht nutzbar ist und dass die Mängel auch noch sichtbar bzw. gut dokumentiert sind.

Vielen Dank. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*Stefanie Haverkock
6w-Film- und Fernsehproduktions GmbH
Huefferstrasse 73 – 79, D.- 48149*

...und die Antwort vom 15.8.08

Guten Tag Frau Haverkock,

gerne stehe ich für informative,
nicht aber plakative Sendungen
zur Verfügung,
die nichts als Desinformation
in niveauloser Unterhaltungssattitüde verbreiten.

Mangel ist ein Rechtsbegriff,
das sollte endlich begriffen und vermittelt werden.

Baupfusch gibt es viel,
Baufehler noch mehr
und Denkfehler am häufigsten.

> Baufehler sind Ursache für Bauschäden als Folge <.

So und nur so ist es korrekt.**

Im übrigen:

Ein Mangel muss kein prickelndes Schadenbild hervorrufen.

Da sehen Sie schon,

auf welch´ falschem Dampfer die Medien gerne sitzen,

wenn es nur reißerisch klingt!

Leisten Sie der Volksverblödung keinen Vorschub,

dann können wir über eine sinnvolle und spannende Sendung

auf Grundlage von Schadenbildern

und ihren Ursachen parlieren, im Studio!

Möglichst zusammen mit einem qualifizierten Baurechtler.

Fachlich und analytisch korrekt,

juristisch zutreffend.

Nur so und nur dann.

Das spart Geld,

man wird nicht nass

und bekommt keine dreckigen Schuhe

oder Pilze in die Nase.

Gehen Sie nach Georgien oder Südossetien,

wenn Sie durch Kriegsverbrecher

unbewohnbar gemachte Bauten filmen wollen.

Den Menschen dürfte es dort schlechter gehen

als einem mangelgeplagten Bauherrn hierzulande.

Was keinen Baupfusch entschuldigt,

aber auch keine olympischen Spiele rechtfertigt.

Abschließend:

Machen Sie eine Sendung über die lukrativen Hintergründe

der an wissenschaftlicher Unhaltbarkeit

nicht zu übertreffenden CO₂ -Lügendgeschichte
und die lukrativen Folgen für das Bauen
einschließlich der darauf basierenden Bau- und Gesundheitsschäden.
Damit würden Sie gesellschaftspolitischen "Zusatznutzen"
(wie dies so gern genannt wird) schaffen.
Diesbezüglich füge ich ein Schreiben an Frau Merkel
zu Ihrer Kenntnis bei.

Da sehen Sie mal,
was Sie mit einer einfachen Anfrage
für eine Antwortlawine losretzen können.

Mit dem unverzagtem Optimismus
dass Sie meine konstruktiven Vorschläge ernsthaft prüfen (lassen).
Am besten durch Ihren Programmdirektor.
Rainer Bolle

-----keine Antwort bis 1.10.08



>> Das Merkelschreiben bei der Wandzeitung angepinnt und auf CD.

**In Heiligendamm mussten gewaltbereite Politiker
außerhalb der "Bannmeile" bleiben.
Oder war es umgekehrt?**

Abstandsgesetze



Wie soll man hier etwas dicht bekommen?

Hände und Auge müssen einsetzbar sein, sonst wird der Anschluss zur Glücksache. Hier zur Pechsache.

Wo steht das? Natürlich steht das ...

Aber: muss das irgendwo stehen oder darf/muss man denken?

Schreibe ich: baukonstruktive Notwendigkeit, fragen mich Anwalt und auch Richter, wo das denn stehe. Kinderwissen ist meine Antwort, muss nirgendwo stehen! Dann sind sie überzeugt: Da muss ein richtiger Sachverständiger her, der nicht weiß, sondern zitiert!

Juristen sind gewohnt, dass Sachverständige sich auf fremd Geschriebenes zitierend berufen, statt auf ihren Sachverstand. Was darf man daraus schließen? Bücher statt Sachverstand?

Ein Sachverständiger muss mehr wissen, als in Normen steht! Sonst ist er weder sach noch verständig!

Wer etwas begriffen hat, muss nicht zitieren sondern kann darlegen. Das ist der feine Unterschied, der allerdings einen hör- und denkwilligen Richter benötigt.

Im Namen des Volkes.



Statt beschwörendem Schlusssatz
 „nach bestem Wissen und Gewissen“
 über Rundstempel und Unterschrift
 wäre gelegentlich wohl angebrachter:



Die merkantile Wertminderung



Beim Auto meint das jeder zu kennen, aber beim Bauwerk?

Zum 70. BAUSCHÄDEN-FORUM habe ich nicht ohne Grund durch Referat des Kollegen Küllmer eine differenzierte Betrachtung zu den Begriffen „Schaden“ und „Wert“ initiiert und angeregt.

Ein aufwühlendes Thema für viele, die entsetzt waren.

Wo es um den Wert einer Sache geht, welcher im direkten Zusammenhang mit dem Kaufpreis steht, ist es einfach, wenn der Begriff „Preis“ im Sprachverständnis mit dem Begriff „Wert“ bedeutungsgleich verknüpft wird. Zumindest glaubt dann jeder zu wissen, wovon die Rede ist, obgleich keine Gleichheit der Begriffe existiert.

Grundsätzlich ist das Thema „Wert“ nicht ohne gesellschaftspolitische und philosophische Hintergründe im weitesten Sinne zu verstehen und zu behandeln.

Ein „wertvoller“ Diamant ist für den in der Wüste Verdurstenden nichts wert. Ein Schluck Wasser aber das denkbar Wertvollste. Es gibt offenkundig Werte, welche erst dann zu Werten werden, wenn das e-

xistenziell Notwendige keinen oder nur geringen Wert hat, weil es zu den selbstverständlich vorhandenen Dingen gehört.

Wir wollen das Thema nicht philosophisch betrachten, obwohl dieser Hintergedanke präsent sein sollte, um gelegentlich die Dinge an ihren Platz zu rücken.

Wenn es um den Wert von Gebäuden geht, so muss hier mindestens unterschieden werden zwischen dem Sachwert der Immobilie, dem Mietwert und dem Verkehrswert.

Während sich die Ermittlung des Sachwertes für das Bauwerk an den (auch z.T. marktabhängigen) Herstellungskosten orientiert, wird es beim Grundstück bereits schwieriger, denn dessen Wert bestimmt die Interessenlage des Marktes. Kein objektivierbares Kriterium also!

Wenn es um die Frage der technischen Entwertung geht, gerät die sachorientierte Objektivität bereits ins unübersehbare Trudeln. Der Einsatz von Tabellenwerten, Entwertungskurven, etc. zeigt bereits, dass es sich hier nicht um eindeutig definierte Größen, sondern um Beurteilungsspektren handelt, welche mit Worten, nicht aber primär mit Zahlen beschrieben werden können. Da auch bereits die Herstellungskosten des Gebäudes größeren Schwankungen unterliegen, (sonst brauchte man keine Ausschreibung), ist noch nicht einmal die Ermittlung des Sachwertes zum Neu- oder gar zum technischen Zeitwert völlig problemfrei.

Die etablierten Verfahren liefern eine Scheinobjektivität und Sicherheit, welche aufgrund etablierter Gewohnheiten selten hinterfragt wird. Man hilft sich mit dem Begriff der "Toleranz" zur Erklärung des Unmöglichen. Die Kollegen „Wertermittler“ werden die Stirn krausen. Pardon, liebe Kollegen, dies ist keine Kritik an der Arbeit sondern Beschreibung von Eigenschaft.

Problematisch und weitgehend unbekannt und unverstanden ist das Thema **der merkantilen Wertminderung**. Es geht also letztendlich um **eine Wertminderung, die der Markt bestimmt**. Die Launen des Marktes nur bekanntlich nur mit den Methoden der Statistik in Tendenzen feststellbar. Das mathematische Instrumentarium, welches Statistiken zugrunde legt, soll nicht abgewertet werden, es besagt aber nichts über den Wahrheitsgehalt oder die Richtigkeit eines Ergebnisses im Einzelfall. Ein Zufall wird nicht dadurch zur Gewissheit, dass ihm eine hohe Wahrscheinlichkeit zugerechnet wird.

Es ist ein tragischer Irrtum vieler Rechenkünstler und Statistikgläubigen, dass sie dem Begriff der Wahrscheinlichkeit den Charakter der Richtigkeit zuordnen. Jegliche Lebenserfahrung sollte ausreichen, um der Mathematik den nützlichen Stellenwert zuzuordnen, der ihr zukommt, aber auch nicht mehr.

Wie die Diskussion beim 70. BAUSCHÄDEN-FORUM zeigte, handelt es sich bei der Thematik „merkantiler Minderwert“ offenbar um eine schwierige Sache. Dies dürfte in erster Linie daran liegen, dass Wortbedeutungen nicht stringent beachtet werden. Es geht einerseits um Marktwert und hier insbesondere um eine Differenz zwischen zwei Marktwerten, die sich durch eine bestimmte Situation ergibt. Es geht in keiner Weise um einen technischen Wert oder eine technische Abwertung.

Ein Wert, der den Gesetzen des Marktes unterliegt, lässt sich nur nach den Gesetzen des Marktes ermitteln! Daran gibt es nichts zu diskutieren.

Ein schaurig einfaches Beispiel: In einem Gebäude beschließt ein Hauseigentümer und -nutzer durch eigenes Handanlegen, aus dem einsamen Leben zu scheiden. In der Folge steht das Gebäude zum Verkauf.

Ein Wertgutachter, der das Gebäude vor dem Suizid bewertet hat, hat nach allen Regeln der Kunst gewissenhaft den Wert X ermittelt (ich nenne dies ungern: "errechnet", da dies den Anschein der Genauigkeit impliziert).

In der konkreten Situation zeigt sich, dass kaufwillige Interessenten ihr Kaufverhalten spontan ändern, wenn sie vom häuslichen Suizid des letzten Bewohners erfahren. Einige werden vom Kauf ganz zurücktreten, andere werden Bedenkzeit brauchen, noch andere werden ohne jede Abergläubigkeit ihr tatsächliches oder taktisch behauptetes Unwohlsein durch ein reduziertes Kaufpreisangebot besänftigen.

Mit etwas Glück findet sich ein robuster Käufer, dem die Lage des Gebäudes, das Grundstück und die Bushaltestelle in 100 m Entfernung so wichtig sind, dass die jüngste Vergangenheit des Gebäudes für ihn keine Rolle spielt.

Bezogen auf die individuellen Kaufinteressenten stellt dies das Spektrum zwischen unverkäuflich und verkäuflich zum ermittelten Verkehrswert (oder sogar darüber bei entsprechender Interessenkonkurrenz) dar. Offenbar hat ein Ereignis stattgefunden, welches das Kauf-

verhalten der Interessenten extrem beeinflusst, obwohl es mit der Bausubstanz und technischen Eigenschaften des Gebäudes nichts zu tun hat.

Zufall? Den Meistbietenden zu finden? Ja. Die Statistik weiß, dass es ihn gibt, kennt aber seinen Namen nicht.

Hat man nur 5 Interessenten und muss das Haus innerhalb von 4 Wochen verkaufen, so bewirkt die zufällige Mentalität der Interessenten extreme Schwankungen. Lässt man 3 Jahre vergehen und erhöht dadurch die Zahl der potentiellen Kaufinteressenten, so steigen die Verkaufsaussichten zum "normalen" Verkehrswert bereits allein aufgrund der in größerer Zahl und Mischung auftretenden unterschiedlichen Käufermentalitäten. Außerdem wird das Ganze durch den Faktor Zeit (= vergessen) positiv beeinflusst.

Wenn Sie nun jemand fragt, wie sich der Suizid auf den Kaufpreis des Hauses auswirkt, so haben Sie genau **die Fragestellung nach der merkantilen Wertminderung OHNE** jegliche technische Veränderung der Sache.

Gerichtlich stellt sich die Frage in anderen Zusammenhängen immer öfter:

1. Ein Gebäude erleidet einen Schaden durch Leitungswasser. In dessen Folge treten Bauteilzerstörungen, Schimmelpilz, etc. auf.
2. Der Schaden wird vollständig behoben. Die Ursache, die Folgeschäden werden mit großer Sorgfalt behoben. Eigentümer, Nutzer, Handwerker und auch der Versicherer sind sich einig: **Die durchgeführten Maßnahmen haben mindestens den Zustand des Gebäudes wieder hergestellt, wie er vor Eintritt des Schadens vorhanden war.** Neue Tapeten, neue Fliesen und neue Sanitärobjekte stellen sogar eine Verbesserung dar. Alles wurde im Rahmen der Gebäudesachversicherung unter sachverständiger Obhut getan, um den bedingungsgemäßen Schaden bedingungsgemäß zu beseitigen. **Der Schaden wurde also zu 100 % beseitigt, Gründe für eine technische Wertminderung aufgrund verbliebener, nicht reparabler Restschäden existieren nicht.**

In vereinter Runde sitzt man beim Versicherungsnehmer, die letzten Rechnungen sind geprüft, die endgültige Schadenhöhe steht fest, der Schadenregulierer hat soeben den Scheck unterschrieben. In diesem Moment fragt der Eigentümer des Gebäudes, ob er diesen Schaden bei einem Verkauf der Immobilie wohl dem Käufer mitteilen müsse, um sich nicht in rechtliche Gefahren zu begeben. Nein, er plane dies nicht, aber man könne ja nicht wissen ...?

Alle sehen sich betroffen an. Der kluge Sachverständige murmelt vor sich hin, „beim Auto wäre das so“. Der Schadenregulierer runzelt noch nicht einmal die Stirn, weil er nicht merkt, was da auf ihn zukommt. Im Brustton der Überzeugung erklärt er, „... das habe ich ja noch nie gehört, es ist ja alles behoben, wir haben doch gerade festgestellt, dass es sogar besser und schöner als vorher geworden ist. Mehr haben wir auch gar nicht versichert.“

Der Sachverständige blickt nachdenklich, denkt aber nicht noch einmal laut, denn der Versicherer ist sein geliebter Auftraggeber.

Schließlich geht man auseinander und der Eigentümer merkt an, er werde diese Frage noch klären, weil er sich nicht in Haftungsgefahren gegenüber einem Käufer begeben möchte.

2 Wochen später fragt der Versicherer beim Sachverständigen an, ob das Gebäude nach dem Schaden weniger Wert sei. Der Versicherungsnehmer habe sich anwaltlich beraten lassen und nunmehr mitgeteilt, dass er gegenüber einem Käufer auch ohne dessen direkte Nachfrage vorsorglich auskunftspflichtig sei, was (auch behoben) Schäden am Gebäude angehe. Vor diesem Hintergrund sei zu erwarten, dass ein potentieller Käufer für das Gebäude wohl nur einen geringeren Preis zahlen werde. Der VN mache daher eine Minderung des Verkehrswertes als Folge des eingetretenen, wenngleich behobenen Schadens geltend.

Der mit dieser Frage über die Maßen geforderte Sachverständige schüttelte brieflich sein Haupt angesichts solcher noch nie da gewesenen Ungeheuerlichkeit und teilte dem Versicherer mit, der Schaden sei behoben, es sei alles Erdenkliche getan worden und im übrigen sei es durch die Reparatur sogar zu einer Wertsteigerung am Sachwert gekommen, wie sich aus seinem Gutachten aus einem Vergleich von Neu- und Zeitwertschaden leicht erkennen ließe.

Daraufhin teilte der Versicherer dem Versicherungsnehmer umgehend mit, dass die Rückfrage beim Sachverständigen ergeben ha-

be, dass aufgrund der neuen Fliesen und Tapeten eine Wertverbesserung eingetreten sei, die dem Kunden aber aus vertraglichen Gründen nicht angelastet werden könne, keinesfalls aber eine Wertminderung. Der Schaden sei als abgeschlossen zu betrachten.

Der derart belehrte Versicherungsnehmer beauftragte nun einen Anwalt, welcher unter Berufung auf die gar nicht neue Rechtsprechung des BGB einen merkantilen Minderwert des Gebäudes geltend machte.

An dieser Stelle müsste und sollte sich der betroffene Leser fragen, über welchen Versicherer wir denn hier reden? Den Sachversicherer oder den Haftpflichtversicherer des in diesem Falle haftenden Installateurs.

Ei warum denn das, werden Sie fragen, wenn dies nicht Ihr Tagesgeschäft ist und ich will es kurz und unvollkommen erläutern:

Der Sachversicherer versichert den Aufwand für die Wiederherstellung (gemäß Zustand unmittelbar vor Schadeneintritt) bis zum Neuwert. Was dies im Grenzfall behördlicher Auflagen aus Sicht des BGH heißt, werde ich beim 72. BAUSCHÄDEN-FORUM berichten. Versichert sind Sachkosten und Baunebenkosten und ggf. Ausfallkosten für Nutzung oder Miete. Im Falle technisch unmöglicher Herstellung wird auch der technische Minderwert ersetzt. Es ist weder vom Verkehrswert noch vom merkantilen Minderwert die Rede. Gleichwohl wäre ein merkantiler Minderwert womöglich eine direkte Folge des (behobenen) Schadens (s.o.) und somit ein Folgeschaden, über dessen Ersatzpflicht sich zumindest streiten ließe.

Eindeutig dagegen im Falle der Haftung: Der Verursacher haftet gegenüber dem Geschädigten nicht aufgrund von Vertrag, sondern auf Grundlage des BGB. Der Geschädigte hat Anspruch sowohl auf Ersatz des Sachschadens, wie auch des Vermögensschadens. Allerdings: Beim Sachschaden beschränkt den gemeinen (Markt-) Wert der Sache(n) vor Schadeneintritt, beim Vermögensschaden auf die Differenz vor und nach Schaden. Hier kommt auch die Zukunftsperspektive in Betracht, denn der Schaden muss sich nicht konkret verwirklichen, aber erkennbar und ermittelbar sein.

Wie beim Auto: Auch 100% werksreparierte Unfallwagen werden im Falle des Verkaufes nur mit Wertabschlag verkäuflich sein, solange es Vergleichbares ohne Unfallhistorie gibt. Beim Pkw besteht der Anspruch an den Schädiger generell auch ohne einen unmittelbar zeit-

nah realisierten Verkauf (=Verlust). **Eine fiktive Ermittlung** findet statt, sachverständig vor dem Hintergrund eines Massenmarktes mit guter statistischer Aussagekraft.

Um es nicht unnötig zu verkomplizieren: Nehmen wir an, der Fall des Gebäudeschadens liegt regulierungstechnisch in der Hand **des Haftpflichtversicherers** des Schädigers. Damit entfallen rechtliche Klimmzüge der Interpretation des Sachversicherungsvertrages.

Das begriffliche Unverständnis auf Seiten des Versicherers und des Sachverständigen half hier nichts:

Die hier zutreffende Auslegung des BGB durch den BGH wurde vom Richter angewandt. Es wurde insoweit erkannt, dass es sich um einen Marktwert oder die am Markt entstehende Differenz des Wertes handele und somit um eine Angelegenheit nicht der technischen Bewertung, sondern der Bewertung von Käuferlust und -laune, des Marktes eben. So wurde ein Sachverständiger hinzugezogen, welcher Immobilien bewertet. Dieser erkannte richtigerweise, dass die Wertermittlungsrichtlinien nicht geeignet sind, um den merkantilen Minderwert aufgrund eines eingetretenen und behobenen Schadens zu ermitteln.

Es gab keine unterlassene Instandhaltung, es gab keine verbliebenen technischen Schäden, welche in die Wertermittlung hätten einfließen können. Die persönliche Meinung des hochqualifizierten Sachverständigen war hier nicht gefragt, denn dieser sollte/wollte nicht das Gebäude kaufen, sondern sollte herausfinden, wie sich der Käufermarkt im konkreten Falle verhalten würde.

Die Sachkunde des Sachverständigen war hier erforderlich, um mit den gebotenen Mitteln der Sorgfalt und Kenntnis eines Wertermittlers "Marktforschung" zu betreiben! Richtigerweise wies der Sachverständige den Richter darauf hin, dass er schwerlich 100 Kaufinteressenten per Zeitungsannonce ausfindig machen könne, um den Marktwert des Hauses unter persönlicher Anwesenheit und Führung herauszufinden.

Was bleibt in solcher Situation?

Wenn Einigkeit darüber besteht, dass Marktpreise durch den Markt, also das Verhalten einer statistischen Anzahl von Kaufinteressenten, bestimmt werden, so kann das Verhalten des Marktes (also einer Vielzahl von Käufern) nur nach den Gesetzen der Statistik untersucht werden. Es liegt also nahe, diejenigen zu befragen, die täglich

mit dem Markt zutun haben und dies sind klassischerweise die Makler. Ein Makler kann selbstverständlich nicht den Preis bestimmen, er kennt aber die Reaktion von Kaufinteressenten auf bestimmte Merkmale und Eigenschaften eines Gebäudes.

Der Kollege Küllmer stellte beim 70. BAUSCHÄDEN-FORUM anhand von Beispielen eine Methode zur Ermittlung des merkantilen Minderwertes vor, die vielen "unerhört" erschien (ungehört wäre wahrscheinlich zutreffender gewesen), obwohl sie vor den oben ausgeführten leicht nachvollziehbaren rechtlichen Grundlagen höchstrichterlich akzeptiert ist.

Man wird sich damit abfinden müssen, dass das BGB im Bereich der vertraglichen sowie der deliktischen Haftung nicht zwischen Schäden an Fahrzeugen und Immobilien unterscheidet.

Man wird abwarten müssen, ob und in welchem Umfang es sich herumspricht oder durchsetzt, dass ein sachgeschädigter Immobilienbesitzer auch seinen Sachversicherer für den merkantilen Minderwert als Folgeschaden in Anspruch nimmt und wie die Gerichte in dieser Situation den zugrundeliegenden Versicherungsvertrag interpretieren werden. Im Bereich der Haftung stellen sich jedoch keine Interpretationsfragen.

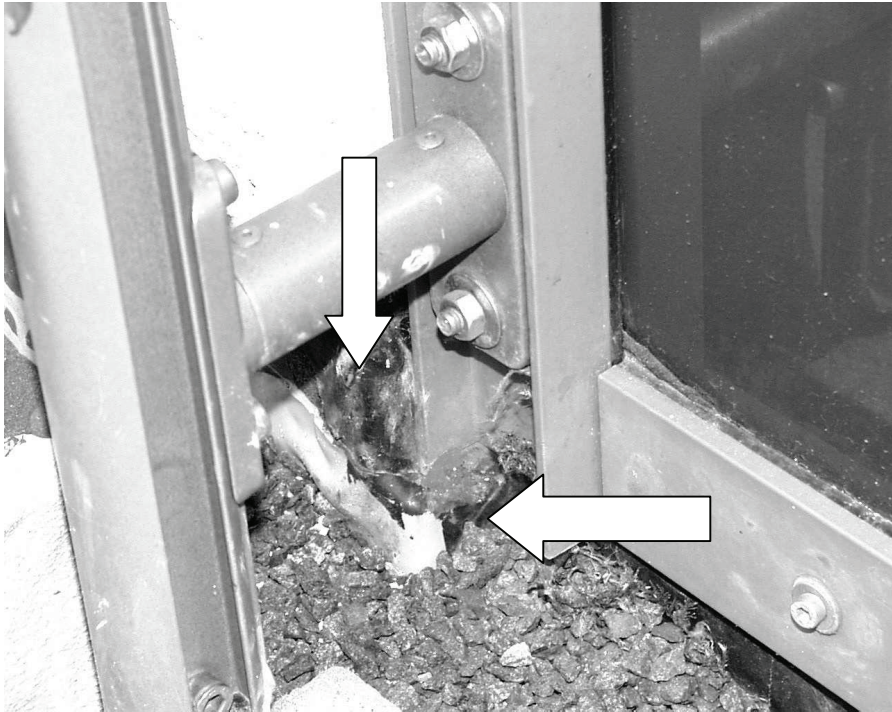


Die engagierten Wortbeiträge und Diskussionen in der Pause haben gezeigt, dass autofahrende Baumenschen das Selbstverständliche aus dem Bereich der Mobilität nicht auf die Immobilie übertragen sehen mögen. Solcher Wunsch schützt nicht vor Haftungsfolgen.

So einfach ist das, so wenig neu und doch für Viele unbekannt. Es lohnt sich, darüber nachzudenken, um nicht auf das Glatteis der unverständenen Worte zu geraten und diese mit Begriffen zu verwechseln.



Dichtpampe am Penthaus



Pfosten-Riegel, Bodenanschluss Dachterrasse . Randstreifen Splitt.
Standort Küste Norddeutschland, 5.OG, windfreie Lage N-W.

So sieht es aus, wenn Planung durch Silikon ersetzt wird. Problem ist hier (nicht nur) der seitliche Anschluss an das Mauerwerk im Spritzwasserbereich.

Es wurde innen nass. Aus mehreren Gründen. Auch diesem.

Abhilfe: Sockelaufkantung ca. 15 cm , Fugen (auch die vertikalen) weg aus der Spritzwasserebene, Schlagregenschutz des Fußpunktes sowieso. Nicht schön für den Architekten aber drinnen trocken!

Prinzip (!) , nicht Rezept. Denn ja, z.B. die Dämmung fehlt am Sockel.

Noch besser: statt Splitt Rinne mit Gitter

