

Liebe Leserinnen und Leser,

heute muss ich Ihnen eine traurige Geschichte erzählen. Unlängst rief mich ein Kunde an und erklärte mir. Mein Auftrag ist beendet, weil er gegenstandslos geworden sei. Der Kunde hatte Ende der 1990er Jahre in Köln eine kleine Wohnanlage als Niedrigenergiehaus errichten lassen, wobei ihm annähernd Passivhaus-Qualität versprochen wurde.

Die Realität sah dann ganz anders aus. Hoher Wärmeverbrauch, enorme Stromkosten für die Lüftung, im Winter zog es und im Sommer waren die Temperaturen nicht beherrschbar. Als Folge davon minderten die Bewohner die Miete, Fluktuation und Leerstand waren hoch.

Als ich 2008 als Gutachter hinzugezogen wurde, war der Rechtsstreit im vollen Gange, ein halbes Dutzend Gutachten lagen schon zu eingedrungenem Wasser, Geräuschen aus der Lüftungsanlage etc. etc. vor. Eine systematische Aufbereitung zeigte Pfusch in allen Gewerken, sei es bei der Abdichtung, der Luftdichtheit oder der Haustechnik. Wie an einer Perlenkette ließen sich untaugliche Konzepte, fehlerhafte Berechnungen und zgedrückte Augen von der Konzeption bis zur Bauleitung nachvollziehen. Das Ganze lässt sich nur erklären, wenn immer wieder jemand gesagt hat: „es wird schon nicht so schlimm werden, es wird schon nicht auffallen.“ Glücklicherweise ist das nicht die Regel unter den planenden Kollegen, aber es kommt leider immer wieder vor.

Die Geschichte hat leider kein happy end. Der Kunde, der die Gebäude inzwischen mit hohem Verlust verkauft hat und in der Schweiz lebt, kam auf dem Rechtsweg vom Regen in die Traufe. Seine Anwälte versäumten wichtige Fristen, so dass die Klage aus formalen Gründen abgewiesen wurde. Jetzt findet er in Deutschland nicht einmal einen Anwalt, der seine Regressforderungen gegenüber den „verehrten Kollegen“ vertritt.

Die Baubranche liefert fast ausschließlich Unikate, das zumeist unter hohem Zeit- und Preisdruck – da sind Fehler und nicht erfüllte Erwartungen vorprogrammiert, die immer häufiger in einen Rechtsstreit münden, was sich leicht an der Entwicklung der Versicherungsprämien für Planungsbüros ablesen lässt. Ein probater Weg, dies zu vermeiden, ist eine funktionierende Qualitätssicherung. Vier Augen sehen nicht nur mehr als zwei, zwei kreative Köpfe finden meistens auch bessere Lösungen als einer.

Selbst wenn Sie an Ihren Gebäuden schon Mängel festgestellt haben, ist es zumeist der bessere Weg, auf die Kooperation der Planer und ausführenden Firmen zu setzen und Nachbesserungen zu verlangen – allerdings nicht als Flickenteppich, durch Drehen an den Symptomen, sondern nach einer unabhängigen und gründlichen Überprüfung der bisher erbrachten Leistungen.

Ich wünsche Ihnen bei Ihren baulichen Aktivitäten stets eine fruchtbare Zusammenarbeit mit Planern und Ausführenden – und eine Stelle, an die sich beide Seiten vertrauensvoll wenden können, weil sie ihre Anliegen versteht.

Ihr

Claus Kahlert