



Dummdeutsch am Bau

Heute: „Sanierungsarbeiten“

JF Wilhelm Daniel, öbuv, Sachverständiger, Duisburg*

Streitvermeidung durch Wahl der „richtigen“ Begriffe

Die deutsche Sprache bietet aufgrund ihres umfangreichen Wortschatzes und der ausgeprägten Begriffsvielfalt geradezu uferlose Möglichkeiten, sich präzise und nahezu unmißverständlich auszudrücken, sich zu verstehen und/oder verständlich zu machen, Menschen in Übereinstimmung zusammenzubringen.

Ein Weiteres bewirken hierbei die zahllosen Gesetze, Verordnungen, Bestimmungen, Erlasse, Anwendungsvorschriften, Vertrags- und Regelwerke usw. usw., die unseren Alltag ordnen.

Somit sollte doch „Alles klar“ und gut zu handhaben sein!?

Die ständig steigenden Zahlen von Auseinandersetzungen, nicht zuletzt Prozeßangelegenheiten in Bausachen, zeugen aber vom Gegenteil.

Auseinandersetzungen um vorhandene – oder nicht vorhandene – Fehler, Unzulänglichkeiten, Mängel, angemessene Preise, Termine, Terminüberschreitungen, angemessene Abrechnungsumfänge und Abrechnungsinhalte bei Bausachen, Abweichungen von Regelwerken, Streit um Unregelmäßigkeiten sind ja noch gut nachvollziehbar. Der Auftraggeber, Bauherr, Besteller von Bauleistungen kann in aller Regel für sein gutes Geld auch gute, brauchbare, termingerechte Leistung verlangen.

Der Sachverhalt

Kürzlich wurde der Autor in einer gerichtsgutachterlichen Angelegenheit mit der Frage konfrontiert: „Sind die festgestellten Feuchtigkeiten im Keller des sanierten Hauses

bei einem Bauwerk diesen Alters üblich?“

Der Sachverhalt, der hier verständlicherweise anonym bleiben muß, ist kein Einzelfall – ein Bauwerk aus der Jahrhundertwende wird renoviert und veräußert, möglicherweise aufgeteilt und als Stockwerkseigentum veräußert.

In der Baubeschreibung zum Notarvertrag hierzu ist zu lesen, daß das Objekt saniert wurde bzw. saniert wird (Bausoll).

Aus unserer alltäglichen Umgangssprache ist uns der Begriff der Sanierung aus dem Gesundheitswesen vertraut, wie z. B. Sanitäter, Sanitäts-haus, ggf. Sanierung eines maroden Unternehmens, was dann bedeutet, daß hier etwas gesund gemacht wird.

Der Sanierungsbegriff – ein Definitionsversuch

Zum Beispiel Auszüge aus dtv-Lexikonreihe:

Sanierung = die Schaffung gesunder Verhältnisse, Wiederherstellung, Neugestaltung der Verhältnisse durch Maßnahmen, z. B. durch Stabilisierung.

Gablers Wirtschaftslexikon interpretiert Sanierung als Maßnahmen zur Vermeidung von Verlusten, Mängeln oder Störungen, Ausfall, Unzulänglichkeiten ...

Ferner ist hier die Rede von Sanierungsbilanz zur Feststellung des Sanierungsgewinns.

Also: da, wo saniert wurde, entfallen Störungen, scheidet Unzulänglichkeiten aus, wurden Mängel beseitigt.

Der Sanierungsbegriff im Baugeschehen

Der Baubereich befaßt sich nach den vorliegenden Regelwerken mit

Sanierungen (stichworthaft aufgeführt): Städtebauförderungsgesetz, Baugesetzbuch – Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164), städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165–171).

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sofern solche Maßnahmen in einem Gebiet durchgeführt werden sollen, muß das Gebiet durch Satzung von der Gemeinde als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen werden (§ 142 Abs. 1 u. Abs. 3 BauGB).

Die Durchführung der Sanierung umfaßt gem. § 146 BauGB Ordnungs- und Baumaßnahmen. Ordnungsmaßnahmen muß die Gemeinde durchführen; hierzu gehören die Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung) einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Erschließung) sowie etwaige sonstige Maßnahmen, die zur Durchführung der Baumaßnahmen notwendig sind ... (Baugebot, Modernisierungsgebot usw.), soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplanes erforderlich ist (§ 186 BauGB).

Es handelt sich bei diesen Gesetzen, Vorschriften, Erlassen etc. um städtebauliche Sachzusammenhänge, Quartiersmodernisierungen, Gebietsentwicklungen – also um Stadtplanungsbelange und nicht um objektbezogene Baukörperanforderungen oder Bauwerksbelange.

* Der Autor ist SV für Schäden an Gebäuden, IHK Duisburg.

Für die Bauwirtschaft, den Baubetrieb, für bauausführende Berufe besteht kein Leistungsbild im Zusammenhang mit „Sanierungsarbeiten“.

Kritik

Die Auseinandersetzungen im vorerwähnten Beispiel – Haus aus der Jahrhundertwende wird saniert – treten zwangsläufig auf. Ein Bauwerk aus 1890 kann schlechterdings in 1995 nicht in allen seinen Teilen fehlerfrei, mangelfrei und ohne Störungen wiederhergestellt werden. Eine solche Instandsetzung „auf neuwertig“, ohne „Fehler“ und ohne Einschränkungen z. B. der „Gebrauchstauglichkeit“ dürfte nicht baubar sein – also sollte der Begriff „Sanierung“ als Leistungsbeschreibung in Verbindung mit Bau- und Werkverträgen für Altbausubstanz konsequenterweise vollkommen ausscheiden.

Es wäre leichtfertig, die Kritik am Ausdruck „Sanierung“ als Wortklauberei, Haarspalterei, überspanntes Lamentieren über Inhalte und Begriffe o. ä. abzutun.

Soweit zur Sanierung.

Zur Erinnerung

„Sind die festgestellten Feuchtigkeiten im Keller des sanierten Hauses bei einem Bauwerk diesen Alters üblich?“

„Üblich“ bedeutet nach dem Duden: „häufig vorkommend“.

Nun ist es in der Tat so, daß Feuchtigkeit im Keller eines Hauses häufig vorkommt, sowohl bei Alt- als auch bei Neubauten – in diesem Sinne also ist Feuchtigkeit und Nässe zumindest nicht „unüblich“.

Das tröstet den Bauherrn nicht und für den ausführenden Bauunternehmer, der das Haus „saniert“ hat, entsteht keine Entpflichtung, eine fehlerfreie Leistung – in diesem Fall ohne Feuchtigkeit – abzuliefern. Kellernässe schränkt die Gebrauchstauglichkeit ein, führt zu Schäden an der Bausubstanz und ggf. zu weiteren Beeinträchtigungen. Ein saniertes Haus mit Nässe

ist nicht mangelfrei, folglich nicht saniert.

Fazit

Den nahezu endlosen Auseinandersetzungen über Nachbesserungsansprüche, Werklohnkürzungen, Schadenersatz, Wandlung der Verträge mit Rückgabe der Immobilie an den Veräußerer usw. wäre doch leicht zu entkommen bei sach- und fachgerechter Wortwahl und Vorgehensweise.

Zum einen hat der Bauherr, Auftraggeber, Besteller die verlangten Leistungen eindeutig und erschöpfend zu beschreiben, dem Auftragnehmer darf kein ungebührliches Risiko überbürdet werden (VOB/A § 9). Was Vertragsinhalt wird, ist neben dem Leistungsverzeichnis auch in Zeichnungen darzustellen, andererseits hat der Auftragnehmer ggf. einen Bedenkenhinweis zu machen, nach VOB/B § 4, aber auch seine Leistungen unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen.

Es gehört zur Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit Leistungsbeschreibungen, bei verlangten und – wie im vorbeschriebenen Fallbeispiel – bei verkauften Leistungen, alles mitzuteilen, was erkennbar Kosten beeinflussen kann.

Den Begriff „Sanierung, Sanierungsarbeiten“ o. ä. Wortkombinationen im Sachzusammenhang mit der Ausführung von „Arbeiten bei Bauwerken“ (Bauleistungen) zu verwenden, hat keinen gesicherten Hintergrund in den einschlägigen technischen Regelwerken (z. B. eingeführte technische Baubestimmungen, Bauregellisten, VOB/C) und stellt nach meiner Beurteilung einen leichtfertigen Umgang mit Sprache dar, bei Architekten und Bauunternehmern.

Nach der „Generalklausel“ VOB/A § 1 – sind Bauleistungen Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instandgehalten, geändert oder beseitigt wird.

Also: nicht „sanieren“ – sondern „instandhalten oder instandsetzen“.

Ein brauchbarer, inhalts- und sinnverwandter Begriff zur „Sanierung“

ist genormt – der Begriff der „Instandhaltung“ als DIN 31051. Hier sind ausführlich die Begriffe und Maßnahmen beschrieben und erläutert, die geplant, leistungsmäßig beschrieben, vertraglich vereinbart, ausgeführt und abgerechnet – nicht zuletzt an Erwerber verkauft – werden könnten. Hierbei jedoch dem Umfang nach präzise eingegrenzt, detailliert in der Sache abgegrenzt.

Projektbeteiligten Architektenkollegen, ausführenden Bauunternehmern, allen Vertragsschließenden, die mit alter Bausubstanz beschäftigt sind, kann nur dringendst empfohlen werden, sich auf gesicherte, nachvollziehbare und geregelte Fachausdrücke zurückzuziehen bei der Beschreibung des Leistungsumfangs und mehrdeutige, ungesicherte, streitanfällige Benennungen zu vermeiden.

Zitat Duden: „Sanierung – Wiederherstellung – Wiederaufbau“. Da besteht bei Bauleistungen die Gefahr zum Mißverständnis und zum Mißerfolg, da entsteht „Streitpotential“ – bis zum Konkurs.

Leseranfrage zu „Der Immobilienmarkt in deutschen Großstädten“ von Hans-Wolfgang Schaar in BIS 2/2000

Gefragt wurde nach den Bezugsbedingungen und dem Erscheinungstermin der Analyse des Deutschen Städtetages.

Die Untersuchung ist bis 1999 unter dem Titel „Preise für Wohnbauland“ und seither unter dem Titel „Umsätze und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt“ einmal jährlich erschienen, in der Regel im September oder Oktober. Künftig soll diese Analyse im Juli-Heft der Zeitschrift „der städtetag“ veröffentlicht werden.

„der städtetag, Zeitschrift für Kommunale Politik und Praxis“ erscheint monatlich im Kohlhammer Verlag, Stuttgart, und kostet im Jahresabonnement DM 257,- (incl. Versandkosten) bzw. DM 28,65 zzgl. Versandkosten für ein Einzelheft. Bezug über den Verlag oder Buchhandel.