

Bestandsgebäude regelmäßig warten

*Kolumne von Dipl.-Ing. (FH) Klaus-Jürgen Edelhäuser
Vorstandsmitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
veröffentlicht in der Bayerischen Staatszeitung vom 23.05.2025.*



Im März dieses Jahres wurde der Normentwurf „Verkehrssicherungsüberprüfung für Wohngebäude“ vorgelegt. Der Entwurf sieht vor, dass, um die Verkehrssicherheit von Gebäuden sicherzustellen, regelmäßige Verkehrssicherheitsprüfungen durchzuführen sind. Dazu führt die Norm auch eine neue Qualifikation für Personen ein, um solche Prüfungen durchführen zu können.

Dieser Vorstoß des Deutschen Institut für Normung e.V. (DIN) wurde von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau und erfreulicherweise auch von Bauminister Christian Bernreiter, auch in seiner Funktion als Vorsitzender der Bauministerkonferenz, abgelehnt.

Wenn wir uns Gedanken darüber machen, wie Bauen kostengünstiger gestaltet und wie Bürokratie abgebaut werden kann, ist die Einführung einer solchen Norm und damit gleich noch einer neuen Art von Sachverständigen kontraproduktiv. Zweifellos muss darauf geachtet werden, dass Gebäude sicher genutzt werden können und dass diese Sicherheit aufrechterhalten wird. Dies regelt in Bayern schon seit Langem der Art. 3 der Bayerischen Bauordnung. Hier wird auch auf die „ordnungsgemäße Instandhaltung“ hingewiesen, die dazu beiträgt, dass die Sicherheit von Gebäuden nicht gefährdet wird.

Die ordnungsgemäße Instandhaltung trägt aber nicht nur dazu bei, die Sicherheit von Gebäuden zu gewährleisten. Die regelmäßige Wartung und die damit verbundene Instandhaltung von Gebäuden dient dem Werterhalt von Immobilien, verlängert die mögliche Nutzungsdauer und trägt nachweislich dazu bei, dass Investitionskosten bei anstehenden Modernisierungen oder Instandsetzungen reduziert werden können.

Oftmals werden kleinere Mängel übersehen oder ignoriert. Diese lösen dann umfangreiche und üblicherweise kostenintensive Instandsetzungsmaßnahmen aus. Die frühzeitige Beseitigung der Mängel im Rahmen von Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungsarbeiten kann hingegen bei verhältnismäßig geringen Investitionen umgesetzt werden.

Die regelmäßig überlaufende Dachrinne beispielsweise kann zu einem massiven Feuchteschaden im Dachbereich oder an der Fassade führen, Risse in Beschichtungen, Abdichtungsebenen oder Fugendichtungen zu massiven Feuchteschäden in der Baukonstruktion. Der Satz „kleine Ursache, große Wirkung“ gilt gerade bei Defiziten im Gebäudebereich.

Die Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden ist sehr wichtig und wird daher oft auch mit öffentlichen Mitteln unterstützt – so z.B. die Städtebauförderung. Zuweilen wird die vorbildliche Instandsetzung von Gebäuden auch mit Preisen gewürdigt.

Nicht zuletzt werden auch mit dem Bayerischen Denkmalpflegepreis alle zwei Jahre vorbildliche Instandsetzungen historischer Gebäude belohnt. Es sollte aber durchaus darüber nachgedacht werden, Gebäudeeigentümern auch bei der Wartung, Pflege und bei der Durchführung von kleineren Instandhaltungsarbeiten unter die Arme zu greifen und somit das proaktive Handeln derjenigen zu belohnen, die einen größeren Schaden vom Gebäude abwenden.

Es braucht keine Norm und auch keine neue Sachverständigenliste dafür, den Gebäudebestand hinsichtlich eventueller Schäden und Mängel zu begutachten. Die verfügbaren Regeln und Werkzeuge reichen vollauf. Den Gebäudeeigentümern muss bewusst werden, dass geringe Investitionskosten bei der Wartung, Pflege und Instandhaltung kostenintensive Instandsetzungsmaßnahmen vermeiden können. Einen Anreiz könnten finanzielle Unterstützungen hierfür darstellen.

Als Ingenieure wissen wir, auf welche Defizite besonders geachtet werden muss, um teure Folgeschäden zu vermeiden. Wir wissen, wie mithilfe von kleinen Eingriffen große Schäden verhindert werden können. Unter www.planersuche.de können entsprechend qualifizierte Ingenieurinnen und Ingenieure gefunden werden – ganz ohne neue Sachverständigenliste.