

Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hagen Reinhold, Frank Sitta,
Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/9609 –**

Mängel, Schäden und Gewährleistungen bei Bundesbauten

Vorbemerkung der Fragesteller

Schäden an Gebäuden sind Teil des normalen Lebenszyklus bei einem Gebäude, innerhalb der Gewährleistungsfrist nach einem Neubau oder Umbau sind diese jedoch besonders zu betrachten. Das Recht bietet sowohl Bauherren wie auch den ausführenden Baufirmen verschiedene Instrumente, um mögliche Unstimmigkeiten schon frühzeitig und rechtssicher während und nach der Bauphase beilegen zu können. Die Rechtsstellung der Beteiligten ändert sich jedoch in den verschiedenen Phasen gravierend, also sind hier besondere Vorsicht und gut gesteuerte Systeme von Nöten. Mit der abschließenden Abnahme verändert sich die Situation so, dass die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung auf den Auftraggeber bzw. Bauherren übergeht. Außerdem geht die Beweislast für den Nachweis bestimmter Mängel an den Bauherrn über, sofern bei der Abnahme kein Vorbehalt bestand. Der Bauherr ist also ab diesem Moment selbst in der Verantwortung für sein fertiggestelltes Gebäude und muss seinen neu entstandenen Pflichten nachkommen. Wenn man die Kritik des Bundesrechnungshofes in seiner Unterrichtung 2017 an den Versäumnissen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und der damals zu-ständigen Bundesministerien für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) und für Wirtschaft und Energie (BMWi) bei der Sanierung der Berliner Liegenschaft des BMWi beachtet (Bundestagsdrucksache 19/170), kann der Verdacht aufkommen, dass der Bund seiner Verantwortung und seinen Verpflichtungen als Bauherr nicht oder nur unzureichend nachkommt. Das Versäumen der Anzeige von Gewährleistungsmängeln hat den Steuerzahler 50 Mio. Euro gekostet, obwohl dieser Garantiefall von den beauftragten Unternehmen auf eigene Kosten in Stand gesetzt hätte werden müssen. Schon 2009 hatte sich die FDP mit Baumängeln und der fragwürdigen Rolle des Bundes als Bauherr befasst (www.tagesspiegel.de/berlin/maengelliste-millionenteure-schaeden-an-bundesbauten/1489086.html). Auch 2018 hatte sich die Situation im Grundsatz nicht gebessert und zeichnete sich dadurch aus, dass die Bundesregierung zunehmend die Übersicht über die diversen Baustellen und Mängel bei ihren eigenen Liegenschaften verliert (www.spiegel.de/politik/deutschland/bundestag-das-dach-ist-undicht-die-bundestag-leaks-a-1201909.html).

Damit kann nach Auffassung der Fragesteller vermutet werden, dass die Bundesregierung ihren Pflichten nicht nachkommt und auch etwaige Gewährleistungsmängelbeseitigungen nicht einfordern konnte. Um das zu ermöglichen, bräuchte es unter anderem einen jährlich zu aktualisierenden Bericht über aktuelle Schäden und Fristen. Dieser könnte sich an dem bis 1996 veröffentlichten Bericht über Schäden an Gebäuden orientieren und sich auf die Liegenschaften des Bundes und der Länder konzentrieren.

1. Ist die Bundesregierung dauerhaft über den aktuellen baulichen Zustand aller Liegenschaften des Bundes in ganz Deutschland informiert?

Die Bundesregierung ist über den aktuellen Zustand in ihre Zuständigkeit fallenden Liegenschaften des Bundes in Deutschland über die zuständigen fachkundigen Bauverwaltungen des Bundes, die für die ordnungsgemäße Erfüllung der Bauaufgaben des Bundes zuständig sind, informiert.

Dies erfolgt durch die jährlich durchzuführenden Baubegehungen, die federführend durch die fachkundigen Bauverwaltungen¹ mit dem Ziel der Werterhaltung und der Sicherheit von baulichen Anlagen² durchgeführt³ werden.

- a) Wenn ja, wie, und wie häufig werden diese Informationen erhoben?

Anlässlich der Baubegehung fertigen die hausverwaltende Dienststelle und die Baudurchführende Ebene je Liegenschaft eine gemeinsame Baubedarfnachweisung BBN nach der Vorlage Muster 8 C und ggf. je Gebäude oder baulicher Anlage eine Überwachungsliste RÜV⁴ an, die der Bauaufsichtsakte nach RBBau K14 Nummer 5 beizufügen ist.⁵

Zur gegenwartsnahen Feststellung der notwendigen Bauunterhaltungsarbeiten sind alle Liegenschaften in der Regel jährlich – zweckmäßig drei Monate vor Beginn des Haushaltsjahres – zu begehen.⁶

- b) Wenn nein, wann gedenkt die Bundesregierung, diese Informationen zu erheben, wie werden diese Informationen erhoben werden, und wie lange wird dies voraussichtlich dauern?

Auf die Antwort zu den Fragen 1 und 1a wird verwiesen.

2. Ist die Bundesregierung dauerhaft über den aktuellen Fortschritt von Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen bei den Liegenschaften des Bundes informiert?

Die Bundesregierung ist über den aktuellen Fortschritt von Bauunterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, bei den in Ihre Zuständigkeit fallenden Liegenschaften des Bundes, durch die Bauverwaltungen informiert. Die Bauverwaltungen des Bundes und der Länder sind als fachkundige Organe der öffentlichen Hand für die ordnungsgemäße Erfüllung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Bauaufgaben des Bundes zuständig.⁷

¹ S. C 2/4 RBBau C Unterhaltung der baulichen Grundstücke und Anlagen, 1.3 Allgemeines

² C 1.1

³ A 1.2

⁴ Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes RÜV

⁵ S. C 2/4 RBBau C Unterhaltung der baulichen Grundstücke und Anlagen, 3.2 Baubedarfnachweisung – BBN –

⁶ S. C 2/4, RBBau C Unterhaltung der baulichen Grundstücke und Anlagen, 3. Feststellung des Baubedarfs 3.1 Die Baubegehung

⁷ A 1.2

- a) Wenn ja, wie, und wie häufig werden diese Informationen erhoben?

Die Bauunterhaltungsarbeiten werden ganzjährig nach Dringlichkeiten durchgeführt. Die Ausführungszeit der Arbeiten ist im Einvernehmen mit der nutzenden Dienststelle zu bestimmen.⁸

Die Dringlichkeit der Arbeiten ist wie folgt zu stufen: Dringlichkeit A sind notwendige Maßnahmen, die ausgeführt werden müssen. Dringlichkeit B umfasst alle übrigen Maßnahmen.⁹ Die Maßnahmen werden nach diesen Dringlichkeiten abgearbeitet und in den Folgejahren bis zur Abarbeitung wieder aufgerufen. Erforderliche Sofortmaßnahmen sind unaufschiebbare Gefahrenabwehrmaßnahmen, die aufgrund einer akuten Gefahr für Leib und Leben unverzüglich zu veranlassen sind.¹⁰

Nach der Baudurchführung und Zahlung der Schlussrechnung an die ausführenden Baufirmen erfolgt jährlich die Rechnungslegung, bei der mit den besonderen Prüfungsunterlagen¹¹ und den begründeten Unterlagen¹², d. h. der abgearbeiteten Bauunterhaltungsmaßnahmen, unterteilt nach Gebäude und Bauwerk im Muster 8 C, die Aufgabenerledigung dokumentiert und jährlich dem Bundesrechnungshof zum 1. Februar des Folgemonats¹³ vorgelegt wird.

- b) Wenn nein, wann gedenkt die Bundesregierung, diese Informationen zu erheben, wie werden diese Informationen erhoben werden, und wie lange wird dies voraussichtlich dauern?

Auf die Antwort zu Frage 2a wird verwiesen.

3. Sammelt und fasst die Bundesregierung solche Informationen über Mängel, Schäden und Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an allen Liegenschaften des Bundes zusammen?

Der Baubedarf, d. h. die Bauunterhaltungsarbeiten unterteilt nach Gebäuden/Bauwerken, Außenanlagen zur Werterhaltung und der Sicherheit von baulichen Anlagen¹⁴ wird im RBBau Muster 8 C –Baubedarfsnachweis – BBN – je Liegenschaft und im Muster 8D zur Mittelanforderung bei der jeweils zuständigen Bundesoberbehörde zusammengefasst.¹⁵ Eine darüber hinausgehende zusätzliche Zusammenfassung über Mängel, Schäden und Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen erfolgt in der Zuständigkeit der Bundesregierung nicht.

- a) Wenn ja, in welchem Format liegen diese Informationen vor?

Die Informationen liegen als Muster 8 C im bearbeitbaren pdf.-Format den zuständigen Bauverwaltungen vor.

⁸ S. C 3/4 RBBau C Unterhaltung der baulichen Grundstücke und Anlagen, 5 Ausführung der Arbeiten, 5.1

⁹ C 3.2.2 Dringlichkeitsstufen

¹⁰ C 6

¹¹ J 2.2

¹² J 2.3.3

¹³ J 3.1.1

¹⁴ C 1.1

¹⁵ Muster 8 C

- b) Wenn ja, kann die Weiterleitung dieses Formates an die Fragesteller erfolgen?

Das Muster ist über die Fachinformationsbörse Bundesbau/www.fachinfo-boerse.de im Bereich RBBau abrufbar.

- c) Wenn nein, wann ist die Einführung eines solchen Formats geplant?

Auf die Antwort zu Frage 3a wird verwiesen.

- d) Wie wird dieses Format aussehen?

Auf die Antwort zu den Frage 3a und 3c wird verwiesen.

4. Werden aus diesem Format ersichtlich

- a) spezifisch die Baumängel,

Ja. In dem Muster 8 C werden die erforderlichen Bauunterhaltungsarbeiten unterteilt nach Gebäude/Bauwerk, Außenanlage benannt und erläutert, um einen Baumangel oder Bauschaden zu beheben.

- b) spezifisch die Bauschäden,

Auf die Antwort zu Frage 4a wird verwiesen.

- c) spezifisch der aktuelle Stand von Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen pro Liegenschaft des Bundes,

Nein. Auf die Antwort zu Frage 2a wird verwiesen.

- d) spezifisch die Kosten pro Mangel, Schaden, Erhaltungs- und Reparaturmaßnahme pro Liegenschaft des Bundes?

Im Muster 8 C werden die geschätzten Kosten für die bei der Baubegehung ersichtlichen und durch die fachkundig geplante Bauunterhaltungsmaßnahme zu beseitigenden Baumängel bzw. Bauschäden je Liegenschaft erfasst.¹⁶

5. Wie hoch waren in den letzten zehn Jahren die Gesamtkosten aller Beseitigungen von Baumängeln, Bauschäden und Gebäudeschäden aller Liegenschaften des Bundes, nach Schadensart getrennt aufgelistet?
- a) Wie hoch sind die Gesamtkosten aller Baumängel?
- b) Wie hoch sind die Gesamtkosten aller Bauschäden?
- c) Wie hoch sind die Gesamtkosten aller Gebäudeschäden?

Die Gesamtkosten differenziert nach Schadensart für Beseitigungen von Baumängeln, Bauschäden und Gebäudeschäden aller Liegenschaften des Bundes, werden nicht getrennt gelistet. Daher können die Fragen 5a bis 5c nicht beantwortet werden.

¹⁶ RBBau Muster 8 C

6. Gibt es Liegenschaften des Bundes, bei denen in den letzten zehn Jahren keine förmliche Abnahme nach Fertigstellung durchgeführt wurde, obwohl dies vereinbart war (bitte nach Bundesliegenschaften aufschlüsseln)?

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) regelt in Teil B in § 12 die Abnahme. Die VOB liegt den Verträgen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den bauausführenden Firmen zu Grunde. Eine förmliche Abnahme hat stattzufinden, wenn eine Vertragspartei es verlangt. Die Abnahmereife einer Bauleistung ist dann gegeben, wenn der Vertrag erfüllt ist. Lediglich in sich abgeschlossene Teile der Gesamtleistung können auf Verlangen gesondert abgenommen werden, z. B. wenn sie bedingt durch den Baufortschritt zum Zeitpunkt der Abnahme der Gesamtleistung überbaut und somit nicht mehr sichtbar sind. Das Vergabe- und Vertragshandbuch für die Baumaßnahmen des Bundes (VHB) wiederum schreibt die förmliche Abnahme von Bauleistungen vor, die Abnahme durch Inbetriebnahme wird ausgeschlossen. Das VHB ist von den baudurchführenden Ebenen bei Baumaßnahmen des Bundes zwingend anzuwenden. Aus Sicht des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat ist somit sichergestellt, dass förmliche Abnahmen durchgeführt werden.

7. Gibt es Liegenschaften des Bundes, bei denen in den letzten zehn Jahren keine Abnahme nach Fertigstellung, jedoch die Inbetriebnahme bzw. Nutzung bzw. Schlussrechnungszahlung erfolgte (bitte nach Bundesliegenschaften aufschlüsseln)?

Auf die Antwort zu Frage 6 wird verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Schlussrechnungszahlung eine erfolgreich durchgeführte förmliche Abnahme verlangt.

8. Gibt es noch andere Liegenschaften des Bundes, bei denen in den letzten zehn Jahren ähnlich zur Liegenschaft des BMWi Versäumnisse des Bundes bei Gewährleistungsfristen zu Kosten für den Bund geführt haben, die sonst die ausführenden Firmen bezahlen müssen (bitte nach Kosten pro Bundesliegenschaft aufschlüsseln)?

Die Bundesregierung hat sich den Inhalten der Prüfungsmitteilung des BRH zu den Baumaßnahmen beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMW) nicht angeschlossen. Versäumnisse des Bundes sind aus Sicht der Bundesregierung hier nicht festzustellen. Hieraus resultierend entstand nach Ansicht der Bundesregierung auch kein Schaden für die Bundesrepublik Deutschland.

9. Gibt es ein System zur Gewährleistungsabnahme zum Ende der Gewährleistungsfrist?

Gewährleistungsfristen müssen durch die Bauverwaltung des Bundes und der Länder dokumentiert und verfolgt werden. Hinsichtlich des Ablaufs der Verjährungsfristen für die Gewährleistung hat die baudurchführende Ebene – unter Beteiligung von Maßnahmen-/Bedarfsträger und der nutzenden Verwaltung – gemäß RBBau Abschnitt H3 spätestens ein Vierteljahr vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche die Liegenschaften des Bundes zu begehen. Hierüber ist eine Niederschrift anzufertigen; festgestellte Mängel sind darin zu vermerken. Die Mängelbeseitigung ist durch die baudurchführende Ebene unverzüglich zu veranlassen.

10. Welche Gewährleistungsfristen gelten bei Liegenschaften des Bundes für welche Leistungen bzw. Bauteile (bitte nach Leistung bzw. Bauteil und Länge der entsprechenden Gewährleistungsfrist in Jahren aufschlüsseln)?

Für einen Vertrag im Anwendungsbereich der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) gilt § 13 Absatz 4 Nummer 1 und 2 VOB/B:

„Ist für Mängelansprüche keine Verjährungsfrist im Vertrag vereinbart, so beträgt sie für Bauwerke 4 Jahre, für andere Werke, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen 2 Jahre. Abweichend von Satz 1 beträgt die Verjährungsfrist für feuerberührte und abgasdämmende Teile von industriellen Feuerungsanlagen 1 Jahr.

Ist für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, nichts anderes vereinbart, beträgt für diese Anlagenteile die Verjährungsfrist für Mängelansprüche abweichend von Nummer 1 zwei Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen; dies gilt auch, wenn für weitere Leistungen eine andere Verjährungsfrist vereinbart ist.“

Ist die VOB/B ausnahmsweise nicht vereinbart gilt das BGB. Nach § 634a Absatz 1 Nummer 2 BGB beträgt die regelmäßige Gewährleistungsfrist bei Bauwerken fünf Jahre.

11. Gibt es noch andere Arten von Versäumnissen seitens des Bundes nach bzw. bei der Abnahme, die zu Kosten geführt haben und die nicht mit Frage 6 zusammenfallen (bitte nach Kosten pro Bundesliegenschaft aufschlüsseln)?

Versäumnisse des Bundes im Bereich der Abnahmen sind aus Sicht des Bundesbauministeriums bei konsequenter Anwendung der für den Bereich des Bundesbaus erlassenen Richtlinien nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind alle Bundesbaumaßnahmen nach Fertigstellung durch die Bundesbauverwaltung gemäß VOB Teil B förmlich abzunehmen – siehe Antwort zu Frage 6. Erfahrungsgemäß erfolgen wenige Abnahmen mangelfrei.

Mit der Abnahme geht die Beweispflicht für weiterhin bestehende oder verdeckte Mängel auf den Bauherrn über, und es beginnt der Gewährleistungszeitraum. Aus diesen Gründen ist eine verfrühte Abnahme nicht vorteilhaft für den Auftraggeber. Das Hauptinteresse für eine Abnahme liegt auf Seiten des Auftragnehmers – siehe Antwort zu Frage 7.

Die Abnahme erfolgt oft unter dem Druck einer zügigen Nutzungsaufnahme. Eine aus Sicht der Bauverwaltung verfrühte Aufnahme der Nutzung erschwert ggf. die Durchsetzung von Mängelansprüchen. Da i. d. R. auch ein verspäteter Umzug mit Kosten für den Bund verbunden ist, kann es im Einzelfall zu einer Abwägung kommen.

In den letzten Jahrzehnten gab es kontinuierlich Änderung und Verschärfungen der Gesetzgebung. Dies betraf insbesondere die Bereiche Brandschutz und Schadstoffe. Der Auftraggeber ist dann im Rahmen der Mängelbeseitigung verpflichtet, die erhöhten Anforderungen, die während der Projektlauf- bzw. Bauzeit entstanden sind, zu berücksichtigen. Da diese neuen Anforderungen in den ursprünglichen Aufträgen der Auftragnehmer nicht enthalten sein konnten, können die daraus resultierenden Mehrkosten selbstverständlich nicht im Rahmen der Mängelbeseitigung beim Auftragnehmer geltend gemacht werden.

Die Bundesbauverwaltung ist immer darauf bedacht, die Beseitigung von Mängeln verursachergerecht zu verfolgen.

12. Sind der Bundesregierung die Gründe bekannt, warum der Bauschadensbericht nach seiner dritten Auflage ab 1996 nicht weitergeführt wurde?

In seiner 246. Sitzung am 2. September 1998 hat der Deutsche Bundestag die Erstellung des Vierten Berichts über Schäden an Gebäuden abgelehnt.

13. Hat die Bundesregierung vor, diesen Bericht wiedereinzuführen?
- a) Wenn ja, wann wird der Bericht wiedereingeführt?
- b) Wenn ja, wie wird der Aufbau dieses Berichts sein?
- c) Wenn nein, welche Gründe sprechen aus Sicht der Bundesregierung gegen die Wiedereinführung eines Bauschadensberichtes?

Die Fragen 13 bis 13c werden gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung sieht keine Notwendigkeit, einen Bauschadensbericht für ihre Liegenschaften wiedereinzuführen. Einen damit einhergehenden Mehrwert vermag die Bundesregierung nicht zu erkennen. Die Aussagen der damaligen Schadensberichte basierten auf Hochrechnungen. Durch die liegenschaftsscharfe Erhebung von Mängeln gemäß RBBau Muster 8 C – Baubedarfsnachweis – BBN (s. Antwort zu Frage 3) liegen aussagekräftigere Angaben vor, die zielführender sind als ein allgemein gehaltener Bericht.

14. Wenn weder Informationen über den aktuellen baulichen Zustand der Liegenschaften des Bundes erhoben werden noch ein regelmäßiger Bericht erstellt wird, welches Monitoring von Gebäudeschäden an Liegenschaften des Bundes wird durch die Bundesregierung durchgeführt?

Die Bundesanstalt für Immobilienfragen (BImA) hat mit dem Projekt „BASIC-epiqr“ (Bauzustandsbewertung und Strategieentwicklung für Immobilienbewirtschaftung und Controlling mit der Software epiqr®) für ihren gesamten Immobilienbestand im ELM ein einheitliches, strategisches Bauzustandsmanagement eingeführt.

Das System liefert objektive, ganzheitliche und transparente Zustandsbewertungen der Gebäude mit der Möglichkeit, Maßnahmen szenarien zu planen und deren jeweilige Kosten zu ermitteln. Die Implementierung der Software epiqr® sowie die Erfassung der ELM-Liegenschaften (Bundeswehr und Klassik sowie der Sozialwerkliegenschaften) ist nach Auskunft der BImA abgeschlossen.

Die BImA erfasst unterjährig im Vorfeld der jährlichen BBN-Begehungen gemäß RBBau Abschnitt C den aktuellen baulichen Zustand der Liegenschaften, ermittelt in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung des Bundes und der Länder den Instandsetzungsbedarf und schlägt die erforderlichen durchzuführenden Bau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen vor. Nach Fertigstellung der Maßnahmen werden die Zustandsdaten in „epiqr®“ regelmäßig aktualisiert.

Mit diesem Monitoring (BBN-Verfahren gemäß Abschnitt C RBBau und Datenerfassung und Bearbeitung in „epiqr®“) werden Informationen über den aktuellen baulichen Zustand der Liegenschaften des Bundes im ELM erhoben. Die Daten sind entsprechend auswertbar.“

