

Baukonstruktionen / Bauelemente

## Ob Einfamilienhaus oder Mehrgeschosser: Beim Keller rät der VPB zur vertraglichen Regelung + Kellerpläne und Nachweise übergeben lassen

Keller bauen ist kein Problem, Keller gibt es schließlich vorgefertigt. Das zumindest suggeriert die Werbung. Tatsächlich ist es nicht so einfach, einen Keller zu bauen. Der unterirdische Bauabschnitt muss gut geplant, sorgfältig berechnet und sauber konstruiert werden, damit er wasserdicht ist und lange hält. „Viele Baufirmen bieten in ihren Schlüsselfertigangeboten zunächst Standardkeller an, offerieren dann aber kurz vor Baubeginn für ein paar tausend Euro mehr einen wasserdichten Keller“, beobachtet Dipl.-Ing. Klaus-Peter Frenzel, Sachverständiger beim Verband Privater Bauherren (VPB) und Leiter des VPB-Büros Jena-Saaleland.



Beim Kellerbau kommt es auf jedes Detail an, deshalb klären Sie vorher genau die einzelnen Schritte. Foto: Gerd Warda

Viele Bauherren nehmen das Angebot an – sicher ist sicher. „Vor der Entscheidung, wie ein Keller gebaut werden muss, steht immer das Baugrundgutachten“, erläutert Klaus-Peter Frenzel. „Das gibt Auskunft über die Bodenverhältnisse und klärt, ob ein wasserdichter Keller aus WU-Beton, also eine ‚Weiße Wanne‘, überhaupt nötig ist oder nicht.“

Muss der Keller wasserdicht ausgeführt werden, ist längst nicht jede Firma in der Lage, den Keller auch entsprechend zu bauen. „Für WU-Beton gibt es bestimmte Vorschriften, die eingehalten werden müssen. Sie sind in der sogenannten WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton festgelegt.“ Nach Erfahrung des Bausachverständigen kennen die manche Firmen nicht so genau. „Wenn wir als Sachverständige nach den entsprechenden Nachweisen fragen, bekommen wir dann nur allgemeine Erklärungen. Das reicht nicht aus“, kritisiert Klaus-Peter Frenzel. Beim wasserdichten Keller

kommt es auf die Details an, auf die Qualität des Betons, die Lage der Bewehrung, auf den Wand- und Bodenaufbau und auf die wasserdichten Wanddurchgänge. Der VPB rät, den Bau eines wasserdichten Kellers nicht einfach nebenbei zu beauftragen, sondern vertraglich genau festzulegen, was die Firma liefern muss. Sonst fehlen zum Schluss die wichtigsten Pläne und Details. „Das wird sich auch 2018 nicht ändern, wenn das neue Bauvertragsrecht in Kraft tritt“, konstatiert VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag. „Dann müssen die Schlüsselfertigbauunternehmen zwar alle wichtigen Pläne und Berechnungen erstellen, wenn die Bauherren nicht mit eigenem Architekten bauen, und den Bauherren übergeben, aber nur die Unterlagen, die nötig sind, um zu belegen, dass der Bau alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt. Kellerpläne fallen nur bedingt unter diese Unterlagenherausgabepflicht. Zwar muss der Keller statisch und konstruktiv in Ordnung sein, aber ob er auch wasserdicht ist oder feucht wird, das interessiert die Bauaufsicht nicht.“ Bauherren müssen sich also weiterhin um viele Dinge selbst kümmern. Unabhängige Bausachverständige unterstützen sie dabei. Auch bei der laufenden Kontrolle der Baustelle. Denn was nützen die besten Pläne, wenn die Bauausführung Mängel hat?

Red.