

Was tun bei **Baumängeln?**

Experten-Tipps
für Hauseigentümer



VERBAND **WOHNEIGENTUM**



Wenn's nicht passt

Endlich eingezogen ins neue oder frisch renovierte Haus! Da ist die Freude der Bewohner groß – aber häufig nur von kurzer Dauer. Beispielsweise wenn sich bald nach der Abnahme Schimmel in den Ecken bildet, Rohre lecken oder die Fenster nicht dicht sind. Die Liste der möglichen Baumängel ist vielfältig, der Ärger garantiert. Die meisten Hausbesitzer sind damit alleine überfordert. Wichtig sind das richtige Vorgehen und der Rat erfahrener Fachleute.

Die Abnahme

Am Ende jeder Baumaßnahme steht die Abnahme. Korrekt durchgeführt, erleichtert sie ein späteres Vorgehen gegen Mängel bzw. die Verursacher:

- ✓ **Expertenrat:** Übersieht der Bauherr bei der Bauabnahme einen sichtbaren Mangel, verliert er den Anspruch auf Nachbesserung bzw. Rückbehalt. Es ist daher sinnvoll, einen Sachverständigen/Architekten mit zur Abnahme zu nehmen.
- ✓ **Protokoll:** Bei der Bauabnahme sollte ein umfassendes Protokoll erstellt werden, das eventuelle Mängel festhält.
- ✓ **Wichtig:** Unwesentliche Mängel sind kein Grund, die Abnahme zu verweigern.
- ✓ **Gewährleistung:** Mängel, die erst nach der Abnahme auftreten bzw. erkennbar sind, können innerhalb der gesetzlichen Gewährleistungsfrist geltend gemacht werden.

Wer haftet bei Mängeln?

Häufig sind mehrere Handwerker an einem Gewerk beteiligt. Da ist es sinnvoll, einen Sachverständigen hinzuzuziehen, um zu klären, wer die Mängel verursacht hat. Dabei wird auch geprüft, ob den Bauherrn eine (Mit-)Schuld trifft.

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass der Schaden einem Handwerker zu Unrecht angelastet und er mit der Beseitigung beauftragt wurde, kann er Schadensersatz fordern. (BGH VII ZR 392/00)

Liegt die Schuld jedoch zweifelsfrei beim Bauunternehmer oder einem Handwerker, trägt er die **Gewährleistungspflicht** – aber nur während einer bestimmten Frist (Gewährleistungsfrist).

Gewährleistungsfrist

Beim privaten Hausbau beträgt die Gewährleistungsfrist in der Regel **fünf Jahre ab Abnahme** (nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, BGB). Tritt in dieser Zeit ein Schaden auf, der durch fehlerhafte Montage oder Materialien verursacht wurde, muss der verantwortliche Bauunternehmer/Handwerker/Lieferant oder gegebenenfalls Hersteller den Schaden auf eigene Kosten beheben.

Experten-Tipp:

Verlangen Sie vor Vertragsabschluss eine Fertigstellungs- und Gewährleistungsbürgschaft von Ihrem Vertragspartner. Geht das Unternehmen insolvent, übernimmt die Bank das Ausfallrisiko und sichert die Fertigstellung Ihres Bauprojekts.

Ausnahmen

- ✓ Wurde im Vertrag eine Gewährleistungsfrist nach Teil B der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) vereinbart, gelten **eventuell kürzere Fristen** (für Bauwerke vier Jahre, für Handwerkerleistungen zwei Jahre). Der Bauherr muss prüfen, was in seinem Fall gilt – eventuell unterstützt durch einen Fachmann.
- ✓ Laut Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH Az. VIII ZR 318/12) verjährt die Gewährleistungsfrist innerhalb von zwei Jahren (nach § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB), wenn die Bauteile oder Elemente nicht zum Bauwerk als solchem gehören (§ 438 Abs. 1 Nr. 2b BGB). Dieses Urteil greift beispielsweise bei den Teilen einer **Photovoltaik-Anlage**, denn diese werden nur auf das fertige Dach aufgesetzt, um Strom zu erzeugen. Für den Bau des eigentlichen Gebäudes ist die Anlage nicht notwendig.
Noch nicht gerichtlich entschieden ist die juristische Lage, wenn die Photovoltaik-Anlage als Bauteil in die Dachpfannen integriert ist.



Foto: Böker

Baumängel: das richtige Vorgehen

Sind die Mängel so groß, dass die Handwerksleistung nicht abgenommen werden kann oder taucht der Schaden erst im Laufe der Gewährleistungsfrist auf, setzt der Bauherr eine **Baumängelrüge** auf. Sie muss formal richtig verfasst werden, hält die Mängel schriftlich fest und fordert den Handwerker auf, diese zu beheben.

1. Die Baumängelrüge

- ✓ **Die richtige Form:** Die Baumängelrüge muss schriftlich erfolgen und datiert sein. Sie beinhaltet den Namen und die Anschrift des Bauherrn. Außerdem die Anschrift des Bauobjektes.
- ✓ **Mangelsymptom:** Die Mängelrüge muss den Schaden (Mangelsymptom) genau beschreiben.
- ✓ **Konkrete Frist:** Die Mängelrüge schreibt unbedingt ein Datum fest, bis zu welchem die Mängel und der daraus entstandene Schaden behoben werden müssen. Die Frist setzt der Bauherr nach eigenem, jedoch realistischem Ermessen fest.
- ✓ **Dokumentation:** Im optimalen Fall wird die Mängelrüge von einem Bausachverständigen verfasst und/oder durch eine Bilddokumentation belegt.

2. Die erneute Abnahme

Sind die Baumängel behoben, müssen die ausgeführten Arbeiten abgenommen werden. Auch für diese Arbeiten gilt die gesetzliche Gewährleistungsfrist, ab dem Zeitpunkt der Abnahme.

Weitere Maßnahmen

Kommt es zu keiner Einigung, z. B. weil der Bauunternehmer/Handwerker nicht bereit ist, den Schaden zu beheben oder lässt er die in der Mängelrüge gesetzte Frist verstreichen, hat der Bauherr verschiedene Möglichkeiten, um zu seinem Recht zu kommen:

1. Rechnungsminderung

Ist die Rechnung des verantwortlichen Bauunternehmers/Handwerkers, noch nicht bezahlt, hat der Bauherr ein so genanntes Zurückbehaltungsrecht. Dabei kann er einen Teil der nicht gezahlten Honorare einbehalten.

Die Summe beträgt mindestens das Doppelte der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten und wird von der Abschlagszahlung abgezogen. Die restliche Summe erhält der Bauunternehmer/Handwerker nach Beseitigung der Mängel.

2. Ersatzvornahme

Wird eine Mängelbeseitigung endgültig abgelehnt, kann der Bauherr den Mangel auf Kosten des Handwerkers durch eine Fremdfirma beseitigen lassen. Dabei ist die Dokumentation der Mängel, am besten durch einen Sachverständigen, besonders wichtig. So können Sie den – nun behobenen – Schaden nachweisen.

3. Gerichtliches Vorgehen

Der Bauherr kann wegen Nichterfüllung gerichtlich gegen den Bauunternehmer oder Handwerker vorgehen. Dabei muss er zunächst eine Mängelbeseitigung einklagen (**Nachbes-**



serung), wenn nicht schon eine Ersatzvornahme erfolgt ist, deren **Kosten** er nun geltend macht. Unter Umständen kann er auch einen **Preisnachlass** oder **Schadenersatz** fordern, z. B. für Folgeschäden, die aufgrund der Mängel auftraten, oder für zusätzliche Mietkosten, wenn der Einzug wegen der Mängel verspätet erfolgt.

4. Rücktritt

Sind die Mängel erheblich und ist keine Einigung mit dem verantwortlichen Bauunternehmer/Handwerker möglich, kann ein Bauherr auch komplett vom Vertrag zurücktreten.

Wichtig:

Alle genannten Maßnahmen sind rechtlich kompliziert und sollten nicht ohne juristischen Beistand und unterstützt durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Kurz-Check

- ✓ Schäden dokumentieren
- ✓ Bausachverständigen hinzuziehen
- ✓ Schadensverursacher feststellen
- ✓ Baumängelrüge schriftlich verfassen
- ✓ Fristen setzen
- ✓ Bei Nachbesserung:
 - Abnahme mit Sachverständigem
 - Abnahmeprotokoll
- ✓ Bei Verweigerung:
Rechnungsminderung, gerichtliches Vorgehen
oder Rücktritt nicht ohne juristischen Beistand
vornehmen.

Fragen zu Baumängeln?

Sprechen Sie uns an!

Verband Wohneigentum e.V.
Oberer Lindweg 2
53129 Bonn



Telefon 0228 60468-20
E-Mail bund@verband-wohneigentum.de
Internet www.verband-wohneigentum.de

Ihr Ansprechpartner vor Ort: