

Berlin

0

Haus gut vier Jahre nach Bau erneut auf Mängel prüfen

Wasser rinnt die Wände herunter, die Heizung springt nicht an oder ein Riss arbeitet sich langsam die Mauer herauf: Baumängel, die Jahre nach dem Hausbau auftreten, sind ärgerlich. So gehen Hausbesitzer gegen die Baufirma vor. (Veröffentlicht am 18.12.2012)



Foto 1 / 1

Fünf Jahre hat der Bauherr Zeit, um Mängel beim Bau zu reklamieren. Spätestens vor Ablauf dieser Frist sollten Besitzer ihr neugebautes Haus gründlich untersuchen. Foto: Patrick Pleul
Foto:

Schlagwörter

...Bauen
...Wohnen
...Recht
...Immobilien
...Verbraucher
...Ratgeber

Nach dem Bau haben Hausbesitzer laut Gesetz fünf Jahre Zeit, Baumängel zu reklamieren. Daher sollten sie spätestens nach gut viereinhalb Jahren auf Schadensuche durch das Haus gehen, rät Eva Reinhold-Postina vom Verband Privater Bauherren (VPB) in Berlin. Die Frist für die gesetzliche Gewährleistung läuft ab dem Datum der Bauabnahme.

Entdecken Hausbesitzer einen Mangel, müssen sie ihn schriftlich der Firma genau beschreiben sowie eine Frist zum Beheben setzen. «Es reicht aus, etwa zu schreiben: Wasserschaden an der Nordwand im Keller auf so und so vielen Quadratmetern», sagt Reinhold-Postina. Unter <http://dpaq.de/9k23q> bietet der VPB eine detaillierte Checkliste für die Reklamation.

Allerdings muss dann auch die richtige Firma kontaktiert werden. Nicht immer sei ersichtlich, wer an dem konkreten Schaden schuld ist, da am Bau viele Unternehmen beteiligt sind, erläutert die Bauexpertin. Kommt die falsche Firma zur Begutachtung, könne sie dem Hausbesitzer An- und Abfahrt sowie Arbeitszeit in Rechnung stellen. Hierbei könne dem Hausbesitzer ein Blick in die Rechnungen helfen, in der einzelne Arbeiten aufgelistet sind. Hatte der Bauherr ein gutes Verhältnis zu dem verantwortlichen Unternehmen, sei es einen Versuch wert, die Zuständigkeit vorab am Telefon zu klären.

Bauherren müssen jedoch bedenken, dass manche Schäden nicht auf Anhieb zu erkennen sind. «Läuft nicht offensichtlich das Wasser die Wände herunter, sind es meist Mängel, die der Laie nicht entdecken kann», erläutert die Bauexpertin. Hinweise könnten etwa Verfärbungen am Mauerwerk oder feinste Haarrisse sein. «Aber das sind Dinge, die man nicht bewusst wahrnimmt oder als normale Ereignisse ansieht, da das Haus im Laufe der Zeit nicht schöner wird.» Deshalb müssen Bauherren bei dem Kontrollgang besonders aufmerksam sein und auch scheinbar normale Alterserscheinungen genau unter die Lupe nehmen.

Die gesetzlichen Ansprüche helfen Bauherren aber nicht immer weiter: Laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) müssen Baufirmen bei Privatbauten zwar fünf Jahre für Mängel haften. «Diese Frist nützt aber nichts, wenn das Unternehmen in dieser Zeit Insolvenz anmeldet», erläutert Reinhold-Postina.

Wichtig ist außerdem, dass Hausbesitzer direkt nach dem Hausbau auf ihrem Recht auf eine förmliche Bauabnahme bestehen. Vor Ort begehen Firma und der neue Hausbesitzer - vielleicht gemeinsam mit einem Sachverständigen - das Gebäude und suchen nach Mängeln, die nachgebessert werden müssen. Diese halten sie in einem Protokoll fest. Aufgenommen werden müssen aber nicht nur handfeste Schäden. Der VPB rät Bauherren, bereits grundsätzliche Zweifel an der korrekten Ausführung des Baus schriftlich festzuhalten.