
Gutachter hilft bei Mängeln!

Kaum wohnt die Familie im neuen Haus, breitet sich an der Kelleraußenwand ein feuchter Fleck aus. Ein absurdes Horror-Szenario? Mitnichten! Für viele junge Hausbesitzer ist das Alltag! Sie haben ihren Bau abgenommen, alles schien perfekt, und nun das! Was können sie tun? Eines ist klar: Wenn der Bauherr den Schaden nicht selbst verursacht hat, dann muss er sich an den Bauunternehmer halten, der für den Bau beziehungsweise das beschädigte Bauteil verantwortlich ist. Dieser Unternehmer ist innerhalb der Gewährleistungsfrist (im privaten Hausbau normalerweise fünf Jahre ab Abnahme) zur Mängelbeseitigung verpflichtet. Zumindest theoretisch – und wenn er noch am Markt ist und nicht längst insolvent!

Der Bauherr muss den Mangel gegenüber dem Unternehmer rügen – so heißt der Fachausdruck! – und die Beseitigung des Mangels verlangen. Was passiert aber, wenn der Unternehmer nicht reagiert oder den Schaden nicht beseitigt, weil er behauptet, er sei gar nicht zuständig, sondern eine andere Firma? Auch dann muss der Bauherr nicht auf seine Rechte verzichten. Er darf in dem Fall sogar ohne weitere Rücksprache mit dem Bauunternehmer einen Sachverständigen beauftragen, der Ursache und Ausmaß des bereits vorhandenen Schadens feststellt.

Die Kosten für dieses Gutachten sind – sofern ein Mangel vorliegt – sogenannte Mangelfolgeschäden. Und die muss der Unternehmer dem Bauherrn als Schadensersatz bezahlen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (BGH VII ZR 392/00 und

BGH VII ZR 338/01). Die Urteile gelten für alle Verträge, die nach VOB/B geschlossen wurden, ebenso wie für alle Bauverträge nach BGB. Damit hat der BGH private Bauherren gegenüber unwilligen Bauunternehmern gestärkt.

Anders verhält es sich allerdings, wenn der Sachverständige von vornherein und vorbeugend mit der Überwachung eines Bauvorhabens beauftragt wird. Die Kosten für die laufende Baukontrolle trägt immer der Bauherr, der den Sachverständigen beauftragt hat. Der Bauunternehmer muss diese Baukontrolle nicht bezahlen – auch nicht, wenn der Sachverständige dabei tatsächlich einen Mangel feststellt. Die oben erwähnte neue Rechtsprechung bezieht sich ausdrücklich nur auf Mängel, die nach der Bauabnahme auftreten und die der Bauunternehmer nicht beseitigt, obwohl er es tun müsste.

Allerdings gibt es einen rechtlichen Stolperstein, den Bauherren beachten müssen, wenn sie einen Mangel rügen und dessen Beseitigung fordern: Nur der Unternehmer, der den Mangel verursacht hat, ist auch zur Beseitigung verpflichtet. Beauftragt der Bauherr aus Unkenntnis den falschen Unternehmer, obwohl er das hätte erkennen können, dann kann der Unternehmer gegenüber dem Bauherrn Schadensersatz verlangen. Auch das hat der Bundesgerichtshof entschieden. Das Urteil (BGH VIII ZR 246/06) befasste sich mit einem Kaufvertrag, lässt sich aber auf den Baubereich übertragen. Das bedeutet in der Praxis: Der zu Unrecht für den Mangel gerügte Unternehmer kann dem rügenden Bauherrn alle Auslagen, Fahrtkosten und die Arbeitszeit in Rechnung stellen, die er hatte, um festzustellen, dass er gar nicht für den Schaden verantwortlich ist. Deshalb: Mängelrügen immer an den richtigen Adressaten schicken. Sonst wird es

unter Umständen teuer. Bei der Klärung der Frage, wer der richtige Ansprechpartner für die Mängelbeseitigung ist, braucht der Bauherr oft den fachlichen Rat des unabhängigen Sachverständigen.

Für den Bauherrn, der kurz nach Einzug ins neue Haus den feuchten Fleck an der Kellerwand findet, empfiehlt sich folgendes Prozedere, damit er zu seinem Recht kommt: Zunächst klären, ob er den feuchten Fleck im Keller nicht vielleicht selbst verursacht hat, etwa durch eine leckende Waschmaschine. Ist dies nicht der Fall, dann den Bauunternehmer zur Mängelbeseitigung auffordern. Handelt es sich um einen Bauträger, der den Bau insgesamt übernommen hat, dann ist er der richtige Ansprechpartner. Er muss die Sache mit seinen Subunternehmern klären.

Schwieriger wird es für den Bauherrn, wenn er keinen Generalunternehmer beauftragt hatte, sondern die verschiedenen Gewerke einzeln vergeben hat. Dann kommen unter Umständen mehrere Verursacher für den Mangel in Frage. Wendet er sich nun an den falschen, kann dies zu einem Schadensersatzanspruch gegen ihn führen, wie oben beschrieben. Deshalb ist es in der Praxis sinnvoll, bereits an dieser Stelle den Sachverständigen zu beauftragen und um Klärung der Zuständigkeit zu bitten.

Problem dabei: Wer trägt die Kosten für den Sachverständigen? Eigentlich der Unternehmer. Der wird aber sagen, es habe keines Sachverständigen bedurft, er sei als verantwortungsvoller Unternehmer seinen Pflichten auch so nachgekommen, wenn der Bauherr ihn nur dazu aufgefordert hätte. Der VPB rät deshalb dazu, sich hier abzusichern: Wenn für einen Schaden mehrere Firmen in Frage kommen, dann sollte der Bauherr alle diese

Unternehmer anschreiben, ihnen den Mangel schildern und ihnen mitteilen, dass er vermutet, sie seien für den Mangel zuständig. Außerdem sollte er dazuschreiben, er würde dies, wenn sich der Bauunternehmer nicht äußert, durch einen Sachverständigen prüfen lassen. Dann muss der zuständige Unternehmer später auf jeden Fall die Kosten für den Gutachter tragen – sofern er der Verursacher des Schadens ist.

Eine komplexe Sache, verbunden mit Kosten und Aufregung. Bauherren sollten die Relationen im Blick behalten. Wenn es um kleinere Schäden geht, dann sind die Sachverständigenhonorare vergleichsweise gering und wiegen das viele zeitraubende Hin und Her zwischen Bauherrn und Unternehmer oft schnell auf. Es lohnt sich also, in jedem Fall den Unabhängigen zu beauftragen, auch, wenn man zum Schluss auf einem Teil seiner Kosten sitzen bleiben könnte.

Checkliste**So rügen Sie einen Mangel richtig:**

Mängelrüge immer schriftlich verfassen

sie muss datiert sein

sie muss Namen des Bauherrn und seine Adresse beinhalten

sie muss das Objekt mit Adresse genau bezeichnen

in der Mängelrüge muss der Schaden (Mangelsymptom) beschrieben werden

Es muss ein fester Termin für die Mängelbeseitigung genannt werden.

Dieser Termin sollte zeitnah liegen, aber dem Unternehmen auch Gelegenheit geben, den Schaden zu beheben. Bei einem Wasserrohrbruch muss das natürlich alles schnell, telefonisch und innerhalb

von Stunden funktionieren. Bei einem Bagatellschaden sind eine bis zwei Wochen für die Mängelbeseitigung angemessen.

Verstreicht diese Frist und der Unternehmer meldet sich nicht, dann hat der Bauherr Handlungsfreiheit und kann alle Mängelansprüche ausüben. Das heißt, er kann entweder die Rechnung mindern, sofern noch etwas aussteht. Oder er kann den Unternehmer wegen Schadensersatzes belangen. Und er darf, wie eingangs beschrieben, ohne irgendeine Frist einzuhalten, einen Gutachter einschalten, den der Bauunternehmer später bezahlen muss. Außerdem kann er eine so genannte Ersatzvornahme beauftragen. Das heißt, er darf eine Fremdfirma mit der Beseitigung des Schadensbeauftragen – und der Verursacher bezahlt die Rechnung. Er kann auch zunächst Vorschuss für diese Kosten verlangen.

Ist es allerdings erst einmal so weit gekommen, muss der Bauherr in der Regel ohnehin seine Rechte, Kosten und Auslagen vor Gericht einklagen. Das kann Jahre dauern. Deshalb lohnen sich die Vertragskontrolle vor Abschluss des Bauvertrags und die laufende Qualitätskontrolle durch den unabhängigen Sachverständigen: Er erkennt viele Probleme im Bauablauf, lange, bevor sie sich zu Baumängeln entwickeln.

Noch ein Fachbegriff:

Baurechtler sprechen vom sogenannten Mangelsymptom. Damit sind die sichtbaren Auswirkungen eines Schadens gemeint, wie etwa die nasse Wand. Es genügt, wenn der Bauherr dieses Mangelsymptom feststellt und in der Mängelrüge beschreibt. Er muss nicht auch noch den Mangel selbst beschreiben, den er als Laie oft gar nicht erkennt.

Checkliste**So gehen Sie vor, wenn Sie mit einem Schlüsselfertiganbieter gebaut haben (alles aus einer Hand):**

Mangelsymptom feststellen

prüfen, wer den Mangel verursacht hat

klären, dass nicht der Bauherr selbst Verursacher ist (dann muss der Schaden selbst beseitigt werden), möglichst mit Zeugen

Mangel bei zuständigem Unternehmer schriftlich rügen (Schriftform, siehe oben)

Frist setzen

Verstreicht die Frist, dann haben Sie mehrere Möglichkeiten:

Gutachter einschalten

Rechnung mindern

vom Unternehmer Schadensersatz verlangen

Ersatzvornahme beauftragen

Vorschuss für Ersatzvornahmekosten beanspruchen

So gehen Sie vor, wenn Sie Gewerke einzeln vergeben haben:

Mangelsymptom feststellen

klären, welche Firma zuständig ist, möglichst mit Zeugen

ist der Schaden eindeutig zuzuordnen, verfahren wie oben

ist der Schaden nicht eindeutig zuzuordnen, entweder

Gutachter einschalten und Verantwortlichen klären, oder

alle in Frage kommenden Firmen anschreiben

Mangelsymptom schildern

jedem Einzelnen Vermutung mitteilen, er könnte zuständig sein

klarstellen, dass Untersuchungskosten nicht übernommen werden

außerdem mitteilen: Bauherr wird dies von einem Sachverständigen prüfen lassen, falls sich Bauunternehmer nicht äußert