

Reden ist besser als klagen

Ein geplatztes Rohr im Badezimmer, falsche Fliesen auf der Terrasse, ein Dach, durch das der Regen tropft – Pfusch am Bau, schlampige Planung und Vertragsärger sind keine Ausnahme, sondern die Regel.

VON JÜRGEN HOFFMANN

Laut dem Bauherrenschutzbund gibt es bei einem Hausbau durchschnittlich 29 Mängel, die Zusatzkosten von 84 000 Euro nach sich ziehen. Bei Gewerbeimmobilien sind die Beträge noch höher. „Der erste Schritt bei einem Problem am Bau sollte immer der zum Handwerker oder dessen Chef sein“, sagt Heiko Hotze, Prokurist der GES - Gesellschaft für Elektro- und Sicherheitstechnik in München, die neben Neubauten auch Immobilien-Revitalisierungen durchführt. „Das ist eine Gesprächsebene, auf der man fast immer eine gütliche Lösung findet.“

Bauherren sollten nicht gleich mit rechtlichen Schritten drohen. Hotze: „Nicht selten stellt sich heraus, dass der Fehler gar nicht beim Ausführenden liegt, sondern vorher gemacht wurde, etwa in der Bauplanung.“ Dann gilt es, ein Gespräch mit dem Architekten oder Ingenieur zu führen. Seit 2018 gilt ein neues Bauvertragsrecht, das Bauherren besser

schützen soll. So müssen beim schlüsselfertigen Bauen beispielsweise in den Unterlagen wesentliche Eigenschaften des Objekts verständlich beschrieben sein – etwa zur Dachdämmung, zum Innenausbau und zum Energiestandard. „Die Wirklichkeit ist aber leider eine andere“, beklagt Uta Maria Schmidt, Beraterin der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz.

Viele Baubeschreibungen seien lückenhaft, wichtige Angaben fehlten häufig komplett. Laien würden das nur schwer erkennen, sollten deswegen einen Fachmann hinzuziehen: „Die Investition rechnet sich.“

NEUTRALE SACHVERSTÄNDIGE

Der Hamburger Rechtsanwalt Arnd-Joachim Westphalen rät Auftraggebern, die während der Bauphase merken, dass gefuscht oder eine Arbeit nicht zur Zufriedenheit ausgeführt wurde, mit dem Auftragnehmer aber keine gütliche Einigung erzielen, sich an die zuständige Hand-

werkskammer zu wenden: „Die kann einen neutralen Sachverständigen bestellen, dessen Bewertung der strittigen Leistung vor Gericht hohes Gewicht hat.“ Grundsätzlich müsse während der Bauphase der Handwerker beweisen, dass er seine Arbeiten sachgerecht ausgeführt hat. Das ändert sich mit dem Tag der Bauabnahme. Westphalen: „Dann wird nach dem Werkvertragsrecht die vereinbarte Entlohnung fällig, es beginnt die Laufzeit der Gewährleistung und die Beweislast für die Frage, ob das Werk mangelhaft ist oder nicht, kehrt sich zu Lasten des Auftraggebers um.“ Außerdem sei die Abnahme wichtig für die Frage, wer bei einem zufälligen Untergang der Werksleistung haftet. Wenn beispielsweise ein Baum in ein bereits installiertes Fenster stürzt, muss vor der Bauabnahme der Glaser Ersatz leisten, nach der Abnahme hat der Auftraggeber das Problem.

Bei einem Mangel sollte der Bauherr dem Auftragnehmer eine Frist von 14 Tagen zur Mängelbeseitigung geben. Wird nicht nacherfüllt, kann der Auftraggeber mindern, zurücktreten oder Schadensersatz verlangen. Hilfreicher Hinweis: Bei arglistig verschwiegenen Baumängeln verjähren die Ansprüche erst nach fünf Jahren (§ 634a Ziff. 2 BGB).