

---

## 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 die Bauherren den Schaden nicht selbst verursacht haben, dann müssen sie 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!

Die Bauherren müssen 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 müssen die Bauherren nicht auf ihre Rechte verzichten. Sie dürfen 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 den Bauherren 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 tragen immer die Bauherren, die den Sachverständigen beauftragt haben. 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. Beauftragen die Bauherren aus Unkenntnis die falschen Unternehmer, obwohl sie das hätten erkennen können, dann kann der Unternehmer gegenüber den Bauherren 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 den rügenden Bauherren 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, brauchen die Bauherren oft den fachlichen Rat des unabhängigen Sachverständigen.

Für die Bauherren, die kurz nach Einzug ins neue Haus den feuchten Fleck an der Kellerwand finden, empfiehlt sich folgendes Prozedere, damit sie zu ihrem Recht kommen: Zunächst klären, ob sie den feuchten Fleck im Keller nicht vielleicht selbst verursacht haben, 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 die Bauherren, wenn sie keinen Generalunternehmer beauftragt haben, sondern die verschiedenen Gewerke einzeln vergeben haben. Dann kommen unter Umständen mehrere Verursacher für den Mangel infrage. Wenden sie sich nun an den falschen, kann dies zu einem Schadensersatzanspruch gegen sie 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 bedürft, er wäre als verantwortungsvoller Unternehmer seinen Pflichten auch so nachgekommen, wenn die Bauherren ihn nur dazu aufgefordert hätten. Der VPB rät deshalb dazu, sich hier abzusichern: Wenn für einen Schaden mehrere Firmen infrage kommen, dann sollten die Bauherren all 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 Bauherren 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 der Bauherren und ihre Adresse beinhalten  
sie muss das Objekt mit Adresse genau bezeichnen  
in der Mängelrüge muss der Schaden (Mangelsymptom) genau beschrieben werden, auch dessen Lage  
Es sollte auch eine Frist für die Nachbesserung gesetzt 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 ein bis zwei Wochen für die Mängelbeseitigung angemessen.

Verstreicht diese Frist und der Unternehmer meldet sich nicht, dann haben die Bauherren Handlungsfreiheit und können alle Mängelansprüche ausüben. Das heißt, sie können entweder die Rechnung mindern, sofern noch etwas aussteht. Oder sie können den Unternehmer wegen Schadensersatz belangen. Und sie dürfen, wie eingangs beschrieben, ohne irgendeine Frist einzuhalten, einen Gutachter einschalten, den der Bauunternehmer später bezahlen muss. Außerdem können sie eine sogenannte Ersatzvornahme beauftragen. Das heißt, sie dürfen eine Fremdfirma mit der Beseitigung des Schadens beauftragen – und der Verursacher bezahlt die Rechnung. Sie können zunächst Vorschuss für diese Kosten verlangen.

Ist es allerdings erst einmal so weit gekommen, müssen die Bauherren in der Regel ohnehin ihre 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 die Bauherren dieses Mangelsymptom feststellen und in der Mängelrüge beschreiben. Sie müssen nicht auch noch den Mangel selbst beschreiben, den sie als Laien oft gar nicht erkennen.

---

**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 die Bauherren selbst Verursacher sind (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 infrage kommenden Firmen anschreiben  
Mangelsymptom schildern  
jedem Einzelnen Vermutung mitteilen, er könnte zuständig sein  
klarstellen, dass Untersuchungskosten nicht übernommen werden  
außerdem mitteilen: Bauherren werden dies vom Sachverständigen prüfen lassen, falls sich der Bauunternehmer nicht äußert