

1) ODER - INSBESONDERE - DIREKT AN SEINEN ARCHITEKTEN

Sachverständige können helfen

Wie Pfusch am Bau richtig gerügt wird – Firmen zur Mängelbeseitigung verpflichtet

VON MONIKA HILLEMACHER

Berlin/Hamm. Feuchte Wände und herunterfallende Fliesen: Kaum eingezogen ins neue Haus, gibt es Probleme. In solchen Fällen haben Bauherren fünf Jahre lang einen Anspruch auf Beseitigung der Mängel. Denn so lange läuft in der Regel die Gewährleistungsfrist.

Sie beginnt mit der Bauabnahme. Ansprechpartner sind danach die Baufirma oder die Handwerker, die die Arbeiten an dem betroffenen Hausteil als Leistung geschuldet haben. Bei schlüsselfertigen Eigenheimen wenden sich Eigentümer an den **Generalübernehmer** oder, wenn das Grundstück übertragen wurde, an den **Bauträger**.

Während der Gewährleistungsfrist sind Unternehmen

Es lohnt sich in der Regel, den Mangel beseitigen zu lassen, statt Geld zu kassieren.

Holger Freitag
Vertrauensanwalt

zur Beseitigung der Mängel verpflichtet. Erik Stange vom in Berlin ansässigen Bauherren-Schutzbund (bsb) empfiehlt in solchen Fällen das Schreiben einer Mängelrüge. Das Problem – zum Beispiel „Fliesen fallen runter“ – wird darin benannt und die Baufirma aufgefordert, dieses in einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Für kleinere Pannen sollte eine Frist von etwa zwei Wochen eingeräumt werden. „Wichtig ist ein konkretes Datum anzugeben, um den Unternehmer wirksam in Verzug zu setzen“, erläutert Stange. Außerdem ist eine Mängeldokumentation mithilfe von Fotos hilfreich, die Bauherren zusammen mit ihrer Rüge versenden.

Lässt die Baufirma die gesetzte Frist verstreichen, haben private Bauherren verschiede-

ne Optionen. Eine ist die sogenannte Selbstvornahme oder Ersatzdienstleistung, wie Roland Kandel, Geschäftsführer des in Hamm ansässigen Baugerichtstags, sie nennt.

In der Praxis beauftragt der Bauherr dabei eine andere Firma damit, die Fliesen wieder an die Wand zu kleben. Die Rechnung zahlt der in Verzug geratene Fliesenleger oder der zuständige Bauträger. Von ihnen sollten Eigenheimbesitzer einen Kostenvorschuss auf die erwarteten Mehrausgaben fordern.

Während laufender Projekte besteht die Möglichkeit, einen Teil der Rechnung einzubehalten, um Druck zur Beseitigung des monierten Fehlers auszuüben. Das ist rechtens. „Bauherren dürfen einen angemessenen Teil der vereinbarten Vergütung verweigern. Was angemessen ist, hängt vom Einzelfall ab“, sagt Stange.

Allgemein gelte das Doppelte der erwarteten Zusatzkosten als angemessen. Generell darf nicht mehr einbehalten werden, als das Beseitigen des Mangels voraussichtlich kosten wird.

Geld von der Baufirma annehmen und mit dem Mangel leben: Diese Option hat seit einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) im Jahr 2018 an Attraktivität verloren (Az.: VII ZR 46/17). Wer dennoch einen Mangel in Kauf nehmen will, muss Schadenersatz als Wertminderung geltend machen. „Das ist die Summe, um die der Mangel den Verkehrswert des Hauses drückt“, erläutert Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren (VPB) in Berlin.

Doch was ist das Eigenheim mit schiefer Wand wert und was ohne? Nach VPB-Einschätzung wiegt ein finanzieller Ausgleich solcher Schäden den tatsächlichen Wertverlust nicht auf. „Es lohnt sich in der Regel, den Mangel beseitigen zu lassen, statt Geld zu kassieren“, rät Freitag.



Nicht immer läuft beim Hausbau alles glatt. Bauherren müssen Mängel dann rügen. Foto: dpa

Schadenersatz kann auch bei verspäteter Fertigstellung gefordert werden. In dem Fall begründen zum Beispiel zusätzliche Mietzahlungen für die alte Wohnung einen Anspruch auf finanziellen Ersatz.

Eine andere Option heißt Minderung der Vergütung. Grundlage ist die Differenz zwischen sauberer und mangelhafter Ausführung. Bauherren sollten sich bei den Verhandlungen nicht unter Wert einigen, raten die Fachleute und empfehlen, sich Sachverständige an die Seite zu holen. „Sie wissen, welche Fragen zu stellen sind. Sie versuchen, Ursache, Verantwortung und Maßnahmen festzustellen“, sagt Kandel.

Die Verantwortung ist oft schwierig zu bestimmen, sagt Kandel: „Der Dachdecker war da, der Elektriker hat die Solaranlagen montiert, der Gärtner das Dach begrünt. Irgendwann regnet es rein“ – doch wer einen Fehler gemacht hat oder ob jeder sein Gewerk sauber ausführte, aber das Zusammenspiel nicht passte, sei für Laien kaum zu beurteilen.

Klarheit ist jedoch wichtig, weil Bauherren nur den Verursacher des gerügten Mangels in Anspruch nehmen können. Landen sie aus Unkenntnis beim falschen, darf dieser wiederum vom Bauherren seine Auslagen zurückfordern. Manchmal sind auch Sachverständige mit

ihrem Latein am Ende. „Ist der Verursacher nicht auszumachen, bleibt der Kunde auf dem Schaden sitzen“, sagt Kandel. Dieses Risiko besteht aber auch bei Unternehmen, die während der Gewährleistungsfrist Insolvenz anmelden.

VPB und BSB raten dazu, Sachverständige sehr früh einzubinden oder sie bereits vorsorglich mit der Baukontrolle zu beauftragen. Die Kosten für eine den Bau begleitende Kontrolle trägt der Bauherr. Bei einer Mängelrüge können Ausgaben für einen Sachverständigen, der speziell wegen der Fehler zu Hilfe gerufen wurde, eventuell dem gerügten Unternehmen in Rechnung gestellt werden. (dpa)

Vermieter darf auf die Terrasse

Mieter war Nutzung Räume nur gestattet

Bremen. Mieter haben an ihrer Wohnung ein ausschließliches Gebrauchsrecht, der Vermieter darf dort nur bei einem berechtigten Interesse hinein. Etwas anderes gilt aber, wenn Mietern die Nutzung von Räumen im Haus, die sie nicht mitgemietet haben, nur gestattet worden ist: Wer den Vermieter dort aussperrt, riskiert die Kündigung.

Das zeigt ein Urteil des Amtsgerichts Bremen (Az.: 19 C 457/19), über das die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (Ausgabe 17/2020) des Eigentümerverbandes Haus & Grund Berlin berichtet.

In dem Fall war in einem Mietvertrag als sonstige Vereinbarung angegeben, dass das Betreten der Dachterrasse auf eigene Gefahr geschehe. In einem späteren gerichtlichen Vergleich wurde dem Mieter dann zwar ausdrücklich ein Zugang zu dieser Dachterrasse gewährt. Über das Ausmaß der Nutzung entstand später allerdings Streit, in dessen Verlauf der Mieter den Zugang zur Dachterrasse verschloss.

Eine Abmahnung der Vermieterin hatte keinen Erfolg, und daher kündigte sie das Mietverhältnis wegen vertragswidriger Nutzung. Und das Gericht gab der Räumungsklage statt. Denn der Mieter habe hier eine erhebliche Pflichtverletzung begangen, daher liege ein Kündigungsgrund tatsächlich vor, befand das Gericht.

Die Dachterrasse sei nicht vermietet gewesen, sondern die Nutzung lediglich gestattet worden. Der gerichtliche Vergleich habe daran nichts geändert. Die Nutzung könne jederzeit widerrufen werden.

Daher habe der Mieter nicht das Recht, die Dachterrasse zu verschließen. Dass er sie als „seine“ Dachterrasse ansehe, ändere daran nichts. (dpa)