



Servicezeit: Wohnen & Garten vom 30. Oktober 2008

Redaktion Christiane Möllers

---

## Pfusch am Bau

Von Andreas Bach

Pfusch am Haus – der Albtraum jedes Bauherrn. Die Fälle nehmen seit Jahren zu. Dies bestätigen verschiedene Institutionen wie DEKRA, TÜV und BVPI (Bundesvereinigung der Prüfeningenieure für Bautechnik).

Die DEKRA hat 2008 Zahlen vorgelegt: Jährlicher Schaden durch Baumängel: 1,4 Mrd. Euro. Und weiter: Die Häufigkeit der Baumängel hat seit 2003 um exakt 102 Prozent zugenommen. Das heißt: Die Baumängel haben sich in den letzten fünf Jahren verdoppelt. Pro Bauprojekt finden sich inzwischen laut DEKRA rund 32 zu beanstandende Baufehler. Fakten und Zahlen, hinter denen oftmals Einzelschicksale von Leid geplagten Bauherren stehen, die alleine zumeist nicht mehr weiterwissen im Paragrafenschwung der sich ständig ändernden Rechtsprechung.

Wir haben deshalb einen Tag lang einen qualifizierten Experten zum Thema Pfusch am Bau begleitet. Dr. Jörg Schudnagies aus Köln ist ein so genannter Fachanwalt für Bau und Architektenrecht. Die Qualifikation für diesen speziellen Fachanwalt ist erst seit 2006 möglich. Schudnagies kennt viele Schicksale der Betroffenen: „Im Augenblick haben wir jedes Jahr **80 000 Gerichtsverfahren**, die sich ausschließlich mit Baumängeln beschäftigen.“ Er bestätigt, wie die DEKRA, eine steigende Tendenz in Sachen Pfusch am Bau.

Zwei exemplarische Fälle von Betroffenen zeigen wir in unserem Beitrag: Beide hat es in den letzten Jahren schlimm getroffen. In einem Fall wurde zum Beispiel vergessen, die Abwasserleitungen aus der direkt darüber liegenden Wohnung anzuschließen. Die Leitungen endeten blind in der Wand. Mit katastrophalen Folgen: Die Fäkalien konnten nicht aus dem Haus abfließen. Sie quollen in der Wohnung darunter aus dem Klo und der Dusche des betreffenden Mandanten. Die Fäkalien liefen weiter aus dem Bad die Treppe zum Keller hinunter und zerstörten dort fast alle Böden. Die Familie, die ihre alte Wohnung bereits gekündigt hatte, konnte nicht pünktlich in ihre schwer verschmutzte Wohnung einziehen. Sie musste für zwei Monate eine Ersatzwohnung beziehen und aus Koffern und Kisten leben. Diese Ersatzwohnung wurde zwar vom Bauträger gezahlt, doch „für den Ersatz immaterieller Schäden, Stress, Ärger, Gestank, Lärm“ komme zumeist niemand auf, weiß Dr. Jörg Schudnagies. Der Bauherr sei darauf angewiesen, dies selbst zu tragen. Das sei sein Los. Denn es fehle – ganz schlicht – einfach die rechtliche Grundlage für Forderungen dieser Art.

Tritt ein Schaden auf, ist für den Bauherrn zuerst eines ganz wichtig: alle vorhandenen Schäden gründlich und technisch einwandfrei in Wort (genaue Beschreibungen) und Bild (Fotos, Filme) zu dokumentieren. Bei Flecken an den Wänden oder dergleichen ist es beispielsweise ratsam, einen Alltagsgegenstand wie eine Armbanduhr oder Ähnliches mit ins Bild zu nehmen, um die Größe des Schadens zu verdeutlichen.

Auch der zweite Fall verdeutlicht, wie wichtig die umfassende Dokumentation der Schäden war – und noch ist. Seit 2003 traten in Bergisch-Gladbach bei einer Mandantin von Schudnagies wiederholt Wasserschäden im Keller auf, neuerdings auch feuchte Flecken im Hausflur. Schäden zum Beispiel an der Dachverkleidung der Doppelhaushälfte kamen dazu. In solchen Fällen raten Experten zu professionellen Gutachtern, die geeignete Gerätschaften haben und für eine einwandfreie Dokumentation und Klassifizierung der Schäden sachgerecht einsetzen. Ein solcherart erstelltes schriftliches Gutachten über die Mängel ist in der Regel hieb- und stichfest.

Wenn allerdings der Fall eintreten sollte, dass Gutachten gegen „Gegengutachten“ steht, droht tatsächlich ein Gerichtsverfahren. Dazu kam es beispielsweise auch in diesem Fall. Weil die Dachverkleidung von Jörg Schudnagies' Mandantin rostete, forderte diese Schadenersatz von ihrer Architektin und dem beteiligten Bauunternehmen. Die Architektin holte jedoch ein eigenes Gutachten ein und weigerte sich, die Reparaturen zu bezahlen. Können sich in diesem Fall die Parteien dann außergerichtlich nicht einigen, bleibt meist nur der Gang vor den Richter. Es kann jedoch noch vor Prozessbeginn ein Obergutachten von einem unabhängigen, vom Gericht gestellten Gutachter erstellt werden, um einen Prozess zu vermeiden. Sein Ergebnis ist dann allerdings rechtsverbindlich.

All diese Maßnahmen können jedoch nur im Rahmen der so genannten Gewährleistungsfrist eingeleitet werden. Diese dauert zumeist fünf Jahre (BGB) und kann nur in Ausnahmefällen wie Organisationsverschulden oder arglistiger Täuschung des Bauherrn – etwa durch den Bauträger oder ein Bauunternehmen – auf zehn Jahre verlängert werden. In der Regel gilt jedoch die Fünfjahresfrist. So lange muss nach Fertigstellung des Neubaus für die erbrachten Bauleistungen bei Baumängeln oder auftretenden Schäden Gewährleistung erbracht werden. Gerade in diesen fünf Jahren sollte man deshalb selbst kleine Auffälligkeiten im Auge behalten, Haus oder Wohnung oft kontrollieren, etwaige Unregelmäßigkeiten sofort genauestens dokumentieren, um später langwierige Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Denn es sei nochmals betont: Wer Mängel erst nach dem Ablauf der Gewährleistungsfrist bemerkt und dann noch Schadenersatz einfordern möchte, muss dem Bauträger schon schwere Vergehen wie arglistige Täuschung oder Organisationsverschulden nachweisen. Oder aber die Baufehler sind so offensichtlich, dass sie zum Beispiel den ausführenden Handwerkern unbedingt hätten auffallen müssen. Dann besteht ebenfalls noch Hoffnung auf einen Erfolg vor Gericht.

Sollte man im Streitfall zu keiner Einigung kommen, erhält man Tipps und Empfehlungen zu geeigneten Anwälten, um im Prozessfall gerüstet zu sein. Im Streitfall auf alle Fälle einen Rechtsanwalt hinzuziehen, der nachgewiesen fachkundig ist und die Qualifikation des erwähnten „Fachanwalts für Bau- und Architektenrecht“ hat. Die Erstberatung durch einen derartigen Anwalt kostet einheitlich 190 Euro pro Stunde und ist vor drohenden Auseinandersetzungen durchaus zu empfehlen.

## Buchtipps der Sendung des WDR vom 30. Oktober 2008:

**Uwe Morchutt**, Christian Voit, Martin Loderer

### **Das Baustellenhandbuch der Abnahme**

Forum Verlag Herkert, 2007

ISBN 9783898279673

Preis: 55 Euro



**Uwe Morchutt**

### **Fehlerfrei zum eigenen Haus – Von der Planung bis zur Mängelerfassung**

Blottner, 2008

ISBN 9783893671151

Preis: 24,90 Euro

