

Das einzige Mittel gegen Baupfusch Schnell und richtig reagieren

Die wichtigsten Punkte bei Baumängeln:

1. Der erste Schritt ist immer die Mängelanzeige gegenüber Ihrem Vertragspartner. Aus Gründen der Beweisbarkeit muss der Mangel schriftlich angezeigt und dem Empfänger nachweisbar zugestellt werden (z. B. durch einen Boten).

So lange Sie ein gutes Verhältnis zu Ihrer Baufirma haben, sollten Sie natürlich zunächst mit der Baufirma reden. Sprechen Sie den Baumangel freundlich an. Holen Sie die schriftliche Anzeige aber unbedingt später nach, falls der Bauunternehmer nicht reagiert, Sie hinhält oder die Mängelabstellung verweigert.

2. Wichtig ist eine eindeutige Fristsetzung für die Abstellung des Mangels. Geben Sie immer ein konkretes Datum an, also nicht etwa „umgehend“ oder „kurzfristig“.

3. Bemessen Sie die Frist ausreichend lang. Wenn der Unternehmer für die Mängelabstellung neues Material bestellen, die Baustelle einrichten muss oder wenn die Arbeiten an eine bestimmte Witterung gebunden sind, ist das bei der Fristsetzung zu berücksichtigen.

4. Sie müssen übrigens keine Ursachenforschung betreiben. Es reicht völlig aus, wenn Sie den Mangel so beschreiben, dass der Unternehmer ihn zweifelsfrei finden und beseitigen kann, zum Beispiel so: *„Im Bad ist links neben der Badewanne eine Wandfliese gerissen“*.

Dass Ihre Baufirma alle Mängel kostenlos beseitigt, für die sie verantwortlich ist, dürfte selbstverständlich sein.

Vorsorgliche Mängelanzeigen können teuer werden!

Doch Vorsicht: Der Bauunternehmer muss zwar prüfen, ob er den Mangel verursacht hat. Dabei kann sich durchaus herausstellen, dass Sie als Bauherr den Mangel selbst zu verantworten haben. Oder ein anderer Handwerker, falls noch andere Gewerke auf Ihrer Baustelle tätig sind.

In diesem Fall kann der Bauunternehmer Schadenersatz von Ihnen verlangen, beispielsweise Fahrtkosten oder Lohnkosten für einen Mitarbeiter, der den Mangel besichtigt hat (BGH Az. VIII ZR 246/06 v. 23.01.2008).

Richtig teuer kann es werden, wenn der Bauunternehmer den Mangel schon abgestellt hat, sich aber erst im Nachhinein herausstellt, dass der Fehler doch nicht bei ihm lag. Dann wird er Ihnen die Mängelbeseitigungskosten in Rechnung stellen.

Wie Sie sehen, ist der richtige Umgang mit Baumängeln nicht immer ganz einfach. Kein Wunder, dass die Medien immer wieder über Bauherren berichten, die komplett ruiniert sind, weil ihr Haus wegen vieler Mängel unverkäuflich oder sogar unbewohnbar ist. Lassen Sie nicht zu, dass es Ihnen auch so geht.

Baumängel können Sie zwar nicht völlig ausschließen ...

... aber Sie können dafür sorgen, dass sie schnell entdeckt und behoben werden