

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Wer für Baumängel haftet

Im Neubau bilden sich Risse an den Wänden. Schon beginnt der Streit darüber, an wem das wohl liegt. Bauherren und Handwerker sollten bei Baumängeln aufpassen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Das Zweifamilienhaus war endlich fertig. Die Garage für mehrere Autos, ein Hauswirtschaftsraum und ein kleiner Werkstattbereich standen bereit, der Einzug erfolgte, die Bewohner füllten das Haus mit Leben. Doch in den neuen Bauteilen bildeten sich erhebliche Risse in den Wänden, die sich großflächig über die gesamten Wandbereiche aller Räume hinzogen.

Die Wände hatte ein Rohbauunternehmer erstellt. Das Putzgewerk hatte einen umfassenden Auftrag: Es sollte die Wände verputzen und die Oberfläche behandeln. Später sollte ein weiteres Unternehmen den Anstrich übernehmen. Der Bauherr ergriff eine Mängelrüge gegenüber dem Putzgewerk, aber das verlief fruchtlos. Der Putzer war nicht bereit, eine Mängelbeseitigung durchzuführen, und erkannte eine mangelhafte Leistung seinerseits nicht an.

Ein Rechtsstreit war unvermeidbar. In dem Verfahren stellte sich heraus, dass der Putzer ein nicht geeignetes Putzmaterial verwendet hatte. Sein Material sei zu spröde und damit nicht geeignet, Spannungen des Bauwerksuntergrunds aufzunehmen. Zudem ergab sich, dass die Rohbauwände noch in Bewegung waren. Auch damit wurden die Rissbildungen begründet. Der Einsatz eines geeigneten Putzmaterials hätte die Mängel jedoch verhindert.

Treffen mehrere Gewerke auf einer Baustelle zusammen, treten schnell Schnittstellenschwierigkeiten auf. Nur allzu gern beruft sich ein Handwerker, der mit Mängelvorwürfen konfrontiert wird, darauf, dass die Vorarbeiten mangelhaft seien. Der Bauherr muss zunächst die vorherigen Arbeiten mangelfrei herstellen lassen. Andernfalls läuft dieser Gefahr, mit seiner Mängelbeseitigungsaufforderung und den daraus resultierenden Rechtsfolgen zu scheitern.

Der mangelhaft ausführende Bauunternehmer muss jedoch auch unter diesen Umständen aufpassen: Er wird nur dann frei von seiner Verpflichtung zur Mängelbeseitigung, wenn er das Vorwerk und die ausgeführte Vorleistung untersucht hat, ob diese sich für seine Arbeiten eignen. Er muss damit seiner Prüfungs- und Hinweispflicht nachgekommen sein.

Der Gewerkeunternehmer ist gegenüber dem Bauherrn zum Mitwirken verpflichtet. Der Bauunternehmer muss dem Auftraggeber in der Regel schriftlich berichten, falls er Bedenken hat gegen die vorgesehene Ausführung, Planung, Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistung anderer Unternehmer. Diese Prüf-



Mängelrüge: Wenn viele Handwerker auf der Baustelle aktiv sind, schiebt mancher die Schuld auf andere.

Foto dpa

pfligt gilt für einen Bauvertrag im Rahmen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), wie der Bundesgerichtshof entschieden hat (Urteil vom 8. November 2007, Aktenzeichen: VII ZR 183/05).

Wie weit die Prüfungs- und Hinweispflicht geht, hängt laut den Karlsruher Richtern vom Einzelfall ab. Unter dem Grundsatz der Zumutbarkeit kommt es auf das objektiv zugrunde zu legende Fachwissen des ausführenden Bauunternehmers an – und darauf, was dieser Unternehmer erkennen kann, wenn er sorgfältig prüft.

Für das höchste deutsche Zivilgericht ist klar, dass ein Bauunternehmer die Vorarbeit eines anderen Unternehmers prüfen muss, wenn seine Arbeit im engen Zusammenhang mit diesem steht. Gegebenenfalls habe dieser auch Erkundigungen einzuziehen, ob die Vorarbeiten, Stoffe oder Bauteile eine geeignete Grundlage für sein Werk bieten und keine Eigenschaften besitzen, die den Erfolg seiner Arbeit infrage stellen können.

Erst wenn er sich davon überzeugt hat, kann er selbst mit seiner Tätigkeit loslegen. Unter diesen Voraussetzungen kann der Bauunternehmer von seiner Erfolgs haftung frei sein – sofern der Auftraggeber auf etwaige Bedenken des Unternehmens nicht entsprechend reagiert hat und eine mangelfreie Vorleistung oder mangelfreie Planungsunterlagen nicht zur Verfügung stehen.

Gleichwohl ist in der Praxis ein Unternehmen oft erst nach Auftreten von Mängeln und Schäden an der eigenen Werkleistung bereit, sich auf eine mangelhafte Vorleistung zu berufen. Das Ziel dürfte

sein, sich Mängelbeseitigungen zu entziehen. Der Bauherr muss daher seine Mitwirkungspflichten für eine mangelfreie Unternehmerleistung erfüllen, wenn dies nötig ist. Hierfür ist jedoch konkret zu bewerten, ob der Bauunternehmer vor seiner Arbeit schon auf etwaige Mängel hingewiesen und davor gewarnt hat. Wenn solche Hinweise fehlen und ein anderer Materialeinsatz wie ein rissüberbrückender Putz den Schaden verhindert hätte, kann sich der Unternehmer seiner Verantwortung nicht entziehen. In dem Fall bleibt es bei seiner geschuldeten Erfolgs haftung.

Der Bauherr sollte in jedem Fall die Voraussetzungen der Mängelbeseitigung kennen. Dies trifft vor allem zu, wenn an der Gesamtfertigstellung des Bauwerkes zahlreiche Akteure beteiligt waren und jeweils eigene Verträge hatten. Zeigen sich im Stadium des Ausbringens der Mängelrüge fehlerhafte Planungsgrundlagen und die Notwendigkeit einer Sanierungsplanung, damit die Gewerke eine mangelfreie Leistung erbringen können, kann es Aufgabe des Bauherrn sein, den Architekten einzubinden, damit dieser die notwendigen Vorleistungen erbringen kann.

Gleichwohl kann sich ein Bauherr für Mängelrügen auf die Symptomrechtsprechung des Bundesgerichtshofs beziehen. Demnach ist er nicht verpflichtet, im Einzelnen die Mängelursachen gegenüber dem ausführenden und zu rügenden Unternehmer darzulegen. Es reicht aus, wenn er das konkrete Erscheinungsbild nachvollziehbar und mit räumlichen Konkretisierungen im Bauvorhaben mitteilt.

Insgesamt ist immer der Einzelfall zu berücksichtigen. Aus Sicht des Bauherrn ist manches Mal allerdings mehr als eine Mängelrüge nötig, um sich vor Entlastungsargumenten der Gegenseite zu schützen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity-Universität Hamburg (HCU).