

## **Nicht voreilig auf Mängelbeseitigung pochen**

Was ist ein Baumangel, und wer muss ihn beseitigen? Diese Fragen beschäftigen regelmäßig alle, die mit dem Bauen zu tun haben. Selbstverständlich, so der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV), hat jeder Käufer das Recht auf perfekte Ware. Das gilt auch beim Bauen: Eine Immobilie muss mängelfrei übergeben werden. Eventuelle Mängel muss der Bauunternehmer im Rahmen der Gewährleistung auf eigene Kosten beseitigen.

Vorausgesetzt, der Bauunternehmer hat den Mangel auch tatsächlich zu verantworten. Dies ist aber nicht immer der Fall. Mitunter fordern übereifrige Bauherren und Käufer einen Unternehmer auf, einen bestimmten Schaden zu beseitigen, der aber eigentlich gar nicht in dessen Zuständigkeit fällt. Der Unternehmer ist in jedem Fall verpflichtet, die Mängelrüge zu prüfen. Dazu muss er auf die Baustelle und das Problem untersuchen. Stellt sich dort heraus, dass er selbst den zur Debatte stehenden Mangel gar nicht verursacht hat, dann kann er Schadensersatz für seine Mühen fordern.

Dies hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 23. Januar 2008 (Az. VIII ZR 246/06) entschieden: Ein Unternehmer, der aufgrund eines unberechtigten Mängelbeseitigungsverlangens den angeblichen Mangel durch Mitarbeiter besichtigen lässt und feststellt, dass die Mangelbehauptung nicht in seinen Verantwortungsbereich fällt, darf die dafür angefallenen Lohn- und Fahrtkosten unter Umständen als Schadenersatz verlangen. Diese BGH-Entscheidung, die aus dem Bereich des Kaufrechts stammt, gilt zukünftig wohl auch für Werkverträge, also für alle gängigen Bauverträge; ein Gebäude gilt als „Werk“, seine Errichtung wird im „Werkvertrag“ vereinbart.

Bauherren sollten also in Zukunft besonders vorsichtig sein. War es bisher üblich, bei Mängeln alle in Frage kommenden Firmen zur Beseitigung des Problems aufzufordern, muss der Auftraggeber nun genau darauf achten, den richtigen Unternehmer anzusprechen. Wendet er sich an den Falschen, der den Mangel gar nicht verursacht hat, oder stellt sich später heraus, dass der Bauherr selbst für den Fehler verantwortlich ist, dann darf der zur Mängelbeseitigung aufgeforderte Unternehmer seine Lohn- und Fahrtkosten in Rechnung stellen. Das kann vor allem bei langen Anfahrten recht teuer für

den Bauherrn werden. Reguliert dagegen der tatsächlich Zuständige den Schaden, tut er dies stets auf eigene Kosten. Den Bauherrn kostet das dann natürlich keinen Euro.

**Kontakt:**

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de