

#### IV. Baumängel

Nahezu jeder Neubau oder sanierte Bau weist Baumängel auf. Diese können wesentlich sein, z.B. wenn sie die Sicherheit oder Grundbeschaffenheit des Gebäudes und seiner Nutzbarkeit betreffen. Es können auch hinnehmbare unwesentliche Mängel wie z.B. Schönheitsmängel sein.

Sollen Mängel geltend gemacht werden, ist zu empfehlen, diese zunächst zu dokumentieren (fotografieren) und sie Zeugen vorzuführen. Baumängel verjähren nach BGB in 5 Jahren.

Die Mängel sind dann nachweisbar ( schriftlich per Einwurf-Einschreiben) dem Bauunternehmer / Handwerker mitzuteilen und dieser sollte unter angemessener Fristsetzung zur Beseitigung aufgefordert werden.

Werden die Mängel nicht beseitigt, gibt es mehrere Handlungsmöglichkeiten:

Man kann die Mängel durch einen privat beauftragten Gutachter feststellen, dokumentieren und bewerten lassen. Anschließend kann man auf dieser Grundlage bei Gericht Klage auf Mangelbeseitigung erheben oder auf Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe der bekannten Mangelbeseitigungskosten. Über diesen Vorschuss wird dann nach der Mangelbeseitigung abgerechnet.

Man kann den Mangel auch selbst zu beseitigen beauftragen und dann die Kosten bei Gericht einklagen. Das Gericht wird dabei dann jeweils im Prozess ein Sachverständigengutachten einholen.

Man kann auch - ein meist genutzter Weg - bei Gericht ein selbständiges Beweisverfahren einleiten. Dann bestimmt das Gericht einen Sachverständigen und beauftragt ihn mit der Begutachtung. Dieses Gutachten ist dann im anschließenden Prozess verwertbar und muss dann nicht neu eingeholt werden. Im Prozess kann dann wieder wie vor entweder ein Vorschuss eingeklagt werden oder die Mangelbeseitigung selbst.

Die jeweils geeignete Variante ist im Einzelfall zu prüfen. Da die Streitwerte regelmäßig über 10.000,00 € liegen, sind die Landgerichte am Ort des Bauwerks zuständig, bei denen nur Rechtsanwälte Verfahren führen können. Es ist zu empfehlen, die Vorgehensweise frühzeitig mit einem Rechtsanwalt zu besprechen. Nicht selten werden die Verfahren erst in der zweiten Instanz beim Oberlandesgericht abgeschlossen.

Mit einem erstritten Urteil kann dann die Zwangsvollstreckung betrieben werden.

#### V. Baumängeln in der WEG

Auch junge Wohnungseigentumsgemeinschaften werden bei der Anschaffung neu errichteter Gebäude von Baumängeln betroffen. Hier sind zunächst die Baumängel zu unterscheiden:

- Mängel am Gemeinschaftseigentum werden von der WEG verfolgt, was dann Aufgabe des Verwalters ist, der auch auf die Verjährung achten muss.
- Mängel am Sondereigentum fallen in die eigene Zuständigkeit eines jeden betroffenen Sondereigentümers. Diese muss er selbst verfolgen.

Bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum ist es ggf. erforderlich, dass die Wohnungseigentümerversammlung dazu bestimmte Beschlüsse fasst, etwa wie die Mängel verfolgt oder beseitigt werden sollen, ob bei Gericht geklagt werden soll und mit welcher Handlungsvariante vorgegangen werden soll, dass und ggf. welcher Anwalt beauftragt werden soll, dass Sonderumlagen zur Prozessfinanzierung erbracht werden sollen, wie mit einem Verfahrensergebnis umgegangen werden soll. Denn die Hoheit über das Gemeinschaftseigentum hat die Wohnungseigentümergeinschaft. Hierzu sind grundlegende Kenntnisse im Wohnungseigentumsrecht erforderlich. Auch Verwalter benötigen meist Unterstützung und ziehen ein Rechtsanwalt mit Kenntnissen im Baurecht und WEG-Recht hinzu.

#### VI. Kosten, Rechtsschutzversicherung

Da die Streitwerte zumeist recht hoch sind und sich die Verfahrenskosten daran orientieren, müssen für die Verfahren ausreichende Mittel zur Verfügung stehen. Auch die Sachverständigenkosten sind nicht gering.

Es besteht die Möglichkeit, zu diesem Risiko eine Rechtsschutzversicherung abzuschließen. Solche werden von mehreren Gesellschaften angeboten. Die Umfänge und Konditionen können aber unterschiedlich sein, sodass eine genaue Prüfung und ein Vergleich lohnen.

Regelmäßig bestehen Karenzzeiten von mehreren Monaten, bis der Versicherungsschutz nach Vertragsschluss greift. Daher sollte eine solche Versicherung frühzeitig vor dem Erwerb einer Immobilie oder einem Bauvertrag abgeschlossen werden. Angesichts möglicher Prozesskosten erscheint das sinnvoll.



Rechtsanwalt  
Thomas H. Haymann

Ratgeber

Bauen  
und  
Baumängel



Rechtsanwalt  
Thomas H. Haymann  
Gevelsbergstraße 13  
D - 44269 Dortmund - Schüren  
Tel. +49 (0)231 - 443105  
Fax +49 (0)231 - 458575  
info@haymann.com  
www.haymann.com

Stand 005/2025



Der Ratgeber soll Ihnen eine Orientierung geben, wenn Sie als Bauherr, Käufer, Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsverwalter eines neu errichteten Gebäudes mit Baumängeln konfrontiert werden.

### I. Vertragsabschlüsse

Bereits beim Kaufvertrag oder Bauvertrag ist darauf zu achten, was Vertragsgegenstand sein soll. Hier ist auf den Inhalt der Baubeschreibung genau zu achten, denn diese bestimmt die Pflichten des Bauunternehmers bzw. Verkäufers, was genau in welcher Ausführung im Detail zu erstellen bzw. zu übertragen ist. Es sollte sich daraus auch ergeben, welche begleitenden Pflichten (z.B. Einmessung des Gebäudes, Bauabnahme durch das Bauamt) zu leisten sind. Auch konkrete Baustoffe, Qualitätsstandards und Gebäudefunktionen sollten darin im Detail erfasst sein. Die Baubeschreibung bildet später die Grundlage zu definierten, was bauseitig geschuldet ist im Vergleich dazu, was geliefert wurde. Dieses kann der Maßstab zur Beurteilung vorhandener Mängel sein. Daneben sind aktuelle technische Standards und Bauvorschriften einzuhalten (Brandschutz, Statik, Energieeffizienz etc.).

Achten Sie stets darauf, ob Ihr Vertragspartner Ihnen seriös erscheint und die Vertragskonditionen Ihnen zusagen. Im Zweifel verzichten Sie besser auf das Geschäft, denn meist geht es dann nicht gut aus. Schließen Sie keine Verträge unter Druck ab für den es keinen Grund gibt. Schließen Sie keine Verträge ab, die Sie nicht verstehen, ggf. fragen Sie vorher jemanden, der Ihnen objektiv und fachkundig helfen kann. Rechnen Sie Ihnen offerierte Konditionen nach, insbesondere bei Darlehen und vergleichen Sie diese.



Vergleichen Sie mehrere Angebote, soweit möglich, auch bei finanzierenden Banken und Versicherungen, die Konditionen und Leistungen können sehr unterschiedlich sein, denn es gibt unterschiedliche Finanzierungsstrukturen. Bedenken Sie auch ggf. bestehende Haftungen, die Sie gleichzeitig eingehen.

Die Leistungen von Vorauszahlungen sollten vermieden werden, können aber erfolgen, wenn sie in Teilbeträgen je nach Baufortschritt erfolgen und sich daran orientieren.

Der Bauherr bzw. Käufer sollte dann eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch erhalten. Dieses ist besonders bei Wohnungseigentum von Bedeutung, weil es Auswirkungen auf die Wohnungseigentümergeinschaft und die Rechte der Eigentümer hat.

Auch können Rückhalte für die Deckung eventueller Mängel vereinbart werden. Allerdings erfolgt die Eigentumsübertragung dann meist erst mit der Freigabe und Zahlung des Restbetrages. Sie bieten aber ein Druckmittel zur Mangelbeseitigung.

Grundlegend ist zu beachten, welches Recht angewendet werden soll. Grds. gilt das BGB, aber zuweilen wird auch die Anwendung der VOB/B vereinbart. Dieses ist nur zulässig, wenn der Bauherr bzw. Käufer den Inhalt der VOB/B kennt und über diese kundig ist. Die VOB/B ist quasi eine abweichende Geschäftsbedingung, die Abweichungen vom Recht des BGB enthält. Vor deren Vereinbarung sollte man sie lesen, sie ist im Internet auffindbar.

Auch sollten im Vertrag Bauzeiten und ein Datum für die Fertigstellung und Übergabe vereinbart werden. Denn jeder, der selbst einziehen möchte, muss auch seine anderen Vertragsverhältnisse darauf einrichten können. So kann später festgestellt werden, ab wann Verzug mit der Fertigstellung des Gebäudes besteht, was weitere Rechtsfolgen auslöst.



### II. Während der Bauphase

Schon während der Bauzeit kann man den Baufortschritt und die Ausführung überwachen. Sollten dabei schon gravierende Mängel auffallen, kann man diese rügen.

Solche Erklärungen sollten stets schriftlich und per Einwurf-Einschreiben oder zumindest per nachvollziehbarer Email erfolgen.

Auch sollte der Baufortschritt geprüft werden, bevor Teilzahlungstranchen geleistet werden.

### III. Bauabnahme (privatrechtlich)

Die privatrechtliche oder vertragliche Bauabnahme unterscheidet sich von der öffentlich-rechtlichen durch das Bauamt, bei der letzten prüft die Baubehörde die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften im Rahmen der Bebauungsplanung, der Bauordnung und der Vorgaben im Einzelfall. Die Rüge von Baumängeln betreffen die Bauausführung betrifft die privatrechtliche Bauabnahme durch den Bauherrn oder Käufer. Dazu wird idR. eine gemeinsame Begehung und Besichtigung durchgeführt und ein Protokoll gefertigt, in dem alle Aspekte verzeichnet werden.

Baumängel und Erklärungen zu deren Beseitigung sollten aufgenommen werden.

Achtung: Die Abnahme des Bauwerks kann auch durch Ingebrauchnahme (Einzug und Benutzung) formlos geschehen. Dieses fingiert eine Abnahme. Ebenso gilt die Abnahme als erfolgt, wenn der Unternehmer eine Frist zur Abnahme setzt und der Bauherr die Abnahme verweigert, ohne einen triftigen Bauman gel vorzutragen.

Der Bauabnahme kommt eine entscheidende Wirkung zu.

Der Unternehmer kann die Bezahlung fordern, wenn er seine Leistungen fertig gestellt hat. Regelmäßig fordert er den Bauherrn dann zur Bauabnahme auf. Die Abnahme kann gem. § 640 BGB nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Mit der Abnahme geht die Gefahrtragung für das Gebäude auf den Bauherrn über. Die Erfüllungsrechte werden damit erledigt und die Gewährleistungsrechte wegen Baumängeln werden eröffnet.

Mit der Bauabnahme müssen bestehende Mängel im Protokoll erfasst werden, soweit diese schon erkennbar sind. Sonst sind sie bei deren Erkennen umgehend beim Bauunternehmer - schriftlich - zu rügen.