



## Muss der Bauherr die Prüfung eines Mangels zahlen? Anschauen kostet nichts

von Hans-Jörg Lemke

**Handwerker erbringen regelmäßig großartige, maßgeschneiderte Leistungen. Gleichwohl kommt es immer wieder vor, dass das Werk nicht den Erwartungen des Bauherrn oder Auftraggebers entspricht, sei es hinsichtlich der Funktionstauglichkeit oder auch nur hinsichtlich der optischen Gestaltung. Der Auftraggeber muss sich dann überlegen, ob er ein nicht mit seinen Erwartungen übereinstimmendes Werk als mangelhaft rügen oder ob er das Werk enttäuscht und zähneknirschend hinnehmen soll.**

Bei der Entscheidung, ob eine Mangelrüge erhoben werden soll, spielt oft die Frage eine Rolle, ob die Prüfung der Berechtigung der Mangelrüge Kosten verursacht. Spätestens dann wird diese Frage aktuell, wenn der Handwerker auf eine Mangelrüge erklärt, dass er zwar zur Prüfung bereit ist, dass er allerdings dann eine Vergütung fordern wird, wenn sich herausstellen sollte, dass der angezeigte Mangel nicht auf seine Leistung zurückzuführen ist oder aber seine Ursache im normalen Verschleiß bzw. in normaler Abnutzung hat.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu jüngst entschieden, dass der Handwerker keinen Anspruch hat, dass ihm der Auftraggeber vor einer Untersuchung der Mängelursachen verbindlich erklärt, er werde Kosten für die Untersuchung und weitere Maßnahmen übernehmen, falls sich herausstellen sollte, dass den Auftragnehmer keine Verantwortung trifft. Ist unklar, ob der Auftragnehmer verantwortlich ist, stellt dies keine Einschränkung des Mängelbeseitigungsrechts des Auftraggebers dar. Der Auftraggeber ist nicht zur Erforschung der Mängelursa-

che verpflichtet. Der Auftraggeber ist auch nach Treu und Glauben nicht verpflichtet, mit irgendwelchen Bedingungen aus Anlass der Überprüfung der Mängelrüge sein Einverständnis zu erklären. Eine unberechtigte Mängelrüge kann nur dann eine Schadensersatzpflicht des Auftraggebers auslösen, wenn er erkannt oder fahrlässig nicht erkannt hat, dass ein Mangel nicht vorliegt, sondern die Ursache für das Symptom, in dem er einen Mangel vermutet, in seinem eigenen Verantwortungsbereich liegt.

Mit anderen Worten: Der Handwerker hat keinen Anspruch auf irgendwelche Kostenzusagen des Auftraggebers im Falle einer Mängelrüge. Allerdings kann der Handwerker einen Schadensersatzanspruch geltend machen, sollte sich herausstellen, dass die Mängelrüge zu unrecht erhoben worden ist und der Auftraggeber die Möglichkeit hatte, dies zu erkennen.

(Vgl. auch BGH Urteil vom 02.09.2010, Az.: VII ZR 110/09 und BGH Urteil vom 23.01.2008, Az.: VIII ZR 246/06)

**Hans-Jörg Lemke ist Partner der HellerKratzLemke Anwalts-Partnerschaft und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.**

## Haus fertig? Alle Unterlagen aushändigen lassen!

Wer sein fertiges Haus übernimmt, der bekommt vom Bauunternehmer Pläne und Papiere ausgehändigt, vorausgesetzt, er hat dies im Bauvertrag so festgelegt. Dann stehen ihm als neuem Hausbesitzer die Unterlagen zu. Nach Erfahrung der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) sind die Papiere aber häufig nicht vollständig. Der Bauherr sollte darauf achten, mit der Bauabnahme sämtliche Unterlagen der Baustelle ausgehändigt zu bekommen. Dazu gehören die kompletten Baupläne und Baugenehmigungsunterla-

gen, ferner alle wichtigen Gutachten sowie die Garantiekunden für die Haustechnik, der Energieausweis, das Abnahmeprotokoll des Schornsteinfegers, die Nachweise über die Unbedenklichkeit der verwendeten Baustoffe und vor allem die Gewährleistungsbescheinigungen der einzelnen am Bau beteiligten Firmen. Nur wenn diese vorliegen, können die Bauherren auch alle auftretenden Mängel innerhalb der Gewährleistungsfrist geltend machen.

Weitere Informationen zur ARGE Baurecht: [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com)

## Neuer Bauspartarif

**Die Bausparkasse Schwäbisch Hall hat am 1. November einen neuen Bauspartarif eingeführt. Der Tarif „Fuchs Bau“ ergänzt das bisherige Angebot und ist maßgeschneidert für Kunden, die ihre Eigenheimpläne zeitnah verwirklichen wollen. „Bausparer sichern sich langfristig damit das extrem niedrige Zinsniveau und hohe Darlehensansprüche“, betont Schwäbisch Hall-Vorstand Gerhard Hinterberger.**

Der neue Tarif „Fuchs Bau“ garantiert Darlehenszinsen von 2,75 Prozent. Davon profitieren Bausparer mit festen Immobilienplänen und Anschluss-Finanzierer gleichermaßen. Die Guthabenzinsen bewegen sich mit 0,5 Prozent auf dem derzeitigen Zinsniveau für Sparbücher. Bei monatlicher Besparung mit dem Regelsparbeitrag ist der Vertrag bereits nach sechs Jahren und neun Monaten zuteilungsfähig. Wer bei Vertragsabschluss sofort 40 Prozent der Bausparsumme einzahlt, kann sogar schon nach drei Jahren das Darlehen erhalten. Dann stehen 60 Prozent der Bausparsumme als Kredit zur Verfügung.

Bei der so genannten Wahlzuteilung müssen im Tarif „Fuchs Bau“ nur 25 bis 40 Prozent der Bausparsumme angespart werden, der Rest wird als Darlehen ausgezahlt. Wer schon 40 Prozent der Bausparsumme angespart hat und ein höheres Darlehen benötigt, kann die Mehrzuteilung beantragen. Bauherren erhalten dann die verbleibenden 60 Prozent und maximal weitere 25 Prozent der Bausparsumme als Darlehen für ihre Immobilienpläne.

**9. Immobilienmesse Franken**  
2011  
Zukunftsgerechtes Bauen und Wohnen

Jetzt als Aussteller bewerben!  
[www.immobiliennmesse-franken.de](http://www.immobiliennmesse-franken.de)  
Telefon: 09505 8059-11

29.-30.01.2011  
STECHERT Arena Bamberg