

Führung/Kommunikation

Die Kehrseite des Baubooms: Was tun, wenn die schöne, neue Wohnung Baumängel hat?

2009 lagen die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau noch auf dem niedrigsten Stand seit Beginn der Statistik. Seit 2010 steigen die Zahlen wieder und tragen dazu bei, den Nachfragedruck auf die Wohnungsmärkte zu mildern. Das ist die gute Nachricht, die schlechte: Viele Wohnungen werden als Eigentumswohnungen an Erstkäufer veräußert, die sich plötzlich mit Fragen konfrontiert sehen, die sie gar nicht beantworten können. Was ist zu tun, wenn einzelne Arbeiten noch gar nicht abgeschlossen sind? Wer nimmt die verschiedenen Arbeiten ab, wie sieht es aus mit Mängeln, und wer gewährleistet, dass das Haus und die Wohnungen dem entsprechen, was die Käufer erworben haben?



Ein ganz offensichtlicher Bauschaden auf einem Grassdach: es fehlt Beton, die Abdichtblende schließt nicht richtig, Regenwasser kann ungehindert eindringen. Foto Warda

Bauen ist immer noch ein Handwerk

Es liegt in der Natur der Sache, dass Fehler Folgen haben und mehr oder weniger schwere Mängel nach ziehen können. Da reiht sich eine ganze Kette Beteiligter aneinander: Architekt, Bauträger, Verkäufer, Käufer, Bauunternehmer, Subunternehmer, Subsubunternehmer und Immobilienverwalter. Nach der Fertigstellung und Übergabe des Hauses verläuft die Objektbetreuung nicht immer zufriedenstellend und nicht immer neutral. Das neu bestellte Verwaltungsunternehmen wird dann oft zum Koordinator zwischen den Beteiligten und übernimmt wichtige Regelungsaufgaben, obwohl es mit der Bauphase am wenigsten zu tun. Doch gerade das ist ein Vorteil.

Hat nämlich ein Verwaltungsunternehmen Erfahrung mit Bauträgerprojekten und verfügt selbst über eine qualifizierte technische Abteilung, kann es die Baumängel fachlich einschätzen. Während der Gewährleistungsphase kommt es darauf an, das Zusammenwirken von Bauträger, Handwerksfirmen und Eigentümern so zu gestalten, dass eine gut funktionierende Eigentümergemeinschaft entstehen kann. Dabei sind wichtige Vorgaben zu beachten. „Die Bauabnahme des Gemeinschaftseigentums kann zum Beispiel

Koordinator zwischen den Beteiligten



Die Abwasserleitung vom Flachdach ist zu kurz - das anfallende Wasser sucht sich an der Fassade den Weg nach unten

nur durch die Eigentümer oder durch einen von den Eigentümern beauftragten Gutachter erfolgen“, warnt Doris Wittlinger, Hausverwalterin in Hamburg. Der Verwalter oder ein vom Bauträger bestellter Gutachter hat dafür keine Legitimation. Das von den Eigentümern oder deren beauftragtem Gutachter unterzeichnete Abnahmeprotokoll hält Fertigstellungsmängel fest. Sein Datum ist wichtig, denn von diesem Zeitpunkt an beginnt die Gewährleistungszeit neu zu laufen. Die anschließende Kontrolle wird wiederum protokolliert.

Der Hausverwalter darf wegen der Gewährleistungsansprüche nicht einfach die Beseitigung der festgestellten Mängel über Dritte beauftragen und die dafür anfallenden Kosten vom ursprünglichen Werkunternehmer verlangen, sondern muss dem Unternehmen zunächst die Gelegenheit geben, die Mängel selbst zu beheben. Erst, wenn trotz Setzung von Fristen keine Behebung der Mängel erfolgt, ist eine Vergabe an Drittfirmen möglich.

Abnahmeprotokoll hält Fertigstellungsmängel fest

Wohnungseigentümer wollen verständlicherweise schnell Ergebnisse sehen

„Der Verwalter kann die zügige Bearbeitung der Mängel dadurch beschleunigen, dass er Fristen und gegebenenfalls Nachfristen setzt sowie dadurch, dass er Ersatzvornahmen androht“, erläutert Doris Wittlinger. Eine erfahrene Hausverwaltung kann auch abschätzen, in welchen Fällen es ratsam ist, einen Sachverständigen mit einem Gutachten zu beauftragen. Umsichtiges Handeln ist gefragt, insbesondere bei umfangreichen baulichen Mängeln – zum Beispiel am Trittschallschutz oder bei Nichtbeachtung von Brandschutzauflagen. Nicht jedes Vorgehen steht in einem angemessenen Verhältnis zum Aufwand. Ein juristisches Verfahren mit teuren Fachanwälten, langwierigen Gutachtertätigkeiten und sichernden Maßnahmen kann viel Geld, Energie und Zeit kosten. Wenn das gerichtliche Verfahren über mehrere Instanzen dann mit einem müden Vergleich endet, ist am Ende niemandem geholfen. Bauträger, aber auch Erstkäufer von neuen Eigentumswohnungen sind gut beraten, sich den Vertrag mit dem neu zu bestellenden Hausverwalter genau anzuschauen und darauf hinzuwirken, dass die Behandlung von Gewährleistungsmängeln detailliert angesprochen wird.

Behandlung von Gewährleistungsmängeln detailliert ansprechen

Astrid Grabener