

# Mogelpackung zurückweisen

Eigene Rechte wahren bei Trickserien der anderen Seite



**N**iemand ist perfekt und schiefgehen kann immer mal was. Dass beim Verwirklichen eines Bauprojekts die Dinge öfter mal nicht nach Plan laufen, ist nichts Ungewöhnliches. Ob Bauherr oder Bauunternehmer, wer Probleme im Bauablauf mit Gelassenheit und Humor und Fehler der anderen Seite nicht persönlich nimmt, ist gut dran.

Empörte Mandanten fragen regelmäßig, ob das nicht Betrug ist, was die andere Seite da macht, und ob man da nicht Strafanzeige erstatten sollte. Meine Antwort ist fast immer, dass ich nicht glaube, dass die andere Seite betrügt, sondern aus irgendeinem Grund glaubt, mit Recht so zu handeln, wie sie handelt. „Und selbst wenn es eine Straftat sein sollte“, frage ich dann die Mandanten, „was hilft es Ihnen, wenn der Staatsanwalt ermittelt? Der Staatsanwalt beseitigt keine Baumängel und bezahlt auch keine fälligen Rechnungen.“ Darum empfehle ich den Mandanten fast immer, sich darauf zu

konzentrieren, die Baustelle zum Abschluss zu bringen.

Manchmal wird es aber wirklich zu bunt. Da stellt die eine oder die andere Seite aus Unkenntnis oder mit Schlitzohrigkeit Forderungen, bei denen der anderen Seite der Mund offen stehen bleibt oder der Hut hochgeht. Das kann beide Seiten betreffen, es gibt dreiste Bauunternehmen und es gibt dreiste Bauherren. Ich habe gerade mit einem Bauträger zu tun, da ist auf der berühmten Kuhhaut kaum noch Platz und ich denke jetzt ernsthaft darüber nach, diese Sache ausnahmsweise doch an den Staatsanwalt und die Gewerbeaufsicht zu übergeben. Ein paar Beispiele gefällig?

- Der Bauträger lässt eine experimentelle Konstruktion für die Dusche bauen. Sieht ganz schick aus, bloß kein Mensch weiß, wie lange diese Konstruktion hält. Der Ingenieur des Bauträgers räumt ein, dass es für die Konstruktion der Dusche keine anerkannte Regel

der Technik gibt. Allein schon deswegen ist diese Leistung des Bauträgers mangelhaft und nicht abnahmefähig! Niemand braucht sich aufschwätzen zu lassen, das werde schon alles gut gehen. Jede Bauleistung ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Jede! Abweichungen sind nur möglich, wenn sie wirklich individuell ausgehandelt werden, wenn z.B. der Kunde aus Design-Gründen genau die vorgeschlagene Konstruktion haben möchte und darüber informiert worden ist, dass es keine Erfahrungswerte zur Haltbarkeit der Konstruktion gibt. In allen anderen Fällen sollte der Kunde auf einem Neubau nach den anerkannten Regeln der Technik bestehen. Die Alternative könnte sein, dass sich der Kunde eine verlängerte Gewährleistung von zehn Jahren versprechen und eine Sicherheit einräumen lässt, die die Kosten für das Beseitigen von Mängeln im Gewährleistungszeitraum deckt. Um das Risiko einer

Insolvenz des Bauunternehmens nicht tragen zu müssen, sollte der Kunde auf einer Gewährleistungsbürgschaft einer Bank oder einer Versicherung bestehen.

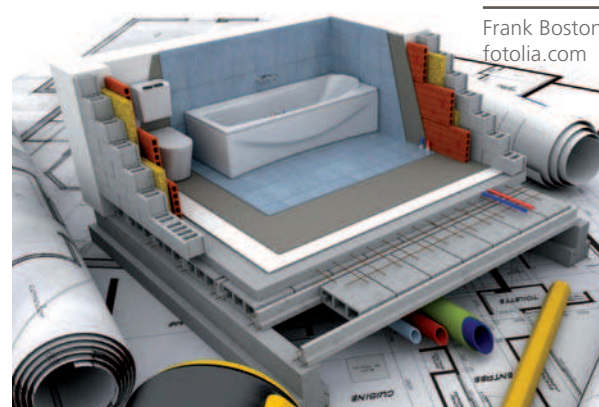
- Ein übler Trick ist auch, einem Interessenten Pläne vorzulegen, die dann aber nicht mit in den Vertrag einbezogen werden. Bei manchen Anbietern hat das durchaus Methode. Inhalt des Vertrags werden nur solche Pläne und Zeichnungen, auf die der Vertrag ausdrücklich Bezug nimmt. Wer also Wert darauf legt, genau das zu bekommen, was ihm in einer schicken 3-D-Ansicht präsentiert wurde, sollte diese Ansicht unbedingt in seinen Unterlagen aufbewahren und darauf bestehen, das auch der Notarvertrag darauf Bezug nimmt. Wenn die andere Seite das verweigert, gibt es hoffentlich immer noch genug andere gute Gründe, den Vertrag zu unterschreiben. Sonst sollte man es besser bleiben lassen!

- Nicht gerade die feine Art ist es, ungeniert Leistungen zu verkaufen, die schlicht und einfach den gesetzlichen Vorgaben nicht entsprechen. Der besagte Bauträger hat Erwerberrn einen Stellplatz in der Tiefgarage von weniger als 4,50 m Länge verkauft und dafür 20.000 kassiert. Nach den gesetzlichen Vorschriften muss ein Stellplatz aber mindestens

5 m lang sein. Eine kürzere Fläche ist aber kein mangelhafter Stellplatz, sondern schlicht und einfach kein Stellplatz und darum auch keinen Euro wert!

- Die größte Dreistigkeit dieses Bauträgers ist es aber, dass er den ersten Erwerberrn Keller als Räume im Gemeinschaftseigentum verkauft und einige dieser Räume später anderen Erwerberrn als Sondereigentum zum individuellen Gebrauch. Und er behauptet ganz frech gegenüber den ersten Erwerberrn, es sei ihm gestattet, die sogenannte Teilungserklärung für das Wohnungseigentum entsprechend zu ändern und eine Entschädigung stehe den ersten Erwerberrn auch nicht zu. Glücklicherweise hat das Grundbuchamt aufgepasst, die Eintragung der geänderten Teilungserklärung verweigert und dem Bauträger so einen Strich durch seine dreiste Rechnung gemacht.

Auch Zahlungseinbehalte von Bauherren können unanständig sein. Wer während der Bauzeit mehrfach seine Meinung ändert, kann von Glück reden, wenn die Baufirma das mitmacht und auf die geänderten Wünsche eingeht. Dieser Bauherr darf sich dann aber auch nicht wundern, wenn das Baugeschehen länger dauert und die Kosten steigen. Manche Bauherren entwickeln auch ein Talent, kleinere



Frank Boston  
fotolia.com

Mängel zu Katastrophen aufzubauen, so dass man glauben müsste, das Haus drohe jeden Moment einzustürzen. Ob das aus Hysterie geschieht oder aus Kalkül, um möglichst hohe Beträge einzubehalten, sei dahingestellt. Jedes Bauunternehmen kann sich Sicherheiten verschaffen, wenn der Auftraggeber es mit den Mängelrügen übertreibt. Bei privaten Bauherren kann das Bauunternehmen in Höhe seiner Vergütungsforderungen eine Handwerkersicherungshypothek im Grundbuch des Bauherren eintragen lassen. Bei gewerblichen Auftraggebern darf das Bauunternehmen jederzeit eine Sicherheit über 110 Prozent der gesamten Auftragssumme einfordern.

Percy Ehlert  
Rechtsanwalt und Mediator  
Immobilien- und Baurecht  
Tel.: 030 – 32 79 83 0  
ehlert@pielsticker.de  
www.pielsticker.de

## PIELSTICKER MOHME

Rechtsanwälte Notare

Rechtsanwalt PERCY EHLERT  
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56  
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830  
ehlert@pielsticker.de

[www.pielsticker.de](http://www.pielsticker.de)

