

05. April 2017

Baumängel in der eigenen Immobilie: Wer zahlt, wenn´s bröckelt?

In einer Zeit, wo Guthaben-Zinsen von der Inflationsrate wieder aufgefressen werden und sogar erste Banken dazu übergehen, Privatkunden mit Negativzinsen zur Kasse zu bitten, bekommt die Investition in Immobilien als Betongold einen unübersehbaren Stellenwert.

Die Folge ist, dass Immobilien insbesondere Eigentumswohnungen derzeit eine deutliche Wertsteigerung erfahren, so dass sich besonders in begehrten Wohnlagen das Angebot verknappt.

Daraus resultiert oftmals bei Kaufinteressenten ein spürbarer Kaufdruck. Dieser führt nach unserer Wahrnehmung leider immer häufiger dazu, dass dann Baumängel nicht die notwendige Beachtung erfahren.

Weitere Problemfelder sind dann oftmals eine Kombination aus einer nur unzureichende Sachkenntnis des Immobilienmarktes und die ausschließliche Betrachtung von Äußerlichkeiten. Intensiviert wird dieser Fokus auf die rein äußeren Werte durch den zunehmenden Trend, die Räume durch sogenannte Home-Staging-Agenturen aufzubereiten. Durch die Dekoration und die Ausstattung der Wohnräume mit ansprechenden Möbeln, wird die Immobilie zwar in einem attraktiv bewohnbaren Ambiente präsentiert, dadurch aber geraten mögliche Mängel oftmals aus dem Blickfeld.

Vor allem im Neubaubereich stellen Baumängel in den ersten Jahren schon fast die Regel dar. Faustformel: Fünf Jahre nach der Bauabnahme enden die Gewährleistungsansprüche der Immobilienbesitzer. Das hört sich zunächst mal nach einem langen Zeitraum an, aber gerade für schleichend auftretende Baumängel ist das eine vergleichsweise kleine Zeitspanne. Wenn dann die ersten Mängel sichtbar werden, ist oftmals schon schnelles Handeln erforderlich.

Spätestens wenn das Bauunternehmen nicht auf eine schriftliche Mängelrüge reagiert und die Frist

zur Nachbesserung verstreichen lässt, sollte der Rat eines erfahrenen Anwalts eingeholt werden, denn in einem Bauprojekt geben sich die unterschiedlichsten Gewerke die Hand. Deshalb ist es gang und gebe, wenn im Streitfall beispielsweise der Parkettleger ein sich wellendes Parkett auf fehlerhaft verlegten Estrich zurückführt. Das wiederum bestreitet dann der Estrichleger und schon ist man in der Auseinandersetzung mit den verschiedensten Gewerken und unterschiedlichsten Gutachtern angelangt.

Fazit ist: Baurecht ist ein komplexes Gebiet. Deshalb empfiehlt sich bei allen Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit Bauunternehmen und Handwerkern entstehen, die fachkundige Unterstützung eines erfahrenen Anwalts. Rufen Sie uns an: 0214 90 98 400. Wir helfen Ihnen, dass Sie zu Ihrem Recht kommen.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)