

# Beweislast liegt beim Bauherren

Fachanwalt Jörg Schudnagies über Pfusch, Prüfer und Schiedssprüche

*Herr Schudnagies, glaubt man der Branche der Prüfer, dann ist Pfusch am Bau ein großes Phänomen. Deckt sich das mit Ihren Erfahrungen?*

Absolut. Jedes Jahr beschäftigen etwa 80 000 Rechtsstreitigkeiten die Gerichte. Pfusch am Bau beschränkt sich keineswegs auf Einzelfälle.

*Die Branche der Prüfer hat ein großes Geschäftsfeld entdeckt. Was ist von den Angeboten aus Ihrer Sicht zu halten?*

Grundsätzlich ist es vernünftig, einen unabhängigen Prüfer hinzuzuziehen. Allerdings tummeln sich eine Vielzahl von verschiedensten Anbietern auf diesem Feld, da Gutachter und Bausachverständige keine geschützten Begriffe sind.

*Worauf sollte man bei der Auswahl eines Gutachters achten?*

Als Bauherr sollte man darauf achten, dass es sich bei dem Sachverständigen um einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter handelt. Die jeweils zuständigen Industrie und Handelskammern führen entsprechende Listen und Datenbanken. Die dort eingetragenen Gutachter haben einen Nachweis der besonderen Sachkunde erbracht. Auch der Verband Privater Bauherren e.V., der TÜV und die Dekra bieten baubegleitende Qualitätskontrollen an.

*Wenn nun aber trotz der unabhängigen Prüfung Schäden auftreten, wer haftet dann?*

Das kommt darauf an. Wenn der Prüfer seine Sorgfaltspflicht verletzt hat und ihm ein Bauüberwachungsfehler nachzuweisen ist, dann muss er beziehungsweise seine Versicherung für den Schaden aufkommen. Die Beweislast für die Vertragsverletzung liegt allerdings bei den Bauherren.

*Wie aber sollen sich Bauherren verhalten, wenn ein Schaden auftritt?*

Ganz wichtig ist es, die Schäden gründlich und technisch einwandfrei in Wort und Bild zu dokumentieren. Also eine genaue Beschreibung anfertigen, Fotos machen. Bestätigt sich ein Bauschaden und wird dieser auch nach Fristsetzung nicht beseitigt, muss der Bauherr ein Gutachten auf seine Kosten einholen.

*Und das ist dann bieb- und stichfest?*

Grundsätzlich, ja – es kann allerdings mit einem Gegengutachten vom Tisch gefegt und die Sachfeststellung des ersten Gutachtens damit erschüttert werden.

*Und dann?*

In der Praxis wird häufig ein gerichtliches Verfahren, das sogenannte selbständige Beweisverfah-



Jörg Schudnagies ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Köln.

Foto privat

ren, eingeleitet. Im Rahmen dieses gerichtlichen Verfahrens wird ein Bausachverständiger mit der Begutachtung des betreffenden Gewerks beauftragt. In diesem Rahmen werden unter anderem der Mangel und etwaige Nachbesserungskosten oder verbleibende Minderwerte festgestellt. Der Nachteil ist, dass diese Verfahren langwierig sind und sich schnell über zwei bis vier Jahre ziehen können.

*Was empfehlen Sie?*

Es kann ein sogenanntes Schiedsgutachten oder Obergutachten eingeholt werden, auf dessen Feststellungen sich beide Parteien im Vorfeld verpflichten. Diese Vorgehensweise besitzt den Vorteil, dass ein gerichtliches Verfahren vermieden wird und eine kurzfristige Klärung der Meinungsstreitigkeit im Vordergrund steht. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, ein Schlichtungsverfahren beispielsweise nach der SOBau (Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten) durchzuführen.

*Das klingt alles in allem langwierig. Sitzt der Bauherr nicht am kürzen Hebel?*

So pauschal würde ich das nicht sagen. Der Bauherr kann zur Schadensvermeidung beitragen. Beispielsweise ist es schon ratsam, bei Beauftragung eines Generalunternehmers oder eines Bauträgers eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch einen versierten Gutachter durchführen zu lassen. Diese Extrakosten sind in der Regel gut investiert, da Mängel schon im Vorfeld aufgedeckt und beseitigt werden können, ohne dass ein erheblicher Schaden auftritt. Diese Qualitätskontrolle kann ein mangelfreies Bauvorhaben jedoch nicht garantieren. Schließlich werden nicht sämtliche Gewerke untersucht. Im Zuge der Ortstermine sind regelmäßig nur gewisse Stichproben möglich und viele neuralgische Gewerke bereits verbaut. Hundertprozentige Sicherheit wird man nicht erlangen können. Soweit ein erheblicher Mangel nicht beseitigt wird, ist es ratsam, einen Fachjuristen einzubinden.

Das Gespräch führte Birgit Ochs