



Um Geld zu sparen, erledigen Wohnungskäufer kleine Arbeiten an der Immobilie oft selbst.

## Bauschäden: Wer haftet?

**EIGENLEISTUNGEN** Bauträger auch für Arbeiten des Immobilienkäufers verantwortlich

Wohnen nach Wunsch – das ist der Traum vieler Immobilienkäufer. Deshalb, und natürlich um Geld zu sparen, überlassen viele Neueigentümer den Feinschliff an ihrer Wohnung oder dem Reihenhaus nicht dem Bauträger. Sie erledigen kleine Arbeiten lieber selbst oder übertragen sie auf Firmen ihrer Wahl. Doch was, wenn dabei etwas schiefgeht? Die Baumaßnahme zum Beispiel zu Schäden in angrenzenden Wohnungen oder Reihenhäusern führt? Die wichtigsten Fragen zur Haftung von Bauträgern und Eigentümern, erläutert an einem konkreten Fall.

### Ist es richtig, dass ein Bauträger auch für die Eigenleistung seines Kunden haftet?

Ja, ein Bauträger ist gegenüber allen seinen Käufern verpflichtet, einwandfreies, das heißt mangelfreies Wohneigentum zu schaffen.

### Dies gilt auch für Arbeiten, die die Käufer in Eigenleistung erbringen?

Im konkreten Fall geht es um mangelhaften Schallschutz: Der Käufer einer Erdgeschosswohnung hatte ein Unterneh-

men mit Fliesenarbeiten beauftragt. Im Zuge dieser – fehlerhaften – Arbeiten kam es in der darüber liegenden Wohnung zu Beeinträchtigungen. Die Eigentümerin klagte.

### Weil also ein Käufer einer Eigentumswohnung in Eigenregie Fliesen verlegt hat, haftet der Bauträger?

Ob der Bauträger diese Arbeiten durch eigene Mitarbeiter erledigen lassen oder dadurch, dass der Erwerber bestimmte Arbeiten in Eigenleistung durchführen lässt, ist unerheblich: Der Bauträger haftet in beiden Fällen.

### Gilt das auch für eine Reihenhäuseranlage?

Entscheidend ist die Möglichkeit eines Bauträgers, durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Erwerber, der Eigenleistungen durchführen will, auf deren Durchführung Einfluss zu nehmen und sich bezüglich einer mangelfreien Herstellung abzusichern.

Ferner gilt für den Bauträger Gewährleistungspflicht. Das bedeutet, es ist unerheblich, dass die Übergabe der Wohnung im Erdgeschoss an den Käufer erst nach der Übergabe

der Wohnung der Klägerin erfolgte – also auch die Fliesenarbeiten erst danach ausgeführt wurden. Für die Gewährleistungsverpflichtung der Beklagten ist das ohne Bedeutung.

### EXPERTENTIPP



Unser Autor **Thomas Stritter** ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Ingelheim.

[www.kanzlei-stritter.de](http://www.kanzlei-stritter.de)

Der Bauträger muss innerhalb der Gewährleistungsfrist auch für Mängel eintreten, die nach der Abnahme auftreten.

### Ist das in der Praxis überhaupt umsetzbar?

Das Urteil zeigt gefährliche Risiken für jeden Bauträger auf, der den Käufern seiner Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern erlaubt, Eigenleistungen auszuführen. Wird durch diese Eigenleistungen zum Beispiel gegen Schallschutzverpflichtungen verstoßen und das

Nachbarhaus oder die Nachbarwohnung beeinträchtigt, haftet der Bauträger. Einem Bauträger ist daher dringend anzuraten, entweder für den Schallschutz sensible Arbeiten von der Eigenleistung auszunehmen – oder dem Käufer der Immobilien die Einhaltung entsprechender Standards vorzugeben und deren Einhaltung zu kontrollieren, wenn nötig mithilfe eines Gutachters. Nur so kann der Bauträger den Schallschutz im Rahmen der gesamten Baumaßnahme gewährleisten. Sofern ein Käufer hiergegen verstößt, stehen dem Bauträger vertragliche Herstellungs- und gegebenenfalls Regressansprüche zu.

### In der Schlussfolgerung macht Eigenleistung also keinen Sinn mehr?

Ein Bauträger sollte eine Mangelhaftung, also mögliche Nachbesserungen und Gutachterkosten, in seine Kalkulation aufnehmen. Tut er das, erübrigt sich häufig der finanzielle Vorteil für den Käufer, der durch bestimmte Eigenleistungen den Gesamtpreis senken will. Im Einzelfall könnten Eigenleistungen das Projekt für den Käufer sogar teurer machen.