

# Vorwort

Wenn man bedenkt, dass es für den Großteil der Bevölkerung bedeutet, nahezu ein Lebenseinkommen zu investieren, wenn ein Einfamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung gekauft wird, so ist es nur allzu verständlich, wenn die Ansprüche an diese eigenen „vier Wände“ höher sind, als sie vielleicht noch vor fünfzig Jahren an eine Gemeindewohnung waren, als im Mittelpunkt das eigene Dach über dem Kopf stand.

Die Errichtungskosten und in vielen Gegenden auch die Grundstückskosten steigen stetig und bewirken damit, dass in der Ausführung aber auch in der Planung oft am geeigneten Personal gespart wird, um leistbare Wohnungen zu errichten. Unzureichende Planung und unqualifiziertes Personal sind die häufigsten Ursachen für Baumängel und daraus folgende Bauschäden, die in Österreich im Jahr ca 140 Millionen € alleine im Hochbau verursachen.

Wo Menschen arbeiten passieren Fehler. Nur wer keine Leistung erbringt, ist frei von Fehlleistungen. Dennoch gilt es, diese Fehler so gering wie möglich zu halten, aus bereits einmal erfahrenen Fehlern zu lernen und diese nicht ein zweites Mal zu begehen.

Dazu soll dieses Buch dienen. Die Verfasser sind seit Jahrzehnten im Bereich der Mängel- und Schadensaufarbeitung tätig, sowohl im rechtlichen als im technischen Bereich. Durch das Aufzeigen der rechtlichen und vertraglichen Grundlagen sollen eventuelle Auffassungsunterschiede zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer schon im Voraus ausgeräumt werden. Der technische Teil soll einerseits vorzeigen, wie möglichst fehlerfrei geplant und errichtet werden soll, und zeigt andererseits an Hand von vielen Beispielen aus der Praxis des Sachverständigen Mängel und Schäden auf, damit den Leserinnen und Lesern eben diese erspart bleiben. Die rechtliche Beurteilung jedes Schadensfalls stellt einen wesentlichen Teil des Buches dar.

Dieses Buch soll ausdrücklich keine Anleitung zum „Läusesuchen“ sein, es verrät auch keine Tricks, wie man sich auf Kosten der Bauunternehmen oder der übrigen Professionisten ungerechtfertigt wirtschaftliche Vorteile verschafft. Es soll auch keinesfalls dazu animieren, an sich gerechtfertigte Zahlungen durch die Behauptung von nicht vorhandenen Baumängeln zu verweigern und damit zu spekulieren, dass der Unternehmer in Erwartung eines langwierigen Gerichtsverfahrens und dessen ungewissen Ausgangs auf eine Auseinandersetzung verzichtet.

Es darf selbstverständlich davon ausgegangen werden, dass es Ziel jedes Unternehmens ist, ein mängelfreies Werk zu erstellen und dafür im Gegenzug den vereinbarten Preis zu erhalten, sowie es auch Ziel jedes Auftraggebers sein soll, für eine ordnungsgemäß erbrachte Leistung den entsprechenden Preis zu bezahlen.

Vor der technischen Beschreibung und der Darstellung von häufigen Mängeln, wofür ich Frau Bmst. Dipl.-Ing. Tamara Zbauzik aus meinem Büro für die Mitarbeit herzlichst danke, werden von Rechtsanwalt Dr. Herbert Gartner die rechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit der Beurteilung von Mängeln, deren Ursachen und deren Konsequenzen näher beleuchtet.

Wien im September 2014

Dipl.-Ing. Dr. *Karl Mezera*