

Nobody is perfect

Der Weg zum bezugsfertigen Eigenheim kann mühsam sein. Häufig gefährden Baumängel die Verwirklichung des Traum(Haus)es. Zudem kosten sie Zeit, Geld und Nerven. Wie Sie mit Mängeln umgehen sollten, erklärt Dr. Ulrich Böttger, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

Das Gesetz definiert den Begriff „Mangel“ nicht. Es schreibt nur vor, dass der Unternehmer dem Besteller, also dem Bauherrn, das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen hat. Als frei von Sachmängeln gilt das Werk, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Falls die Beschaffenheit nicht vertraglich vereinbart sein sollte, wird danach beurteilt, ob sich das Bauwerk für die sonst gewöhnliche Verwendung eignet und ob es eine Beschaffenheit aufweist, die in der Regel bei solchen Werken üblich ist. Entscheidend ist also in erster Linie der Inhalt des Vertrags.

Tatsächlich drehen sich Baustreitigkeiten häufig nicht um die Auslegung von Gesetzessparagrafen und Vertragsklauseln. Meist streiten Baubeteiligte darüber, welche konkrete Bauleistung in welcher Qualität der Bauherr in welchem Zeitraum verlangen kann, und was er dem Unternehmer dafür wann zu zahlen hat. Eine umfassende, klare Baubeschreibung als Bewertungsmaßstab kann Streit darüber vermeiden. Mängel vorbeugen

Der private Bauherr stellt die Weichen bei der Auswahl des Bauunternehmens und bei der Gestaltung der Baubeschreibung.

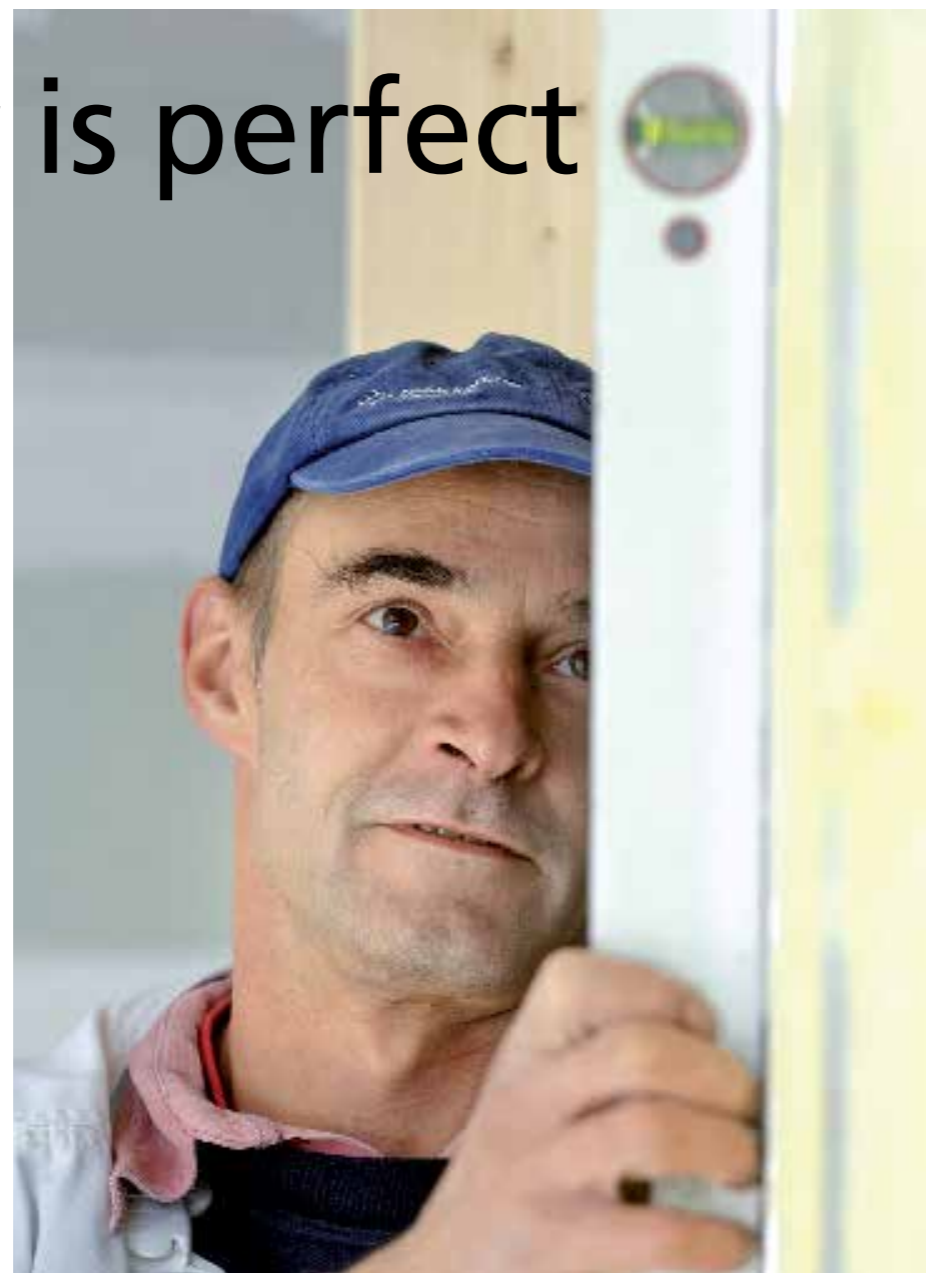


Foto: www.bsb-ev.de

Er kann das Mängelrisiko reduzieren, indem er eine sachkundige Baubegleitung zu Rate zieht, etwa einen Architekten oder Bausachverständigen. Diese überprüfen regelmäßig die Qualität der Bauleistung, checken fehleranfällige Bauschritte. Die Experten entdecken Baumängel sicherer als unerfahrene Bauherren. Häufig ist nicht klar, ob überhaupt ein Baumangel vorliegt. Es kann sich auch um eine noch unfertige Leistung oder hinzunehmende Unzulänglichkeiten handeln, die noch im Rahmen des Toleranzbereichs liegen. Mitunter entstehen Spannungen und Streit, wenn Bauherren sich im Zuge

des Bauablaufs unangemessen einmischen und unfertige Zwischenschritte als vermeintliche Mängel rügen. „Toleranz am Bau!“ ist ein häufiger Zwischenruf der Sachverständigen. Findet sich die Leistung innerhalb der DIN-Toleranz für Bauhandwerksleistungen, gilt sie noch als regel- und damit vertragsgerecht. Private Bauherren streiten häufig um optische Mängel, die aber die technisch-funktionale Verwendbarkeit des Bauwerks nicht einschränken. Lässt sich der Mangel nur mit der Lupe erkennen, kann der Besteller dafür keine Mängelrechte beanspruchen. Wenn Bauherr und Unternehmer im Vertrag jedoch strengere Toleranzen verein-

Anschriften Seiten 82-83

bauen! INFO

Baumängel – darauf sollten Sie achten

- 1. Vor Abschluss des Bauvertrags Experten hinzuziehen:** Bausachverständige prüfen die Baubeschreibung, Preise und Termine – Baufachanwälte optimieren die Klauseln im Vertrag.
- 2. Zugangsnachweis des richtigen Adressaten:** Kommt es zu einem Rechtsstreit, muss der Bauherr beweisen, dass der Unternehmer die Mängelrüge erhalten hat. Mängel sollte der Bauherr immer schriftlich rügen und sich den Empfang bestätigen lassen. Achtung: E-Mails sind nicht rechtssicher.
- 3. Auf Zugangsnachweis des richtigen Adressaten achten:** Kommt es zu einem Rechtsstreit, muss der Bauherr beweisen, dass der Unternehmer die Mängelrüge erhalten hat. Mängel sollte der Bauherr immer schriftlich rügen und sich den Empfang bestätigen lassen. Achtung: E-Mails sind nicht rechtssicher.
- 4. Bei der Abnahme sollte der Bauherr sämtliche bekannten Mängel festhalten und eine ggf. vereinbarte Vertragsstrafe vorbehalten:** Sonst kann er den größten Teil der Mängelrechte nicht für sich beanspruchen. Es genügt nicht, wenn er diese Mängel bereits einmal vor der Abnahme angezeigt hat. Er sollte die Abnahmebegehung vorbereiten, eine Liste mit bekannten Mängeln erstellen und diese Mangelliste dem Abnahmeprotokoll beifügen. Der Bauherr sollte eine Zweitschrift dieser Liste vom Unternehmer quittieren lassen und mitnehmen.

baren als die in den einschlägigen Normen geregelten, sind diese verbindlich. Die Frage, welche Rechte der Bauherr geltend machen kann, hängt von Klärung zweier Dinge ab: Erstens, handelt es sich um einen Bauvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) oder ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) einbezogen worden? Zweitens, werden die Mängel vor oder nach der Abnahme der Bauleistungen festgestellt und geltend gemacht?

Bauverträge sind immer vor dem Hintergrund des BGB durchzuführen. Zusätzlich können die Parteien auch die VOB/B einbeziehen. Private Bauherren sollten sich bei der Frage anwaltlich beraten lassen. Ist die VOB/B nicht einbezogen, gilt der folgende rechtliche Rahmen: Die Abnahme ist die billigende Entgegennahme des Bauwerkes durch den Bauherrn als vertragsgemäß hergestelltes Werk. Sie kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Eine andere Option ist die sogenannte Abnahmefiktion. In diesem Fall lässt der Bauherr die durch den Unternehmer gesetzte Frist zur Erklärung der Abnahme einfach verstreichen. Die vertragsgemäße Herstellung gilt dann als abgenommen. Die Abnahme ist der Dreh- und Angelpunkt des Bauvertrags. Nach erfolgter Abnahme endet das Erfüllungsstadium des Vertrags und die Gewährleistungsphase beginnt. Damit starten die Verjährungsfristen für Mängelansprüche, in der Regel fünf Jahre, und die Beweislast kehrt sich um: Bis zur Abnahme muss der Unternehmer beweisen, dass er mangelfrei gearbeitet hat. Ist die Abnahme erfolgt, muss nun der Bauherr belegen, dass der Unternehmer für einen Mangel verantwortlich ist.

Nach der Abnahme kann der Bauherr die Mängelrechte nach § 634 BGB geltend machen: Er kann eine Nacherfüllung verlangen oder den Mangel nach fruchtlosem Ablauf einer dem Unternehmer gesetzten Frist selbst beseitigen und Erden Bauherrn als ver-tragsgemäß hergestelltes Werk. Sie kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Eine andere Option ist die sogenannte Abnahmefiktion. In diesem Fall lässt der Bauherr die durch den Unternehmer gesetzte Frist zur Erklärung der Abnahme einfach verstreichen. Die vertragsgemäße Herstellung gilt dann als abgenommen. Die Abnahme ist der Dreh- und Angelpunkt des Bauvertrags. Nach erfolgter Abnahme endet das Erfüllungsstadium des Vertrags und die Gewährleistungsphase beginnt. Damit starten die Verjährungsfristen für Mängelansprüche, in der Regel fünf Jahre, und die Beweislast kehrt sich um: Bis zur Abnahme muss der Unternehmer beweisen, dass er mangelfrei gearbeitet hat. Ist die Abnahme erfolgt, muss nun der Bauherr belegen, dass der Unternehmer für einen Mangel verantwortlich ist.

Nach der Abnahme kann der Bauherr die Mängelrechte nach § 634 BGB geltend machen: Er kann eine Nacherfüllung verlangen oder den Mangel nach fruchtlosem Ablauf einer dem Unternehmer gesetzten Frist selbst beseitigen und Erden Bauherrn als ver-tragsgemäß hergestelltes Werk. Sie kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Eine andere Option ist die sogenannte Abnahmefiktion. In diesem Fall lässt der Bauherr die durch den Unternehmer gesetzte Frist zur Erklärung der Abnahme einfach verstreichen. Die vertragsgemäße Herstellung gilt dann als abgenommen. Die Abnahme ist der Dreh- und Angelpunkt des Bauvertrags. Nach erfolgter Abnahme endet das Erfüllungsstadium des Vertrags und die Gewährleistungsphase beginnt. Damit starten die Verjährungsfristen für Mängelansprüche, in der Regel fünf Jahre, und die Beweislast kehrt sich um: Bis zur Abnahme muss der Unternehmer beweisen, dass er mangelfrei gearbeitet hat. Ist die Abnahme erfolgt, muss nun der Bauherr belegen, dass der Unternehmer für einen Mangel verantwortlich ist.

Nach der Abnahme kann der Bauherr die Mängelrechte nach § 634 BGB geltend machen: Er kann eine Nacherfüllung verlangen oder den Mangel nach fruchtlosem Ablauf einer dem Unternehmer gesetzten Frist selbst beseitigen und Erden Bauherrn als ver-tragsgemäß hergestelltes Werk. Sie kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Eine andere Option ist die sogenannte Abnahmefiktion. In diesem Fall lässt der Bauherr die durch den Unternehmer gesetzte Frist zur Erklärung der Abnahme einfach verstreichen. Die vertragsgemäße Herstellung gilt dann als abgenommen. Die Abnahme ist der Dreh- und Angelpunkt des Bauvertrags. Nach erfolgter Abnahme endet das Erfüllungsstadium des Vertrags und die Gewährleistungsphase beginnt. Damit starten die Verjährungsfristen für Mängelansprüche, in der Regel fünf Jahre, und die Beweislast kehrt sich um: Bis zur Abnahme muss der Unternehmer beweisen, dass er mangelfrei gearbeitet hat. Ist die Abnahme erfolgt, muss nun der Bauherr belegen, dass der Unternehmer für einen Mangel verantwortlich ist.

Nach der Abnahme kann der Bauherr die Mängelrechte nach § 634 BGB geltend machen: Er kann eine Nacherfüllung verlangen oder den Mangel nach fruchtlosem Ablauf einer dem Unternehmer gesetzten Frist selbst beseitigen und Erden Bauherrn als ver-tragsgemäß hergestelltes Werk. Sie kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen. Eine andere Option ist die sogenannte Abnahmefiktion. In diesem Fall lässt der Bauherr die durch den Unternehmer gesetzte Frist zur Erklärung der Abnahme einfach verstreichen. Die vertragsgemäße Herstellung gilt dann als abgenommen. Die Abnahme ist der Dreh- und Angelpunkt des Bauvertrags. Nach erfolgter Abnahme endet das Erfüllungsstadium des Vertrags und die Gewährleistungsphase beginnt. Damit starten die Verjährungsfristen für Mängelansprüche, in der Regel fünf Jahre, und die Beweislast kehrt sich um: Bis zur Abnahme muss der Unternehmer beweisen, dass er mangelfrei gearbeitet hat. Ist die Abnahme erfolgt, muss nun der Bauherr belegen, dass der Unternehmer für einen Mangel verantwortlich ist.

Wenn ein wesentlicher Mangel vorliegt, kann der Bauherr vor der Abnahme die Abschlagszahlungen einbehalten. Wegen nicht wesentlicher Mängel ist es möglich, die Zahlung eines angemessenen Teils der Abschlagszahlung zu verweigern, in der Regel das Doppelte der für die Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten.

Die Mängelbeseitigung kann der Bauherr beim BGB-Vertrag grundsätzlich nicht vor Ablauf des im Vertrag vereinbarten Fertigstellungstermins durchsetzen. Nach Fälligkeit des Erfüllungsanspruchs, also dem Ablauf des Fertigstellungstermins, hat der Bauherr die Möglichkeit, dem Unternehmer eine Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Bauherr Schadensersatz verlangen und zur Selbstvornahme übergehen. Es empfiehlt sich, hier immer anwaltliche Unterstützung hinzuziehen.

Beim VOB/B-Vertrag kann der Bauherr bereits vor der Abnahme die Beseitigung aufgetretener Mängel verlangen, und zwar auch vor Ablauf der im Vertrag vereinbarten Fertigstellungsfrist. Er muss aber nach § 4 Abs. 7 VOB/B dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entzieht. Danach kann er nach § 8 Abs. 3 VOB/B kündigen. Die Kündigung ist we-

► **Besonderheit VOB/B-Vertrag** eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entzieht. Danach kann er nach § 8 Abs. 3 VOB/B kündigen. Die Kündigung ist we-

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Böttger ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Schlichter und Schiedsrichter sowie Mitglied im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein.





Foto: www.vpb.de

Zu den „Top Ten“ der häufigsten Baumängel gehören laut dem Verein zur Qualitätskontrolle am Bau e.V. Risse in Putz und Mauerwerk. Bausachverständige helfen bei der Ermittlung der Ursachen. www.vqc.de

gen der weitreichenden Folgen genau vorbereiten und nur das letzte Mittel.

Der Bauherr sollte Mängel umgehend dem Unternehmer anzeigen und ihn unter Fristsetzung zur Beseitigung dieser Mängel auffordern. Ein guter Unternehmer folgt der Aufforderung und beseitigt die Mängel. Weist der Bauherr den Unternehmer auf einen Mangel vor Ort bei einem gemeinsamen Termin hin, sollte er aus Beweisgründen eine schriftliche Mangelanzeige nachreichen. Dann kann er die Rüge im möglichen Streitfall beweisen.

Der Bauherr muss die Mängel genau und verständlich bezeichnen, dass der Unternehmer, im Idealfall auch ein Richter, den Mangel lokalisieren und identifizieren kann. Die genaue Lage ist einzugrenzen, zum Beispiel mithilfe von Skizzen, Lageplänen, Gutachten oder Fotos. Ausreichend ist eine genaue Bezeichnung der Mangelerscheinung, des Symptoms. Die Mangelursache muss der Unternehmer finden und abstellen.

Richtiger Adressat ist der Vertragspartner, also das Bauunternehmen, oder bei einer Mehrzahl die Unternehmen, die an der Bauleistung beteiligt sind und mangelverantwortlich sein können. Die Mängelrüge richtet der Bauherr an den Geschäftsführer, wenn es sich um eine Gesellschaft, etwa eine GmbH handelt.

Der Bauherr ist nur dann verpflichtet, das hergestellte Werk abzunehmen, wenn es vertragsgemäß hergestellt ist. Wenn der Unternehmer ein Werk zur Abnahme anbietet, obwohl es mit wesentlichen Mängeln behaftet ist, muss – und in der Regel sollte – der Bau-

herr die Abnahme nicht erteilen. Wegen unwesentlicher Mängel kann er die Abnahme aber nicht verweigern.

Der Bauherr sollte sich bei der Abnahme immer fachkundig begleiten lassen – am besten durch den eigenen Architekten oder Bausachverständigen. Diese kennen die typischen Schwachpunkte und Mangelverdachtsbereiche. Sie können dem Bauherrn wertvolle Hinweise erteilen und viel Geld ersparen.

Viele Mängel kommen erst nach der Abnahme zum Vorschein. Manche Mangelursachen, zum Beispiel eine unzureichende Baugrundsicherung, wirken sich erst nach einiger Zeit bautechnisch aus: Das Gebäude kann absacken, Risse treten auf. Manche Mängel zeigen sich auch erst durch die Nutzung, wie unzureichende Wärmedämmung, unterdimensionierte Heizung, Feuchtigkeitseintritt etc. Dann stehen dem Bauherrn die oben aufgeführten Mängelrechte zu: Nacherfüllung und dann die Mängelansprüche, die er geltend machen muss.

Zeigen sich erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist Mängel, bestehen trotzdem noch Aussichten, diese geltend zu machen. Es gibt Ausnahmen, die zur Verlängerung der Gewährleistungszeit führen können. Hierzu zählt etwa die vorsätzliche Täuschung durch den Unternehmer, der durch vorsätzlich mangelhafte Arbeit Mängel herbeiführt. In bestimmten Konstellationen ist auch der Architekt über einen längeren Zeitraum haftbar. Seine Gewährleistungsfrist endet dann erst zehn Jahre nach Abnahme der

Bauleistungen. Zudem muss sich der Unternehmer nicht zwingend nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auf die Verjährung berufen, wenn er kulant ist. Mit der Durchführung von Mangelbeseitigungsarbeiten beginnt dann eine neue fünfjährige Gewährleistungsfrist.

Bauherren sollten sich sachkundig machen, bevor sie Mängel rügen. Berechtigte Kritik sollten sie angemessen vorbringen: Freundlich im Ton, aber bestimmt und klar in der Sache. Letztlich gilt aber: Mängel müssen immer gerügt werden, und zwar lieber einmal zu viel, als einmal zu wenig. Da Baumängel große Schäden nach sich ziehen können, sollten Bauherren zum eigenen Schutz rechtzeitig qualifizierten bautechnischen und baurechtlichen Rat hinzuziehen: am wirkungsvollsten bereits vor Vertragsunterzeichnung, auch während der Bauausführung, spätestens aber, wenn sich gravierende Mängel zeigen.

Dr. Ullrich Böttger ■

Fachkundige Begleitung

Richtig rügen

Mängel bei Abnahme

Im Internet unter www.arge-baurecht.com finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Fachartikel und Urteilsbesprechungen rund um das Thema Baumängel, z.B. <http://t1p.de/Baumaengel>



Dreifach verglaste Fenster mit energetisch hochwertigen Rahmen müssen sorgfältig eingebaut werden. Fehler beim Anschluss an die Fensterlaibung sind leider ein häufiger Baumangel. Bausachverständige vom Verband privater Bauherren helfen, diese festzustellen und Mängel richtig zu rügen. www.vpb.de