



Foto: Fotolia/Robert Kneschke

Was tun bei Mängeln?



Es gibt kein Bauvorhaben ohne Mängel – so eine Studie vom Bauherren-Schutzbund und vom Institut für Bauforschung, Hannover. Manuela Reibold-Rolinger, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, gibt wichtige Tipps.

Während der Bauzeit treten in der Regel mindestens zwölf gravierende Mängel auf, bei der Bauabnahme kommen erfahrungsgemäß noch einmal acht hinzu. Zwischen 11.000 und 12.000 Euro Kosten für die Schäden und ihre Beseitigung sparen die Bauherren im Durchschnitt beim Hausbau, sobald sie eine baubegleitende Qualitätskontrolle in Anspruch nehmen.

Was ist ein Mangel?

Ein Mangel liegt dann vor, wenn der Ist-Zustand von der Sollbeschaffenheit der Werkleistung abweicht. Was das genau ist, ergibt sich aus dem Vertrag und der zwischen den Parteien vereinbarten Bau- und Leistungsbeschreibung. Ist die Leistung nicht richtig, nicht vollständig oder nicht funktionsfähig erbracht, liegt ein Mangel vor. Zur Überprüfung der baulichen Maßnahmen sollte daher jedem pri-

vaten Bauherrn ein Fachmann zur Seite stehen, insofern ist eine baubegleitende Qualitätskontrolle unbedingt zu empfehlen.

Anzeige & Zurückbehaltungsrecht

Der festgestellte Mangel muss zunächst dokumentiert und in Form einer Mängelrüge schriftlich an den Unternehmer gesandt werden. In dieser Mängelrüge sollte eine angemessene Frist angegeben sein, den Mangel zu beseitigen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Bauherr lediglich verpflichtet, das Symptom des Mangels zu beschreiben, zum Beispiel „der Keller ist nass“. Während der Erfüllungsphase besteht für den Bauherrn die Möglichkeit, bis zur Beseitigung des Mangels ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen und in Höhe der doppelten Mängelbeseitigungskosten in Anspruch zu nehmen. Wenn die Beseitigung eines

Mangels zum Beispiel 3.000 Euro kostet, hat der Bauherr ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 6.000 Euro mit der Folge, dass er bezüglich dieser Summe mit der Zahlung nicht in Verzug geraten kann. Liegt ein Mangel vor, kann der Bauherr von der folgenden oder noch ausstehenden Zahlungsrate den Abschlagsbetrag abziehen, unabhängig davon, zu welchem Gewerk der Mangel gehört. Das Gesetz sieht jedoch auch weitere Rechte vor, die dem Bauherrn bei Vorliegen eines Mangels zur Verfügung stehen.

Mangel selbst beseitigen?

Nach einer angemessenen Fristsetzung kann der Bauherr den Mangel selbst beseitigen und dem Unternehmer die Kosten der eigenen Mangelbeseitigung auferlegen. Vorher müssen jedoch die mangelhaften Zustände unbedingt schriftlich und mit Lichtbildern dokumentiert werden, um nachzuweisen, dass ein Mangel vorhanden war und der Bauherr berechtigt war, den Mangel zu beseitigen. Insofern ist die Beweissicherung unverzichtbar. Ein Privatgutachten ist diesbezüglich ausreichend. Ein Beweisverfahren kostet zu viel Zeit. Aus Kostengründen empfiehlt sich bei kleineren Mängeln, die Beweissicherung unter Verzicht auf ein gerichtliches selbständiges Beweisverfahren zu dokumentieren – in dem entweder der Bauherr oder ein privat beauftragter Sachverständiger die Mängel feststellt. Bei umfangreicheren Mängeln empfiehlt sich ein gerichtliches Beweisverfahren mit Hilfe eines im Baurecht spezialisierten Rechtsanwalts, etwa eines Vertrauensanwalts vom Bauherren-Schutzbund.

Vorschuss & Nacherfüllung

Hat der Bauherr zur Finanzierung der Mängelbeseitigung kein eigenes Geld, kann er den Unternehmer nach fruchtloser Fristsetzung auf Vorschuss verklagen. In diesem Fall empfiehlt sich entweder das Einholen von mindestens zwei bis drei Kostenvorschlägen oder die gutachterliche Feststellung des Aufwandes und ein Kostenvorschlag von einem Fachunter-

nehmer. Verweigert der Unternehmer die Zahlung, bleibt als Alternative für den Bauherrn ein Gerichtsverfahren oder die Aufrechnung gegenüber den offenen Zahlungsansprüchen des Unternehmers. Im Rahmen der Mängelrechte sieht das Gesetz auch einen Nacherfüllungsanspruch vor. Es besteht die Möglichkeit den Unternehmen auch im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens auf Mängelbeseitigung in Anspruch zu nehmen.

Minderung & Schadensersatz

Statt der Beseitigung des Mangels kann der Bauherr unter bestimmten Voraussetzungen vom Unternehmer auch verlangen, die Vergütung zu mindern. In der Regel setzt das Gericht die Höhe ►



Watt-Wurm.

Stark: 15 000 Kilowattstunden im Untergrund.

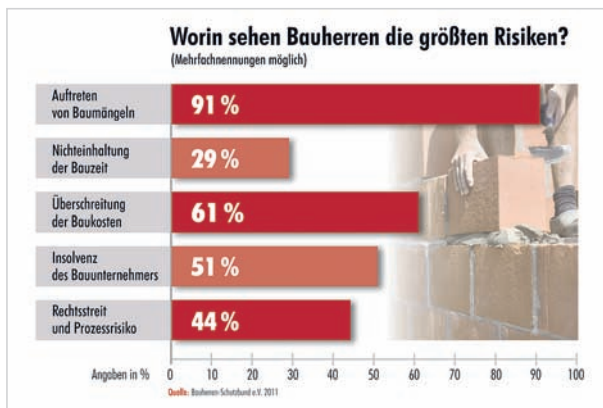
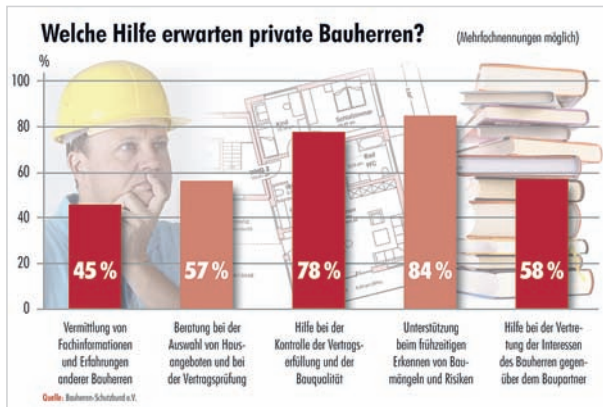
In Ihrem Garten gibt's Gas. Wenn Sie das wollen. Dann legen wir Ihnen nämlich Energie zu Füßen. Im unterirdischen, unsichtbaren Westfalengas-Behälter. Da ist mit Flüssiggas der Marke Westfalengas genau das drin, was Heizen, Kochen und Warmwasserbereiten so bequem und sparsam macht. Schon ein paar Quadratmeter Grundstück reichen, um Ihren ganz persönlichen „Watt“-Wurm artgerecht in Sand zu betten. Ganz schön wenig Platz für so viel Leistung.

Wetten, Sie werden drauf stehen? – Rufen Sie an, schreiben, faxen oder mailen Sie.

Westfalen AG · Westfalengas · 48136 Münster
Fon (kostenfrei) 0 800/776 726 4 · Fax 02 51/6 95-1 29
www.westfalengas.de · service@westfalengas.de

Energie mit der
Sie rechnen können

Bauherren sehen in Baumängeln das größte Risiko für ihr Bauvorhaben und erwarten gleichzeitig vorrangig Hilfe für deren rechtzeitiges Erkennen und Beseitigen, so das Ergebnis einer aktuellen Online-Befragung vom Bauherren-Schutzbund unter 300 Bauinteressenten und privaten Bauherren.



► des Minderungsbetrages mit den einfachen Kosten des Mängelbeseitigungsaufwandes gleich, hierzu wird ein Sachverständigen - gutachten eingeholt. Darüber hinaus kann der Bauherr Schadenersatzansprüche geltend machen, wenn sich der Unternehmer mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befindet. Eine Schadenersatzforderung kann beispielsweise in der Aufwendung von zusätzlichen Mieten oder Zinsen begründet sein.

Vom Vertrag zurücktreten?

Als „ultima ratio“ kann der Bauherr bei erheblichen und nicht untergeordneten Mängeln vom Bauvertrag zurücktreten. Dann erfolgt eine vollständige Rückabwicklung sämtlicher von beiden Seiten empfangener Leistungen. Ein Vertragsrücktritt ist sehr kompliziert und sollte auf jeden Fall von einem juristisch versierten Baufachanwalt begleitet werden.

Mängel bei Abnahme

Sollten Mängel nicht in der Bauphase sondern bei der Abnahme auftreten, stellt sich die Frage, ob die Mängel so erheblich sind, dass gegebenenfalls das Bauvorhaben überhaupt nicht abgenommen werden kann. Wichtig ist, dass bei der förmlichen Abnahme alle dem

Bauherrn bekannt gewordenen Mängel aufgeführt und unter Fristsetzung zur Beseitigung festgeschrieben werden. Das Protokoll sollte umfassend sein und alle eventuellen Restarbeiten und festgestellten Mängel aufnehmen. Vorsicht ist bei der Abnahme durch schlüssiges Verhalten geboten. Ist eine förmliche Abnahme nicht vereinbart, ist auch eine Abnahme durch schlüssiges Verhalten möglich: wenn beispielsweise die Nutzer in das Haus einziehen und vor dem Einzug klar und deutlich schriftlich erklären, dass sie das Werk des Unternehmers im Wesentlichen als nicht mangelfrei anerkennen. Ohne eine solche Erklärung kann der Nachweis später erkannter Mängel sehr schwierig sein, daher ist absolute Vorsicht geboten und eine förmliche Abnahme zu empfehlen. Wird bei der Abnahme ein Mangel sichtbar und trotz des Mangels abgenommen, verliert der Bauherr in der Regel seinen Anspruch auf Nacherfüllung, Selbstvornahme, Minderung und Rücktritt. Genaueres Hinsehen, insbesondere durch Einschaltung eines sachkundigen Fachmanns ist deshalb unerlässlich. Unwesentliche Mängel führen nicht dazu, das Bauvorhaben und die Werkleistung insgesamt nicht abzunehmen. Daher besteht auch kein Grund zur Abnahmeverweigerung. Der Bauherr muss notfalls mit nachhaltigen Folgen rechnen.

Mängel nach Abnahme

Die gesetzliche Verjährungsfrist bei baulichen Maßnahmen beträgt fünf Jahre ab Abnahme. Diese Zeit nennt man Gewährleistungszeit. Treten während dieser Zeit Mängel auf, empfiehlt sich, den Mangel durch einfache Lichtbilder zu dokumentieren und den Unternehmer unter angemessener, konkret kalendarischer Fristsetzung aufzufordern, den Mangel zu beseitigen. Lehnt der Unternehmer die Verantwortung für den Mangel ab oder bestreitet diesen, sollten die Mängel durch eine Beweissicherung festgestellt werden. In Fällen, in denen noch nicht der gesamte Werklohn gezahlt worden ist, der Unternehmer eine Sicherheitsleistung erbracht hat oder einen Betrag zur Sicherheit einbehalten wurde, ist es ratsam, gegenüber möglichen Zahlungsansprüchen mindestens das Doppelte des voraussichtlichen Zurückbehaltungsaufwandes im Rahmen der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts einzubehalten und aufzurechnen. Kurz vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist ist empfehlenswert, die Baumaßnahme nochmals gründlich mit einem Sachverständigen in Augenschein zu nehmen, um den Unternehmer gegebenenfalls fristgemäß vor Ablauf der Gewährleistungsfrist in die Pflicht zu nehmen. Achtung: Eine verjährungsunterbrechende Maßnahme ist nur durch Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens oder eines Mahnverfahrens oder eines selbständigen Beweisverfahrens möglich. Auch in diesen Fällen ist es erforderlich, frühzeitig Rechtsrat einzuholen.

Fazit

Der Bauherr sollte sowohl während der Bauphase bei der Abnahme und nach Abnahme mit dem Auftreten von Baumängeln rechnen. Eine baubegleitende Qualitätskontrolle bietet während der Bauphase, bei der Abnahme und in der Gewährleistungszeit Sicherheit. Werden Mängel festgestellt, sind schriftliche Aufforderungen zur Beseitigung der Mängel unbedingt erforderlich, um die gesetzlichen Ansprüche gegen den Unternehmer durchsetzen zu können. ■

Die Autorin Manuela Reibold-Rolinger ist zugleich BSB-Vertrauensanwältin.