

DER BAUMANGEL - LEID VIELER BAUHERREN

Von Rechtsanwalt Dr. Tobias Busch

Wer einen Bauvertrag abschließt, tut dies in der Hoffnung auf einen reibungslosen Arbeitsverlauf, an dessen Ende ein mangelfreies Werk entsteht, für das der Bauherr den vereinbarten Preis bezahlt.

Von dieser theoretischen Abfolge der Ereignisse, die auch der Idee des Gesetzgebers zugrunde liegt, kommt es leider nicht selten zu Abweichungen.

Wie sich ein Bauherr hier richtig verhält, bemisst sich nach vielen verschiedenen Umständen.

Die erste Frage lautet: Wann stellt sich ein Mangel heraus?
--

Die meisten Mängel offenbaren sich dem Laien erst nach Fertigstellung der Arbeiten, obwohl ihre Ursache bereits während der Bauphase gelegt wurde. Um ein paar Klassiker zu nennen: Die Fliesen wurden zu früh, weil auf einen nicht ausreichend getrockneten Estrich verlegt, und reißen, die Terrasse setzt sich, weil ihr Fundament zu schwach ist, es bildet sich Schimmel, weil schon beim Rohbau Kältebrücken gesetzt wurden, der Keller ist feucht, weil er nicht hinreichend gegen Grund- oder Druckwasser abgedichtet wurde.

Aus der Praxis ist zu berichten, dass immer neue und strengere Bauvorschriften, etwa zu Energieeinsparung, auch zu immer neuen Anforderungen an die Bauausführung und zu neuen Mängeln führen.

Erkennt man die Anlage des Mangels schon während der Bauphase, befindet man sich nicht im Mängelbeseitigungsrecht sondern noch in der Phase der Vertragserfüllung. Dem Bauherrn stehen hier ein paar stumpf erscheinende Schwerter zur Verfügung, denn er muss auch mindestens

zweimal Beseitigungsfristen setzen, die Entziehung des Auftrags oder die Verweigerung der Abnahme bzw. deren Einschränkung androhen. Schon das kostet Zeit und kann ein Bauvorhaben in der Folge massiv in die Länge ziehen. Die Entziehung des Auftrages sollte man sich allerdings gut überlegen und nur in schwerwiegenderen Fällen aussprechen, da es zuweilen schwierig ist, einen Folgeunternehmer zu finden, der bereit ist, die Arbeiten fortzuführen. Oft tut er dies nur unter Ausschluss der Gewährleistung. Gerade die aber muss dem Bauherrn am Herzen liegen. Auch ist die Entziehung des Auftrages mit einer weiteren Bauverzögerung verbunden, nicht nur bis der nächste Unternehmer einspringt sondern weil die Beweise gesichert werden müssen. Das dauert einige Zeit und bedeutet immer eine teure und schwierige Unterbrechung, da alle Folgegewerke zeitlich in Mitleidenschaft gezogen werden.

Ist der Mangel bekannt, wenn man die Abnahme vornimmt – hierzu gehört auch die tatsächliche Ingebrauchnahme des Werkes, zB durch den Einzug der Familie in das neue Haus -, muss man die Abnahme vorbehaltlich der Mängelbeseitigung erklären. Das gilt auch, wenn schlicht noch Restarbeiten ausstehen. Bei der Abnahmefiktion durch Ingebrauchnahme bedeutet dies ein Aufforderungsschreiben zur Mängelbeseitigung mit der Erklärung dieses Vorbehalts. Sind die Mängel in diesen Fällen schwerwiegend und in der Summe von erheblicher Bedeutung mit Blick auf ihren wirtschaftlichen Umfang oder die Gebrauchseinschränkung der Sache, ist das Werk nicht abnahmefähig. Das heißt, einstweilen ist umgekehrt auch der noch offene Werklohn nicht fällig.

Handelt es sich um nicht so schwerwiegende Mängel, ist der Restwerklohn hingegen fällig.

Allerdings räumt die Rechtsprechung dem Kunden dann ein Zurückbehaltungsrecht ein, um die Motivation des Auftragnehmers hoch zu halten, sich um die nötigen Arbeiten zu kümmern. Erlaubt ist ein Einbehalt in Höhe des Dreifachen der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten. Da kommt rasch einiges zusammen. Aber Achtung: Meint der Bauherr, für jede gerissene Dehnfuge, € 200,-- einbehalten zu können, obwohl das mit € 20 zu erledigen ist, fällt er auf die Nase.

Der Auftraggeber muss dem Auftragnehmer nun mindestens zweimal ausreichende Frist setzen, um die nötigen Arbeiten auszuführen und dabei androhen, andernfalls die Mängelbeseitigung durch ihn abzulehnen, sprich die Arbeiten anderweitig erledigen zu lassen und die Kosten dem Auftragnehmer zu belasten.

Sowohl die Fristsetzungen während der Arbeiten als auch jene zur Mängelbeseitigung können entbehrlich sein, wenn der Auftragnehmer die Leistung eindeutig und endgültig verweigert hat oder die Fristsetzungen dem Auftraggeber unzumutbar wären. Letzteres ist eine hohe Hürde mit hohen Risiken und sollte daher vermieden werden.

Tritt der Mangel nach Abschluss der Arbeiten zu Tage gilt dasselbe. Abweichungen und Besonderheiten können zu beachten sein, wenn in AGB zum Bauvertrag oder in der Verdingungsordnung für Bauleistungen etwas anderes vereinbart wurde.

Eine Minderung kann nur ein Richter beziffern

Welcher Art ist der Mangel?

Hier ist ebenfalls zu unterscheiden. Es gibt Ausführungsmängel, also den klassischen Sachmangel, etwa wenn der Maler beim Lackieren das Geländer mit Farbnasen und Kratzern überzogen hat.

In diesen Fällen ist zu verfahren wie oben geschildert.

Es gibt allerdings auch Mängel, die bereits in der Planung angelegt wurden. Solche Planungsmängel lassen sich oft nicht mehr beseitigen: Das Fenster sitzt so weit in der Ecke einer Dachschräge, dass es sich nicht öffnen lässt. Ein Vordach leitet das Regenwasser direkt auf eine Pflasterung, die binnen weniger Monate ausgewaschen wird, so dass die Pflastersteine zu wackeln und sich zu verschieben beginnen. Bei Planungsmängeln sind natürlich nicht die ausführenden Handwerker sondern der Planer in Anspruch zu nehmen. Die Handwerker haben nur in zweiter Linie gerade zu stehen, wenn der Planfehler für sie erkennbar war und sie keine Bedenken angemeldet haben.

Ist eine Mängelbeseitigung nicht mehr oder nur mit einem hohen wirtschaftlichen, außer Verhältnis stehenden Aufwand möglich, wird die so genannte Opfergrenze überschritten. In beiden Fällen steht nun nur eine Minderungsmöglichkeit zur Verfügung. Die Minderung ist im Streitfall nach der Vorstellung des Gesetzgebers alleine vom Richter zu beziffern. Man kann sich dem aber annähern, wenn man Ansatzpunkte hat. Steht etwa eine verringerte Raumgröße zur Nutzung zur Verfügung, bietet sich der Quadratmeterpreis der Herstellungskosten als Maßstab an.

Die Vorsorge ist die halbe Miete

Bei alle dem ist eine stabile, also vor Gericht verwertbare Vorgehensweise das A und O.

Nicht hilfreich sind privat herbei gezogene Gutachter. Diese können allenfalls dem Bauherrn dazu verhelfen, einen Überblick über das Mangelbild und etwaige Kosten zu erhalten.

Einzig maßgeblich ist die Durchführung eines gerichtlichen Beweisverfahrens, in dem nur eines geschieht, nämlich dass das Gericht ein Gutachten einholt. Das ist dann aber auch für die Gegenseite verbindlich.

Auf dem Ergebnis des Gutachtens kann dann die Forderung aufgemacht oder, wenn man noch immer nicht zu einer Verständigung kommt, eine Klage aufgebaut werden.

Wer gerne auf der sicheren Seite steht – dies ist bei größeren Projekten wie dem Hausbau zu empfehlen – sollte seinen Vertragspartner durch einen neutralen Architekten oder Baugutachter über die Schulter schauen lassen, um frühzeitig Probleme aufzuzeigen und vor Ort sachgerecht sofort einer dann kostengünstigen Lösung zuzuführen, statt im Nachgang das Geld für die Zunft der Anwälte und die Justiz verwenden zu müssen. Zum sinnvoll angelegten Geld gehört auch der anfängliche Gang zum Anwalt, bevor man Verträge unterschreibt, damit der Bauherr weiß, wo er mit seinem Vertrag bei auftretenden Schwierigkeiten steht und sich auch kurzfristig sachkundigen Rat einholen kann. Dies kostet ein Bruchteil dessen, was ein nachgelagerter Streit kostet. Eine simple Regel hier lautet: Je moderner das Haus und die gewählten Baustoffe, desto geringer sind die Erfahrungen bei den Bauhandwerkern damit und desto wichtiger ist es, einen Fachmann dazu zu stellen.

Hinweis: Für den Inhalt des Aufsatzes wird keine Haftung übernommen. Eine individuelle Fallkonstellation bedarf auch der individuellen Überprüfung. Fragen Sie einen Anwalt.