

aktuell

Vorsicht Baumängel – Tipps für private Bauherren

Eines der größten Risiken für private Bauherren beim Neubau oder der Sanierung des Eigenheims sind Baumängel. Für den Umgang mit Mängeln gibt es Vorschriften und Erfahrungen. Ihre Kenntnis kann im entscheidenden Moment von großem Nutzen sein.

Wie erkennt man einen Baumangel?

Ein Mangel liegt vor, wenn der Ist-Zustand von der Soll-Beschaffenheit abweicht. Maßstab ist immer, was laut Vertrag hätte gemacht werden sollen. Vertraglich vereinbart ist grundsätzlich die ordnungsgemäße Herstellung des „Werkes“, wozu die Mängelfreiheit der baulichen Leistungen gehört. Wird etwas nicht richtig, nicht vollständig oder nicht voll funktionsfähig hergestellt, liegt ein Mangel vor.

Wenn der Bauherr sicher sein will, dass auch für ihn nicht erkennbare Mängel gerügt werden, muss ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Hier bietet sich an, von einem Experten eine baubegleitende Qualitätskontrolle durchführen zu lassen.

Wie bei Baumängeln vorgehen?

Nach der Feststellung muss die Nachweisbarkeit des Mangels gesichert werden. Das erfolgt durch eine Mängeldokumentation, die ein Sachverständiger erstellt oder der Bauherr durch Fotos vornimmt.

Mängelrüge

Der nächste wichtige Schritt ist die Mängelrüge. Mit der Mängelrüge werden die Baumängel schriftlich angezeigt. Der Unternehmer wird aufgefordert, die dokumentierten Mängel in einer angemessenen Frist zu beseitigen. Dabei muss ein konkretes Datum angegeben werden, um den Unternehmer wirksam in Verzug zu setzen.

Zurückbehaltungsrecht

Der private Bauherr hat bei Mängeln ein Zurückbehaltungsrecht mindestens in Höhe der doppelten Mängelbeseitigungskosten. In allen Fällen, in denen ein Mangel festgestellt wird, empfiehlt sich deshalb für den privaten Bauherrn, gegenüber den weiteren Zahlungsansprüchen des Vertragspartners von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch zu machen. Praktisch bedeutet

das, den entsprechenden Geldbetrag von der Abschlagszahlung abzuziehen und erst nach der Mängelbeseitigung an den Unternehmer zu zahlen.

Welche weiteren Rechte hat der Bauherr bei Mängeln?

Verstreicht die Frist zur Mängelbeseitigung erfolglos, muss der private Bauherr sehr genau abwägen, welches der ihm zustehenden Rechte er jetzt in Anspruch nimmt:

Selbstvornahme

Der Bauherr kann den Mangel im Rahmen der sogenannten Selbstvornahme auf Kosten des Unternehmers beseitigen. Doch dabei ist Vorsicht geboten. In der Regel wird durch diesen Eingriff der ursprünglich mangelhafte Zustand beseitigt. Um zu vermeiden, dass der Unternehmer später den Mangel bestreiten kann, ist eine Beweissicherung unverzichtbar. Bei kleineren Mängeln empfiehlt sich aus Kostengründen die Beweissicherung unter Verzicht auf ein gerichtliches Verfahren, in dem die Mängel entweder vom Bauherrn oder von einem privat beauftragten Sachverständigen festgestellt werden, wie beispielsweise einem Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB). Bei umfangreicheren Mängeln lässt sich ein gerichtliches Beweisverfahren kaum vermeiden. Dabei ist unbedingt ein auf Baurecht spezialisierter Rechtsanwalt – so auch ein Vertrauensanwalt des BSB – einzubeziehen. Auf Antrag des Rechtsanwalts ordnet das Gericht eine Beweisaufnahme durch einen vom Gericht bestellten Sachverständigen an. Das so gewonnene Ergebnis ist bei einer späteren Auseinandersetzung dann im Wesentlichen bindend.

Zur Finanzierung der Mängelbeseitigung hat der Bauherr gegenüber dem Bauunternehmer Anspruch auf einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Aufwendungen. Um einer solchen Forderung eine akzeptable Grundlage zu geben, empfiehlt sich eine gutachterliche Feststellung des Aufwandes oder ein Kostenvoranschlag von einem Fachunternehmer. Verweigert der Unternehmer die Zahlung, bleiben ein Gerichtsverfahren oder die Aufrechnung gegenüber offenen Zahlungsansprüchen des Unternehmers als Alternativen.

Nacherfüllung

Man kann den Unternehmer – auch im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens – auf Mängelbeseitigung in Anspruch nehmen. Juristisch heißt das Nacherfüllung.

Minderung

Statt der Beseitigung des Mangels kann der Bauherr unter bestimmten Voraussetzungen vom Unternehmer die Minderung der Vergütung verlangen. Deren Höhe liegt die Differenz zwischen ordnungsgemäßer und mangelhafter Ausführung zugrunde. Soweit notwendig, ist die Minderung durch einen Sachverständigen zu schätzen.

Schadensersatz

Darüber hinaus kann der Bauherr für den Fall, dass sich der Unternehmer mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befunden hat, auch Schadensersatz verlangen. Eine Schadensersatzforderung kann beispielsweise bei verzögerter Fertigstellung in Aufwendungen für zusätzliche Mieten oder Zinsen begründet sein.

Rücktritt vom Vertrag

Bei erheblichen und nicht nur untergeordneten Mängeln kann der Bauherr vom Vertrag zurücktreten. Dann erfolgt eine vollständige Rückabwicklung sämtlicher von beiden Seiten empfangenen Leistungen. Ein Vertragsrücktritt ist kompliziert und sollte auf keinen Fall ohne juristischen Rat erklärt werden.

Was ist bei der Abnahme zu beachten?

Die Bauabnahme besitzt große Bedeutung, weil der Bauherr damit die Leistungen des Unternehmers als im Wesentlichen vertragsgerecht anerkennt. Sie beinhaltet die Übergabe des „Werkes“ an den Auftraggeber. Damit beginnt die Gewährleistungsfrist, während der der Bauunternehmer für seine Leistungen haftet. Wegen der Bedeutung der Abnahme sollte der Bauherr zwingend auf folgende Punkte achten:

Abnahmefähigkeit

Nur dann, wenn die bauliche Maßnahme im Wesentlichen mangelfrei abgeschlossen wurde, ist der Bauherr zur Abnahme verpflichtet. Fehlt zum Beispiel der Fußbodenbelag oder funktioniert die Heizung nicht, kann der Bauherr die Abnahme verweigern und dem Bauunternehmer eine Frist zur Restfertigstellung setzen.

Förmliche Abnahme

Hierbei führen Bauherr und Unternehmer nach Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Leistung eine gemeinsame Objektbesichtigung durch und fertigen ein förmliches Abnahmeprotokoll an. In dieses sind eventuelle Restarbeiten und festgestellte Mängel aufzunehmen. Das Protokoll sollte möglichst umfassend sein.

Abnahme durch schlüssiges Verhalten

Erfolgt keine förmliche Abnahme, dann ist auch eine Abnahme durch schlüssiges Verhalten möglich, wenn beispielsweise die Nutzer das Haus beziehen. Wer in ein nicht mangelhaftes Haus einzieht, sollte dem Bauunternehmer mitteilen, dass trotz Einzug „das Werk des Unternehmers nicht als im Wesentlichen mangelfrei anerkannt wird“. Ohne diese Erklärung kann der Nachweis später erkannter Mängel große Probleme bereiten. Vor einer Abnahme durch schlüssiges Verhalten wird gewarnt, weil sie von vorn herein ein erhebliches Streitpotenzial beinhaltet.

Übersehener Mangel

Ist ein Mangel bei der Abnahme sichtbar und wird trotz des Mangels abgenommen, verliert der Bauherr in der Regel seine Ansprüche auf Nacherfüllung, Selbstvornahme, Minderung und Rücktritt. Genaues Hinsehen und notfalls die Einschaltung eines Sachkundigen sind deshalb unerlässlich.

Unwesentliche Mängel

In der Regel wird beim Abnahmetermin eine Reihe unwesentlicher Mängel festgestellt. Das ist kein Grund, die Abnahme zu verweigern. Wer es dennoch tut, kann mit nachteiligen Folgen rechnen. Auch deshalb ist bei der Abnahme die Hinzuziehung eines Sachverständigen zu empfehlen.

Was ist bei Mängeln während der Verjährungsfrist zu tun?

Die gesetzliche Verjährungsfrist bei baulichen Maßnahmen beträgt grundsätzlich fünf Jahre. Treten während dieser Zeit Mängel auf, empfiehlt es sich, den Mangel nach Feststellung zunächst durch eine einfache Lichtbilddokumentation festzuhalten. Der Unternehmer muss aufgefordert werden, den Mangel in einer kalendermäßig genau bestimmten Frist zu beseitigen. Lehnt der Unternehmer die Verantwortung für den Mangel ab oder bestreitet diesen, empfiehlt sich eine Mängelfeststellung im Rahmen einer Beweissicherung durch einen Bauherrenberater oder – wenn notwendig – durch ein selbstständiges gerichtliches Beweisverfahren mit Hilfe eines Vertrauensanwaltes.

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, empfiehlt sich gegenüber möglichen Zahlungsansprüchen mindestens das Zweifache des voraussichtlichen Mängelbeseitigungsaufwandes im Rahmen der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes einzubehalten.

Unser Rat

Das Verjährungsrecht für Mängelansprüche ist kompliziert. Trauen Sie sich nicht zu viel zu. Besser ist, rechtzeitig den Rat von Fachleuten – eines Bauherrenberaters und eines Vertrauensanwaltes des BSB – einzuholen, denn es geht meist um viel Geld. Stellen Sie Mängel fest, sollten sie stets so rasch wie möglich dokumentiert und gerügt werden.

Kleines Baumängel-ABC

- Alle Baumängel mit Hilfe eines Fachmanns schriftlich – möglichst mit Foto – dokumentieren.
- Baumängel während der Bauzeit schriftlich anzeigen und eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung durch den Unternehmer setzen.
- Mängelbeseitigungskosten durch einen Fachmann einschätzen lassen und das Zurückbehaltungsrecht mindestens in Höhe des Zweifachen der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten bei den Abschlagszahlungen wahrnehmen.
- Die Beseitigung von Mängeln kontrollieren.
- Bei Nichtanerkennung von Mängeln durch den Unternehmer, bei erheblichen Verzögerungen der Mängelbeseitigung sowie bei Verweigerung der Mängelbeseitigung einen Rechtsanwalt des Vertrauens einbeziehen.
- In Konfliktsituationen mit dem Unternehmer Rechtsrat zu weiteren Mängelrechten – wie Selbstvornahme, Minderung der Vergütung, Schadensersatz oder Rücktritt vom Vertrag – einholen.
- Bei der Bauabnahme mit Unterstützung eines Fachmanns die festgestellten Mängel im Abnahmeprotokoll festhalten und Fristen zur Mängelbeseitigung stellen.
- Nach der Abnahme während der fünfjährigen Verjährungsfrist auftretende Mängel schriftlich anzeigen und den Unternehmer mit Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auffordern.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018