

Mängel beim Bauen, was ist zu tun?

Konkrete Frist zur Nachbesserung setzen!

Knapp zehn Jahre ist es jetzt her, dass am 1. Januar 2002 das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts in Kraft trat. Dieses Gesetz hatte bekanntlich auch diverse Änderungen des Werkvertragsrechts zur Folge. Auf einige wichtige Aspekte, die für den Besteller (Bauherrn) von bisweilen existentieller Bedeutung sind, soll hier nachdrücklich hingewiesen werden: den Kostenvoranschlag, den Mangelbegriff, die Mängelbeseitigung sowie die Verjährung. Leider gehen nach wie vor viel zu viele private Bauherren zu lax mit diesen Begriffen um, so dass sich die Probleme quasi im Vorfeld ankündigen:

Kostenvoranschlag

Ein Kostenvoranschlag ist in der Regel, wenn nichts anderes vereinbart wurde, nicht zu vergüten.

Mangelbegriff

Der Begriff eines Mangels im Werkvertragsrecht wurde an den des Kaufrechts angeglichen. Ein Werk ist demzufolge mangelhaft, wenn

- es nicht die zwischen Werkbesteller und Werkunternehmer vereinbarte Beschaffenheit hat,
- es sich nicht für die im Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet,
- es sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann,
- ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge hergestellt worden ist.

Mängelbeseitigung

Die Ansprüche und Rechte des Bestellers sind weitgehend parallel zu den Käuferrechten ausgestaltet. Der Besteller (Bauherr) kann Nacherfüllung (= Beseitigung des Mangels oder Neuherstellung des Werkes) verlangen. Allerdings kann der Unternehmer hier, anders als im Kaufrecht, selbst wählen, ob er den Mangel beseitigt oder ob er das Werk neu herstellt.

Der Besteller kann den Mangel grundsätzlich auch selbst beseitigen und dann seine Aufwendungen vom Unternehmer verlangen. Voraussetzung ist allerdings, dass **er dem Unternehmer eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat** und dieser nicht innerhalb dieser Frist nach erfüllt hat. Beseitigt der Besteller den Mangel selbst, kann er vom Unternehmer einen Vorschuss für seine Aufwendungen verlangen. Der Besteller kann den Mangel dann nicht selbst beseitigen, wenn der Unternehmer die Nacherfüllung verweigert hat, weil sie mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

Der Besteller hat anstatt des Rechts auf Nacherfüllung ein Recht vom Werkvertrag zurückzutreten oder den vereinbarten Preis zu mindern. Dies gilt jedoch nur, wenn **er dem Unternehmer zuvor eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat und dieser nicht innerhalb dieser Frist nach erfüllt hat**.

Daneben kann der Besteller noch einen Schadensersatzanspruch gegen den Unternehmer haben. Voraussetzung ist, dass **er dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Leistung bzw. Nacherfüllung gesetzt hat und diese Frist erfolglos abgelaufen ist**. Voraussetzung ist zudem, dass den Unternehmer ein Verschulden trifft. Verschulden umfasst auch einfache Fahrlässigkeit. Der Schadensersatzanspruch kann höher sein als die Vergütung für das Werk.

Gewährleistungsfrist

Die Gewährleistungsfrist beträgt wie im Kaufrecht in der Regel zwei Jahre ab Abnahme des Werkes. Bei **Bauwerken** beträgt die **Gewährleistungsfrist fünf Jahren ab Abnahme**. Die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren greift ein, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Diese beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Gewährleistungsanspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Gewährleistungsanspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Die regelmäßige Verjährung tritt im Falle der fünfjährigen Gewährleistungsfrist bei Bauwerken jedoch nicht vor dem Ablauf der eigentlichen Frist ein.

Apropos angemessene Frist: Was versteht der Gesetzgeber eigentlich unter einer angemessenen Frist? Das Werkvertragsrecht gibt hierzu keine klare Antwort. Demnach ist eine angemessene Frist ein Zeitraum, in dem der Unternehmer die Mängelbeseitigung tatsächlich bewerkstelligen kann. (OLG Frankfurt a. M. - AZ: 17 U 265/06 vom 27. Juni 2007)

Das Urteil besagt: Ein Anspruch auf Mängelbeseitigungskosten im Wege des Schadenersatzes besteht nur dann, wenn der Besteller dem Unternehmer zur Beseitigung des Mangels eine **angemessene Frist** mit der Erklärung bestimmt hat, dass er die Beseitigung des Mangels nach dem Ablauf der Frist ablehnt, die Frist ohne Mängelbeseitigung durch den Unternehmer abläuft und der Mangel auf einem Umstand beruht, den der Unternehmer zu vertreten hat.

Der Besteller (Bauherr) ist darüber hinaus auf der sicheren Seite, wenn er nachweisen kann, dass seine Aufforderung zur Nachbesserung auch tatsächlich beim Unternehmer angekommen ist. Hier kann ein Bote zur Überbringung der Nachricht äußerst dienlich sein! (*Quelle: Schuldrechtgesetz, BGB*)
umo

Planungspaket-Hausbau

Alles, was ein Bauherr wissen sollte!

www.bauwissen-online.de