

(Alb)traum vom Eigenheim

Bauherrn-Rechte bei mangelhafter Handwerkerarbeit

Von Ralf Wöstmann

Osnabrück (eb) – Der Traum vom Eigenheim wird in einem Werbespot einer großen Bausparkasse jetzt schon besungen und damit suggeriert, dass der Bau des eigenen Hauses ein Kinderspiel sei. Doch bei der Realisierung des Eigenheims können Schwierigkeiten auftauchen, die angesichts der enormen finanziellen Investitionen zum wirtschaftlichen Ruin des Bauherrn führen können.

Streitigkeiten entstehen in Bausachen häufig, weil der Bauherr den Eindruck hat, dass das Bauunternehmen bzw. die ausführenden Handwerker mangelhaft arbeiten und das Bauvorhaben nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt fertig gestellt wird. Welche Rechte hat ein Bauherr dann, wenn er Mängel bei der Bauausführung beobachtet?

Grundsätzlich ist das Mängelgewährleistungsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch, nämlich im Werkvertragsrecht, zu finden. In den allermeisten Fällen liegt einem Bauvertrag aber die VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B) zu Grunde. Die Geltung der VOB/B muss ausdrücklich vereinbart sein. Die VOB/B modifiziert das Werkvertragsrecht des BGB, z.B. muss der Bauherr bei einem laufenden VOB/B-Vertrag dem Bauunternehmer eine Nachfrist mit Kündigungsandrohung setzen, bevor er kündigt und einen Mangel durch eine Drittfirma beseitigt. Die Kenntnis dieser Formalien der VOB/B ist unerlässlich, damit ein Bauherr seine Gewährleistungsrechte überhaupt erfolgreich durchsetzen kann.

Bereits im Bauvertrag kann als ein erstes Druckmittel gegen den Bauunternehmer das Verwirken einer Vertragsstrafe vereinbart werden, wenn dieser

das Bauwerk zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht rechtzeitig fertig stellt. Hierbei sind aber Höchstgrenzen zu beachten, wie 0,25 % pro Werk-



tag, maximal aber 5% der Nettoauftragssumme. Diese Vertragsstrafe muss sich der Bauherr bei einer späteren Abnahme vorbehalten, sonst verfällt diese. Es ist also unbedingt darauf zu achten, dass der Vorbehalt einer Vertragsstrafe in ei-



Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück. PR-Foto

nem förmlichen Abnahmeprotokoll auch aufgenommen wird.

Die Abnahme eines Bauwerks ist für die Mängelansprüche eines Bauherrn ein ganz wesentlicher Begriff. Abnahme heißt, dass die Leistung „im Wesentlichen“ mängelfrei sein muss, d. h. ihr bestimmungsgemäßer Gebrauch darf nicht erheblich eingeschränkt sein. Hier unterscheiden sich häufig die Auffassungen zwischen Bauherr und Bauunternehmer, so dass sich die Frage stellt, wer einen Mangel beweisen muss.

Grundsätzlich gilt: Vor der Abnahme muss der Bauunternehmer die Mangelfreiheit seiner Leistung nachweisen. Nach der Abnahme muss wiederum der Bauherr einen von ihm behaupteten Mangel nachweisen.

Ob ein Mangel am Bau vorliegt, richtet sich zunächst danach, was im Bauvertrag vereinbart ist und ob die Bauleistung den anerkannten Regeln der Technik (insbesondere den DIN-Vorschriften) entspricht. Zur Klärung eines Sachmangels sollte im Zweifelsfall ein Bau-sachverständiger hinzugezogen werden, eventuell muss ein selbstständiges Beweisverfahren bei einem Gericht eingeleitet werden, wenn ein Mangel streitig ist.

Bei Bestehen eines Mangels ist der Bauherr vor der Abnahme berechtigt, vom Bauunternehmer Nachbesserung zu verlangen. Nach der Abnahme läuft die 4-jährige Gewährleistungsfrist nach der VOB/B, in der der Bauunternehmer zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist. Zur Durchsetzung dieses Anspruchs kann der Bauherr gegenüber dem Bauunternehmer, der seinen Werklohn für die geleisteten Arbeiten beansprucht, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Der Bauherr kann danach das Dreifache der erforderlichen Mängelbeseitigungskosten einbehalten, um auf das Bauunternehmen Druck auszuüben, die Mängel zu beseitigen.

Damit der Traum vom Eigenheim nicht zum Albtraum wird, ist einem Bauherrn daher zu raten, stets den Grundsatz des sichersten Weges zu beschreiten, d. h. Fristen nur schriftlich zu setzen und Mängel mittels Fotos festzuhalten. Wenn es während der Bauausführung zu Problemen kommt, sollte frühzeitig ein im Baurecht tätiger Rechtsanwalt hinzugezogen werden, um die richtigen Schritte einzuleiten.