

GEWÄHRLEISTUNG BEI BAUMÄNGELN

- Fragen und Antworten -

von

Dr. Hans-Martin Flotho

Ein Bauwerk ist fertiggestellt. Es hat aber Mängel. Es kommt zur Abnahme. Welche Bedeutung hat nun die Abnahme für die Gewährleistungsrechte?

Ansprüche wegen Mängeln, die der Bauherr bei der Abnahme übersieht, lassen sich nach dem Abnahmetermin wesentlich schwerer durchsetzen als davor. Denn nach der Bauabnahme muss der Bauherr beweisen, dass zum Zeitpunkt der Abnahme Mängel – möglicherweise auch verdeckte Mängel – vorlagen.

Welche Folgen hat es, wenn der Bauherr Mängel kennt, die bei der Abnahme aber versehentlich nicht protokolliert werden.

In diesem Fall verliert der Bauherr seine Gewährleistungsansprüche. Mit einer Ausnahme allerdings: Hat der Bauunternehmer den Mangel, der nicht in das Abnahmeprotokoll aufgenommen worden ist, vorsätzlich oder fahrlässig verursacht, kann der Bauherr auch nach der Abnahme noch Schadensersatzansprüche gegen den Bauunternehmer geltend machen.

GEWÄHRLEISTUNG BEI BAUMÄNGELN

Hat der Bauherr ein Druckmittel in der Hand, um den Bauunternehmer zu drängen, bei der Abnahme festgestellte Mängel zu beseitigen?

Über ein Druckmittel verfügt der Bauherr, wenn er die Rechnung des Unternehmers noch nicht komplett bezahlt hat. In diesem Fall kann der Bauherr von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen. Er kann also von der Schlussrechnung das Zweifache des voraussichtlichen Aufwandes zur Mängelbeseitigung so lange einbehalten, bis der Unternehmer die bei der Abnahme festgestellten Mängel beseitigt hat.

Muss der Bauherr die Abnahme auch dann erklären, wenn er bei dem Abnahmetermin ganz gravierende Mängel, z.B. eine mangelhafte Bauwerksabdichtung, feststellt?

Nein. Ist das Bauwerk mit wesentlichen Mängeln behaftet, hat der Bauherr das Recht, die Abnahme zu verweigern. Dies hat etwa zur Folge, dass der Werklohnanspruch des Bauunternehmers noch nicht fällig wird.

Wie lange kann sich der Bauherr eigentlich an den Bauunternehmer wenden, um Baumängel geltend zu machen?

Für private Bauherren gilt grundsätzlich eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren. Anders ist dies nur, wenn der Bauherr und der Bauunternehmer eine kürzere oder längere Gewährleistungsfrist für das konkrete Bauvorhaben aushandeln.

GEWÄHRLEISTUNG BEI BAUMÄNGELN

Und wann beginnt diese Gewährleistungsfrist zu laufen?

Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme des Bauwerkes zu laufen.

Was kann der Bauherr tun, wenn er zwei Jahre nach der Abnahme einen Mangel feststellt.

Der Bauherr hat ein Recht auf Beseitigung des Baumangels. Er kann den Bauunternehmer daher zur Beseitigung des Baumangels auffordern. Sinnvoll ist es, dem Bauunternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels zu setzen.

Warum ist die Fristsetzung so empfehlenswert?

Weil nach dem Ablauf der gesetzten Frist weitere Rechte des Bauherrn entstehen. Mit dem Ablauf der Frist kann der Bauherr insbesondere einen anderen Handwerker beauftragen, der den Mangel beseitigt. Der ursprüngliche Bauunternehmer muss dann dem Bauherrn die Kosten ersetzen, die durch die sogenannte Ersatzvornahme des eingeschalteten anderen Handwerkers entstanden sind.

Vor der Beauftragung eines anderen Handwerksunternehmens kann der Bauherr den ursprünglichen Bauunternehmer aber auch auffordern, die Kosten vorzuschießen, die durch die Ersatzvornahme des Drittunternehmens voraussichtlich entstehen werden. Später hat der Bauherr dann über die Verwendung des Kostenvorschusses abzurechnen.

DR. FLOTHO & LINKE

RECHTSANWÄLTE

GEWÄHRLEISTUNG BEI BAUMÄNGELN

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir für den Inhalt dieser Informationsschrift nur nach einer individuellen Beratung die Haftung übernehmen können.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

DR. FLOTHO & LINKE

RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwalt Dr. Hans-Martin Flotho

zugleich Fachanwalt für Arbeitsrecht

zugleich Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Nicolaistraße 9a

04668 Grimma

Telefon (03437) 70 11 – 0

Telefax (03437) 70 11 – 11

E-Mail info@ra-flp.de

Internet www-ra-flp.de