

Das erste Eigenheim – Wissenswertes zu Bau- und Gebäudemängeln

Wer viel Geld für eine Immobilie ausgibt, ist häufig wirtschaftlich überfordert, wenn sich unerwartet Mängel zeigen, die zu hohem Sanierungsaufwand führen. Der Aufwand der Beseitigung von Mängeln kann schlimmstenfalls so erheblich sein, z.B. bei einer Schwammsanierung, dass ein Abriss und Neuaufbau lohnenswert sein können. Die hiermit verbundenen Sanierungskosten sind oftmals nicht eingeplant und können auch nicht immer aufgebracht werden. Baumängel können allerdings auch zu Gesundheitsrisiken und Gesundheitsschäden führen, z.B. bei Schimmelpilzbefall, und sollten nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Wenn sich Baumängel zeigen, stellt sich regelmäßig die Frage, wer hierfür haftet.

Mängel

Ein Mangel liegt vor, wenn eine zu errichtende bzw. erworbene Immobilie eine vereinbarte Beschaffenheit nicht aufweist (z.B. Passivhausstandart), sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte oder die übliche Verwendung nicht eignet. Bei Neubauten ist das in der Regel der Fall, wenn der Bau nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht, die zum Zeitpunkt der Abnahme des Bauvorhabens gelten. Immer wenn das Bauwerk nicht der Vereinbarung entspricht, liegt ein Mangel vor, auch wenn das Bauwerk technisch in Ordnung ist. Vereinbaren die Bauparteien zum Beispiel die Verwendung eines bestimmten Fliesenmaterials für Küche und Bad, so liegt ein Baumangel vor, wenn ein anderes Fliesenmaterial verwendet wurde. Das ist sogar dann der Fall, wenn das tatsächlich verwendete Fliesenmaterial höherwertiger und teurer ist, als das vereinbarte Material.

Gewährleistungsansprüche

Wenn Mängel vorliegen, muss der Vertragspartner zur Mangelbeseitigung aufgefordert werden. Erst wenn eine angemessen lange Frist für die Mangelbeseitigung gesetzt wurde und diese ergebnislos verstrichen ist, können Gewährleistungsansprüche wie Minderung, Wandlung und Schadensersatz geltend gemacht werden.

Gewährleistungsfristen

Grundsätzlich ist eine fünfjährige Gewährleistungsfrist für Immobilien vorgehen, egal ob man bauen lässt oder kauft. Diese Frist kann vertraglich verlängert, nicht aber zu Lasten eines Verbrauchers verkürzt werden. Wenn diese Frist abgelaufen ist, können Gewährleistungsansprüche nicht mehr durchgesetzt werden, auch wenn Mängel erst später erkennbar werden. Etwas anderes gilt allenfalls, wenn der Bauunternehmer oder Bauträger Mängel arglistig verschwiegen hat, d.h. Mängel zu vertreten hat, von diesen auch wusste und den Bauherren hierüber nicht informiert hat. Es gelingt allerdings nicht häufig, einem Bauunternehmer oder Bauträger Arglist nachzuweisen.

Gewährleistungsausschlüsse

Für Gebrauchtimmobilien wird regelmäßig vereinbart, dass Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen sind. Denn eine gebrauchte Immobilie kann nicht dem Zustand einer neuen Immobilie entsprechen. Gewährleistungsansprüche können für Neubauten nicht ausgeschlossen werden. Ein Gewährleistungsausschluss gilt dann nicht, wenn ein Mangel arglistig verschwiegen wurde oder soweit der Verkäufer Garantien abgegeben hat.

Adressat von Gewährleistungsansprüchen

Von zentraler Bedeutung bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen ist regelmäßig, wer für Mängel haftet. Im Grundsatz gilt: Für Mängel haftet derjenige, der sie zu verantworten hat. Wer einen Neubau kauft, hat Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer. Wer selber baut und hierfür ganz oder zum Teil Handwerksunternehmen einschaltet, hat Gewährleistungsansprüche nur gegen denjenigen, der fehlerhaft gearbeitet hat und ggf. gegen den Architekten, der fehlerhaft geplant oder überwacht hat. Es kann im Nachhinein sehr schwierig sein, zwischen mehreren auf einem Bau tätigen denjenigen zu ermitteln, der für einen Mangel verantwortlich ist. Das ist für den Laien häufig sogar fast unmöglich. Daher sollten Bauherren stets folgendes bedenken: Wenn Sie nur einen Vertragspartner haben, können Sie sich wegen Mängeln immer an diesen halten. Bauen Sie also lieber mit einem Generalunternehmer, der alle Arbeiten an Subunternehmer vergibt und überwacht oder einem Generalübernehmer, der alle Arbeiten teilweise selbst und teilweise durch Subunternehmer ausführt. Oder beauftragen Sie einen Architekten mit der Vollarchitektur, d.h. sämtlichen Leistungen gem. Leistungsphasen 1 bis 9 nach HOAI. Dann können Sie sich im Gewährleistungsfall immer an den Architekten halten, der die Arbeiten planen, vergeben und überwachen muss und für die Abarbeitung von Mängeln verantwortlich ist. Wenn Sie Arbeiten selbst an unterschiedliche Handwerker vergeben und im Übrigen auch noch selbst mitwirken, ist die Durchsetzung von Mangelgewährleistungsansprüchen dagegen häufig schwierig.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg