
1 Ansprüche bei Baumängeln und deren erfolgreiche Durchsetzung

Dass ein Bauwerk gänzlich mangelfrei errichtet oder eine sonstige Bauwerksleistung vollkommen fehlerfrei ausgeführt wird, dürfte eher die Ausnahme sein. Mängel am neu erstellten Haus oder an der ausgeführten Leistung, so ärgerlich sie für die Beteiligten auch sein mögen, kommen leider immer wieder vor.

Die Regelungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und, sofern sie zur Vertragsgrundlage gemacht wurden, die besonderen Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) greifen immer dann, wenn Werkleistungen — in den hier behandelten Fällen speziell Bauwerksleistungen — Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung sind. Hierunter fallen nicht nur typische Werkverträge, also etwa die Beauftragung von Renovierungsleistungen oder Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude, sondern beispielsweise auch die schlüsselfertige Erstellung eines Hauses durch einen Generalunternehmer oder Schlüsselfertigbauer bzw. der Kauf einer bereits erstellten oder noch zu erstellenden Immobilie von einem Bauträger.

Die VOB/B, auf die im Folgenden in den einzelnen Kapiteln gesondert eingegangen wird, stellt, sofern sie wirksam vereinbart wurde, in Form von standardisierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) spezielle Regelungen für die Abwicklung von Verträgen über Bauleistungen auf. Diese Regelungen gehen dann den sonstigen Regelungen des Werkvertragsrechts des ansonsten einschlägigen BGB vor bzw. modifizieren diese. Bei der VOB/B handelt es sich, dies sei an dieser Stelle nochmals betont, um AGB, die, um wirksam zu sein, auch einer AGB-rechtlichen Kontrolle standhalten müssen. Im unternehmerischen Verkehr ist die VOB/B insofern privilegiert, als sie bei inhaltlich unveränderter Einbeziehung als ausgewogen angesehen wird und damit einer Inhaltskontrolle entzogen ist. Anders ist dies, wenn der Unternehmer oder Auftragnehmer die VOB/B in einen Vertrag mit einem Verbraucher einbezieht. Dann findet in jedem Fall eine Inhaltskontrolle statt. Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) empfiehlt deshalb die Anwendung der VOB/B nur noch gegenüber Unternehmen, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtlichen Sondervermögen.

Damit sind wir beim Begriff der „Bauwerksleistung“. Auch die Bauwerksleistung ist — wie der Name schon andeutet — Werkleistung. Warum also diese Differenzierung? Mängelansprüche, wie sie Inhalt der weiteren Ausführungen sind, verjähren

Ansprüche bei Baumängeln und deren erfolgreiche Durchsetzung

unterschiedlich, je nachdem, ob es sich um Bauwerksmängel oder um Mängel sonstiger werkvertraglicher Leistungen handelt. Für Erstere gilt eine — mangels abweichender, wirksamer vertraglicher Vereinbarung — grundsätzliche Verjährungsfrist von fünf Jahren, im Fall der letztgenannten Alternative eine solche von zwei Jahren. Hierauf wird in Kapitel 1.5 noch im Einzelnen eingegangen.

Von Bauwerksarbeiten spricht man nicht nur dann, wenn es um die Errichtung eines neuen Gebäudes geht. Als solche werden vielmehr auch Erneuerungs- und Umbauarbeiten an einem bereits erstellten Gebäude angesehen, sofern sie für dessen Bestand, Konstruktion, Erhaltung und Benutzbarkeit von wesentlicher Bedeutung sind und die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden.



BEISPIELE

- Pflasterung der Terrasse oder des Hofes
- Errichtung eines Wintergartens auf dem Flachdach
- Anbringung eines Maschendrahtzauns an einbetonierten Pfosten
- Einbau eines Kachelofens mit entsprechender Planung
- Verlegung eines Betonsteinpflasters
- Einbau einer Alarmanlage
- Schutzbehandlung der Fassade

In Abgrenzung hierzu liegen sonstige Werkleistungen beispielsweise dann vor, wenn

- Anstricharbeiten zum Zweck der Verschönerung der Fassade,
- bloße Mängelnachbesserungen am Parkettboden oder
- reine Erdarbeiten (ohne Bezug zur Neuerrichtung eines Gebäudes)

Gegenstand von Aufträgen sind.

1.1 Baumängel können zu Bauschäden führen

Was beim Bauherrn oder Auftraggeber Unmut hervorruft, ist oftmals nicht der Baumangel an sich, sondern vielmehr das, was er bewirkt, nämlich eine Schädigung der Bausubstanz. In der Praxis werden die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ unterschiedlich verwendet. Techniker nehmen erfahrungsgemäß insoweit andere Differenzierungen vor als Juristen. In der Gesetzessprache gibt es — streng genommen — den Begriff des Bauschadens nicht. Abgehandelt werden dort allgemein „Schäden“, die durch eine unzureichende Leistungserbringung verursacht wurden.

In „Wikipedia“ wird der Bauschaden als eine Verschlechterung des Zustands einer Immobilie durch einen Baumangel definiert, wobei ein Bauschaden auch andere Ursachen haben kann, beispielsweise einen Wasserrohrbruch.

Baumängel sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Ergebnis der Verletzung von Vertragspflichten. Liegen Baumängel vor, können diese – müssen aber nicht zwingend – zu Bauschäden führen. Letztere können aber auch Folge einer unzulänglichen bzw. vertragswidrigen Bauwerkserrichtung sein. Ursache des Bauschadens ist in diesen Fällen der Baumangel.



BEISPIEL

Die Außenwände eines Kellers werden unzureichend abgedichtet. Hierin liegt das Defizit der geschuldeten Werkleistung. Dringt Wasser ein und beschädigt es die Bausubstanz, realisiert sich dadurch der Bauschaden.

1.2 Die Ansprüche bei Mängeln

Für eine mangelhafte Bauwerksleistung muss der Auftragnehmer einstehen. Spätestens zum Zeitpunkt der Abnahme muss sein Werk frei von Mängeln sein. Als Erfolg schuldet er eine mangelfreie und insbesondere auch funktionsfähige Leistung bzw. ein mangelfreies Bauwerk. Ist dies nicht der Fall und bessert er seine mangelhafte Leistung nicht nach, braucht diese, wenn die vorhandenen Mängel die Grenze der Unwesentlichkeit überschreiten, auch nicht abgenommen zu werden. Zudem setzt er sich gegenüber seinem Auftraggeber weitergehenden Ansprüchen aus.

Zeigen sich nachträglich am erstellten Bauwerk oder an der ausgeführten Werkleistung Mängel, stehen dem Auftraggeber die Rechte zu, wie sie in § 634 BGB bzw. bei wirksam vereinbarter VOB/B in § 13 aufgeführt sind.

1.2.1 Wann ist die Werkleistung mangelhaft?

Um Mängelansprüche geltend machen zu können, muss an der erbrachten Werkleistung ein Mangel vorliegen. Dieser kann, muss aber nicht zwingend ein bautechnisches Defizit darstellen. Das BGB stellt in § 633 Abs. 2, der in seiner Neufassung den Mangelbegriff definiert, in erster Linie auf die von den Vertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit ab. Damit sind die Merkmale gemeint, welche die vom Auf-

tragnehmer zu erbringende Leistung haben soll. Weicht die Leistung von dem ab, was der Auftraggeber dem Auftragnehmer vorgegeben hat, liegt ein Baumangel vor. Letztlich bedeutet dies, dass ein Mangel auch dann vorliegen kann, wenn sich die erbrachte Leistung ohne Weiteres für die beabsichtigte Verwendung eignet, also negative Folgen für die Gebrauchstauglichkeit des Werks nicht gegeben sind.



BEISPIEL

Vereinbart wurde ein durchgehend eingefärbter Außenputz, tatsächlich ausgeführt wird ein üblicher Putz, bei dem nur die oberste Lage eingefärbt ist. Auch wenn technisch beide Ausführungsarten denselben Zweck erfüllen und bautechnisch nicht zu beanstanden sind, liegt ein Mangel vor. Es wurde nicht das ausgeführt, was bestellt war.

Wurde konkret eine bestimmte Beschaffenheitsvereinbarung nicht festgelegt oder lässt sich dies aus den Vertragsumständen nicht feststellen, ist zu überprüfen, ob aus den vertraglichen Vereinbarungen ein bestimmter Verwendungszweck abgeleitet werden kann. Ist dies der Fall und eignet sich das erstellte Werk für die konkret vorgesehene Verwendung nicht, liegt ein Sachmangel vor.



BEISPIEL

Der Bauherr weist bei den Vertragsanbahnungsgesprächen für die schlüsselfertige Errichtung seines Einfamilienhauses mit Einzelgarage darauf hin, dass er in dieser seinen Wohnwagen Modell „Dreizimmerwohnung“ mit einer Gesamthöhe von 2,50 m unterstellen möchte. Das ausgeführte Garagentor weist aber nur eine lichte Höhe von 2,10 m auf.

1.2.1.1 **Entspricht die erbrachte Leistung den Erwartungen des Bauherrn?**

Lässt sich keine Beschaffenheitsvereinbarung feststellen und beschreibt auch die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung die geschuldete Leistung nicht näher, muss anhand gewöhnlicher Verwendungskriterien und durch Feststellung des Üblichen bei Werken gleicher Art überprüft werden, ob die erbrachte Leistung dem entspricht, was der Besteller nach Art des Werks erwarten durfte. Wenn das hergestellte Werk dem widerspricht, liegt ein Mangel vor.

Nichts anderes gilt, wenn vertraglich die Geltung der VOB/B vereinbart wurde. Bereits in der Fassung 2002 wurde — um einen zu großen Unterschied zur entsprechenden BGB-Regelung zu verhindern — die neue Mangeldefinition des BGB mit

lediglich sprachlichen Straffungen des Textes übernommen. Es kommt damit — anders als noch in Vorgängerfassungen der VOB/B — nicht mehr auf die Frage an, ob die Leistung des Auftragnehmers nur eingeschränkt verwendbar ist oder nicht oder ob der Wert der Leistung beeinträchtigt ist. Sowohl nach dem BGB als auch nach der VOB/B in den Fassungen seit 2002 liegt ein Mangel dann vor, wenn die ausgeführte Leistung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit abweicht. Ausdrücklich verweist § 13 Abs. 1 VOB/B auf die anerkannten Regeln der Technik. Dies bedeutet allerdings im Umkehrschluss nicht, dass bei einem BGB-Vertrag die Regeln der Technik nicht zu beachten wären. Auch hier liegt ein Mangel vor, wenn die Funktionstüchtigkeit beeinträchtigt ist, insbesondere also die Leistung des Unternehmers den anerkannten Regeln der Technik nicht entspricht.

Wenn ein Auftraggeber/Besteller überprüfen will, ob ein Mangel vorliegt, sollte er sich in der folgenden Reihenfolge einige Fragen stellen:

- Wurde eine bestimmte Beschaffenheit vereinbart? Falls ja, ist das Werk, das vorliegt, auch entsprechend ausgeführt?
- Wurde eine bestimmte Verwendung vorausgesetzt? Falls ja, eignet sich das abgelieferte Werk hierfür?
- Eignet sich die erbrachte Leistung für die gewöhnliche Verwendung und weist sie eine Beschaffenheit auf, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die nach der Art des Werks erwartet werden konnte?
- Wurden die Regeln der Technik eingehalten?

Die folgende Übersicht veranschaulicht die Vorgehensweise noch einmal.