

Der richtige Umgang mit Baumängeln vor der Abnahme

Mangelhafte Bauleistungen treten, insbesondere bei umfangreichen Bauvorhaben, sehr häufig auf.

Sofern, was meistens der Fall ist, die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen (VOB/B) vereinbart wurden, kann der Bauherr bereits vor der Abnahme verlangen, dass die Mängel beseitigt werden.

Unterlässt dies der Unternehmer, so kann der Bauherr grundsätzlich die Mängel durch einen Dritten beseitigen lassen und eine Kostenerstattung verlangen.

Der Bundesgerichtshof hat sich in seinem Urteil vom 07.03.2013 (AZ VII ZR 91/10) mit einem solchen Fall befasst. Dabei wurde nochmals darauf hingewiesen, dass der Unternehmer grundsätzlich das Recht hat, selbst zu entscheiden, welche Maßnahmen er für die Mängelbeseitigung wählt, sofern dies nach objektiver Bewertung geeignet ist, um ein mangelfreies Bauwerk herzustellen.

Sofern der Bauherr dagegen zu früh den Bauvertrag kündigt bzw. selbst Nachbesserungsmaßnahmen durchführt, besteht die Gefahr, dass er dann die Kosten der Ersatzvornahme zumindest nicht vollständig ersetzt bekommt.

Es ist deshalb notwendig, dass sich der Bauherr von Sachkundigen (z.B. Architekten bzw. Rechtsanwälten) sowohl in technischer als auch rechtlicher Hinsicht beraten lässt, um keine Formmängel, insbesondere eine unwirksame Entziehung des Bauvertrages zu verursachen,

Dies könnte nämlich zu nachteiligen Rechtsfolgen für den Bauherr führen. ,

Umgekehrt ist aber auch jeder Unternehmer gut beraten, wenn er sich mit den Mängeleinwendungen bereits während der Ausführung befasst und prüft, ob er sein Mängelbeseitigungsrecht wahrnimmt oder eine Entziehung des Bauvertrages riskiert. ,

Vollmer

,Rechtsanwalt