



Was sind Baumängel und wie vermeide ich sie?

Wenn ein Werk nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat, liegt ein Sachmangel vor. Sofern keine Beschaffenheit vereinbart war, muß ein Werk entweder für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, oder die übliche Verwendung geeignet sein.

Das heißt, dass zunächst zu prüfen ist, ob eine Beschaffenheit vereinbart ist. Wird ausdrücklich etwa vereinbart, dass ein bestimmtes Material zu verwenden ist, hat der Unternehmer dieses zu beachten. Wird keine Vereinbarung getroffen, ist der Unternehmer in der Wahl frei. Es empfiehlt sich daher, sich von vornherein darüber Gedanken zu machen, wie gebaut werden soll und worauf insbesondere Wert gelegt wird. Das kann die Farbe von Fenstern und Türen ebenso betreffen, wie eine bestimmte Dachneigung, Drenpelhöhe etc.

Schwierig wird es in der Regel, wenn schriftlich eine solche Beschaffenheit nicht vereinbart ist.

Eine solche **Beschaffenheitsvereinbarung** kann sich aber auch aus öffentlichen Äußerungen des Herstellers ergeben. BGH, Urt. 17.03.10-VIII ZR 253/08, auch einem Maklerexpose, OLG Hamm, Urt. 15.12.08–22 U 90/08. Wird entgegen dem Leistungsverzeichnis gebaut, liegt darin ein Mangel, auch wenn die Leistung an sich höherwertiger ist, OLG Stuttgart, Urt. 04.04.06–12 U 205/05. Werden Vorgaben in einer Statik nicht eingehalten, liegt darin aber nicht zwangsläufig ein Verstoß gegen eine Beschaffenheitsvereinbarung. OLG Brandenburg, Urteil vom 13.01.2011–12 U 129/09.

Auf Verschulden kommt es ebenso wenig an, wie auf die Gebrauchstauglichkeit OLG Celle, Urt. 11.06.08–14 U 213/07

Ist keine Beschaffenheit vereinbart, kommt es auf die vereinbarte oder übliche Verwendung bzw. Ausführung an:

Dort ist zu fragen, was der Bauherr erwarten durfte.

Auch hier empfiehlt es sich, genaue Vorgaben schriftlich zu fixieren: Sollen Räume als Büroräume genutzt werden, sollte dieses festgehalten werden, damit der sommerliche Wärmeschutz dort eingefordert werden kann. Es ist somit die Funktion genau zu beschreiben. Der Planer hat diese dann umzusetzen.

Je genauer die Beschreibung, desto eher wird Streit vermieden, weil alle Beteiligten wissen – oder wissen sollten – was gefordert und vereinbart ist.

Auch hier treten Schwierigkeiten eher auf, wenn die Verwendung nicht hinreichend beschrieben ist. Weiß der Planer nicht, dass Räume als Büroräume genutzt werden sollen, kann er auch nicht wissen, dass die Arbeitsstätten Verordnung einzuhalten ist, also der sommerliche Wärmeschutz die Anforderungen festlegt und nicht nur die EnEV.

Dennoch gibt es auch ohne schriftliche Vereinbarung Selbstverständlichkeiten, die vom Unternehmer zu beachten sind:



Von selbst versteht sich, dass eine funktionsuntaugliche Balkonsanierung mangelhaft ist. OLG Düsseldorf, Urt. 06.01.10–21 U 41/09. Aber auch ohne Erwähnung im Vertrag kann ein direkter Zugang zum Garten bei einem exklusivem Einfamilienhaus mit großzügigem Privatgarten geschuldet sein. OLG München, Urt. 15.03.11 9 U 4665/10. Dort war in dem Vertrag eben kein direkter Zugang zum Garten geregelt. Aus den Zeichnungen konnte man einen „richtigen“ Zugang kaum erkennen. Dennoch hatte hier das Gericht zugunsten des Bauherren entschieden. Das Argument war der hohe qualitative Baustil und auch die entsprechende Beschreibung.

Das bedeutet, dass auch ohne ausdrückliche Regelung der Bauherr das erwarten kann, was man üblicherweise erwarten darf. Je höher also die „Exklusivität“ desto höher auch die berechtigten Erwartungshaltung des Bauherrn.

Erwarten darf der Bauherr, dass ein Schallschutz erreicht wird, der sich bei ordnungsgemäßer Ausführung gem. Baubeschreibung erreichen lässt. Denn die Mindestwerte der Schallschutznorm DIN 4109 entsprechen schon lange nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik. Auch aus der hohen Qualität des Objektes kann sich ein **erhöhter Schallschutz** ergeben. OLG Karlsruhe, Urt. 20.02.2009–8 U 159/08. Das gilt auch, wenn in dem Vertrag auf die DIN 4109 Bezug genommen wird. BGH, Urteil vom 04.06.2009–VII ZR 54/07

Das sind ganz wichtige Entscheidungen gewesen: Wenn also eine Ausführung beschrieben wird und sich bei ordnungsgemäßer Ausführung ein erhöhter Schallschutz erreichen lassen würde, wäre es nicht ausreichend, wenn nur ein zulässiger Schallschutz erreicht wird! Zudem haben die Gerichte bestimmt, dass der Schallschutz, der sich in der DIN 4109 findet, eben nicht ausreicht!

Ein Mangel liegt also auch dann vor, wenn die DIN Normen eingehalten werden. Es kommt auch die anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme an! Ändern sich die Regeln während der Bauphase ist die Leistung zur Zeit der Abnahme dann nicht mangelfrei.

Auch ein „**optischer**“ **Mangel** ist ein Mangel, auch wenn die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Es bestehen Mängelansprüche. Eine wärmegeämmte Fassade, die großflächig Algenbewuchs aufweist, ist selbst dann mangelhaft, wenn die verwandten Materialien mangelhaft sind. OLG Frankfurt, Beschluss vom 07.07.2010–7 U 76/09. Die von Sachverständigen gerne angeführten Herstellervorgaben, die eingehalten wurden, sind daher nicht maßgebend.

In dem entschiedenen Fall des Algenbewuchses war es zudem so, dass grundsätzlich ein Algenbewuchs kaum vermeidbar war. Dennoch hat das Gericht zugunsten des Bauherrn entschieden und einen Mangel angenommen. Das leuchtet auch ein. Denn ein Bauherr möchte natürlich keine Fassade, die sich verfärbt.

Das gilt auch für andere „optische“ Mängel. Ein Mangel ist ein Mangel. der Auftraggeber hat eine Leistung beauftragt, für die er zahlen soll. Entspricht diese Leistung in optischer Hinsicht nicht den Anforderungen, besteht kein Grund zu sagen, dass es sich „nur“ um einen optischen Mangel handelt.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist nur, dass eine Nachbesserung verhältnismäßig sein muß. Da aber beispielsweise eine Fassade nicht nur eine technische Funktion hat, sondern auch ästhetisch sein soll, kann eine Nachbesserung nicht einfach verweigert werden, weil die Kosten zu hoch seien. In der Regel besteht grundsätzlich ein Nachbesserungsanspruch des Auftraggebers. Die Unzumutbarkeit ist die Ausnahme.



Nach fruchtlosem Ablauf einer gesetzten angemessenen Frist stehen dem Bauherrn Mängelrechte zu:

- Selbstvornahme und Kostenerstattung
- Vorschussanspruch für die Durchführung der Selbstvornahme
- Rücktritt
- Minderung
- Schadensersatz statt der Leistung

Beim Schadensersatz ist zu beachten, dass ein solcher Verschulden voraussetzt.

Ich darf noch auf die im Downloadbereich zu findende Mängelrüge hinweisen.

Joachim Germer
Rechtsanwalt u. Fachanwalt
f. Bau- u. Architektenrecht