

## Das Wichtigste rund um Mängel am Bau

Da es „praktisch“ keinen größeren Bau ohne Mängel gibt, ist es für Bauherren von besonderer Bedeutung, zu wissen, wie man sich beim Auftreten von Mängeln richtig verhält. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth, zeigt auf, was unbedingt zu beachten ist, wenn Mängel am Bau erkannt werden:

1. Im Regelfall ist es hilfreich, erbrachte Bauleistungen - vor allem vor der Abnahme - von einem geeigneten Sachverständigen untersuchen zu lassen. Geben Sie dem Sachverständigen alle notwendigen Informationen (insbesondere den Vertrag, die Bau- und Leistungsbeschreibung, Pläne etc.) an die Hand.
2. Sollten Mängel bereits vor der Abnahme der Werkleistung des Unternehmers erkannt werden, sollte der Unternehmen hierauf hingewiesen werden bzw. mit konkreter Fristsetzung aufgefordert werden, die Mängel fachgerecht und nachhaltig zu beseitigen.

Bei Vorliegen von (wesentlichen) Mängeln ist einem Bauherren zu empfehlen, die Abnahme zu verweigern, da mit der Abnahme bedeutende Rechtswirkungen eintreten. So wird z.B. mit der Abnahme der Werklohn fällig und es obliegt ab der Abnahme dem Bauherren, das Vorhandensein von etwaigen Mängeln zu beweisen.

Sollte dennoch eine Abnahme durchgeführt werden, sollte in einem entsprechenden Abnahmeprotokoll genau festgehalten werden, welche Mängel vorliegen. Zugleich ist im Protokoll eine konkrete Verpflichtung des Unternehmers aufzunehmen, dass er die Mängel innerhalb einer konkreten Frist beseitigt und einen mangelfreien Zustand herstellt.

Wenn der Unternehmer dann seine Rechnung stellt, ist der Bauherr berechtigt, den zweifachen Mangelbeseitigungsbetrag bis zur fachgerechten Mangelbeseitigung zurückzuhalten (Beispiel: Rechnung über 10.000,00 €, Mangelbeseitigungsaufwand für einen Mangel 1.000,00 €; Bauherr kann 2 x 1.000,00 €, somit einen Betrag in Höhe von 2.000,00 € gegenüber der Werklohnforderung zurückhalten.)

3. Wenn Mängel nach der Abnahme der Werkleistung sichtbar werden, sollte dem Werkunternehmer schriftlich unter Bezeichnung der Mängel eine konkrete Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt werden. Die Frist muss so ausgestaltet sein, dass es einem Unternehmer in dieser Zeit auch möglich ist, tatsächlich eine fachgerechte Mangelbeseitigung durchzuführen.

### Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



#### Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches  
Baurecht, Architektenrecht,  
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,  
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

Es empfiehlt sich, das Schreiben mit der Fristsetzung aus Beweisgründen per Einschreiben/Rückschein an den Unternehmer zu übersenden.

Nach fruchtlosem Fristablauf wäre der Bauherr im Regelfall berechtigt, die Mangelbeseitigung durch eine Drittfirma auf Kosten des Werkunternehmers durchführen zu lassen.

Hier kann es angezeigt sein, den mangelhaften Bauzustand vor der Mangelbeseitigung durch die Drittfirma von einem Sachverständigen ausreichend dokumentieren zu lassen, um ggf. später auftretenden Beweisschwierigkeiten vorzubeugen.

4. Achtung: Im Regelfall tritt 5 Jahre nach der Abnahme die Verjährung der Gewährleistungsansprüche ein.
5. Im Gewährleistungsfalle (vor und nach der Abnahme) sind eine Reihe von rechtlichen Vorschriften, insbesondere auch entscheidende Formalien zu beachten, so dass es sich empfiehlt, bei Gewährleistungsfällen juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.