Was tun, wenn sich am Bau Mängel zeigen?

Die Erwartungen an Qualität, Funktionalität und Ausführung des eigenen Hauses sind hoch, doch leider gehören Baumängel in der Praxis zum Baualltag. Was als Mangel gilt und wie Bauherren eine Beseitigung ohne eigene Vorleistung erreichen, erklärt Rechtsanwalt Ali Moukalled in diesem Beitrag.

Ein eigenes Haus zu bauen oder eine Immobilie zu sanieren, ist für viele Menschen ein einmaliges und bedeutendes Projekt im Leben. Umso größer ist die Enttäuschung, wenn sich nach der Bauausführung Mängel zeigen. Für Bauherren ist es entscheidend, ihre Rechte zu kennen und von Beginn an richtig zu handeln.

Was ist ein Baumangel

Die rechtliche Grundlage findet sich in § 633 BGB. Danach hat der Unternehmer dem Besteller ein Werk frei von Sachmängeln zu verschaffen. Ein Werk ist mangelfrei, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit besitzt. Wurde keine konkrete Beschaffenheit vereinbart, ist entscheidend, ob sich das Werk für die vertraglich vorausgesetzte oder zumindest für die gewöhnliche Verwendung eignet. Zusätzlich müssen Bauleistungen stets den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Einfach formuliert liegt ein Mangel vor, wenn die Istbeschaffenheit des Bauwerks vom geschuldeten Sollzustand abweicht. Bei einer vereinbarten Beschaffenheit ergeben sich die maßgeblichen Vorgaben insbesondere aus:

- Baubeschreibung
- Leistungsverzeichnisse
- vertragliche Qualitätsvereinbarungen
- Werbeaussagen oder Prospektangaben

Anerkannte Regeln der Technik

Auch wenn die anerkannten Regeln der Technik im BGB anders als etwa in der VOB/B nicht ausdrücklich definiert sind, stellen sie einen verbindlichen Mindeststandard dar. Maßgeblich sind dabei Regelwerke, die in Wissenschaft und Praxis allgemein anerkannt, erprobt und bewährt sind. Hierzu zählen regelmäßig auch DIN-Normen. Verstöße gegen die anerkannten Regeln der Technik stellen bereits für sich genommen einen Mangel dar, selbst wenn sich noch keine konkrete Gebrauchseinschränkung zeigt.

Wichtig ist dabei der maßgebliche Zeitpunkt. Entscheidend sind stets die anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Abnahme gelten. Ändern sich diese zwischen Vertragsschluss und Abnahme, schuldet der Auftragnehmer die Einhaltung der zum Abnahmezeitpunkt geltenden Standards.

> Wenn möglich sollte im Falle von Baumängeln ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt werden, der auf das jeweilige Gewerk spezialisiert ist.
>
> Ali Moukalled

Baumängel vermeiden & erkennen

Nicht jeder Mangel ist vermeidbar, aber das Risiko lässt sich deutlich reduzieren. Eine präzise Vertragsgestaltung ist die wichtigste Grundlage. Leistungsbeschreibungen sollten detailliert und eindeutig formuliert sein. Je klarer das geschuldete Leistungssoll definiert ist, desto einfacher lässt sich später ein Mangel nachweisen. Viele Fehler entstehen bereits in der Planungsphase. Architekten und Fachplaner sollten sorgfältig ausgewählt werden. Zudem empfiehlt sich eine regelmäßige Überprüfung der Bauausführung, idealerweise durch einen Bausachverständigen. Dieser hilft, Fehler frühzeitig zu erkennen, bevor sie sich verfestigen oder hohe Folgekosten verursachen.

Mangel entdeckt, was tun?

Eine besondere Bedeutung kommt der Abnahme im Sinne des § 640 BGB zu, mit der der Bauherr grundsätzlich erklärt, dass das Werk im Wesentlichen vertragsgemäß hergestellt wurde. Diese Abnahme entscheidet über die weitergehenden Ansprüche. Gewährleistungsansprüche entstehen grundsätzlich erst mit der Abnahme, und die Verjährung der Gewährleistungsansprüche, die bei Bauwerken fünf Jahre beträgt, beginnt ebenfalls erst mit der Abnahme des Werkes.

Die Abnahme sollte daher erst erfolgen, wenn bekannte Mängel dokumentiert und geregelt sind. Gerade für private Bauherren ist es dringend zu empfehlen, zur Abnahme einen Sachverständigen hinzuzuziehen, da Mängel für Laien häufig nicht erkennbar sind.

Mit der Abnahme kehrt sich zudem die Beweislast um. Bis zur Abnahme muss der Auftragnehmer beweisen, dass seine Leistung mangelfrei ist. Nach der Abnahme trägt grundsätzlich der Auftraggeber die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Mangels. Eine Ausnahme gilt für Mängel, die bereits vor Abnahme gerügt und bei der Abnahme ausdrücklich vorbehalten wurden.

Dokumentation & Beweissicherung

Da Mängel häufig erst nach der Abnahme auftreten und den Bauherrn dann die Beweislast trifft, ist eine sorgfältige Dokumentation unerlässlich. Mängel sollten durch Fotos, Videos oder Messprotokolle festgehalten werden. Bei größeren oder technisch komplexen Problemen empfiehlt sich die Beauftragung eines Sachverständigen.

Mängelanzeige & Fristsetzung

Der Mangel ist unverzüglich beim beauftragten Unternehmen anzuzeigen, verbunden mit einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung.

Nach der sogenannten Symptomtheorie des Bundesgerichtshofs genügt es, die Mangelerscheinung konkret zu beschreiben. Die genaue Ursache muss nicht benannt werden. Durch die Beschreibung der Symptome werden alle ursächlichen Mängel erfasst. Es reicht aus, die Symptome so darzustellen, dass der Unternehmer den Mangel lokalisieren kann. Fotos, Skizzen oder Lageangaben sind daher dringend zu empfehlen.

Dies ist insbesondere für private Bauherren von großer Bedeutung, da diese regelmäßig keine bautechnischen Experten sind. Die Symptomtheorie erleichtert es dem Bauherrn, seine Gewährleistungsansprüche außergerichtlich und im Prozess geltend zu machen.

Die Frist zur Mängelbeseitigung sollte nicht zu knapp bemessen sein und

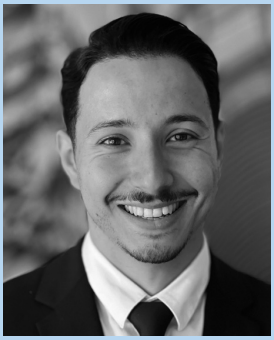


Foto: recht.im.sinn

Rechtsanwalt Ali Moukalled, Spezialist für Bau- und Architektenrecht, ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Weitere Informationen:
www.arge-baurecht.com

ein konkretes Kalenderdatum enthalten. Formulierungen wie „14 Tage nach Zugang dieses Schreibens“ sind nicht empfehlenswert. Besser ist die Angabe eines festen Datums. Die Frist ist angemessen, wenn der Unternehmer die Mängel innerhalb dieser Zeit bei zumutbarer Organisation beseitigen kann. Üblich und regelmäßig angemessen sind Fristen von zwei bis vier Wochen. Eine zu kurze Frist führt nicht zur Unwirksamkeit, sondern setzt eine angemessene Frist in Gang.

> Eine frühzeitige rechtliche Beratung hilft, Fehler zu vermeiden und die eigenen Ansprüche konsequent und wirtschaftlich sinnvoll durchzusetzen.
>
> Ali Moukalled

Zugang der Mängelanzeige

Der Bauherr trägt im Streitfall die Beweislast für den Zugang. Zugang liegt vor, wenn das Schreiben in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist und unter gewöhnlichen Umständen zur Kenntnis genommen werden kann. Dazu genügt grundsätzlich der Einwurf in den Briefkasten, sofern dieser regelmäßig geleert wird. Das Einwurfeinschreiben gilt nicht mehr uneingeschränkt als sicher. Nach einem Urteil des Bundesarbeitsgerichts vom 30. Januar 2025, Az. 2 AZR 68/24, reichen Einlieferungsbeleg und Online-Sendestatus für sich genommen nicht aus. Entscheidend ist der Auslieferungsbeleg, der den tatsächlichen Einwurf dokumentiert. Deshalb ist es wichtig, bei einer Zustellung per Einwurfeinschreiben auch den Auslieferungsbeleg anzufordern.
Da das Einwurfeinschreiben den Inhalt des Schreibens nicht beweist, sollten stets Kopien aufbewahrt und möglichst Zeugen eingebunden werden. Besonders sicher ist die persönliche Übergabe mit Empfangsbestätigung oder die Zustellung durch einen Boten, der Inhalt, Zeitpunkt und Einwurf dokumentiert. Auch die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher ist möglich, allerdings zeit- und kostenintensiv.

Keine Reaktion des Unternehmers

Reagiert der Unternehmer nicht oder verweigert er die Mängelbeseitigung, stehen dem Bauherrn mehrere Rechte zu. Grundsätzlich kann nach fruchtlosem Fristablauf ein Drittunternehmen mit der Mängelbeseitigung beauftragt werden. Die entstehenden Kosten können anschließend ersetzt verlangt werden. Dieses Vorgehen erfordert jedoch eine Vorleistung und birgt das Risiko, dass der Unternehmer insolvent ist.
Praktisch sinnvoller ist häufig der Kostenvorschussanspruch gemäß § 637 Abs. 3 BGB. Danach kann der Bauherr vom Unternehmer einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen. Ziel ist es, die Nachbesserung ohne Einsatz eigener Mittel durchführen zu lassen. Hierbei handelt es sich um eine Besonderheit des Werkvertragsrechts.

Mängelbeseitigungskosten

Für die Geltendmachung eines Kostenvorschusses müssen die voraussichtlichen Kosten beziffert werden. Dies kann durch ein Sachverständigengutachten oder durch einen Kostenvoranschlag eines Drittunternehmens erfolgen.
Zwar sind die rechtlichen Anforderungen an die Bezifferung nicht besonders hoch, theoretisch genügt eine laienhafte Schätzung. In der Praxis ist hiervon jedoch dringend abzuraten, da eine überhöhte Forderung zur Klageabweisung führen kann. Wichtig ist, dass sich die Bezifferung ausschließlich auf die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten bezieht und keine weiteren Maßnahmen beinhaltet.

Klageerhebung

Liegt eine Bezifferung vor, sollte nicht unmittelbar Klage erhoben werden. Dem Unternehmer sollte nochmals außergerichtlich unter Fristsetzung und unter Beifügung des Kostenvoranschlags oder Sachverständigengutachtens Gelegenheit gegeben werden, den Kostenvorschuss zu zahlen.
Unterbleibt dies und erkennt der Unternehmer die Forderung im Prozess sofort an, kann § 93 ZPO greifen. In diesem Fall trägt der Kläger trotz Obsiegens die Prozesskosten, weil der Beklagte keinen Anlass zur Klage gegeben hat. Um dieses Kostenrisiko zu vermeiden, sollte vor Klageerhebung eine eindeutige Zahlungsfrist gesetzt werden.
Verstreicht auch diese Frist erfolglos, kann der Kostenvorschuss eingeklagt werden. Der zugesprochene Vorschuss muss tatsächlich zur Mängelbeseitigung verwendet werden. Nach Durchführung der Arbeiten ist über den Vorschuss abzurechnen. Stellt sich heraus, dass der zugesprochene Betrag nicht ausreicht, kann dann ein weiterer Vorschuss verlangt werden.

Fazit

Baumängel sind kein seltenes Phänomen. Entscheidend ist das strukturierte Vorgehen. Wer Mängel dokumentiert, Fristen richtig setzt, den Zugang nachweisbar gestaltet und strategisch vorgeht, kann seine Rechte effektiv durchsetzen. Insbesondere der Kostenvorschussanspruch ermöglicht es Bauherren, Mängel beseitigen zu lassen, ohne selbst in finanzielle Vorleistung gehen zu müssen.

• Ali Moukalled