

Port 7

Was ist ein Mangel an einem Bauwerk?

Die Rechte des Bauherren nach § 634 BGB (Schadensersatz, Nacherfüllung, Minderung und Vorschuss zur Selbstvornahme) hängen von der Frage ab, was unter einem Mangel zu verstehen ist. Selbstverständlich muss auch ein Vertrag entstanden sein, aber die meist schwierigere Frage ist die nach dem Mangel.

Das Gesetz kennt zwei Arten von Mängeln in diesem Zusammenhang. Den Sachmangel und den Rechtsmangel. Der Rechtsmangel soll hier nicht Gegenstand dieses Beitrages sein. Denn in der Praxis dominiert der Sachmangel.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Frage nach dem Mangel ist die Abnahme. Stellt sich vor der Abnahme heraus, dass die Leistung des Unternehmers mangelhaft ist, hat der Besteller einen Anspruch auf mangelfreie Herstellung des Werkes. In solchen Fällen kann eine Kündigung aus wichtigem Grund in Betracht kommen, wenn das Festhalten am Vertrag unzumutbar ist.

Beschaffenheitsvereinbarung

Ein Mangel liegt regelmäßig vor, wenn die tatsächliche Beschaffenheit des Werkes von der Sollbeschaffenheit abweicht. Dabei ist vorrangig entscheidend, welche Vereinbarungen die Vertragsparteien über die Beschaffenheit getroffen haben. Dabei ist immer zu berücksichtigen, dass ein funktionstaugliches Werk entsteht. Das bedeutet z.B. bei einem Gebäude, dass die Außenwände ein Eindringen von Feuchtigkeit verhindern. Andernfalls ist das Gebäude nicht funktionstauglich. Es ist im Zweifel davon auszugehen, dass sich der Unternehmer zur Einhaltung der Fachregeln seines Gewerkes verpflichtet hat. Zu diesen Fachregeln können spezifische Regeln des Gewerkes zählen, aber auch DIN-Normen oder europäische Regeln zur Zulassung von Bauprodukten. Ist das Werk davon abweichend gebaut, liegt also ein Mangel vor.

Wichtig ist, dass die Regeln im Zeitpunkt der Abnahme eingehalten werden. Ändern sich die Fachregeln zwischen

Verwendungseignung

Ohne Beschaffenheit muss das Werk sich für die vom Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignen. Wenn der Vertrag zu der Verwendung schweigt, ist auf die gewöhnliche Verwendung zu schauen. Es geht also nicht darum, dass eine konkrete Beschaffenheit vereinbart ist, sondern dem Vertrag die Vorstellung einer bestimmten Verwendung zugrunde lag. Das kann z.B. bei einem Wohnhaus die Nutzbarkeit des Kellers zu Wohnzwecken sein. Beiden

Varianten gemein ist, dass das Werk funktionstauglich bzw. gebrauchstauglich sein muss. Das bedeutet, dass auch bei Einhaltung der Fachregeln ein Mangel vorliegen kann, wenn das Werk trotzdem nicht zu gebrauchen ist.

Wenn Sie Fragen zu den möglichen Reaktionen auf einen Mangel bzw. einen behaupteten Mangel haben, zögern Sie bitte nicht, sich an mich zu wenden.

Port7 Rechtsanwälte

Johannes Höfer
Rechtsanwalt

Am Mittelhafen 16
48155 Münster
T 0251-203 188-00
F 0251-203 188-10
hoefer@port7.de
www.port7.de