

Tipps bei Baumängeln

RA Dr. Berthold Garstenauer

Die Freude am neu erworbenen oder renovierten Eigenheim kann durch Ratlosigkeit und Enttäuschung getrübt werden, wenn es Baumängel gibt.

Konkret, wenn die beauftragten Firmen auf Mängelrügen nicht reagieren, wenn nachträglich versteckte Mängel hervortreten oder wenn Professionisten versuchen, sich durch technische Ausführungen ihrer Verantwortung zu entziehen. Dieser vom Salzburger Rechtsanwalt Dr. Berthold Garstenauer zusammengestellter kurze Überblick soll dazu beitragen, dass in solchen Situationen die richtigen Schritte gesetzt werden.

Vorweg ist zu untersuchen, wer Vertragspartner ist und sohin für Mängelbehebung in Anspruch genommen werden kann. Dabei ist zu beachten, dass nur der Vertragspartner und nicht dessen Subunternehmer verantwortlich gemacht werden kann. So ist bei einem Wohnungskauf ausschließlich der Bauträger und nicht der einzelne Professionist gewährleistungspflichtig, es sei denn, der Schaden ist bei einem Gewerk aufgetreten, das im Rahmen von Sonderwünschen direkt beim Professionisten in Auftrag gegeben wurde.

Bereits im Vorfeld des Vertragsabschlusses ist eine Bonitätsprüfung des Vertragspartners empfehlenswert, damit der Geschädigte nicht nach langwierigen und letztlich erfolgreichen Prozessen mit einer Insolvenz des Gewährleistungspflichtigen konfrontiert wird.

Gesetzliche und vertragliche Grundlagen

Sinnvoll erscheint zudem die vollständige Erfassung der gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsgeschäftes, wozu nicht nur der Kaufvertrag, sondern auch die Pläne und behördlichen Bescheide zählen, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Gültigkeit hatten. Bei Bauträgerverträgen ist darauf zu achten, dass auch die von den Bauträgern gegenüber der Förderungsstelle abgegebenen Erklärungen vertragliche Wirkung entfalten. Im Verhältnis zu Professionisten ist zu klären, ob die Anwendung der Ö-Norm B2110 vereinbart wurde, welche jedoch im Verhältnis zum Konsumenten erheblichen Einschränkungen unterliegt.

Sollte im Werkvertrag dem Auftragnehmer das Recht zur Verbesserung eingeräumt oder die Anwendung der genannten Norm vereinbart worden sein, ist dem Auftragnehmer jedenfalls eine angemessene Nachfrist zur Mängelbeseitigung zu gewähren.

Rechtsansprüche können verjähren

Vor dessen Geltungsmachung ist die Verfristung oder Verjährung des Anspruches zu prüfen, wobei Gewährleistungsansprüche drei Jahre ab Übergabe des Gewerkes verfristen. Schadenersatzansprüche verjähren demgegenüber innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, was bedeutet, dass Ansprüche gestützt auf den Titel des Schadenersatzrechtes auch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist geltend gemacht werden können. Schadenersatzansprüche sind jedoch verschuldensabhängig, wobei allerdings der Schädiger zu beweisen hat, dass ihn am Schadenseintritt kein Verschulden trifft.

Beweissicherung spielt wichtige Rolle

Eine zentrale Bedeutung kommt der Beweissicherung zu. Anhand von Schadenslichtbildern, außergerichtlichen Gutachten und Kostenvoranschlägen soll der Beweis für die Geltendmachung der Ansprüche gesichert werden. Wenn die Gefahr einer Bauverzögerung, einer Schadenszunahme oder Beweisvernichtung besteht, ist es ratsam, die Beweissicherung im Gerichtsweg durchzuführen, wobei damit verbundene Kosten zu bevorschussen und in einem nachfolgenden Gerichtsverfahren geltend zu machen sind.

Für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sieht das Gesetz zahlreiche Rechtsbehelfe vor. Am effektivsten ist meiner Erfahrung nach die Zurückbehaltung des Werklohns.

Verschiedene Rechtsbehelfe

Im Falle der Anwendung der Ö-Norm B2110 reduziert sich das Zurückbehaltungsrecht auf das Dreifache der voraussichtlichen Mängelbehebung. Die weiteren gesetzlichen Rechtsbehelfe sind der Preisminderungsanspruch, in gravierenden Fällen die Wandlung und im Rahmen des Schadenersatzanspruches die Geltendmachung der Mängelbehebungskosten. Eine Behebung der Mängel durch Drittfirmen soll nur durchgeführt werden, wenn die Beweise ausreichend gesichert sind und dem Vertragspartner die Möglichkeit gegeben wurde, den Mangel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Bei Baumängeln in allgemeinen Hausteilen

Im Falle der Geltendmachung von Mängeln an allgemeinen Teilen einer Wohnanlage (z. B. Tiefgarage) ist die Einholung eines Beschlusses der Wohnungseigentumsgemeinschaft erforderlich, wobei dieser Beschluss gerichtlich durchgesetzt werden kann. Dem Bauträger, der selbst noch Miteigentümer der Anlage ist, kommt bei einer derartigen Beschlussfassung kein Stimmrecht zu. Es ist jedenfalls zweckmäßig, bereits in der Bauphase einen Bautechniker beizuziehen, der die Interessen des Auftraggebers bzw. Käufers vertritt. Zudem wäre es bereits vor Abfassung der ersten schriftlichen Mängelrüge sinnvoll, einen Rechtsbeistand beizuziehen, da im Falle falscher Formulierungen schon in dieser Phase Ansprüche verloren gehen könnten.

Korrespondenz:

RA Dr. Berthold GARSTENAUER
Sterneckstraße 55/5
A-5020 SALZBURG

Tel.: 0043 (0)662 / 88 63 27 -0

Quelle: <http://www.bvfs.at/html/pub/recht.htm>