

Achtung!

Wir als Fachkanzlei für Baurecht stellen immer wieder fest, dass Bauherren versäumen, den Bauunternehmen bei festgestellten Mängeln die erforderliche Frist zur Mängelbeseitigung einzuräumen. Die Rechtsfolge daraus ist, dass der Bauherr keinen Schadenersatz erhalten kann.

Als Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes möchte ich Sie heute darauf aufmerksam machen, dass für den Fall, dass Sie es als Auftraggeber versäumen, dem ausführenden Unternehmen eine Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen, Sie die rechtlichen Konsequenzen für den Ersatz von Aufwendungen alleine tragen müssen. Bei der Fristsetzung zur Mängelbeseitigung handelt es sich um eine so genannte Andienungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer. Sollten Sie im Zusammenhang mit den festgestellten Mängeln ein Privatgutachten in Auftrag gegeben haben, in welchem nunmehr Mängel festgestellt wurden, können Sie nicht ohne Aufforderung zur Mängelbeseitigung den Vertrag fristlos kündigen. In einem konkreten Fall kündigte ein Auftraggeber den Vertrag fristlos und forderte den Aufwand für die Mängelbeseitigung vom Unternehmer zurück. Sowohl das Landgericht, als auch das Oberlandesgericht, als auch der BGH waren sich einig: Ohne Nachfristsetzung, ohne Mahnung werden die rechtlichen Konsequenzen für den Ersatz der Aufwendungen zur Mängelbeseitigung nicht erfüllt (vgl. BGH Beschluss vom 07.11.2013 - VII ZR 96/12).

ACHTUNG! Die Notwendigkeit der Fristsetzung entfällt auch nicht, wenn der Bauunternehmer in der Vergangenheit mehrfach erfolglos die Mängelbeseitigung versuchte. Die nunmehr entstehenden Ersatzvornahmekosten sind nur dann erstattungsfähig, wenn der Auftragnehmer Gelegenheit hatte, die in der Regel höheren Kosten durch eine eigene Mängelbeseitigung zu vermeiden. Dabei ist zu beachten, dass eine Fristsetzung nur im Ausnahmefall entbehrlich ist. Aus anwaltlicher Sicht ist daher grundsätzlich angeraten, vorsorglich lieber eine Frist zu viel setzen, als eine zu wenig.

In diesem Sinne
Ihr Ralf-Peter Rose
Rechtsanwalt
Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbund e. V.

Berlin, Februar 2015