



## BAUMÄNGELHAFTUNG



Die Erfahrung zeigt, dass mit stetig wachsenden Anforderungen an die Qualität von Bauleistungen auch das Auftreten von mangelhaften Leistungen zunimmt.

Ein Baumangel liegt dann vor, wenn das Bauwerk mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Ein Bauwerk ist aber auch dann mangelhaft, wenn es nicht die zugesicherten Eigenschaften aufweist. Das muss allerdings nicht bedeuten, dass auch ein Schaden vorliegt. Ein Schaden am Bauwerk kann die Folge eines Baumangels sein, ist jedoch nicht notwendige Voraussetzung für dessen Vorliegen.

Eine Bauleistung ist insbesondere dann mangelhaft, wenn sie nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik/Baukunst entspricht. Diese allgemein anerkannten Regeln der Baukunst

stellen die Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrung dar, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind.

In der Baupraxis ist die Feststellung eines Baumangels regelmäßig durch einen Baufachmann, wie zum Beispiel einen Bausachverständigen, durchzuführen.

Das Auftreten von Baumängel sollte vom Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer zeitnah angezeigt werden, damit die Beseitigung eines Baumangels durch den Auftragnehmer des ihm in der Regel zustehenden Nachbesserungsrechtes und zur Vermeidung daraus ggf. resultierender weiterer Schäden, durchgeführt werden kann.

Während der Herstellungsphase eines Bauwerkes ist der Auftragnehmer zur Erfüllung der bauvertraglichen Herstellungspflicht, nach Abnahme des Bauwerkes im Rahmen der Gewährleistung, auch zur Beseitigung von Baumängeln verpflichtet. Insbesondere nach Abnahme des Werkes hat der Auftraggeber zu beachten, dass festgestellte Baumängel im Rahmen der Gewährleistungsfrist verbindlich geltend zu machen sind, um nicht Gewährleistungsansprüche zu verlieren.

Dies kann zum Beispiel durch Einleitung gerichtlicher Verfahren geschehen.

Häufig werden zur verbindlichen Feststellung von Baumängeln, zur Feststellung von Verantwortlichkeiten für Baumängel, zur Bestimmung von Kosten von Mängelbeseitigungsmaßnahmen und insbesondere zur Erreichung z.B. der Hemmung von Gewährleistungsfristen, so ge-



## BAUMÄNGELHAFTUNG

nannte selbstständige Beweisverfahren oder Beweissicherungsverfahren bei den zuständigen Gerichten eingeleitet.

Zu sämtlichen diesbezüglichen Fragestellungen Ihrerseits stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



THOMAS HARTMANN

Rechtsanwalt und Partner