

Ein Mann für alle Fälle

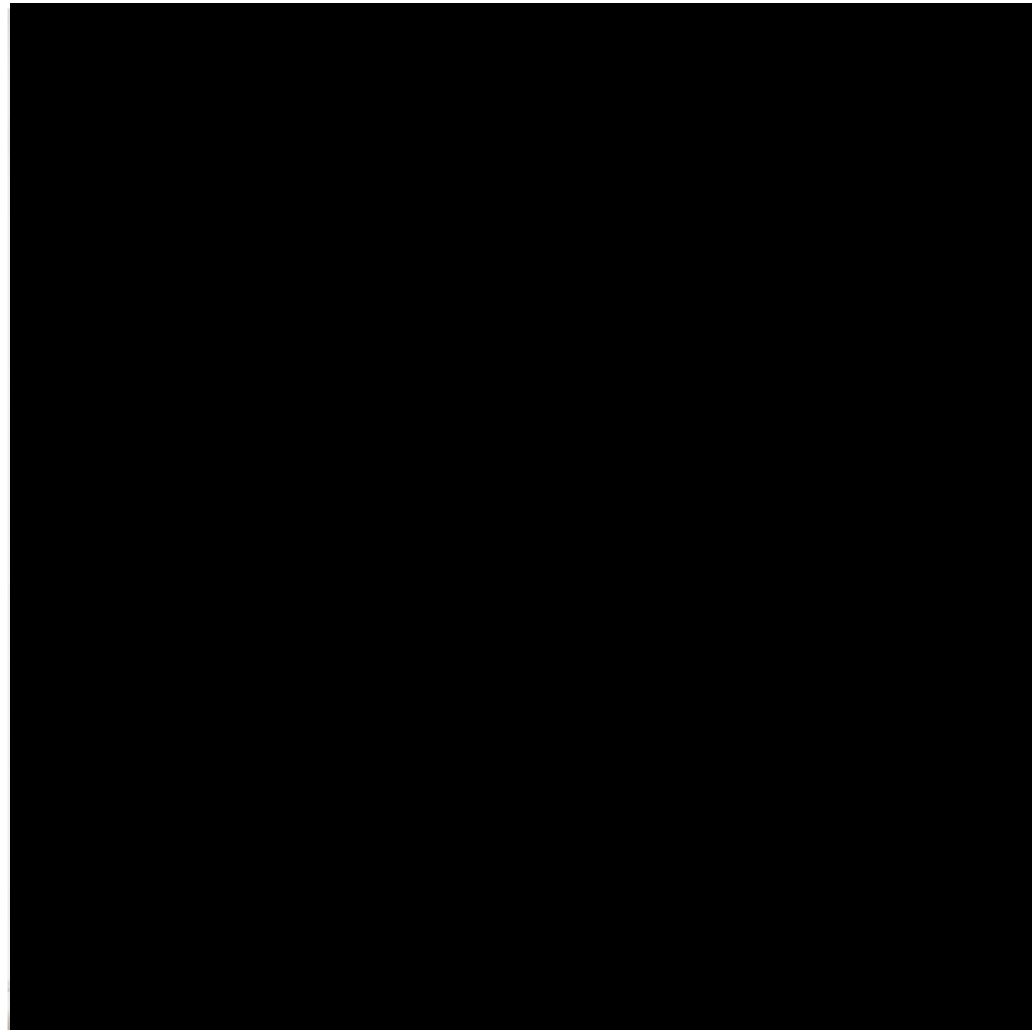
BAUTRÄGER Zeitersparnis für Häuslebauer / Gewährleistungsfrist liegt bei fünf Jahren

Planungsgespräche mit dem Architekten, Angebote von Handwerkern einholen, Leistungsverzeichnisse prüfen, Baumaßnahmen überwachen. Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchte, begibt sich in vielen Bereichen auf Neuland. Grund genug für viele Häuslebauer, sich für die Zusammenarbeit mit einem Bauträger zu entscheiden. Der betreut das Bauvorhaben aus einer Hand, von der Planung bis zur Übergabe des schlüsselfertigen Eigenheims und kümmert sich auch um zeitintensive Termine.

Stetiger Ansprechpartner

Deshalb entschied sich auch ein Ehepaar aus dem Rheingau für einen Hausbau mit Bauträger. Nach einem guten Dreivierteljahr zog das Paar in das neue Zuhause ein. Als einige Wochen später die Heizung nicht funktionierte, kam es zum ersten Ärger. Der Bauträger verwies die Eigentümer an die Heizungsbaufirma. Schließlich hätten die Handwerker den Mangel verursacht. Der Heizungsbauer wiederum erklärte dem Paar, dass doch gar kein Vertragsverhältnis zwischen ihnen und seiner Firma bestünde. Das Paar holte sich Rat bei einem Anwalt, der die Rechtslage erläuterte. Da die gesetzliche Gewährleistung nur zwischen Vertragspartnern besteht, ist auch der Bauträger derjenige, der den Bauherren die Mängelfreiheit gewährleisten muss. Der Bauträger lenkte ein, die Heizung wurde instand gesetzt. Die Gewährleistungsarbeiten wurden fortan problemlos über den Bauträger abgewickelt.

Nach etwas mehr als drei Jahren kam es zum nächsten Streit. Gleich an mehreren Stellen der Fassade platzte der Putz ab. Diesmal war der Bauträger jedoch nicht mehr bereit, die Mängelbeseitigung zu übernehmen. Begründung: die Gewährleistung sei abgelaufen. Vertragsgrundlage seien die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Bauträgers und in diesen sei eine Gewährleistungsfrist von drei Jahren festgeschrieben. Das Paar zog erneut einen Fachanwalt hinzu, der die Eigentümer über die Rechtslage aufklärte. Die Verkürzung der Gewährleistungsfrist durch Verweis auf die AGB sei unzulässig, erläuterte der Anwalt. Der juristische Hintergrund: Die gesetzliche Gewährleistung beträgt in der Regel fünf Jahre ab Abnahme des Bauvorhabens. Von dieser gesetzlichen Regelung darf nur abgewichen werden, wenn dies ausdrücklich so zwischen den Parteien ausgehandelt wurde. Ein Verweis auf die AGB oder andere vorformulierte Ver-



Auch wer mit einem Bauträger baut, sollte bei der Bauabnahme genau hinsehen, wo Fehler gemacht wurden.

tragswerke wie die unter Handwerkern übliche Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) sind unzulässig.

Immer wieder kommt es zu Streitfällen, weil Bauträger mit Vertragsklauseln die Gewährleistung unerlaubt verkürzen. Bereits 1988 hat der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen: VII ZR 186/87) Klauseln für unwirksam erklärt, die zwar individuell vereinbart wurden, in ihrem Inhalt aber auf die Bestimmungen der VOB verwiesen. Im dem vor dem Bundesgerichtshof verhandelten Fall beinhaltete der Vertrag folgende Klausel: „Die Gewährleistung für das Gebäude erfolgt gemäß VOB beginnend vom Tage der Übergabe bzw. des Einzuges an. Sie beträgt zwei Jahre; für vom Feuer berührte Teile der Feuerungsanlage ein Jahr.“

Gesetzliche Vorschriften

Diese Klausel wurde zwar individuell vereinbart, ist aber gleich aus mehreren Gründen unwirksam. Erstens: Die VOB/B ist ein vorformuliertes Vertragswerk, welches die Besonderheiten bei Bauleistungen berücksichtigt. Da in der VOB/B einige Regelungen von den gesetzlichen Vorschriften abweichen, ist die VOB/B nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtheit als Vertrags-

EXPERTENTIPP



Unser Autor Thomas Stritter ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Ingelheim.

www.kanzlei-stritter.de

grundlage genutzt wird. Wenn ein Bauträger in seinem Vertrag nur bei einzelnen Punkten auf die VOB/B Bezug nimmt, kommt dies einem „Rosinenpicken“ gleich. Dies ist nur dann rechtswirksam, wenn die einzelnen „herausgepickten“ Regelungen aus der VOB/B mit den gesetzlichen Vorschriften in Einklang stehen. Ein zweiter Grund für die Unwirksamkeit der Klausel: Die Gewährleistung ist gesetzlich an die Abnahme und nicht an den Einzug geknüpft. Ein Verweis auf die VOB/B darf zu keinem anderen Ergebnis führen. In der genannten Klausel wird jedoch der Einzug als alternativer Stichtag für den Start der Gewährleistungsfrist genannt. Wenn der Einzug noch vor der eigentlichen Abnahme stattfindet, stellt das eine unzulässige Verkürzung der

Gewährleistung dar. Eine andere Art der Verkürzung der Gewährleistungsfrist wurde 2005 vor dem Landgericht Berlin verhandelt (Aktenzeichen: 26 O 276/05). Es ging dabei um die Frage, ob sichtbare Mängel umgehend gerügt werden müssen, um die Gewährleistung beanspruchen zu können. Das Gericht prüfte die Wirksamkeit der folgenden Vertragsklausel: „Soweit die Bauherren bis vier Wochen nach Übergabe sichtbare Mängel nicht schriftlich rügen, verlieren sie ihre diesbezüglichen Gewährleistungsansprüche.“ Auch hier entschieden die Richter, dass eine unzulässige Verkürzung der Gewährleistungsfrist vorliegt.

Abnahme entscheidend

Ein Ausschluss bestimmter Mängel ist nur dann zulässig, wenn der Bauherr tatsächliche Kenntnis von den Mängeln hatte und sie bei Abnahme des Hauses nicht gerügt hat. Die bloße Sichtbarkeit wollte der Gesetzgeber nicht zum Anlass nehmen, dem Bauherrn sein wertvolles Gewährleistungsrecht zu nehmen. Erkennt der Bauherr den Mangel jedoch aus grober Fahrlässigkeit nicht, ist er auch nicht schützenswert und verliert daher sein Gewährleistungsrecht.

Ratgeber Online



QR-Code scannen und weitere Artikel lesen

www.rhein-main-presse.de/ratgeber