

Rechtslage bei Sachmängel

Auszug aus dem Ratgeber: „Die Immobilie vom Bauträger“ des Bayrischen Notarvereins

1. Was bezeichnet einen Mangel:

Die Rechte des Erwerbers bei Baumängeln neu errichteter Bauwerke richten sich nach dem Werksvertragsrecht des BGB (§§633 ff. BGB), für Sachmängel des Grundstücks nach Kaufvertragsrecht (§§ 434 ff. BGB). Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) kann im Bauträgervertrag nicht vereinbart werden.

Ein Mangel des Bauwerks liegt vor, wenn es von der Baubeschreibung abweicht oder wenn es nicht den anerkannten Regeln der Baukunst oder dem Stand der Technik entspricht. Üblicher Verschleiß ist kein Mangel.

2. Abnahme des Baus

Die Abnahme ist die Billigung des Werkes als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung (§ 640 BGB). Sie erfolgt regelmäßig bei einer gemeinsamen Besichtigung des Vertragsobjektes durch den Erwerber und den Bauträger. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss nicht nur die Wohnung selbst (Sondereigentum), sondern auch das Gemeinschaftseigentum (z.B. Treppenhaus, Gemeinschaftsräume, Außenwände, Dach etc.) abgenommen werden; hierfür können zwei getrennte Abnahmen vorgesehen werden.

Bei der Abnahme muss sich der Erwerber seine Rechte wegen ihm bekannter Mängel vorbehalten, sonst verliert er die Mängelrechte (mit Ausnahme des Anspruchs auf Schadensersatz).

3. Minderung, Rücktritt, Schadensersatz und Aufwendungsersatz

Sind Grundstück oder Bauwerk mangelhaft, kann der Erwerber zunächst Nacherfüllung (Nachbesserung, d.h. Beseitigung des Mangels) verlangen und bei deren Fehlschlagen nach seiner Wahl entweder den Kaufpreis mindern oder – wenn der Mangel erheblich ist – vom Vertrag zurücktreten. Bei Verschulden des Bauträgers kann er auch Schadensersatz fordern. Bei Werkmängeln kann er stattdessen wahlweise den Ersatz der zur Beseitigung erforderlichen Aufwendungen verlangen.

Beim Kauf neu hergestellter oder erst noch zu errichtender Immobilienobjekte kann das Recht des Erwerbers auf Minderung (Herabsetzung des Kaufpreises) und Rücktritt nicht vertraglich eingeschränkt werden (§ 309 Nr. 8 b) bb) BGB). Unwirksam ist auch eine Vereinbarung, durch die der Erwerber wegen Sachmängeln auf die Bauhandwerker, Lieferanten, Architekten usw. verwiesen wird und der Bauträger seine eigene Haftung vollständig ausschließt oder von der vorherigen Geltendmachung gegenüber der anderen Baubeteiligten abhängig macht. Der Bauträger muss somit stets selbst die Gewährleistung für Sachmängel übernehmen, auch wenn er im Vertrag zusätzlich seine Ansprüche gegen die Bauhandwerker an den Erwerber abtreten kann – z.B. für den Fall seiner Insolvenz.

Rechte wegen Mängeln des Grundstücks, insbesondere sog. Altlasten, kann der Bauträger nicht ausschließen, soweit sie das Bauwerk oder seine Benutzbarkeit beeinträchtigen.

4. Verjährung

Die gesetzliche Verjährungsfrist für Rechte wegen Mängeln an Bauwerken beträgt 5 Jahre ab der Abnahme. Sie kann nicht gekürzt werden (§ 309 Nr. 8b) ff) BGB).

5. Zurückbehaltungsrecht und Bürgschaft

Werden Mängel erkennbar, bevor der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, so hat der Erwerber das Recht, einen angemessenen Teil seiner Zahlungen bis zur Mängelbeseitigung zurückzubehalten (doppelte Mängelbeseitigungskosten für bei der Abnahme festgestellte Mängel). Solche Zurückbehaltungsrechte können nach § 309 Nr. 2 b) BGB nicht eingeschränkt werden.

Hat der Bauträger eine Bürgschaft nach § 7 MaBV gestellt, so sichert die Bürgschaft grundsätzlich auch Zahlungsansprüche wegen Sachmängeln, sofern der Erwerber die Mängel spätestens bei Abnahme geltend macht.



Sandra Schwarzmann

Tel: 089 – 99 300 800

sandra.schwarzmann@ihs-pfister.de