› EXPERTENTIPP

Rechtsanwalt

**Falk Ostmann**

Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

## Der Ersatz der Kosten für die Beseitigung von Mängeln vor Abnahme der Bausache

Bauherren, die sich den Wunsch vom Eigenheim erfüllen wollen, beauftragen oft ein einzelnes Unternehmen, welches von der Planung bis hin zur Fertigstellung alles übernimmt. Ein vermeintliches Rundum-Sorglos-Paket. Es wird dann ein Leistungsverzeichnis erstellt, welches die verwendeten Materialen, Mengen und Preise genau ausführt. Diese Materialien, Mengen und Preise gelten dann auch als vereinbart. Im Idealfall kommt es also zu einer reibungslosen Fertigstellung des Bauprojekts. Hiernach folgt die Abnahme, bei der überprüft wird, ob noch Arbeiten zu erledigen oder gar Mängel zu beseitigen sind. Das OLG Brandenburg (Beschluss v. 11.08.2021, Az.: 11 U 226/20) musste sich unlängst mit den Fragen auseinandersetzen, ob ein Mangel auch dann vorliegt, wenn lediglich anderes Material verwendet wurde und auch, ob ein Anspruch auf Beseitigung des Mangels bereits vor Abnahme besteht und wenn ja, ob Bauherren Drittunternehmen mit der Beseitigung beauftragen und die Kosten wiederum ersetzt bekommen können. Das Gericht beantwortete all diese Fragen mit Ja. Es müssten aber folgende Voraussetzungen für einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Beseitigung von Mängeln noch vor Abnahme erfüllt sein: 1. Die Leistung muss mangelhaft sein, was sie unter anderem ist, wenn eine andere als vertraglich vereinbarte Leistung erbracht wurde. 2. Außerdem muss der Auftragnehmer zur Beseitigung unter Setzung einer angemessenen Frist aufgefordert worden sein. Wichtig: Es muss die Kündigung des Vertrags angedroht werden. 3. Der Auftragnehmer muss dann der Aufforderung nicht nachgekommen sein. 4. Lässt der Auftragnehmer die Frist zur Beseitigung verstreichen, muss ihm gegenüber die Kündigung erklärt werden.
An dieser Stelle sind auch Teilkündigungen beispielsweise für einzelne Gewerke denkbar. Sind diese vier Voraussetzungen erfüllt, darf ein anderes Unternehmen mit der Beseitigung des Mangels beauftragt werden und der ursprüngliche Auftragnehmer ist zum Ersatz der angefallenen Kosten verpflichtet.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Falk Ostmann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

› **Dingeldein Rechtsanwälte**
**Bickenbach**
**Tel. (06257) 86950**
**www.dingeldein.de**