

6.3. Die 10-Jahres Verantwortung und die Verantwortung für versteckte Baumängel

Die 10-Jahres Verantwortung ist eine Verantwortung öffentlichen Charakters. Dies bedeutet, dass der Unternehmer sich weder davon befreien kann, noch diese einschränken kann. Die Verantwortung gilt sowohl für die Dauer (10 Jahre) als auch für die Art der Mängel. Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Verantwortung und nicht um eine „Garantie“ handelt. Die Verantwortung steht in direktem Zusammenhang mit dem Fehler des Konstrukteurs, während eine Garantie immer automatisch ist.

Die 10-Jahres Verantwortung findet nur Anwendung, wenn der Baumeister einen Fehler bei der Ausführung des Vertrags begangen hat. Die Frist von 10 Jahren ist eine Fälligkeitsfrist, die nur durch die Anerkennung der Verantwortung durch den Baumeister oder durch die Einführung einer Klage unterbrochen werden kann.

In der Praxis ist die 10-Jahres Verantwortung an mehrere Bedingungen gleichzeitig geknüpft:

1.) Ein Gebäude oder ein großes Immobilienwerk

Der Begriff „Gebäude“ umfasst jedes befestigte Bauwerk mit stabilen Materialien, wie z.B. ein Haus, ein Krankenhaus, ein Appartementgebäude, aber auch eine Brücke, eine Veranda, usw. Was den Begriff „großes Immobilienwerk“ angeht, handelt es sich hierbei um Arbeiten, die ein Ganzes mit dem Gebäude bilden, und die davon einen Hauptteil darstellen. Die Antwort auf die Frage, ob bestimmte Arbeiten als „großes Immobilienwerk“ angesehen werden können, kann nur der zuständige Richter entscheiden und beantworten. Für Abschlussarbeiten ist die Rechtsprechung geteilt. Selbst wenn die 10-Jahres Verantwortung keine Anwendung findet, kann der Schaden als versteckter Mangel angesehen werden. Es ist selbstverständlich, dass Fehler, die mit Arbeiten zusammenhängen, die eine einfache ästhetische Funktion haben, keine Fehler sind, die unter die 10-jahres Verantwortung fallen.

2.) Ein schwerwiegender Fehler

Es muss sich um einen Fehler handeln, der die Stabilität des Gebäudes (oder einen großen Teil davon) gefährdet oder gefährden könnte. Es muss sich also um einen Fehler handeln, der den partiellen oder totalen Verlust eines Gebäudes verursachen könnte.

Als Beispiele können folgende schwerwiegende Fehler aufgelistet werden: unangepasstes Fundament, fehlerhafte Maurerarbeiten an den Außenmauern, Bildung von Feuchtigkeit und Schimmel mit Beeinträchtigung der Stabilität des Gebäudes, oder aber eine Korrosion der Leitungen der Heizungsanlage.

Als nicht schwerwiegende Fehler werden angesehen: Bildung von Rissen nach Ausfugearbeiten, eine fehlerhafte Schalldämmung, das Lösen von Fliesen, oder aber das Abbröckeln der Ziegelsteine an der Außenfassade.

3.) Ein Fehler des Konstrukteurs

Wie schon erwähnt, bewirkt eine Beschädigung oder Verfall nicht automatisch die Verantwortung des Konstrukteurs. Zudem muss der Fehler auf eine mangelhafte Vorgehensweise der ausgeführten Arbeiten zurückzuführen sein.

Der Fehler liegt in:

- der Ausführung, die nicht den allgemeinen Bestimmungen entspricht;
- der nicht-konformen Ausführung des Lastenheftes;
- der fehlerhaften Konzeption oder Preiskalkulation;
- der Benutzung von nicht angepassten Materialien.

Der Fehler des Konstrukteurs kann mittels jedes Rechtsverfahrens nachgewiesen werden, zum Beispiel durch das Gutachten eines Experten.

Fehler des Architekten oder des Unternehmers?

Die gesetzliche Verteilung der Aufgaben zwischen dem Architekten und dem Unternehmer steht logischerweise in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Verantwortung. Somit wird der Architekt, der mit der Planung und Kontrolle der Arbeiten beauftragt ist, im Prinzip nur für die Konzeptionsfehler und deren Folgen verantwortlich gemacht. Der Unternehmer ist im Allgemeinen verantwortlich für die Ausführungsfehler, d.h. Materialfehler und deren Umsetzung. Es besteht jedoch ein Abkommen in jeder Bauakte, das beide Parteien zur gegenseitigen Kontrolle auffordert. Falls diese Kontrolle nicht eingehalten wird, ist dieser Fehler größer als das Fehlverhalten der anderen Partei. Somit könnten der Architekt und der Unternehmer alle beide für ein und denselben Konstruktionsfehler - in Anbetracht ihres jeweiligen Fehlers - zur Verantwortung gezogen werden. Wir erinnern schließlich daran, dass, es im Rahmen einer 10-Jahres Verantwortung überaus wichtig ist, zu prüfen, ob die oben erwähnten Bedingungen alle gleichzeitig erfüllt sind.

Die Verantwortung des Unternehmers für versteckte Baumängel

Ein versteckter Baumangel ist ein Fehler, der die normale Benutzung der Konstruktion stört, ohne die Stabilität des Gebäudes oder großen Immobilienwerkes zu beeinträchtigen. Es handelt sich also um jeden Fehler, der nicht in den Rahmen der 10-jahres Verantwortung fällt. Es handelt sich zum Beispiel um Risse in Fliesen, das Zerbröckeln der Ziegelsteine, Probleme bei der Kondensation von Isolierglas, Probleme bei der akustischen Isolierung, usw. Die Verantwortung für versteckte Baumängel ist eine Rechtsprechung, die nicht gesetzlich verankert ist, aber vom Kassationshof oftmals bestätigt wurde. Genauso wie bei der 10-Jahres Verantwortung müssen drei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein, damit die Verantwortung für versteckte Baumängel des Unternehmers in Anspruch genommen werden kann.

Es handelt sich um folgende Bedingungen:

1.) Ein versteckter Mangel

Ein versteckter Mangel ist ein Fehler, der bei der Abnahme der Arbeiten von einer normalerweise aufmerksamen Person nicht entdeckt werden konnte, und der nicht unter die schwerwiegenden Fehler fällt. Dieser Fehler wäre, wenn er bei der Abnahme offensichtlich gewesen wäre, nicht vom Bauherrn akzeptiert worden.

2.) Ein Fehler, der dem Baumeister zuzuschreiben ist

Es handelt sich um denselben Fehler, der im Kapitel über die 10-Jahres Verantwortung erklärt wurde. Für mehr Einzelheiten verweisen wir also auf Punkt 3 der 10-Jahres Verantwortung.

3.) Der Fehler muss Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sein, das in einer zeitlich vernünftigen Frist angefragt werden muss:

Die Reaktion des Bauherrn muss in einem zeitlich vernünftigen Rahmen nach Entdeckung des Fehlers stattfinden. Der Richter schätzt diese Frist ab, um zu vermeiden, dass der Bauherr, nachdem er den Fehler entdeckt hat, die Angelegenheit verzögert und schließlich verschlimmert, bevor er den Baumeister zur Verantwortung zieht.

Fazit

In jedem Fall ist es festgelegt, dass die Frist, in der diese Verantwortung einberufen werden kann, höchstens 10 Jahre nach der Abnahme gilt. Aber anders wie bei der 10-jahres Verantwortung, hat die Verantwortung für versteckte Baumängel keinen öffentlichen Charakter. Somit können die Vertragsparteien eine kürzere Prüfungsfrist festlegen und der Unternehmer wäre nach Ablauf dieser verkürzten Frist nicht mehr verantwortlich für die versteckten Baumängel. Es ist also im Interesse des Unternehmers vertraglich vorzusehen, dass die Dauer der Verantwortung bei versteckten Baumängeln auf 2 Jahre nach der Abnahme begrenzt ist. Es handelt sich um eine annehmbare Frist bezüglich der Rechtsprechung. Außerdem muss der Bauherr den Fehler innerhalb von 2 Monaten nach Feststellung anzeigen. Man wird schließlich dazu raten, die Frist, in der die Klage eingereicht werden kann, auf ein Jahr nach Feststellung des Fehlers zu begrenzen. Weitere Infos erhalten Sie bei Ihrem Rechtsberater.

Quelle: Konföderation Baufach Verviers, Flash Info Juni 2015