

Richter Dietrich Mayr: „Der meiste Streit geht ums Geld“

Der Wunschtraum vom Wintergarten am Eigenheim wird leider sehr häufig belastet von Streitigkeiten rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Art. Und gar nicht selten führen die Auseinandersetzungen zwischen Hausbesitzer und Objektanbieter, Architekt und Sonderfachmann schließlich vor ordentliche Gerichte.

Der Fachverband Holzwintergarten e. V. (Mainburg-Wambach) nahm die juristischen Zwickigkeiten in dem diffizilen Metier zum Anlaß, um seine Mitglieder nach Berlin zu einem einschlägigen Rechts-Seminar einzuladen. Als Referent wurde Dietrich Mayr gewonnen, ein auf Baurecht spezialisierter Richter am Oberlandesgericht München, der in der Sache pro Jahr etwa 150 Berufungen verhandelt.

Vorsicht bei Vertragsabschluss

Nach Aussage von Mayr sind es häufig simple Fehler und Unterlassungen schon beim Abschluß eines Bauvertrages, die später einen leidigen Rechtsstreit auslösen. So etwa müsse aus den vertraglichen Unterlagen klar hervorgehen, wer die vereinbarten Leistungen zu erfüllen habe. Wichtig sei auch, die einzelnen Seiten durchlaufend zu nummerieren, damit aus den Dokumenten nachträglich nichts herausgenommen oder eingefügt werden kann, was nicht abgesprochen wurde. Überhaupt sollten alle Vereinbarungen schriftlich fixiert werden, um spätere Forderungen Schwarz auf Weiß belegen zu können.

Der Bauvertrag ist – so Mayr – grundsätzlich ein Werkvertrag nach BGB. Andere Gestaltungen, z. B. die

Geltung der VOB, müssen gesondert vereinbart werden. Wesentlich für den Werkvertrag seien die „ordnungsgemäße und rechtzeitige Herstellung des Werks durch den Unternehmer“ und auf der anderen Seite die „Entrichtung der vereinbarten Vergütung durch den Besteller“.

Letztere sei grundsätzlich mit Abnahme fällig, wenn sich das Objekt im wesentlichen als mangelfrei darstelle. Der Unternehmer dürfe hinsichtlich der sogenannten „Gewährleistungsansprüche“ aber eine Mängelbeseitigung bei „unverhältnismäßigem Aufwand“ gegebenenfalls auch verweigern.

Crux mit Ratenzahlungen

Eine Vielzahl von Prozessen wird nach Angaben des Referenten deshalb geführt, weil Bauherren – aus welchen Gründen auch immer – nicht zahlen können oder wollen. „Unternehmer“ müssen sich da häufig auf Ratenzahlungen einlassen, um überhaupt zu Geld zu kommen. Diese Art der Vergütung endet nicht selten bei nur der Hälfte der geschuldeten Summe oder sogar noch weniger. Auf der anderen Seite werden „Besteller“ bei Konkursen von Baufirmen immer wieder auf halbfertigen oder stark mangelbehafteten Werken sitzengelassen und verlieren damit viel Geld, manchmal sogar die Existenz.

Mayr wies auf dem Rechts-Seminar ausdrücklich darauf hin, daß beim normalen Werkvertrag (wenn keine VOB vereinbart ist) keine Abschlagszahlungen vorgesehen sind. Der Unternehmer sei „vorleistungspflichtig“ und erhalte Geld erst nach vollbrachter Leistung. Bei großen Aufträgen könne dieses Zahlungsverfahren kleinere Firmen in beträchtliche Schwierigkeiten bringen. In solchen Fällen, so der Rat des Richters, sollte mit dem Kunden über Abschlagsraten verhandelt werden. Seien diese vereinbart, habe der Bauherr allerdings das

Recht auf einen Nachweis über die bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen.

Oft droht sogar Abriß

Dipl.-Ing. Peter Brey, 1. Vorstand des Fachverbands Holzwintergarten schätzt auf Grund seiner Gutachterarbeit als vereidigter Sachverständiger, daß etwa 70 Prozent der in Deutschland errichteten Wintergärten Mängel aufweisen; davon drohe etwa einem knappen Drittel wegen schwerwiegender Fehler sogar der Abriß. Sein Rat aus der täglichen Praxis: Um einen Rechtsstreit zu umgehen, sei ein guter Weg, ein Beweissicherungsverfahren zu beantragen und sich außergerichtlich zu einigen. Dabei empfehle es sich für beide Vertragsseiten, beim vereinbarten Ortstermin persönlich anwesend zu sein und bei der Klärung der Angelegenheit Sachlichkeit walten zu lassen. Der Gutachter müsse unbeeinflusst arbeiten können.

„99 Prozent der späteren Mängel haben ihre Ursache in fehlender Beratung“, weiß Brey aus langjähriger Erfahrung. Viele Dinge würden schon von Anfang an falsch gemacht, weil die Ausführenden der einzelnen Gewerke – etwa Spengler, Zimmerer oder Glaser – nicht professionell bei der Planung und Errichtung des Objekts zusammenarbeiten. „Viele Anbieter beispielsweise haben nicht die erforderlichen Fachkenntnisse, einen kompletten Wintergarten zu bauen“, so ergänzt Dipl.-Holzingenieur Franz Wurm, 2. Fachverbandsvorstand und ebenfalls vereidigter Sachverständiger. Ein 14tägiger Schnellkurs reiche da nicht aus, um das notwendige Fachwissen für eine derart komplexe Bauleistung zu erwerben und sachkundig anzuwenden. □