

Gewährleistung

Sind die Leistungen des Bauunternehmens mangelhaft, stehen Ihnen Rechte zu, die sich darauf richten, dass Sie mangelfreie Leistungen erhalten oder gegebenenfalls finanziell entschädigt werden: Der Unternehmer muss für die Mängel einstehen, „Gewähr leisten“.

Umgangssprachlich ist von Gewährleistungsrechten die Rede, unabhängig davon, ob die Rechte vor oder nach der Abnahme der Bauleistungen gemeint sind. Juristisch werden allerdings nur die Rechte nach der Abnahme als Gewährleistungsrechte bezeichnet. Wie Ihre Rechte genau aussehen, hängt davon ab, ob das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder die Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) Ihre Vertragsgrundlage ist. Dabei haben beide Vertragsgrundlagen im Grundsatz ähnliche Wege, wie Sie zu Ihrem Recht kommen. Im Detail aber gibt es einige Unterschiede.

Ihre Möglichkeiten sind:

- **Mängelbeseitigung / Neuherstellung:** Beim Vorliegen eines Mangels können Sie verlangen, dass der Mangel beseitigt wird. Dies kann durch Nachbesserung des Mangels geschehen, unter Umständen auch durch eine Neuherstellung der mangelhaften Leistungen. **Beachten Sie**, dass Sie keinen Anspruch auf eine bestimmte Form oder Art der Mängelbeseitigung haben. Ihr Bauunternehmen darf entscheiden, wie es den Mangel aus der Welt schafft, es sei denn, die geplante Maßnahme ist offensichtlich ungeeignet, eine korrekte Arbeit herzustellen. Ihr Anspruch auf Mängelbeseitigung / Neuherstellung heißt beim BGB-Vertrag „Recht auf Nacherfüllung“, beim VOB/B-Vertrag „Recht auf Mängelbeseitigung“.
- **Selbstvornahme:** Sie bedeutet, dass Sie einen Mangel selbst oder durch ein anderes Unternehmen beseitigen lassen und Ihrem Bauunternehmen die Kosten hierfür in Rechnung stellen. **Dies ist immer erst der zweite Schritt!** Denn dieses Recht steht Ihnen erst zu, nachdem Sie einen Mangel bei Ihrem Unternehmen gerügt und dessen Beseitigung verlangt haben und auch nur, wenn Sie dabei eine bestimmte Form eingehalten haben: Sie müssen dem Unternehmen eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt haben. Diese angemessene Frist sollten Sie, um keine unnötige Zeit zu verlieren, zweckmäßigerweise gleich beim ersten Verlangen nach Mängelbeseitigung setzen. Wird der Mangel nicht fristgerecht beseitigt, steht Ihnen die Selbstvornahme offen. Sie ist allerdings damit verbunden, dass Sie zunächst Kosten ausgeben müssen, die Sie sich später von Ihrem Unternehmen zurückholen, was eine zusätzliche und vielleicht untragbare finanzielle Belastung für Sie sein kann. Das Gesetz stellt deshalb auch eine Möglichkeit zur Verfügung, das „Vorstrecken“ zu vermeiden: Sie können von Ihrem Unternehmen einen **Kostenvorschuss** verlangen, aus dem Sie dann die Mängelbeseitigung bezahlen können und der nach Ende der Mängelbeseitigungsarbeiten abgerechnet wird. Auch der Anspruch auf Kostenvorschuss setzt voraus, dass Sie vorher erfolglos eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt haben.
- **Minderung:** Die Minderung bedeutet, dass der vereinbarte Baupreis in dem Verhältnis herabgesetzt wird, in dem die Mängel einen Minderwert der Bauleistungen verursachen, so dass Sie für die Mängel finanziell entschädigt werden. Die Minderung ist eine Alternative zur Selbstvornahme und wie die Selbstvornahme erst möglich, nachdem Sie mit angemessener Fristsetzung Mängelbeseitigung verlangt haben und der Mangel nicht fristgerecht beseitigt wurde.

- **Rücktritt vom Vertrag:** Der Rücktritt führt zur Rückabwicklung des Vertrags. Sie geben die Bauleistungen zurück (Rückbau) und bekommen Ihr Geld wieder. Eine solche Rückabwicklung wegen eines Mangels ist **beim VOB/B-Vertrag grundsätzlich ausgeschlossen**; sie ist nur beim BGB-Vertrag möglich und erfordert hier weitere Voraussetzungen. Zum einen muss der Mangel Ausdruck einer erheblichen Pflichtverletzung des Unternehmens sein. Zum anderen müssen Sie – wie bei Selbstvornahme oder Minderung – vorher mit angemessener Fristsetzung Mängelbeseitigung verlangt haben, ohne dass der Mangel fristgerecht beseitigt wurde.
- **Schadensersatz:** Der Schadensersatz verschafft Ihnen einen finanziellen Ausgleich für Kosten, die Ihnen durch den Mangel entstanden sind oder entstehen und ist üblicherweise eine Ergänzung. Wenn eine Mängelbeseitigung erfolgt ist oder wenn Sie, weil eine Mängelbeseitigung trotz Fristsetzung unterblieben ist, zur Selbstvornahme, zur Minderung oder zum Rücktritt gegriffen haben, erlaubt der Schadensersatz Ihnen, die Kosten ersetzt zu bekommen, die noch offen geblieben sind, zum Beispiel die Kosten eines erforderlichen Sachverständigengutachtens zur Mängelfeststellung. Im einzelnen müssen Sie danach unterscheiden, ob das BGB oder die VOB/B Rechtsgrundlage Ihres Vertrags ist.

Beim **BGB-Vertrag** gilt:

- Das Bauunternehmen muss den Mangel verschuldet haben.
- Der Schadensersatz kann in einer besonderen Form vorkommen. Er kann auf die Rückabwicklung des Vertrags hinauslaufen und führt dann zum Ersatz aller durch den Mangel entstandenen oder entstehenden Kosten einschließlich der Rückzahlung des Baupreises. Diese als **Schadensersatz statt der Leistung** bezeichnete Form ist aber nur möglich, wenn der Mangel Ausdruck einer erheblichen Pflichtverletzung des Unternehmens ist und Sie zuvor mit angemessener Fristsetzung Mängelbeseitigung verlangt haben, ohne dass eine fristgerechte Beseitigung erfolgt ist.

Für den **VOB/B-Vertrag** gilt:

- Das Bauunternehmen muss den Mangel verschuldet haben.
- Schadensersatz kommt nur in Betracht, wenn es sich um einen wesentlichen Mangel handelt, der die Gebrauchsfähigkeit der Leistung erheblich beeinträchtigt.
- Ersetzt werden in erster Linie die Kosten aus Schäden, die unmittelbar das Bauwerk betreffen, zum Beispiel Mängelbeseitigungskosten, ein mangelbedingter Minderwert, Gutachterkosten u.s.w.. Sonstige Schäden wie etwa beschädigtes Mobiliar werden nur unter weiteren Voraussetzungen ersetzt, unter anderem, wenn das Unternehmen den Mangel grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat oder ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik vorliegt.
- Ein auf Rückabwicklung des Vertrags gerichteter Schadensersatz ist grundsätzlich ausgeschlossen.

(Quelle: www.baufoerderer.de des vzbv)