

## Nach Abnahme

Zeigt sich nach der Abnahme ein Baumangel, stehen Ihnen nach dem BGB folgende Rechte auf Gewährleistung zu:

- **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 Unternehmen 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 „Recht auf Nacherfüllung“.
- **Selbstvornahme:** Sie bedeutet, dass Sie einen Mangel selbst oder durch ein anderes Unternehmen beseitigen lassen und Ihrem Unternehmen 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 Preis 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 erhaltenen Leistungen zurück und bekommen Ihr Geld wieder. Eine solche Rückabwicklung erfordert 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. Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs ist, dass das Unternehmen den Mangel verschuldet hat.

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 Preises. 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.

(Quelle: [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de) des vzbv)