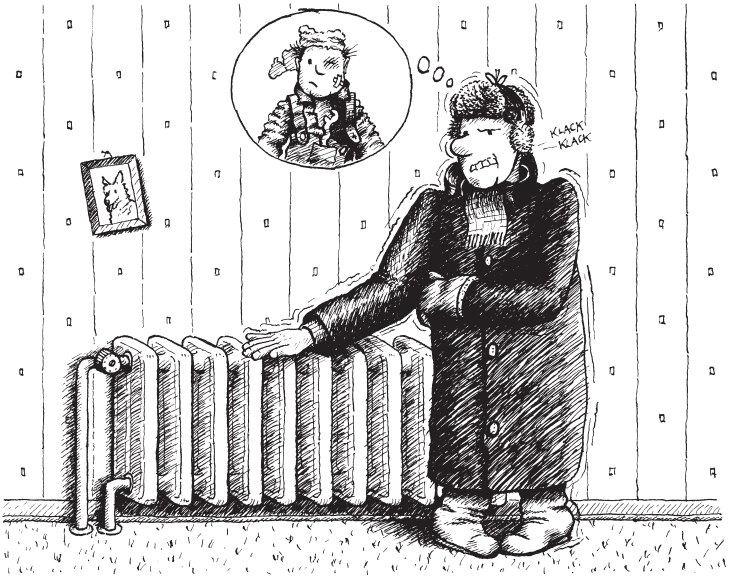
6.

Mängelhaftung und Gewährleistungsfristen



Grundsätzliches

Eigentlich ist die Welt jetzt in Ordnung. Sie sind in Ihr neues Haus eingezogen und fühlen sich so richtig wohl. Die Handwerker sind schon längst mit der Ausführung ihrer Arbeiten fertig und haben auch zu Ihrer Zufriedenheit gearbeitet.

2 Jahre nach Ihrem Einzug stellt sich jedoch heraus, dass das schöne neue Dach eine undichte Stelle aufweist. Dies kann trotz fachmännischer und meisterlicher Arbeit vorkommen. Was tun?

Nach den gesetzlichen Vorschriften hat der Hersteller eines Werkes dafür einzustehen, dass seine Arbeit frei von Mängeln ist. Darüber sind wir uns einig: ein undichtes Dach stellt einen Mangel dar. Hat der Dachdecker diesen Mangel zu vertreten, dass heißt, wurde das Dach ohne fremde Einwirkung undicht, muss er diesen Mangel kostenlos beseitigen. Er muss „nachbessern“.

Bestehen Zweifel, ob tatsächlich ein Mangel (im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) vorliegt, kann dies durch einen Sachverständigen geklärt werden. Die Adresse eines geeigneten Sachverständigen können Sie bei den Handwerkskammern erfragen.

6.1 Gewährleistungsfrist

Für die Gewährleistung sind im Gesetz bestimmte Fristen vorgesehen. Für **Arbeiten an einem Bauwerk** muss der Hersteller nach den Vorschriften des BGB fünf Jahre gerade stehen. Arbeiten an einem Bauwerk sind z. B. die Erstellung eines Gebäudes, aber auch Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an diesen. Beispielsweise unterliegt der Einbau einer Zentralheizung der fünfjährigen Gewährleistungsfrist des BGB.

Zeigt sich der Mangel innerhalb dieser Fünfjahresfrist nach Abnahme oder Ingebrauchnahme, muss das Handwerksunternehmen diesen Mangel kostenlos beseitigen. Die kostenlose Beseitigung schließt selbstverständlich Material, Arbeitszeit und Fahrtkosten ein. Zeigt sich ein Mangel nach Ablauf dieser Frist, können Sie keine Nachbesserung mehr verlangen.

Und noch ein Hinweis: Den so genannten „verdeckten“ Mangel gibt es nicht. Der Unternehmer haftet nicht für einen Mangel, der sich erst **nach fünf Jahren** zeigt – auch wenn er bereits vorher vorhanden war.

Weitere Verjährungsfristen ergeben sich aus § 634a BGB für **die Herstellung beweglicher Sachen, die Reparatur einer Sache oder Arbeiten an einem**

Grundstück. Ein Tischler z. B. muss für die Mangelfreiheit eines von ihm hergestellten Schrankes 2 Jahre einstehen genau wie der Uhrmacher für die Reparatur einer Uhr.

Die Unterscheidung, ob es sich um Arbeiten bei einem Bauwerk oder an einem Grundstück handelt, ist in der Praxis schwierig und muss im Einzelfall entschieden werden.

6.2 Die VOB als Gewährleistungsgrundlage

Im Bereich des Baugewerbes wird zwischen den Vertragspartnern immer häufiger die **Verdingungsordnung für Bauleistungen** (**VOB**) vereinbart.

Die VOB gliedert sich in drei Teile, A, B und C.

Im **Teil A** ist das **Ausschreibungsverfahren** geregelt. Insbesondere bei der Vergabe von Aufträgen durch die öffentliche Hand wird die VOB/A angewendet.

Der **Teil B** der VOB regelt die **Vertragsgrundlagen** bei Abschluss eines Bauvertrages zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer, also zwischen Ihnen und dem Handwerksunternehmen. Es werden z. B. Zah-

lungsmodalitäten, Ausführungsfristen und die Mängelhaftung geregelt (siehe Anhang).

Der **Teil C** der VOB enthält Normen, wie die Arbeiten auszuführen und abzurechnen sind.

Rechtlich ist die VOB als Allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen. Sie kann nach gültiger Rechtsprechung nur dann wirksam vereinbart werden, wenn beiden Vertragsparteien die Vertragsbestimmungen bekannt sind.

Bei Bauunternehmern und Architekten ist hiervon auszugehen. Dem Verbraucher jedoch müssen die Vertragsbedingungen spätestens bei Vertragsschluss zur Kenntnis gebracht werden. Den Satz „Für alle vertraglichen Beziehungen gelten die Regelungen der VOB“ oder „Die VOB kann erforderlichenfalls in unserer Geschäftsstelle eingesehen werden“ erst auf der Auftragsbestätigung anzuführen, reicht nicht aus, um die VOB wirksam zu vereinbaren.

... für den Handwerker: **Tipp**

Legen Sie bei Angeboten an den Verbraucher immer die VOB Teil B bei. Ansonsten laufen Sie Gefahr, die VOB nicht wirksam vereinbaren zu können.

Nach der VOB gilt z. B. nur eine vierjährige Verjährungsfrist für den Mängelgewährleistungsanspruch bei Bauleistungen. Es kann aber auch eine längere Frist vereinbart werden.

Im Übrigen kann die VOB nur im Ganzen vereinbart werden. Werden nur einzelne Teile vereinbart oder einzelne Bestimmungen abgewandelt, besteht die Gefahr, dass einige Vertragsklauseln rechtlich unwirksam sind.

6.3 Was tun bei Verweigerung der Gewährleistung?

Wenn die Nachbesserung fehlschlägt oder das Handwerksunternehmen sich weigert, die Mängel zu beseitigen, können Sie eine angemessene Frist setzen. Sie gibt dem Handwerker die Möglichkeit, den Mangel zu beseitigen. Dabei sollten Sie das Unternehmen darauf aufmerksam machen, dass Sie im Falle des erneuten Fehlschlagens der Nachbesserung oder bei Verweigerung einer Nachbesserung ein anderes Unternehmen mit den Arbeiten beauftragen werden – und zwar auf Kosten des zur Nachbesserung verpflichteten Unternehmens. Ist die Frist abgelaufen, können Sie ein anderes Unternehmen beauftragen. Den Betrag, den Sie für die Mängelbeseitigung bezahlen müssen, stellen Sie demjenigen Unterneh-

men in Rechnung, das den Mangel zu verantworten hat.

6.4 Minderung und Rücktritt

Hat der Unternehmer vergeblich nachgebessert und bleibt der Mangel erhalten oder verweigert der Handwerker die Nachbesserung, haben Sie anstelle der „Ersatzvornahme“ (siehe Kap. 6.3) jetzt auch die Möglichkeit, dem Unternehmer gegenüber die **Minderung** bzw. den **Rücktritt vom Vertrag** zu erklären.

Minderung ist die Herabsetzung des Preises, der vom Unternehmer für seine korrekte Leistung in Rechnung gestellt wurde. Es ist aber immer schwierig, den richtigen Betrag für die Minderung festzulegen. Mindern Sie zu viel, könnte eine Klage des Unternehmers auf Zahlung zumindest zum Teil Erfolg haben. Sie hätten dann die Kosten des Rechtsstreites anteilig zu tragen.

... für den Verbraucher: **Tipp**

Fragen Sie einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, in welcher Höhe der Preis gemindert werden kann.

Der Rücktritt bedeutet die Rückgängigmachung des ganzen Vertrages. Prinzipiell werden hier die gewährten Leistungen zurückerstattet. Das heißt, der Tischler erhält den (mangelhaften) Schrank zurück, Sie im Gegenzug den schon gezahlten Werklohn.

Vorsicht!

Manchmal hat der Kunde schon Vorteile – z. B. gefahrene Kilometer mit dem reparierten Auto – gezogen. Diese Gebrauchsvorteile eines zwar mangelhaft erstellten, aber dennoch schon gebrauchten Werkes müssen Sie sich anrechnen lassen. Der Rücktritt kann daher für Sie oft nachteiliger sein als eine Minderung. Lassen Sie sich daher vor Ausübung Ihrer Rechte beraten.

Häufig ist es auch so, dass die Werkleistung gar nicht zurückgegeben werden kann, wie z. B. eine fehlerhaft erstellte Bodenplatte eines Hauses. Auch hier bleibt die Minderung oft nur die einzige Alternative für Sie.

Tipp **... für den Verbraucher:**

Haben Sie Zweifel, ob Sie die Minderung oder den Rücktritt erklären sollen, fragen Sie einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Neben dem Rücktritt und der Minderung können Sie auch Schadensersatz vom Unternehmer verlangen. Auch die Geltendmachung von Mangelfolgeschäden steht Ihnen offen. Mangelfolgeschäden sind Schäden, die nicht an der Sache selbst, sondern durch die Sache an anderen Gegenständen oder Personen entstehen.

Beispiel

An dem vom Tischler hergestellten Tisch bricht ein Bein ab. Die herunterstürzende Tischplatte beschädigt das Parkett. Hier hat der Tischlermeister nicht nur den Tisch zu reparieren, sondern auch den Schaden am beschädigten Parkett zu begleichen.

Meist haben die Unternehmer eine Versicherung für diese Schäden abgeschlossen.

6.5 Schadensersatz nach dem Produkthaftungsgesetz

Im Zuge der europäischen Rechtsangleichung wurde das Produkthaftungsgesetz beschlossen. Danach haftet der Hersteller eines Produktes für so genannte Mangelfolgeschäden. Das heißt, der Hersteller haftet auf Schadensersatz, wenn durch einen Fehler des Produktes ein Mensch getötet, an Körper oder

Gesundheit verletzt oder eine andere Sache beschädigt wird. Auf ein Verschulden des Herstellers kommt es dabei nicht an.

Die beschädigte Sache muss von Ihnen privat genutzt worden sein. Auch müssen Sie entstandene Schäden bis EUR 1.125,– selbst tragen.

Wichtig ist auch, dass das Produkt vom Haftenden hergestellt wurde. Die Kundendienstbetriebe, die beauftragt werden, eine Reparatur durchzuführen, haften daher nicht aufgrund des Produkthaftungsgesetzes!

Bei Streitigkeiten mit Handwerksunternehmen können Sie vor einer gerichtlichen Klärung eine Schieds- oder Schlichtungsstelle anrufen. Näheres dazu im nachfolgenden Kapitel 7.