

**Musterbrief „Baumängel - Gewährleistung“**

Absender/Bauherr:

.....  
(Vorname Zuname)

.....  
(Straße Hausnummer)

.....  
(Postleitzahl Ort)

EINSCHREIBEN

Adressat/Firma Bauunternehmer:

.....  
(Vorname Zuname)

.....  
(Straße Hausnummer)

.....  
(Postleitzahl Ort)

Ort, Datum

**Auftrag Nr. ...**

**Mängelrüge – Aufforderung zur Verbesserung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich habe Sie am ... mit der Errichtung [einer Garage auf meinem Grundstück] beauftragt. Am ... haben Sie die Garage fertig gestellt.

Leider sind mittlerweile folgende Baumängel aufgetreten:

- Bei der Garageneinfahrt (direkt unter dem Garagentor) haben sich mehrere Platten gelöst. Bei Regenfällen kommt es dadurch zu Wassereintritten.
- Teile der nördlichen Seitenwand weisen Feuchtigkeitsschäden auf. Es haben sich dadurch bereits Farbe, Putz und mehrere Randfliesen abgelöst.

Auf mehrmalige telefonische Reklamationen von mir haben Sie bislang leider nicht reagiert.

Ich ersuchen Sie hiermit nochmals, die gerügten Mängel innerhalb von 14 Tagen, also bis spätestens ....., zu beheben.

Zur Vereinbarung eines konkreten Verbesserungstermins können Sie mich auch telefonisch unter ... oder per E-Mail unter ... erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Name des/der Bauherren samt Unterschrift

.....

Anmerkung:

- Schreiben am besten per Einschreiben an Vertragspartner übermitteln und eine Kopie davon selbst aufbewahren.

- **Gewährleistung:**

Bestehen am Bauwerk Mängel, können Sie diese aus der gesetzlichen Gewährleistung gegen den Unternehmer geltend machen. Voraussetzung dafür ist, dass die Mängel schon bei der Übergabe des Bauwerks (zumindest in der Anlage) vorlagen. Dies wird bei Mängeln, die innerhalb der ersten sechs Monate nach Übergabe auftreten, gesetzlich vermutet. Die Gewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist (3 Jahre bei unbeweglichen, 2 Jahre bei beweglichen Sachen; die Frist beginnt jeweils ab Übergabe zu laufen). Ein Verschulden muss dem Unternehmer bei der Gewährleistung nicht nachgewiesen werden.

Dem Unternehmer ist zunächst die kostenlose Behebung des Mangels zu ermöglichen. Treten daher Mängel auf, sollten Sie den Unternehmer unverzüglich schriftlich zur Verbesserung der Mängel auffordern. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, die Mängelrüge per Einschreiben mit Rückschein zu versenden (nähere Infos dazu finden Sie auf unserer Homepage unter Konsumentenrecht im Artikel „Zugang von Postsendungen“). Kopie des Einschreibens, Einschreibezettel und Rückschein unbedingt aufheben.

Gewährleistungsreparaturen unterbrechen die Verjährungsfrist, sodass die Dreijahresfrist (auch die Sechsmonatsfrist der Beweislastumkehr) für den behobenen Mangel neu zu laufen beginnt.

- **Zurückbehaltungsrecht:**

Solange (nicht unerhebliche) verbesserbare Mängel bestehen, hat der Konsument grundsätzlich das Recht, den ganzen noch nicht bezahlten Werklohn zurückzubehalten.

- **Schadenersatz:**

Hat der Unternehmer die Mängel verschuldet, kann der Werkbesteller seine Ansprüche neben der Gewährleistung auch auf das Schadenersatzrecht stützen. Dies hat den Vorteil, dass Schadenersatzansprüche erst binnen drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger verjähren und nicht schon (wie bei der Gewährleistung) binnen drei Jahren ab der Übergabe.