

# handwerk. magazin

www.handwerk-magazin.de

Anleitung:

## Richtig auf **SCHADENSFALL** reagieren

Autor: Dr. Hendrik Hunold, Fachanwalt und Lehrbeauftragter für Bau- & Architekturrecht

---

### IMMER AUF DER SICHEREN SEITE



Von unserer Fachredaktion geprüft. Die Inhalte dieses Downloads sind nach bestem Wissen und gründlicher Recherche entstanden. Für eventuell enthaltene Fehler übernehmen jedoch Autor/in, Chefredakteur sowie die Holzmann Medien GmbH & Co. KG keine rechtliche Verantwortung.

# Richtig auf **SCHADENSFALL** reagieren

---

Die Mängelrüge ist Ihre Chance! Denn bevor der Auftraggeber den Handwerker mit den Kosten einer Ersatzvornahme, Schadensersatzansprüchen, Rücktritt oder Minderung konfrontieren kann, muss er Ihnen grundsätzlich die Möglichkeit einräumen, den Mangel selbst zu beseitigen. Tut er dies nicht, stehen ihm die eben genannten Gewährleistungsansprüche auch nicht zu. Die Folgen einer unterlassenen Mängelrüge können für den Auftraggeber daher erheblich sein. Aus diesem Grundsatz folgen fünf Schritte, wie Sie richtig auf einen Schadensfall reagieren\*:

## # 1. SCHRITT:

Nehmen Sie jede Mängelrüge ernst!

Lehnen Sie niemals eine Mängelrüge grundsätzlich ab oder bestreiten vehement Ihre Verantwortung für den – angeblichen – Mangel; schon gar nicht z.B. mit den Worten: „...eine Ausbesserung lehne ich daher ab.“ Denn tun Sie das, handelt es sich unter Umständen um eine sogenannte endgültige und ernsthafte Erfüllungsverweigerung. Die Folge wäre, dass Ihr Auftraggeber sofort zu den eingangs beschriebenen Gewährleistungsrechten übergeben kann. Sie würden ihm also mitunter einen Gefallen tun, der Ihnen zugleich Ihre Chance nimmt, den Mangel gegebenenfalls kostengünstiger und mit weniger Aufwand zu beseitigen, als es später Ihr Auftraggeber macht.

Erkennen Sie, dass die behaupteten Mängel für Sie erhebliche Auswirkungen haben könnten (z.B. hohe Mängelbeseitigungskosten, Folgeschäden), müssen Sie ernsthaft überlegen, die im fünften Schritt dargestellte Einschaltung eines Rechtsanwalts vorzuziehen.

## # 2. SCHRITT:

Nehmen Sie die vom Auftraggeber gesetzte Frist ernst!

Gerne wird geschrieben: „...die von Ihnen gesetzte Frist ist unangemessen kurz; wir können so schnell nicht reagieren.“ Ob die Frist tatsächlich ungemessen kurz war, entscheidet aber später der Richter mit folgendem Grundsatz: „Eigentlich hätte Ihre Leistung bereits fertig sein müssen, und zwar mangelfrei. Dies ist Ihre erste gesetzliche Pflicht. Die Mängelrüge ist nur Ihre ‚zweite‘ Chance.“ Deren Frist sollte daher eben nicht so lange bemessen sein, dass Ihnen nochmals die übliche Zeit für die Ausführung der für eine Mängelbeseitigung notwendigen Maßnahmen zur Verfügung steht.

Ihr Auftraggeber kann also auch nach Ablauf der aus Ihrer Sicht zu kurzen Frist Gewährleistungsansprüche geltend machen. Die Hoffnung, dass ein Gericht feststellt, die Frist zur Mängelbeseitigung sei unangemessen kurz, ist in der Praxis kaum realistisch. Notfalls vereinbaren Sie (nachweisbar, also z.B. per Telefax) eine Fristverlängerung. Lässt sich Ihr Auftraggeber hierauf nicht ein, bleibt Ihnen in der Regel keine andere Wahl, als die Frist einzuhalten.

## # 3. SCHRITT:

Vereinbaren Sie innerhalb der von Ihrem Auftraggeber gesetzten oder verlängerten Frist zur Mängelbeseitigung einen Termin zur Besichtigung, an dem Sie den Mangel notfalls beheben können!

- Dokumentieren Sie diese Terminvereinbarung (z.B. per Telefax).
- Bieten Sie die Beseitigung der als mangelhaft dargestellten Umstände an.

# Richtig auf **SCHADENSFALL** reagieren

---

Versuchen sie hierbei und auch im weiteren Fortgang der Angelegenheit den Mangel nicht anzuerkennen: Vermeiden Sie also Formulierungen wie „Natürlich werden wir den Mangel beseitigen“, „Sie haben Recht, wie kümmern uns darum“.

Das führt unter Umständen zu einer Verlängerung der Gewährleistungsfrist mit der Folge, dass Sie sich gegebenenfalls nicht mehr auf Verjährung berufen können. Ferner kann es Konsequenzen für Ihren evtl. bestehenden Versicherungsschutz haben.

- Formulieren Sie daher z.B.: „...allein aus Kulanz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht sind wir gerne bereit...“.
- Versuchen Sie, das Wort „Mangel“ zu vermeiden; z.B.: „...den von Ihnen als mangelhaft eingestuftem Umstand...“.

## # 4. SCHRITT:

Dokumentieren Sie vor Ort den als mangelhaft gerügten Zustand vor Ihrer Ausbesserung ausreichend!

Die Dokumentation muss so beschaffen sein, dass man gegebenenfalls später einem Sachverständigen allein mit den Fotos eine Begutachtung ermöglicht, als wäre er tatsächlich vor Ort gewesen. Ist der Mangel an mehreren Stellen vorhanden, müssen Sie alle diese Stellen dokumentieren; eine beispielhafte Dokumentation reicht nicht.

Ist der behauptete Mangel erheblich, sollten Sie einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu Hilfe nehmen. Dieser soll zunächst nur die Dokumentation für Sie übernehmen. Erst im Nachgang ist das weitere Vorgehen festzulegen (z.B. Ausarbeitung einer Stellungnahme oder eines umfassenden Gutachtens).

## # 5. SCHRITT:

Führen Sie eine Nachbearbeitung des Termins durch! Insbesondere, wenn der Mangel weiter im Raum steht.

Erst jetzt macht es in der Regel Sinn, über die Einschaltung eines auf Baurecht spezialisierten Rechtsanwalts nachzudenken. Der kann mit Ihnen entscheiden, ob es z.B. der Ausarbeitung einer Stellungnahme oder eines Gutachtens bedarf und wie weiter vorzugehen ist. Abhängig von Ihrer Einschätzung, ob der behauptete Mangel erheblich für Sie ist, ist sogar die Einschaltung des Rechtsanwalts als Teil des ersten Punktes vorzuziehen.

\*Details hängen vom konkreten Einzelfall ab, daher kann Ihnen dieser Überblick auch nur einen ersten groben Leitfaden an die Hand geben. Die Einholung eines qualifizierten Rechtsrats für Ihren Fall ersetzt er nicht.