

# Die Mangelrüge – nicht nur auf angegebene Stelle beschränkt

**F**all: Der Auftragnehmer lieferte Fenster und baute diese ein. Nach kurzer Zeit traten im Dachgeschoss und im Erdgeschoss Risse im Lack und Farbablösungen auf. Diese Mängel rügte der Auftraggeber mit einer Fristsetzung.

Der Auftragnehmer lehnte eine Mangelbeseitigung ab, weil er glaubte für die Farbablösung und Risse nicht schuld zu sein. Der Auftraggeber klagte einen sog. Kostenvorschuss in Höhe von 64.000,00 EUR ein.

## Kostenvorschuss

Mit einem Kostenvorschuss verlangt der Auftraggeber die Summe an Geld, die für die Beseitigung der Mängel durch ein Fachunternehmen notwendig ist. Ob Mängel vorliegen und ob die geforderte Summe berechtigt ist, prüft ein Gericht i. d. R. durch die Beauftragung eines Sachverständigen. Der Auftraggeber muss nach der Durchführung der Mangelbeseitigung über die Kosten der Mangelbeseitigung abrechnen. Waren die Kosten höher, hat der Auftraggeber das Recht auf eine Nachforderung. Waren die Kosten der Mangelbeseitigung niedriger, muss das überschüssige Geld zurückgezahlt werden.

## Schadenersatz

Einen Schadenersatz gibt es vor der Durchführung vor der Mangelbeseitigung nicht mehr. Bei einem Schadener-



**Es schreibt für Sie:**

RA Andreas Becker  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Nienburger Str. 14a · 30167 Hannover  
Telefon: (05 11) 123 1370  
Telefax: (05 11) 123 13720  
E-Mail: [info@becker-baurecht.de](mailto:info@becker-baurecht.de)  
Internet: [www.becker-baurecht.de](http://www.becker-baurecht.de)



**Es schreibt für Sie:**

Diplom-Betriebswirt  
Wolfgang Krauß

Seit über 25 Jahren in der betriebswirtschaftlichen Beratung von Handwerksbetrieben tätig

Kolbing 35 · 83556 Griesstätt  
Telefon: (0 80 39) 90 97 220  
Mobil: (01 72) 7 49 91 02  
E-Mail: [wolfgangkrauss-beratung@t-online.de](mailto:wolfgangkrauss-beratung@t-online.de)  
Internet: [www.beratungfuershandwerk.de](http://www.beratungfuershandwerk.de)  
[www.die-erfolgswerker.de](http://www.die-erfolgswerker.de)

satz konnte der Auftraggeber über das Geld frei verfügen, er muss mit dem Geld keine Mängel beseitigen. Bei Schäden an einem PKW ist das anders. Der Geschädigte kann sich das Geld auch ohne Reparatur auszahlen.

## An weiteren Fenstern treten die gleichen Mängel auf

Während des Gerichtsverfahrens traten Risse und Farbablösungen an weiteren Fenstern auf. Der Auftragnehmer war der Auffassung, dass

kein Anspruch auf Kostenvorschuss besteht. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass eine Mängelrüge stets alle Ursachen für den Mangel erfasst, selbst wenn die angegebenen Symptome des Mangels nur an

einigen Stellen aufgetreten sind und sich die Mängelrüge deshalb nur auf einen Teilbereich des Bauwerks beschränkt. Durch die Mängelrüge werden nicht nur Mängel (hier Risse und Abplatzungen) an den gerügten Bauteilen (z. B. Fenster im Dachgeschoss) erfasst, sondern alle Mängel an den Fenstern im gesamten Gebäude mit den gleichen Symptomen. Der Auftragnehmer musste auch die Kosten für die Mangelbeseitigung an den übrigen Fenstern tragen. Dahinter steht der Gedanke, dass die Mängel schon vorhanden waren, jedoch erst später sichtbar wurden.

Der Auftraggeber muss bei der Mängelrüge nur angeben, welche Erscheinung er an den Fenstern festgestellt hat, z. B. Risse und Farbabplatzungen. Dies ist ausreichend für eine umfassende Mängelrüge.

## Betriebswirtschaftliche Auswirkung

Betriebswirtschaftlich ist eine Zahlung für eine Mangelbeseitigung eine starke Kostenbelastung für den Betrieb. Die Zahlung kann nur aus dem Geld erfolgen, dass der Betrieb als Überschuss aus dem Nettoumsatz abzüglich aller Kosten hat. In vielen Kalkulationslehrbüchern wird diese Summe mit 10% Wagnis und Gewinn bezeichnet. Es ist ein Nettoumsatz von 640.000,00 € notwendig, um allein die Kosten für die Mangelbeseitigung zu erwirtschaften.

## Praxistipp:

Mangelanzeigen müssen vom Auftragnehmer immer ernst genommen werden. Bei Mängeln besteht eine verschuldensunabhängige Haftung. Es kommt nicht darauf an, ob sich der Auftragnehmer für den Mangel verantwortlich fühlt, sondern nur, dass Mängel vorhanden sind.

