

Musterbrief „Baumängel“

Hans Bauherr
Sommerstraße 1
1020 Wien
bauherr.h@e-mail.at
Tel. 0670/111222

Wien, Datum

EINSCHREIBEN

Firma
XY Bau GesmbH & Co KG
Baumeisterstraße 1
1020 Wien

Betrifft: Auftrag Nr. 1370; Mängelrüge – Aufforderung zur Verbesserung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich habe Sie am 5.3.2004 mit der Errichtung einer Garage auf meinem Grundstück beauftragt. Am 2.9.2004 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, das ist bis spätestens zum

25.10.2004

zu beheben.

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

Mit freundlichen Grüßen

Max Bauherr (=eigenhändige Unterschrift)

Wichtige Informationen zum Musterbrief

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 sich die Mängelrüge mit eingeschriebenem Brief. Kopie des Einschreibens und Einschreibezettel 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 ganz unerhebliche) verbesserbare Mängel bestehen, hat der Konsument 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.

Weitere Infos zu diesem Thema:

finden Sie auf unsere Homepage unter Wohnen/Bauen ohne Ärger und unter Ihr Recht als Konsument/Gewährleistungsrecht.