

## Checkliste: Was tun bei Baumängeln?

*Für Bauherren und Auftraggeber – Ansprüche sichern und durchsetzen*

Ein Baumangel kostet Zeit, Geld und Nerven. Wer strukturiert vorgeht, sichert seine Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche und behält den Werklohn als Druckmittel in der Hand. Diese Checkliste zeigt die richtigen Schritte – von der Dokumentation über die Fristen bis zur Durchsetzung.

### **A** Sofort: den Mangel sichern

- ☐ Mangel genau dokumentieren: Fotos/Videos mit Datum, Ort und Umfang.
- ☐ Mangel unverzüglich und schriftlich rügen (nachweislich per E-Mail oder Einschreiben) – so präzise wie möglich beschreiben.
- ☐ Dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Verbesserung setzen.
- ☐ Bei beiderseitigem Unternehmergeschäft über bewegliche Sachen (zB Liefer- und Montageleistungen): Rüge „binnen angemessener Frist“ (§§ 377, 381 Abs 2 UGB) – sonst droht Anspruchsverlust; für Bauleistungen an unbeweglichen Sachen besteht keine gesetzliche Rügeobliegenheit.

### **B** Ihre Ansprüche kennen

- ☐ Primär: Verbesserung oder Austausch der mangelhaften Leistung (§ 932 ABGB).
- ☐ Sekundär – wenn Verbesserung verweigert wird, unmöglich, unzumutbar oder gescheitert ist: Preisminderung oder Wandlung (§ 932 ABGB).
- ☐ Zusätzlich Schadenersatz bei Verschulden des Auftragnehmers, auch für Mangelfolgeschäden (§ 933a ABGB).
- ☐ Fristen: Gewährleistung 3 Jahre bei Bauwerken ab Übernahme (§ 933 Abs 1 ABGB); 6-Monats-Vermutung zu Ihren Gunsten (§ 924 ABGB). Die Ansprüche verjähren drei Monate nach Ablauf der Gewährleistungsfrist (§ 933 Abs 3 ABGB).

### **C** Werklohn als Druckmittel

- ☐ Zurückbehaltungsrecht bei mangelhafter Leistung nutzen – Zahlung nur Zug um Zug gegen ordnungsgemäße Erfüllung (§ 1052 ABGB).
- ☐ Höhe der Zurückbehaltung an Art und Umfang der Mängel orientieren (nicht schikanös überziehen).
- ☐ Deckungs-/Haftungsrücklass nicht vorschnell freigeben, solange Mängel offen sind.
- ☐ Mangel innerhalb der Frist nachweislich anzeigen: Die Mängelerinrede gegen die Werklohnforderung bleibt dann zeitlich unbeschränkt erhalten (§ 933 Abs 3 ABGB).

## **D** Beweise sichern

- ☐ Beweissicherung durch Privatgutachten (unabhängiger Experte, zB Ziviltechniker oder allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) oder gerichtliche Beweissicherung (§ 384 ZPO), bevor der Mangel behoben oder überdeckt wird.
- ☐ Zeugen, Schriftverkehr, Baustellenprotokolle und Rechnungen sichern.
- ☐ Warnpflicht des Auftragnehmers prüfen: Hat er auf erkennbare Bedenken hingewiesen (§ 1168a ABGB)?

## **E** Wann zur Anwältin / zum Anwalt?

- ☐ Bei Verweigerung der Verbesserung, drohendem Fristablauf, hohen Schäden oder Streit über die Mangelursache.
- ☐ Rechtzeitig vor Fristablauf fristwahrende Schritte setzen (insbesondere Klage; auch eine Verbesserungszusage oder ein Verbesserungsversuch des Auftragnehmers kann den Fristenlauf beeinflussen), um Ansprüche nicht zu verlieren.

**Rechtsgrundlagen:** §§ 922, 924, 932, 933, 933a, 1052, 1168a, 1170b ABGB; §§ 377, 381 UGB; § 384 ZPO.

*Diese Checkliste dient der ersten Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Die Rechtslage kann im Einzelfall abweichen; die ÖNORM B 2110 gilt nur, wenn sie vertraglich vereinbart ist. Stand: Juli 2026.*