NACHBESSERUNG AUCH NOCH NACH KÜNDIGUNG?

Nach unserem Baurecht beginnt die Gewährleistungspflicht grundsätzlich mit der Abnahme. Wenn eine förmliche Abnahme vereinbart worden ist, dann mit dieser. Die Gewährleistungsfrist beträgt nach dem BGB 5 Jahre. Ist die VOB/B vereinbart, gelten 4 Jahre, es sei denn, die Parteien vereinbaren — wie üblich — etwas anderes, nämlich 5 Jahre. Innerhalb dieser Zeit hat ein Werkunternehmer Mängel an seinem Werk zu beseitigen, und zwar auf seine Kosten. Dazu ist er verpflichtet. Allerdings hat er auch ein Nachbesserungsrecht. Er darf auch den Mangel beseitigen, was für ihn natürlich preiswerter ist. Ein Auftraggeber darf erst dann zur Ersatz- oder Drittmaßnahme schreiten, wenn er dem Werkunternehmer zuvor eine angemessene Frist gesetzt hat und diese Frist verstrichen ist.

Was viele nicht im Blick haben: Dies gilt auch dann, wenn der Vertrag etwa seitens des Auftraggebers zwischenzeitlich aus wichtigem Grund gekündigt worden ist. Auch dann verbleibt dem Werkunternehmer prinzipiell sein Nachbesserungsrecht, und zwar selbst dann, wenn er etwa mit der Fertigstellung seiner Arbeiten in Verzug war. Auch dann muss der Auftraggeber dem Werkunternehmer Gelegenheit geben, Mängel abzuarbeiten.

Dies gilt dann nicht, wenn etwa bereits vor Abnahme erkannte Mängel trotz Fristsetzung (und bei VOB-Verträgen Androhung der Kündigung) nicht beseitigt worden sind oder eine Fristsetzung entbehrlich ist, weil der Werkunternehmer Mängel ernsthaft und endgültig bestreitet. Gibt es z.B. neue Mängel, muss neu gerügt und neu eine Frist gesetzt werden.

Also Vorsicht: Bei beendeten Vertragsverhältnissen kann immer noch ein Nachbesserungsrecht des Werkunternehmers bestehen. Beauftragt etwa ein Auftraggeber voreilig ein Drittunternehmen mit der Mängelbeseitigung, kann der Auftraggeber auf diesen Kosten sitzen bleiben.