

Minderungsschreiben

Vorbemerkungen

Der Rechtsbehelf der Preisminderung besteht dann, wenn ein unbehebbarer und unwesentlicher Mangel vorliegt. Es handelt sich dabei um einen sekundären Rechtsbehelf.

1. Aufforderungsschreiben (Preisminderung)

An den Auftragnehmer ... [Name]
... [Adresse]
... [Name des Auftraggebers]
... [Adresse]

..., am ...

Betreff: Bauvorhaben in 1080 Wien, Bergdorferstraße 10

Preisminderung

Mängelrüge – Preisminderung

Sehr geehrter Herr ... [Name]!

Am ... mussten wir bei der Begehung des Bauvorhabens in 1080 Wien, Bergdorferstraße 10, bei den von Ihnen erbrachten und fertiggestellten Malerarbeiten folgende unten angeführte Mängel feststellen:

(Es folgt eine Aufzählung der einzelnen Mängel: ...)

Wir haben diese Mängel innerhalb der Verrechnungsfrist gem § 924 ABGB gerügt¹ und Sie mit Schreiben vom ... [Datum] zur Vornahme der Verbesserung aufgefordert.

Mit Schreiben vom ... [Datum] teilten Sie uns mit, dass es sich bei den oben angeführten Mängeln um unbehebbarer und unwesentliche Mängel handelt und Sie die Behebung dieser Mängel verweigern.

Im Rahmen der Gewährleistung haben wir deshalb einen Anspruch auf Preisminderung.²

Der Anspruch auf Preisminderung beläuft sich auf EUR ... [Betrag].³

Aus diesem Grunde fordern wir Sie daher auf, uns den oben genannten Betrag auf unser Konto bei der ... [Name des Bankinstituts], ... [IBAN], innerhalb einer Frist von ... [Angabe der Frist], bis längstens zum ... [Datum] zu überweisen.

Sollten Sie die von uns gesetzte Frist ungenutzt verstreichen lassen, behalten wir uns vor, entweder die uns vorliegende Haftklassgarantie⁴ zu beanspruchen oder unsere Ansprüche innerhalb der Gewährleistungsfrist im gerichtlichen Weg geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

...
[Unterschrift]

Anmerkungen:

1 Im ABGB besteht keine gesetzliche Verpflichtung, die Mängel zu rügen. Dies hat zur Folge, dass ein Unterlassen der Rügepflicht keine Auswirkung auf das Bestehen von Gewährleistungsansprüchen hat bzw keinen Verlust der Ansprüche bewirkt. Eine Mängelrüge empfiehlt sich dann, wenn diese innerhalb der Gewährleistungsfrist erhoben wurde.

Im Geltungsbereich der ÖNORM B 2110 ist die Erhebung einer schriftlichen Mängelrüge, ausgenommen bei Verbrauchergeschäften, verpflichtend. Der Auftraggeber hat dem Werkunternehmer Mängel, die nicht bereits bei der Übernahme des Werks beanstandet wurden, frühestens nach deren Bekanntwerden, jedenfalls innerhalb der vereinbarten Gewährleistungsfrist schriftlich bekanntzugeben.

Bei Verbrauchergeschäften gilt, dass ein auftretender Mangel gegenüber dem Vertragspartner so rasch wie möglich gerügt werden muss. Allerdings stellt bei Verbrauchergeschäften die frühestmögliche Bekanntgabe von Mängeln keine Voraussetzung dar, um Gewährleistungsansprüche auszuschließen.

In diesem Zusammenhang erwähnenswert ist, dass dann, wenn der Mangel innerhalb von sechs Monaten gerügt wird, vermutet wird, dass dieser Mangel bereits im Zeitpunkt der Übernahme vorhanden gewesen ist. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn der Mangel mit der Art der Sache oder des Mangels unvereinbar ist (5.45.3.4. ÖNORM B 2110).

Gem § 924 ABGB gilt diese Vermutungsfrist bei Hervorkommen des Mangels innerhalb von sechs Monaten, ist jedoch nicht an eine Mängelrüge innerhalb dieser Frist gebunden.

[Zurück](#)

2 Als primärer Gewährleistungsbehelf wird dem Auftraggeber der Anspruch auf Verbesserung gewährt. Erst dann, wenn die Verbesserung nicht möglich ist oder mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist, besteht ein Anspruch auf Preisminderung, wenn der Mangel unwesentlich ist.

[Zurück](#)

3 Der Anspruch auf Preisminderung wird grundsätzlich nach der so genannten relativen Berechnungsmethode vorgenommen. Bei der Ermittlung der Preisminderung wird zunächst auf den Wert der Sache im mangelfreien Zustand Bedacht genommen. Im Anschluss daran wird der Wert der Sache im mangelhaften Zustand ermittelt. Die Preisminderung ergibt sich durch die Differenz des Wertes der Sache im mangelfreien Zustand und des Wertes der Sache im mangelhaften Zustand.

Es besteht für eine Preisminderung nach der relativen Berechnungsmethode ohne Darlegung besonders berücksichtigungswürdiger Verkäuferinteressen keine Untergrenze mit dem Verkehrswert des mangelhaften Verkaufsobjekts.

In der Praxis empfiehlt es sich daher, für die Ausmittlung des Anspruchs auf Preisminderung einen Sachverständigen beizuziehen.

[Zurück](#)

4 Als Hafrücklass wird die Sicherstellung für den Fall verstanden, dass der Auftragnehmer seinen ihn treffenden Pflichten aus der Gewährleistung nicht vollständig nachkommt. Der Hafrücklass wird auch dann für die Finanzierung aufgewendet, wenn der Auftraggeber den Mangel selbst beheben sollte oder durch Dritte beheben lässt, weil der Auftragnehmer den Preisminderungsanspruch bestritten hat oder die entsprechenden Überweisungen nicht vorgenommen hat.

ÖNORM B 2110, 5.48.3.3.: Der Auftraggeber hat das Recht, sich aus dem Hafrücklass für seine Gewährleistungsansprüche schadlos zu halten.

ÖNORM B 2110, 5.48.3.1.: Es kann ein Hafrücklass von 2 % von der Schlussrechnungssumme bzw Teilschlussrechnungssumme (Gesamtpreis zuzüglich Umsatzsteuer) seitens des Auftraggebers einbehalten werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs der ÖNORM B 2110 sind Hafrücklässe in der Höhe von 3 % üblich.

[Zurück](#)