VORLAGE FÜR BAUHERREN

Mängelrüge mit Fristsetzung

Musterschreiben zum Ausfüllen · mit Anleitung · vom Bausachverständigen aus dem Kreis Heinsberg · Stand November 2026

Schriftlich. Konkret. Mit Frist.

Mängel sollten Sie **immer schriftlich** anzeigen, den Mangel **genau beschreiben** (Ort, Erscheinungsbild, seit wann) und eine **angemessene Frist zur Beseitigung** setzen. Erst nach Ablauf einer Frist kommen weitere Rechte in Betracht, etwa die Selbstvornahme auf Kosten der Firma oder eine Minderung (§§ 634, 637 BGB).

Die Ursache müssen Sie nicht benennen. Es reicht, das sichtbare Erscheinungsbild zu beschreiben („Symptom-Rechtsprechung“).

1
Mangel fotografieren, Datum und Ort notieren.

2
Vorlage ausfüllen, Frist setzen (meist 14 Tage, bei Gefahr kürzer).

3
Nachweisbar zustellen: Einwurf-Einschreiben oder per Bote, Kopie behalten.

So setzen Sie die Vorlage richtig ein

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Mangel genau beschreiben**	Raum, Wand/Bauteil, Maße, Erscheinungsbild. Beispiel: „Riss im Wohnzimmer, Außenwand Süd, ca. 40 cm lang, oberhalb des Fenstersturzes“.	
☐	**Fotos mit Datum**	Übersicht plus Detail; einen Zollstock oder Münze als Maßstab mit ins Bild halten.	
☐	**Angemessene Frist**	In der Regel 10–14 Tage; bei Wassereintritt oder Gefahr deutlich kürzer. Eine zu kurze Frist ist nicht unwirksam, sie verlängert sich auf das Angemessene.	
☐	**Richtige Adresse**	An den Vertragspartner (Baufirma oder Bauträger), nicht nur an den Handwerker auf der Baustelle.	
☐	**Nachweisbar zustellen**	Einwurf-Einschreiben, Bote mit Zeugen oder E-Mail mit Lesebestätigung plus Brief. Eine Kopie behalten.	

✓	Prüfpunkt	Woran erkennen / worauf achten	Notiz
☐	**Bei VOB/B-Vertrag**	Die Mängelanzeige schriftlich schicken. Sie kann bei der VOB/B die Verjährung für diesen Mangel neu in Gang setzen (§ 13 Abs. 5 VOB/B).	
☐	**Fristen im Blick**	Mängelansprüche am Bauwerk verjähren in der Regel 5 Jahre nach der Abnahme (§ 634a BGB), bei VOB/B-Verträgen meist nach 4 Jahren.	
☐	**Nicht selbst reparieren**	Vor Ablauf der Frist keine eigenen Arbeiten beauftragen, sonst riskieren Sie Ihre Kostenerstattung.	
☐	**Antwort dokumentieren**	Telefonate kurz mit Datum notieren, Zusagen schriftlich bestätigen lassen.	
☐	**Fachlich absichern**	Bei Streit über die Ursache oder Kosten hilft ein Gutachten vom Bausachverständigen.	

Mangel unklar? Ich bewerte ihn für Sie.

Schadensanalyse und **Baubegleitung** auf Anfrage · fachliche Einschätzung, Fotodokumentation, Kurzgutachten

Kostenloses Erstgespräch: **0179 3627863** (Anruf oder WhatsApp) · info@hausbau-coach.de · hausbau-coach.de

David John Walters · zertifizierter Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden · unabhängig, kein Makler, kein Verkaufsinteresse

Haftungsausschluss: Diese Unterlage beruht auf gesammelten Erfahrungen und Recherchen (Stand November 2026). Trotz sorgfältiger Erarbeitung lassen sich Fehler nicht ganz ausschließen; der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Schäden aus Fehlern oder Unvollständigkeiten. Sie ersetzt keine fachkundige Begutachtung vor Ort. Sie ist **keine Rechtsberatung**; bei Streit, hohen Summen oder unklarer Vertragslage wenden Sie sich an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. · Hausbau Coach | DaJoWa Bausachverständiger, Rosemannstraße 14, 41836 Hückelhoven

Musterschreiben zum Ausfüllen

Absender

_____

_____

_____

An (Baufirma / Bauträger / Handwerker)

_____

_____

_____

Ort, Datum: _____

Mängelanzeige und Aufforderung zur Mängelbeseitigung

Bauvorhaben: _____ · Vertrag vom: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem oben genannten Bauvorhaben habe ich folgende Mängel festgestellt:

Nr.	Ort / Bauteil	Beschreibung des Mangels (was ist zu sehen?)	Foto-Nr.
1			
2			
3			
4			
5			

Ich fordere Sie auf, die genannten Mängel **bis spätestens** _____ fachgerecht und vollständig zu beseitigen. Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens und teilen Sie mir **innerhalb von 7 Tagen** einen verbindlichen Termin für die Arbeiten mit.

Sollten die Mängel nicht fristgerecht beseitigt werden, behalte ich mir vor, die mir zustehenden weiteren Rechte geltend zu machen, insbesondere die Mängel auf Ihre Kosten durch eine andere Firma beseitigen zu lassen, die Vergütung zu mindern sowie Schadensersatz zu verlangen. Bis zur Beseitigung behalte ich mir außerdem vor, einen angemessenen Teil der noch offenen Vergütung zurückzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

_____

Unterschrift

Anlagen: Fotos Nr. _____