

Bauherr und Käufer eines Gebäudes haben einen Anspruch auf ein mangelfreies Werk. Das ist im Bürgerlichen Gesetzbuch und in der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausdrücklich niedergelegt. Von einem Mangel spricht man, wenn die ausgeführte Bauleistung in negativer Weise vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht. Aber nicht jede Abweichung ist auch ein Mangel, der dann rechtliche Konsequenzen nach sich zieht:

- **Hinzunehmende Unregelmäßigkeit:** Eine Beurteilung kann ergeben, dass die kritisierten Abweichungen die vertraglich festgelegten Grenzwerte bzw. die in den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik definierten Grenzwerte nicht überschreiten, dass also der beanstandete Sachverhalt noch im Rahmen des vertraglich zu Erwartenden bzw. allgemein Üblichen liegt. Es liegt dann kein Mangel vor. Diese Unregelmäßigkeiten müssen als unvermeidbar und üblich hingenommen werden.
- **Nachzubessernde Mängel:** Ist die Nachbesserung einer als Mangel beurteilten Unregelmäßigkeit möglich, zumutbar und im Verhältnis zum erzielbaren Erfolg nicht unverhältnismäßig aufwendig, so hat der Bauherr einen Anspruch auf die Beseitigung des Mangels. Dies gilt grundsätzlich auch für rein optische Beeinträchtigungen. Häufig versuchen Baufirmen sich mit dem Hinweis auf den unverhältnismäßig hohen Aufwand um eine Nachbesserung zu drücken. Gerade bei echten Beeinträchtigungen des Wohn- und Nutzwertes eines Hauses sollte man sich aber nicht scheuen, seine Ansprüche notfalls auch auf gerichtlichem Wege durchzusetzen.
- **Hinnehbare Mängel:** Grundsätzlich hat der Bauherr zwar das Recht, dass auch kleinere, unwesentlichere Mängel beseitigt werden, häufig ist der Aufwand dafür aber unverhältnismäßig hoch im Vergleich zum erzielbaren Erfolg. In solchen Fällen werden die Abweichungen durch einen so genannten Minderwert "in Geld" abgegolten. Zur Beurteilung von optischen Beeinträchtigungen z.B. werden solche Kriterien benutzt wie der Grad der optischen Beeinträchtigung, die Bedeutung des optischen Erscheinungsbildes für das jeweilige Bauteil usw.  
Eine "Unverhältnismäßigkeit" liegt nicht automatisch dann vor, wenn die Kosten der Nachbesserung den eigentlichen Preis der Leistung übersteigen, wie es oftmals vom Unternehmer gegenüber dem Bauherren behauptet wird. Nur im Ausnahmefall sollte diese Regelung in Anspruch genommen werden. So etwa dann, wenn sich nach der Fertigstellung herausstellt, dass die Drenpelhöhe geringer als im Vertrag vereinbart ist, oder die Geschosshöhen nicht eingehalten werden.
- **Nicht ausgeführte Sonderleistungen:** Kommt es zum Streit über gewünschte besondere Anforderungen oder Eigenschaften, so ist das oft kein Streit um Baumängel im eigentlichen Sinn, sondern ein Streit darum, ob im Vertrag hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen ist, dass eine Sonderleistung vereinbart wurde. Hier wird dann über die Mängelrechte ausgefochten, was eigentlich schon bei der Festlegung des Vertragsinhalts versäumt wurde.