

## **Das Zurückbehaltungsrecht des Bauherrn**

Für den Fall, dass eine Firma ihre Leistung nur mangelhaft erfüllte und der Bauherr die Firma vergebens aufforderte, die mangelhafte Erfüllung zu verbessern, ist der Bauherr berechtigt, den Werklohn oder Teile davon bis zur vollständigen Mängelbehebung einzubehalten.

**Verbesserung:** Dies ist ein taugliches Mittel für einen Bauherrn, eine Firma möglichst schnell dazu zu bringen, ihren Verbesserungspflichten nachzukommen, weil der Bauherr damit einen finanziellen Druck ausüben kann. Hinzu kommt, dass er eine Sicherstellung hat, mit der er gegebenenfalls die Kosten einer ersatzweisen Mängelbehebung durch eine andere Firma bezahlen kann.

**Schikaneverbot:** Die Rechtsprechung beschränkt das Zurückbehaltungsrecht der Höhe nach lediglich durch ein Schikaneverbot. Der einbehaltene Werklohn einerseits und der Aufwand der Mängelbehebung andererseits darf nicht in einem krassen Missverhältnis stehen. Der Oberste Gerichtshof sah zum Beispiel bei einer Einbehaltung des 20ig fachen des Mängelbehebungsaufwandes noch keine Schikane.

**Mitwirkungspflicht:** Der Bauherr ist allerdings dazu verpflichtet, an der Verbesserung durch den gewährleistetungswilligen Auftragnehmer mitzuwirken. Verhindert der Auftraggeber sogar die Verbesserung, in dem er beispielsweise keinen Termin zur Mängelbehebung zur Verfügung stellt, führt dies zum Verlust des Zurückbehaltungsrechtes.

**Vorsicht:** Stellt sich heraus, dass die Arbeiten des Auftraggebers überhaupt nicht mit Mängel behaftet waren und der Auftraggeber zu Unrecht den Werklohn einbehielt, ist der Bauherr nicht nur verpflichtet, die entsprechenden Verzugszinsen zu bezahlen, sondern verliert er auch seinen Anspruch auf Skonto.

Dr. Alexander Juen, Rechtsanwalt in Rankweil