

# Gewährleistung und Garantie in der Haustechnik

27.09.23

BAURECHT – SEMINAR

KAMPMANN KAMPUS 26.09.2023

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

## ...vorausgeschickt...



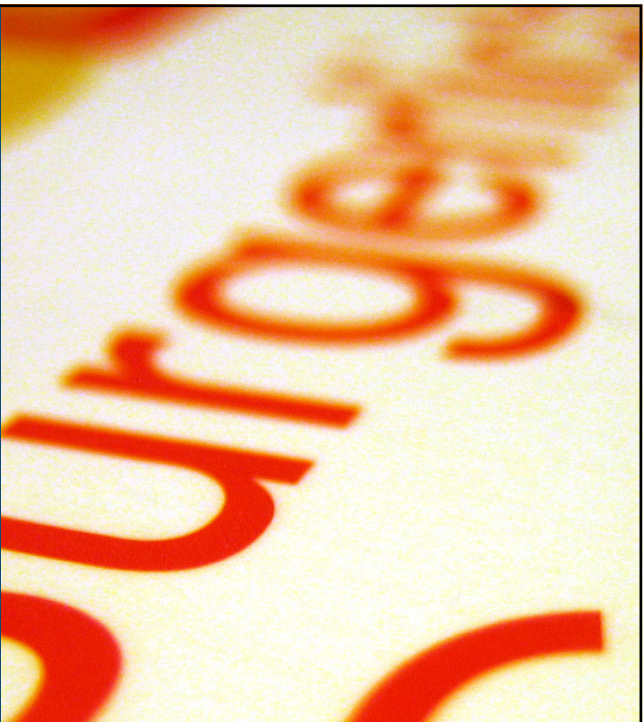
27.09.23

- über die Hälfte aller Baurechtsstreitigkeiten leiden an fehlenden oder fehlerhaften Dokumenten
- 70 % aller Baurechtsstreitigkeiten vor Gericht enden mit einem Vergleich
- davon wiederum  $\frac{3}{4}$  als 50:50-Lösung
- 90 % aller Gewährleistungsanzeigen haben mit Gewährleistung nichts zu tun
- Rechthaberei durch den AN führt zum „kundenfreien“ Betrieb

2

27.09.23

Altes und Neues  
zur Abnahme




3

27.09.23

Das Lebensglück des  
Unternehmers hat  
eine Basis:

Die Abnahme



4

## Zunächst: Altes zur Abnahme

5

## Die Abnahme als Dreh- und Angelpunkt



- Abnahme bedeutet Billigung der Leistung des AN als der Hauptsache nach vertragsgemäß und frei von wesentlichen Mängeln (körperliche Entgegennahme)
- Abnahme ist Willenserklärung, die ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann (subjektive Erklärung)

6

## Abnahmearten

- tatsächliche Abnahme (ausdrücklich oder stillschweigend) § 640 BGB
- förmliche und fiktive Abnahme ( § 12 VOB/B)

27.09.23

7

## Rechtsfolgen

- Erfüllungsstadium endet, Gewährleistung beginnt
- Beweislastumkehr
- Beginn Gewährleistungsfrist
- Gefahrenübergang
- Ausschlusswirkung bei nicht vorbehaltenen Vertragsstrafen u. Mängeln
- Vergütungsanspruch
- Zinspflicht

27.09.23

8

## Abnahmeverweigerung



27.09.23

- AG ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen ( § 640 Abs.1, Satz 1 BGB)
- wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden ( § 640 Abs. 1, Satz 2 BGB)
- Folge der Verweigerung: Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist

9

## Wesentliche und unwesentliche Mängel



27.09.23

- über die „Wesentlichkeit“ wird in der Praxis trefflich gestritten
- im Einzelfall wird wesentlicher Mangel bestimmt nach Art, Umfang und Auswirkungen
- es kommt auf Zumutbarkeitsgrenze aus objektiver Sicht im Verhältnis zwischen dem Vertragszweck und dem erbrachten Erfolg an

10

## Urteil: Unwesentlichkeit

27.09.23

*Unwesentlich ist ein Mangel, wenn er in seiner Bedeutung so weit zurücktritt, dass es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für den Auftraggeber als zumutbar angesehen werden kann, abzunehmen.*

(BGH, Urteil v. 25.01.1996 – VII ZR 26/95)



11

## Urteil: Wesentlichkeit

27.09.23

***In einer Dusche muss man duschen und in einer Badewanne baden können!***

*Die Leistungsvereinbarung der Parteien eines Werkvertrags ist überlagert und konkretisiert durch die Herstellungspflicht des Unternehmers, ein nach den Vertragsumständen zweckentsprechendes, funktionstaugliches Werk zu erbringen. Wenn eine Funktion nach dem Vertrag vorausgesetzt ist, dann muss der Unternehmer die Funktion herbeiführen. Das ist Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung und damit der geschuldete Erfolg. Ist das Werk vom Unternehmer nicht zweckentsprechend und funktionstauglich hergestellt, ist es mangelhaft.*

(OLG Hamburg, Urteil vom 16.07.2020 - 8 U 61/19)



12

## Wann ist abzunehmen?

- auf Verlangen ist der Auftraggeber gehalten, binnen (ca.)12 Werktagen eine Abnahme durchzuführen
- förmliche Abnahme ist immer dann durchzuführen, wenn eine der Vertragsparteien dies verlangt
- Abnahmeverlangen kann zu jeder Zeit der Baudurchführung entweder vom Auftraggeber oder auch vom Auftragnehmer erhoben werden, wenn es nicht ohnehin vertraglich fixiert ist.

27.09.23

13

## M U S T E R : Abnahmeverlangen nach § 640 BGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aus dem Bauvertrag \_\_\_\_\_ vereinbarten Leistungen sind am \_\_\_\_\_ fertiggestellt.

Nach § 640 BGB sind Sie zur Abnahme der vertragsgemäß erbrachten Leistungen verpflichtet. Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.

Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher

den \_\_\_\_ um \_\_\_\_ Uhr vor.

*(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).*

Freundliche Grüße

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

27.09.23

14

## MUSTER : Abnahmeverlangen nach VOB/B



Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 12 Abs. 1 VOB/B hat der Auftraggeber die Abnahme der Leistung binnen 12 Werktagen durchzuführen, wenn dies der Auftragnehmer nach der Fertigstellung - gegebenenfalls auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist - verlangt.

Gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B sind auf Verlangen besonders abzunehmen:

- a) in sich abgeschlossene Teile einer Leistung,
- b) andere Teile der Leistung, wenn sie durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden.)

Dementsprechend bitten wir hiermit um Abnahme

- der gesamten vertraglichen Leistung

- folgender i.S.v. § 12 Abs. 2 a VOB/B abgeschlossener Teile der Leistung:

- 1.) \_\_\_\_\_
- 2.) \_\_\_\_\_

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

27.09.23

15

## MUSTER : Nachfristsetzung Abnahme BGB



Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bauvorhaben \_\_\_\_\_ hatten wir Sie mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ um Abnahme unserer

- a) fertig gestellten Leistungen innerhalb der nächsten 12 Werktage.
- b) fertig gestellten in sich abgeschlossenen Teilleistungen am/bis \_\_\_\_ gebeten.

Die gesetzte Frist bzw. die Termine sind ergebnislos verstrichen, so dass wir Ihnen eine Nachfrist setzen und darum bitten, die Abnahme nunmehr bis spätestens \_\_\_\_ durchzuführen.

Sollte die vorgenannte Frist wiederum ungenutzt ablaufen, machen wir auf die Folgen des Verzugs aufmerksam.

Freundliche Grüße

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

27.09.23

16



## M U S T E R : Nachfristsetzung Abnahme VOB/B



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ haben wir um Abnahme unserer Leistungen gemäß § 12 VOB/B innerhalb einer Frist von 12 Werktagen gebeten und als Abnahmetag den \_\_\_\_\_ vorgeschlagen. Bisher hat weder die Abnahme stattgefunden noch wurde, wie erbeten, ein Ausweichtermin vereinbart.

Deshalb wird Ihnen hiermit letztmalig eine Nachfrist zur Durchführung der Abnahme bis zum \_\_\_\_\_

gesetzt. (Dazu schlagen wir nochmals folgende Termine vor:)

Da die Abnahme der Leistung zu den Hauptpflichten des Auftraggebers zählt, befinden Sie sich nach fruchtlosem Fristablauf in Schuldnerverzug und es gehen die daraus entstehenden Nachteile zu Ihren Lasten.

Freundliche Grüße

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

27.09.23

17

## Teilabnahme



- Bei BGB-Verträgen
  - nur nach Vereinbarung (detaillierte Regelungen notwendig)
  - nur bei Architekten- und Ingenieurverträgen gem. § 650s BGB
- Bei VOB/B-Verträgen
  - nur für in sich abgeschlossene und fertiggestellte Teile der Werkleistung
  - Rechtsanspruch
  - Teilabnahme ebenfalls rechtsgeschäftliche Abnahmeform
  - von technischer Teilabnahme unterscheiden
  - Technische Abnahme nur Feststellung des Zustandes von Teilen einer Leistung, die durch den Baufortschritt weiterer Prüfung entzogen werden, keine rechtsgeschäftliche Abnahme

27.09.23

18

## Jetzt: Neues zur Abnahme

19

### Neue Abnahmeregungen

- **Erleichterter Eintritt der Abnahmewirkungen** im unternehmerischen Verkehr, wenn der Besteller einem Abnahmeverlangen nicht unter Angabe von Mängeln binnen der gesetzten Frist zur Abnahme widerspricht (§ 640 Abs. 2 BGB)
- Verbraucher muss auf Rechtswirkungen hingewiesen werden
- Einführung eines Anspruchs des Unternehmers auf „**Zustandsfeststellung**“ bezüglich des Bauwerks bei verweigerter Abnahme durch den Besteller (§ 650g, Abs. 1 BGB)

20

## MUSTER : Abnahmeverlangen nach § 640 Abs. 2 BGB (Verbraucher)



27.09.23

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aus dem Bauvertrag \_\_\_\_ vereinbarten Leistungen sind am \_\_\_\_ fertiggestellt.

Nach § 640 BGB sind Sie zur Abnahme der vertragsgemäß erbrachten Leistungen verpflichtet. Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.

Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher

den \_\_\_\_ um \_\_\_\_ Uhr vor.

*(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).*

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Leistung als abgenommen gilt, wenn Sie innerhalb der oben genannten Frist keinerlei Erklärung abgeben oder aber die Abnahme wegen eines Mangels verweigern.

Freundliche Grüße

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

21

## Abnahmeverweigerung hat Folgen

27.09.23

*(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen **Feststellung des Zustandes** des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.*

(§ 650g BGB)

22

## Zustandsfeststellung

- AG ist verpflichtet, an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken
- Dokumentation vorgeschrieben
- ersetzt nicht die Abnahme
- führt aber zu der **günstigen Vermutungswirkung**
  - dass offenkundige Mängel, die in dem Protokoll nicht genannt sind, erst nach der Zustandsfeststellung entstanden und
  - daher vom Besteller zu vertreten sind
- außer Mängel, die nach ihrer Art nicht vom Besteller verursacht worden sein können

27.09.23

23

## Rechtswirkung der Zustandsfeststellung

*(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, **wird vermutet**, dass dieser **nach der Zustandsfeststellung entstanden** und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.*

(§ 650g Abs. 3 BGB)

27.09.23

24

## MUSTER : Zustandsfeststellung nach § 650g Abs. 2 BGB



### Aufforderung zur Zustandsfeststellung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die \_\_\_\_-Arbeiten am Bauobjekt \_\_\_\_ haben wir am \_\_\_\_ vertragsgerecht fertig gestellt und übergeben.

Die von uns am \_\_\_\_ geforderte Abnahme

- haben Sie bislang nicht vorgenommen
- haben Sie unter Angabe von Mängeln verweigert.

Deshalb fordern wir Sie zur gemeinsamen Zustandsfeststellung gem. § 650g Abs. 1 BGB auf. Bitte benennen Sie uns einen Termin, so dass die gemeinsame Zustandsfeststellung bis spätestens \_\_\_\_\_ (14 Werktage) stattfinden kann.

Auf die Rechtsfolgen gem. § 650g Abs. 2 BGB machen wir aufmerksam.

Mit freundlichen Grüßen

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

27.09.23

25

## Form der Zustandsfeststellung



- soll schriftlich protokolliert werden (§ 650g, Abs. 1 BGB)
- soll Datum der Protokollierung und Unterschriften der Vertragspartner enthalten
- Kosten trägt jeder selbst
- dient der Streitvorbeugung zum erbrachten Leistungsstand und als Grundlage für geänderte Gefahrtragung
- einseitige Zustandsfeststellung möglich, wenn andere Partei fernbleibt

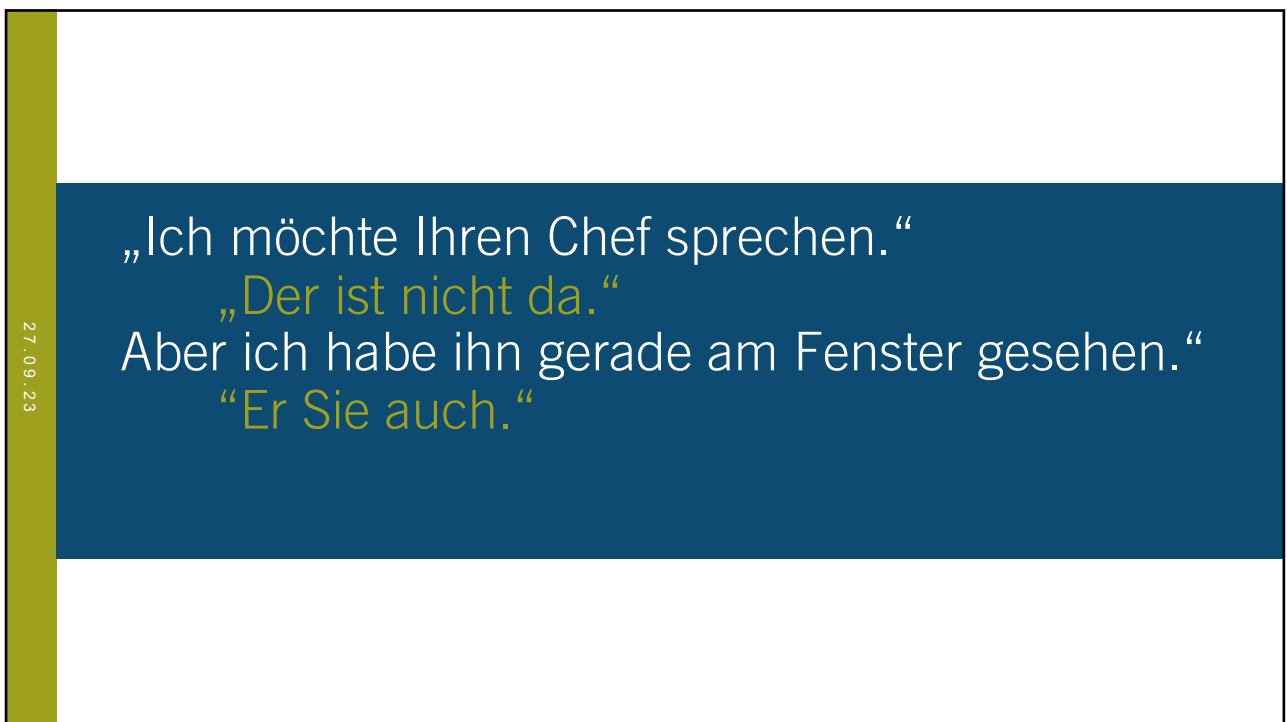
27.09.23

26



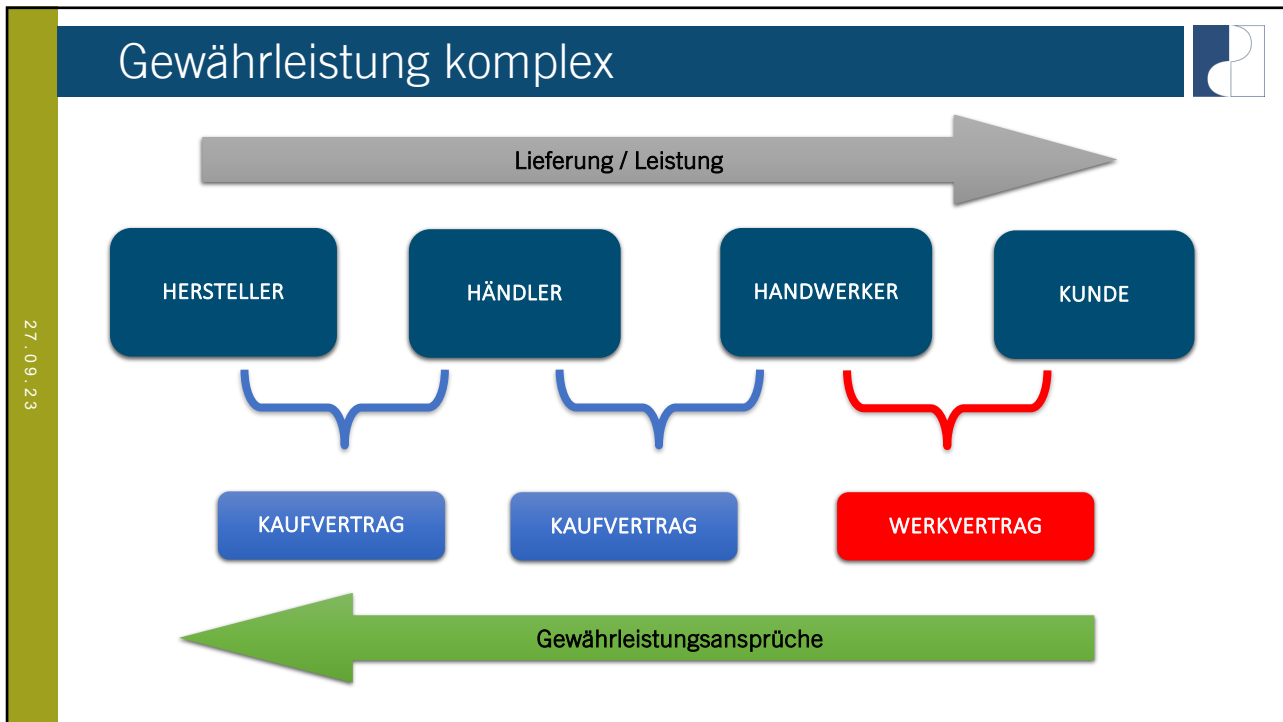
27.09.23

27



27.09.23

28



29

Hauptpflicht des Werkunternehmers

- Werkleistungen müssen mangelfrei erbracht werden

27.09.23

30

## Sachmängelfreiheit im BGB



27.09.23

- **§ 633, Abs. 2, Satz 1:** ein Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit aufweist
- **§ 633, Abs. 2, Satz 2:** falls Beschaffenheit nicht vereinbart ist, wenn es sich für die nach Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und so beschaffen ist, wie es bei Werken gleicher Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werkes erwarten kann

31

## Sachmängelfreiheit in der VOB/B



27.09.23

- **§ 4 Nr. 2 Abs. 1 VOB/B**  
„Der AN hat seine Leistung unter eigener Verantwortung **nach dem Vertrag** auszuführen. Dabei hat er die **anerkannten Regeln der Technik** und die **gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen** zu beachten...“
- **§ 13 Nr. 1 VOB/B**  
„Der AN hat dem AG seine Leistung **zum Zeitpunkt der Abnahme** frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die **vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik** entspricht...“

32



## Gebot der Sachmängelfreiheit



- Manifestiert zu Lasten des Auftragnehmers eine auf den Zeitpunkt der Abnahme der Bauleistung bezogene **Erfolgshaftung**
- Haftung also auch dann, wenn bei Baubeginn geltende a.a.R.d.T. beachtet werden, diese sich jedoch bis zum Zeitpunkt der Abnahme ändern

27.09.23

33

## Linien der Rechtsprechung



- von den Fachleuten wird erwartet, dass sie den fachlich Unkundigen zu den Varianten aufklären, mit denen eine mangelfreie und dem Stand der anerkannten Regeln entsprechende Leistung hergestellt werden kann
- bei DIN-Verletzungen wird Mangelhaftigkeit unterstellt
- Abweichungen mit Hinweisen begegnen, Konsequenzen aufzeigen
- Verletzungen des öffentlichen Baurechts (EnEV, TrinkwVO) führen zu Ordnungsstrafen
- Verletzungen von Hinweispflichten führen zum Schadenersatz

27.09.23

34

# Gewährleistungshaftung

35

## Prüfpflichten des AN



- Prüfpflicht des AN hinsichtlich vorliegender Mängel
  - im LV
  - in den Anordnungen des AG
  - in den vom AG beigestellten oder vorgeschriebenen Materialien
  - in den Leistungen der Vorgewerke
- Schriftliche Bedenkenanmeldung (§ 4 Abs. 3 VOB/B)
- Prüfungsmaßstab
  - branchenübliches Fachwissen
  - bei Spezialkenntnissen: Verschärfung
  - weitergehende Untersuchungen nur bei Anhaltspunkten
  - keine Übernahme von Planungsrisiken

36

## Anforderungen an Bedenkenmeldung

- rechtzeitig
- eindeutig (auch hinsichtlich der Konsequenzen)
- an den richtigen Adressaten
- bei VOB/B schriftlich!

27.09.23

37

## Gewährleistungshaftung nur, wenn:

- Mangel bzw. Mangelursache im Verantwortungsbereich des AN liegt
- Mangel oder Mangelursache zum Zeitpunkt der Abnahme vorliegt

27.09.23

38

## MUSTER : Kostenfolge bei unberechtigten Mangelanzeigen



27.09.23

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern sind wir bereit, Ihre Mangelanzeige vom \_\_\_\_\_ zu prüfen.

Sollte es sich um einen Gewährleistungsmangel handeln, werden wir den Mangel selbstverständlich kostenfrei beseitigen.

Sollte sich aus der Prüfung allerdings ergeben, dass die Mangelursachen nicht unserem Haftungsbereich zuzuordnen sind, müssen wir Ihnen die Kosten für An- und Abfahrt, die Fehlersuche ... berechnen.

Bitte teilen Sie uns einen Termin mit, zu dem wir die Mangelprüfung vornehmen sollen.

Freundliche Grüße

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

39

## Urteil: Verschleiß

27.09.23

*Der normale verbrauchsbedingte Verschleiß einer Werkleistung stellt auch dann keinen Fehler dar, wenn er sich innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungsfrist realisiert.*

(LG Stuttgart; 01.06.87)

40

## Pflicht zur Mangelprüfung

- Wichtig: Maßnahmen zur Mangelprüfung nicht davon abhängig machen, dass AG eine Erklärung abgibt, ggf. für Kosten zu haften, falls der Mangel kein Gewährleistungsmangel ist (BGH, Urteil vom 02.09.2010, Az.: VII ZR 110/09)
- Mangelprüfung immer – aber Beweislast bleibt nach der Abnahme beim AG

27.09.23

41

## MUSTER : Antwortmöglichkeiten auf Mangelanzeigen

Sehr geehrte Damen und Herren

Unter Bezugnahme auf Ihre Mängelrüge vom \_\_\_\_\_ teilen wir Ihnen mit, dass wir Ihrem Nachbesserungswunsch aus den nachstehend aufgeführten Gründen nicht/nicht kostenlos/nicht in vollem Umfang (kostenlos) nachkommen können:

- Die gerügten Mängel konnten (anlässlich des Besichtigungstermins) nicht festgestellt werden.
- Die von Ihnen geltend gemachten Mängelansprüche sind verjährt.
- Die gerügten Mängel wurden von Ihnen/Ihrem Bevollmächtigten, Frau/Herrn \_\_\_\_\_, bereits bei der Abnahme festgestellt, aber nicht gerügt.
- Die gerügten Mängel haben wir aus folgenden Erwägungen nicht/nur teilweise zu vertreten: ...

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

27.09.23

42

## Urteil: Pumpe

27.09.23

*Nach Abnahme der Anlage war die Pumpe ca. 1 ½ Jahre intakt, dieser relativ lange Zeitraum spricht dagegen, daß die Pumpe bereits bei Abnahme der Anlage fehlerhaft gewesen sein könnte.*

(OLG Braunschweig, Urteil vom 20.4.1983 - 3 U 105/80 )

43

## Urteil: Mangel reicht nicht

27.09.23

*Allein die Tatsache, dass eine Umwälzpumpe während der laufenden fünfjährigen Gewährleistungszeit ausfällt, macht das Werk nicht mangelhaft.*

(AG Sangerhausen, Urteil vom 12.01.98- 1C 370/97 )

44

# Fristen im Gewährleistungsrecht

45

## Kleine Fristenlehre im Werkvertragsrecht



- Verjährungsfristen im Werkvertrag
  - **2 Jahre** für eine Werkleistung, die der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht (§ 634 a Abs. 1 Nr. 1)
  - **5 Jahre** bei Herstellung eines Bauwerks bzw. Arbeiten an einem Bauwerk sowie dazugehörigen Planungsleistungen (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2)

46

## Kleine Fristenlehre im Kaufrecht

- Verjährungsfristen im Kaufvertrag
  - **2 Jahre für bewegliche Sachen** (§ 438/1 Nr. 3, Abs. 4 und 5) unabhängig davon ob Käufer Verbraucher oder Unternehmer ist und ob Kaufsache neu oder gebraucht ist
  - **5 Jahre für Baumaterialien**, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise in ein Bauwerk eingebaut werden bzw. bei der Umsetzung eines Werkvertrages Verwendung finden (§ 438, Abs. 1 Nr. 2 b)

27.09.23

47

## Achtung „Baumaterial“

- Sachen, die üblicherweise in ein Bauwerk eingebaut werden
- alle Sachen, die für die Erbringung einer Werkleistung beim Vorlieferanten eingekauft werden und die der Neuerrichtung eines Bauwerks oder Erneuerungs- und Umbauarbeiten mit wesentlicher Bedeutung für Bestand und Erhaltung des Gebäudes dienen
- ob klein oder groß, billig oder teuer spielt keine Rolle
- Baustoffe, Materialien, Anlagenteile, Zusatzgeräte, Nachrüstätze etc.
- Haftungszeit nach § 438, Abs. 1 Nr. 2 b – **5 Jahre**

27.09.23

48



## Verkürzung der Fristen in AGB



27.09.23

- bei neuen beweglichen Sachen, wenn Verkäufer Unternehmer ist und der
  - Käufer Verbraucher – 2 Jahre (**keine Reduzierung möglich**)
  - Käufer ebenfalls Unternehmer und es sich um bewegliche Sachen handelt – **1 Jahr** (Reduzierung)
- bei Baumaterialien, wenn der Verkäufer Unternehmer ist und der
  - Käufer Unternehmer oder Verbraucher – 5 Jahre (**keine Reduzierung möglich**)

49

27.09.23

## Das Märchen vom „versteckten“ Mangel

50

## Hartnäckige Irrtümer:

„Die vereinbarte bzw. die gesetzliche Gewährleistungsfrist gilt nicht für sogenannte versteckte Mängel!“

„Auch noch nach dem Ablauf der gesetzlichen Gewährleistungsfrist können mit dem Hinweis auf versteckte Mängel Rechtsforderungen durchgesetzt werden!“

27.09.23

51

## Verlängerte Haftung nur bei Arglist

- Regelverjährung für Baumängel: 5 Jahre
- Verlängerung auf 10 Jahre, wenn der AN „arglistig“ gehandelt hat (§ 634 a Abs. 3, § 195 BGB)
- „Ein Unternehmer verschweigt einen offenbarungspflichtigen Mangel arglistig, wenn ihm dieser bei der Abnahme bekannt ist und er ihn dennoch nicht offenbart. Dabei reicht es für die Kenntnis des Mangels aus, wenn dass der Unternehmer die für den Mangel ursächliche, vertragswidrige Ausführung der Werkleistung erkannt hat.“

(BGH, 08.03.2012, Az.: VII ZR 116/10)

- Risikohinweise nötig

27.09.23

52

## Verlängerung der Gewährleistungsfrist

- Nur im Ausnahmefall
- Gewährleistungsfrist des § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB kann nur durch Individualvereinbarung oder durch wirksame AGB verlängert werden
- Nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB sind Bestimmungen in AGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.
- von der gesetzlichen Regelverjährungsfrist des § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB kann nur abgewichen werden, wenn die sachlich gerechtfertigt sei

27.09.23

53

## Urteil: Unwesentlichkeit

*Die vorformulierte Klausel eines Bauvertrags, wonach die Gewährleistungsfrist für die Bauleistungen für die komplette Außenhaut eines Gebäudes zehn Jahre ab Abnahme beträgt, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen und ist daher unwirksam.*

(LG Bonn , Urteil vom 14.03.2018 (Az.: 13 O 223/16)



27.09.23

54

# Garantie

27.09.23

55

## Die Garantie



- ist eine durch den Verkäufer oder Hersteller freiwillig eingeräumte Einstandspflicht dafür, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraumes kein Mangel an einer Sache auftritt
- erfasst auch Mängel, die erst nach der Übergabe entstehen
- oft länger als die gesetzliche Gewährleistung gewährt
- freiwillig, deshalb auch inhaltlich gestaltbar
- beschränkbar, z.B. keine Übernahme von Versand- oder Arbeitskosten
- Garantieerklärung muss ausdrücklich erfolgen - keine automatischen Ansprüche

27.09.23

56

## Die Garantie



- Garantiegeber verpflichtet sich grundsätzlich zu einem bestimmten Handeln in einem bestimmten Fall
- Erklärung ist freiwillig und dient dazu, das Vertrauen des Kunden in das Produkt oder die Herstellerfirma zu stärken
- beinhaltet also eine freiwillige Selbstverpflichtung des Händlers oder Herstellers, die über gesetzliche Gewährleistungsrechte hinaus geht

27.09.23

57

## Wirksamkeitsvoraussetzungen für Garantie



- Erklärung des Garantiegebers
- einseitige Bindung des Garantiegebers
- bestehen unabhängig von gesetzlichen Mängelansprüchen (ggf. „on top“)

27.09.23

58

## Garantievarianten

- "Preisgarantie" (Rücknahme oder Preisangleichung wenn die Konkurrenz billiger ist)
- "Zufriedenheitsgarantie" (befristetes Rückgaberecht bei Unzufriedenheit mit dem Produkt)
- "3 Jahre Garantie für ..." (Garantieumfang definiert)
- "Reparaturgarantie"
- "Haltbarkeitsgarantie"
- "Vor-Ort-Garantie" (Verkäufer oder Hersteller repariert vor Ort beim Käufer)
- "Bring-In-Garantie" (Käufer muss Ware zur Reparatur zum Verkäufer bringen)

27.09.23

59

## MUSTER : Ausschluss von Herstellergarantien

Sehr geehrte/r

zu dem Bauvorhaben: \_\_\_\_\_ ist der Einsatz von Produkten vorgesehen, für die Hersteller ggf. Garantieerklärungen abgeben. Welche Produkte das im Einzelnen sind, geht aus der von uns übergebenen Dokumentation hervor.

Bitte lesen Sie die Garantieerklärung bzw. den Garantieschein genau durch. Die hierin zu Ihren Gunsten gewährten Rechte, werden Ihnen vom Produkthersteller auf eigener Rechtsgrundlage gewährt...

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass diese Aussagen des Herstellers ...nicht zum Bestandteil unseres mit Ihnen abzuschließenden Werkvertrages werden, insbesondere nicht als stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung in den zwischen uns bestehenden Werkvertrag aufgenommen werden.

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

27.09.23

60

## Regressansprüche gegenüber Lieferanten

61

## Kaufrechtliche Mängelansprüche



- entstammen direkt aus dem Kaufvertrag selbst oder Kraft Gesetzes
- Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich ein Mangel an der Sache vorhanden ist

### Was ist ein Mangel?

- ein Mangel liegt bspw. vor, wenn die Sache nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat, sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine zu geringe Menge geliefert wird (§§ 434, 435 BGB Sach- oder Rechtsmangel)

62

## Mangelhaftung



- Haftung für Mängel, die zum Zeitpunkt des Verkaufs bestanden
- auch für nicht sichtbare Mängel, die bereits vorhanden waren, jedoch erst später entdeckt wurden
- Vertragsbeziehungen beachten
- Vorsicht, wenn Verkäufer versuchen, die Haftung im Rahmen der freiwillig gegebenen Garantie auf den Hersteller abzuwälzen

27.09.23

63

## Haftungsausschluss / Beweislast

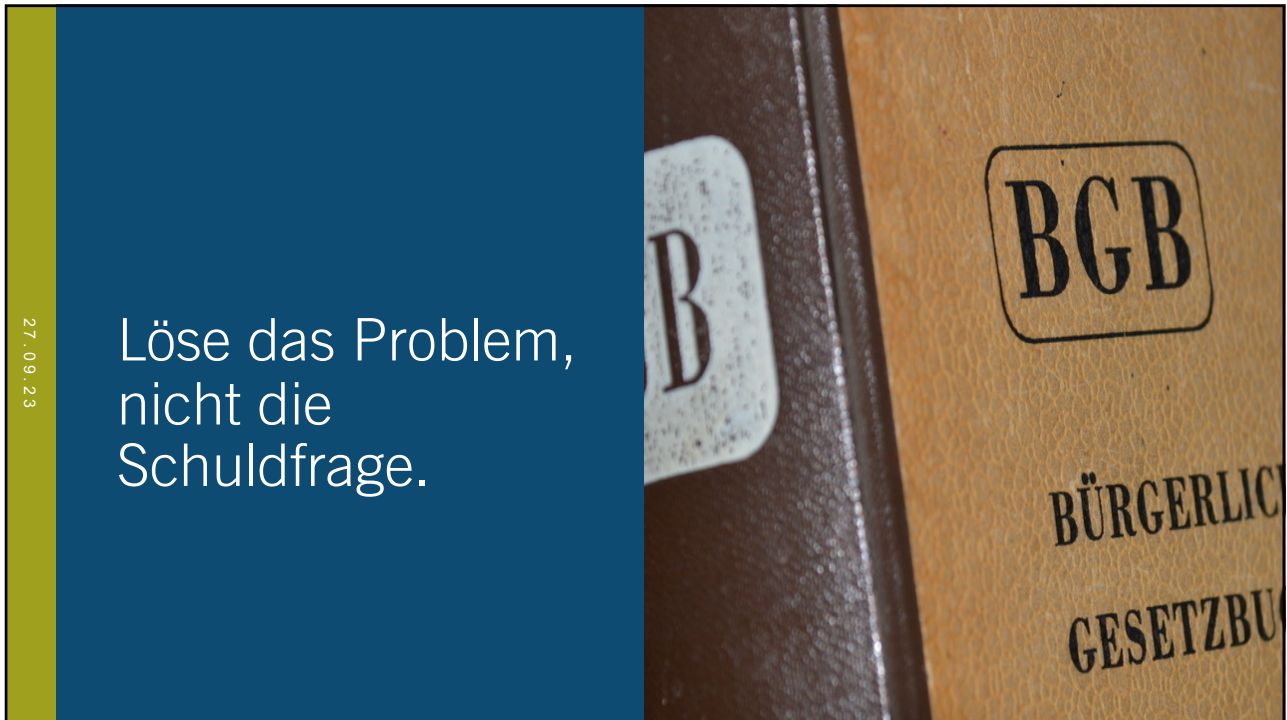


- wenn der Käufer Kenntnis von dem Mangel hatte
- Untersuchungs- und Rügepflicht des Käufers beim Handelskauf gemäß § 377 HGB verletzt
- bei Abnutzung, natürlichem Verschleiß oder unsachgemäßen Verbrauch, keine Haftung
- Vorsicht bei Garantieverprechen
- innerhalb von 6 Monaten ab Übergabe an den (Verbraucher-) Käufer - Beweislast beim Verkäufer
- danach bzw. im Geschäftsverkehr muss Käufer beweisen, dass der Mangel schon bei Übergabe vorlag

27.09.23

64





Löse das Problem,  
nicht die  
Schuldfrage.

27.09.23

  
DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERSAMKEIT!**

[dimanski@ra-dp.de](mailto:dimanski@ra-dp.de)  
Tel.: 0391-53 55 96-16  
Fax.: 0391-53 55 96-13

[www.ra-dp.de](http://www.ra-dp.de)

27.09.23