

Projektentwicklung und Baurecht

BAURECHT – SEMINAR

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

Wer ist mein Vertragspartner?



- Ein Auftrag wird von einer Hausverwaltung für eine WEG ausgelöst. Wer wird mein Auftraggeber und habe ich den Verbraucherschutz zu beachten?
- In welchem Vertragstyp befinde ich mich dann, und welche Konsequenzen hat das?

Obwohl die WEG als Verbraucher gilt, handelt es sich bei der Vergabe von **Einzelgewerken** (z.B. nur der Auftrag für ein neues Dach, nicht das ganze Haus) nicht um einen "Verbraucherbauvertrag" im Sinne des § 650i BGB, so der BGH in einem Urteil vom 16. März 2023 (VII ZR 94/22).

2

Wer ist mein Vertragspartner?



10.03.26

- Ein von einem Ehepartner erteilter Auftrag über die Renovierung eines Bads und eines Schlafzimmers mit einem Auftragswert von über 34.000 Euro stellt ein auch den anderen Ehegatten verpflichtendes Geschäft zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs dar, wenn der Vertragsabschluss erkennbar auf einer vorher getroffenen Absprache zwischen den Eheleuten beruht.

OLG Frankfurt, Urteil vom 10.08.2018 - 8 U 109/14

3

01.

10.03.26

Vertragsrecht - BGB kontra VOB/B?

4

BGB und VOB/B auf Kollisionskurs?



10.03.26

- Kodifiziertes Baurecht seit 2018 im BGB
- Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B – (VOB/B) wird derzeit nicht reformiert
- Problem: in VOB/B diverse Verweise auf das BGB
- nun im BGB selbst umfangreiche bauvertragsspezifische Bestimmungen erhalten, die sich inhaltlich nicht bzw. nicht vollständig mit VOB/B-Bestimmungen decken
- Abhilfe: Vertragsklarheit - im gewerblichen Verkehr reine VOB/B-Verträge abschließen

5

Geltung der VOB/B



10.03.26

- VOB/B besitzt nur dann uneingeschränkte Gültigkeit, wenn sie insgesamt und ohne Eingriffe in die Kernbereiche vereinbart wird.
- wenn der Auftraggeber – wie sehr häufig – die VOB-Gewährleistungsfrist von 4 Jahren durch die BGB-Gewährleistungsfrist von 5 Jahren ersetzt, bleibt die VOB/B wirksam

6

Rechtsnatur der VOB/B



10.03.26

- Die VOB/B sind AGB
- Verständigen sich die Vertragsparteien darauf, dass die VOB/B Bestandteil des Bauvertrags sein soll, gelten ihre Regelungen für die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Bauvertragsparteien Kraft vertraglicher Vereinbarung
- Hierdurch werden die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des BGB -Werkvertragsrechts modifiziert und ergänzt.

7

Privilegierung der VOB/B



10.03.26

- VOB/B sind AGB und unterliegen prinzipiell den AGB-rechtlichen Kontrollvorschriften nach §§ 305 ff. BGB, insbesondere der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle (§§ 307 ff)
- Danach sind AGB unwirksam, die den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen
- Unwirksam heißt: solche Klauseln werden als nicht existent behandelt; an ihrer Stelle gilt die gesetzliche Regelung

8

Eingriffe in Kernbereiche

- wird in den Kernbereich der VOB/B eingegriffen, insbesondere durch andere vertragliche Regelungen, die die Gesamtausgewogenheit der VOB/B stören (wozu vergleichsweise geringfügige Änderungen ausreichen sollten), verliert der Verwende die Vorteile aus der VOB/B, der Vertragspartner behält sie
- für Verwender unterfallen nunmehr alle Klauseln der VOB/B der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und sind im Streitfall auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen

10.03.26

9

BGB-Änderungen seit 2018

- im Allgemeinen Werkvertragsrecht
- Sonderregelungen
 - Bauvertrag
 - Verbraucherbauvertrag
 - Architekten- und Ingenieurvertrag
 - Bauträgervertrag
- zukünftig keine einheitliche Vertragsart „Werkvertrag“
- Abgrenzung über die Art und den Umfang der auszuführenden Leistung
- im Kaufrecht – Haftung in der Leistungskette (Werkvertrag-Kaufvertrag)

10.03.26

10

02. Vertragsverhandlungen – Brisante Bereiche

11

Wertigkeit der Vertragsbestandteile



- bei Auslegung im Gesamtzusammenhang
- je genauer die Leistungsbeschreibung, desto geringer der Wert beigefügter Bauzeichnungen und
- je allgemeiner die Leistungsbeschreibung, desto mehr Gewicht hat eine beigefügte Bauzeichnung oder auch nur eine allgemeine zeichnerische Darstellung
- Merke: Generell ist es vorteilhaft, wenn der andere Vertragspartner den Vertrag erstellt hat, weil letztendlich bei verbleibenden Zweifeln dies zu Lasten des Erstellers des Vertrages geht

12

Fallstrickstellen



10.03.26

- Vertragsumfang
 - „Flucht“ in Pauschalverträge
 - AGB- Einbindung
 - Vollständigkeitsklauseln
 - Preisbindung
 - Preisgleitklauseln
- Schriftformerfordernis
- Abnahmeproblematik
- Gewährleistungsfristen
- einseitige Vertragsstrafenklauseln
- Unkenntnis der Sicherheitenproblematik

13

03.

Dokumentation Vertragsabwicklung

10.03.26

14

Wer schreibt, der bleibt.

15

Schreiben, statt schwätzen...



- Nahezu 80% aller Baurechtskonflikte haben ihren Ursprung in unklaren Verabredungen oder in fehlenden schriftlichen Nachweisen
- Dokumente sind die besten Beweismittel
- Schriftlichkeit ist häufig Anspruchsvoraussetzung
 - Schriftformerfordernisse z.T. in Verträgen enthalten
 - Vorgaben in der VOB/B z. B. " 2 Abs. 6, ziff.1, § 4, Abs. 3, Abs. 8, Abs. 10 oder § 6, Abs. 1 (Nachträge, Bedenken, Behinderungen...)
- Hinweispflichten für AN wachsen

16

Der Nachweis zählt...



- Rechtsstreitigkeiten werden nicht verloren weil der AN schlecht leistet, sondern
- weil Nachweise fehlen und Schriftsätze unpräzise verfasst sind!

10.03.26

17

17

„Was Du Schwarz auf Weiß hast, kannst Du getrost nach Hause tragen.“



An wen schreiben?

- Immer an den Vertragspartner schreiben
- Vertretungsbefugnisse nachfragen bzw. schriftlich nachweisen lassen
- Die Vollmacht des Architekten oder Bauleiters begrenzt

Wann und wie schreiben?

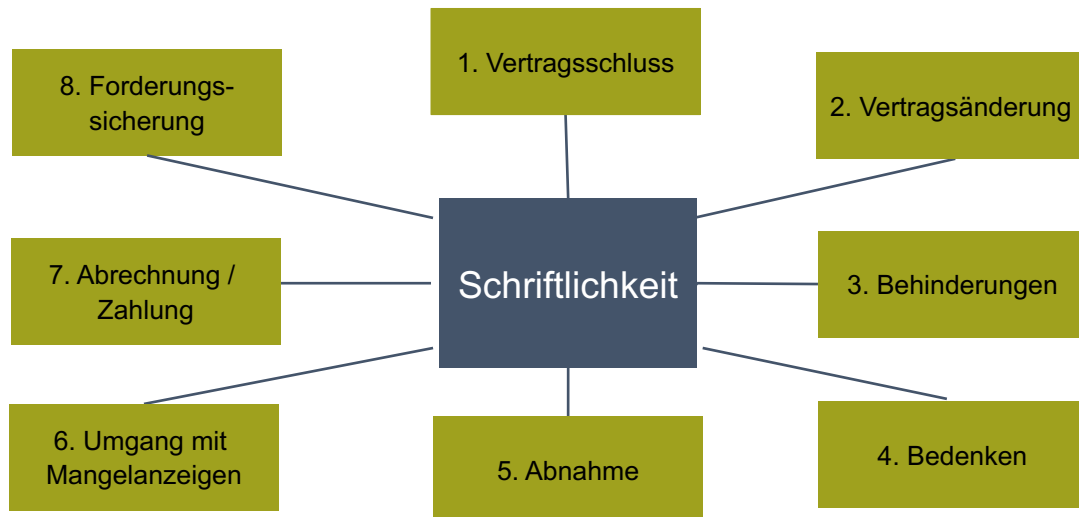
- rechtzeitig, ordentlich, rechtssicher
- Wiedervorlagen wegen eines „Nachhakens“ einrichten
- Sachlich aber freundlich
- kurz und bündig

10. März 2026

18

18

Kernfelder für Schriftlichkeit



19

Kaufmännisches Bestätigungsschreiben

- gilt nur unter bei Unternehmern einschließlich öffentliche Hand
- Bezugnahme auf vorangegangene Verhandlungen, Gespräch usw.
- Wiedergabe des wesentlichen Verhandlungsinhalts

Sehr geehrter Herr Mustermann,
ich nehme Bezug auf die
Baubesprechung von gestern, in der
Sie mich beauftragt haben, zusätzlich
zur Elektroanlage auch die
Photovoltaikanlage zu liefern und
einzubauen.

Wir hatten einen Preis von ____ EUR
netto vereinbart, die Bemusterung
erfolgt ____

Freundlichen Grüße

Datum

Ihr Herr Schlaumeier

20

Verbraucherrechte beachten



- Widerrufsbelehrung
- Informationspflichten
- vermeiden Sie die Unterzeichnung eines Bauvertrages mit einem Verbraucher außerhalb Ihrer Geschäftsräume, wenn möglich
- verwenden Sie Widerrufsbelehrung und lassen Sie die Belehrung unterzeichnen, wenn Sie außerhalb Ihrer Geschäftsräume einen Vertrag eingehen wollen
- Wenn Sie spontan einen Vertrag formlos eingegangen sind, schicken Sie eine Widerrufsbelehrung nach (Einschreiben!).

10.03.26

21

06.

Abnahmeproblematik

10.03.26

22

10.03.26

Das Lebensglück des
Unternehmers hat
eine Basis:

Die Abnahme



23

10.03.26

Zunächst:
Grundsätzliches zur Abnahme

24

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)

10.03.26

25

Abnahmearten



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

10.03.26

26

Rechtsfolgen der Abnahme



10.03.26

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

27

Abnahmeverweigerung



10.03.26

- 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

28

Abnahmewirkungen nach unberechtigter Verweigerung



10.03.26

- Die unberechtigte Abnahmeverweigerung führt zum Eintritt der Abnahmewirkungen.
- Übernimmt ein Auftraggeber als Bauträger das vom Auftragnehmer fertiggestellte Bauvorhaben und bietet er es anschließend am Markt an, bringt er hiermit die stillschweigende Billigung der ausgeführten Leistung im Sinne der Abnahme zum Ausdruck.
- Prüfvermerk eines Architekten kann zur Verpflichtung des Auftraggebers nach den Grundsätzen über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht zur Abnahme führen
- Die widerspruchslose Entgegennahme eines Baustellenprotokolls gilt selbst dann als Einverständnis mit dessen Inhalt, wenn sich hieraus ergänzende oder klarstellende Bestimmungen ergeben, und auch dann, wenn für den Empfänger bei den Vertragsverhandlungen ein vollmachtloser Vertreter aufgetreten ist.

OLG Frankfurt, Urteil vom 06.10.2023 - 29 U 143/21

29

Wesentliche und unwesentliche Mängel



10.03.26

- 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

30

Urteil: Unwesentlichkeit

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)



10.03.26

31

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

10.03.26

32

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



10.03.26

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

33

M U S T E R : Abnahmeverlangen nach VOB/B



10.03.26

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

34

M U S T E R : Nachfristsetzung Abnahme BGB



10.03.26

Nachfristsetzung zur Abnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

fertig gestellten Leistungen innerhalb der nächsten 12 Werktage.

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

35

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



10.03.26

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 Abnahmetermin 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

36

Teilabnahme



10.03.26

- 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

37

10.03.26

Jetzt:
Spezielles zur Abnahme

38

Abnahmeregeln nach BGB



10.03.26

- 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)

39

M U S T E R : Abnahmeverlangen nach § 640 Abs. 2 BGB (Verbraucher)



10.03.26

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

40

Abnahmeverweigerung hat Folgen

10.03.26

(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)

41

Zustandsfeststellung



10.03.26

- 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

42

M U S T E R : Zustandsfeststellung nach § 650g Abs. 2 BGB



10.03.26

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

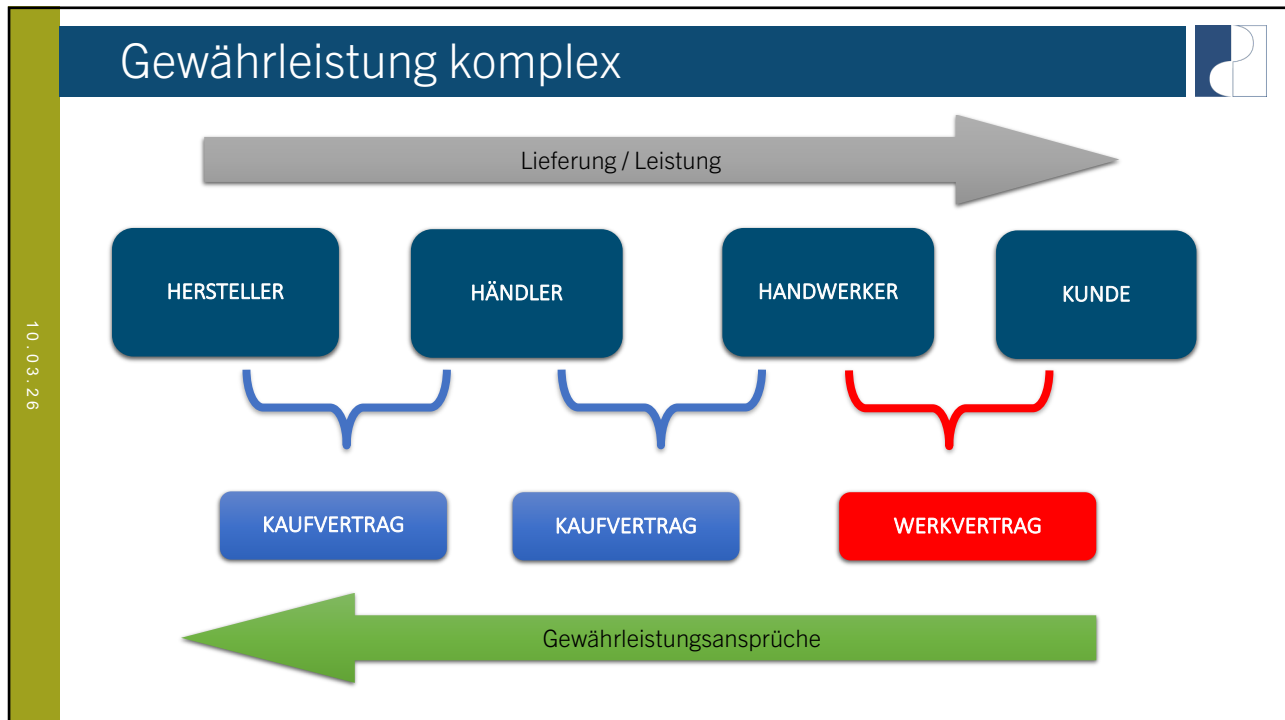
43

10.03.26

07. Gewährleistung



44



45

10.03.26

Hauptpflicht des Werkunternehmers

- Werkleistungen müssen mangelfrei erbracht werden

46

Sachmängelfreiheit im BGB



10.03.26

- § 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

47

Sachmängelfreiheit in der VOB/B



10.03.26

- § 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...“

48

Gebot der Sachmängelfreiheit



10.03.26

- 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

49

Linien der Rechtsprechung



10.03.26

- 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

50

Gewährleistungshaftung

51

Gewährleistungshaftung nur, wenn:



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

52

MUSTER : Kostenfolge bei unberechtigten Mangelanzeigen



10.03.26

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

53

Urteil: Verschleiß

10.03.26

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)

54

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

10.03.26

55

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

10.03.26

56

Urteil: Pumpe

10.03.26

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)

57

Urteil: Mangel reicht nicht

10.03.26

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)

58

Fristen im Gewährleistungsrecht

59

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)

60

Kleine Fristenlehre im Kaufrecht



10.03.26

- 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)

61

Achtung „Baumaterial“



10.03.26

- 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, Nachrüstsätze etc.
- Haftungszeit nach § 438, Abs. 1 Nr. 2 b – 5 Jahre

62

Verkürzung der Fristen in AGB



10.03.26

- 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)

63

"Gewährleistung nach BGB": Mängelrüge hemmt Verjährung nicht!



10.03.26

- Vereinbaren die Parteien eines Bauvertrags, in den die VOB/B einbezogen ist, dass sich die Gewährleistung "nach den werkvertraglichen Vorschriften des BGB" richtet, dann gelten für die Verjährung - und deren Hemmung - ausschließlich die Bestimmungen des BGB; die (nur) in der VOB/B vorgesehene Möglichkeit, die noch laufende Verjährungsfrist durch ein schriftliches Mängelbeseitigungsverlangen zu verlängern, besteht dann nicht.
- Eine Hemmung der Verjährung durch Zustellung eines Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens tritt nur bezüglich solcher Mängel ein, auf die sich die Sicherung des Beweises bezieht.

OLG München, Beschluss vom 13.06.2024 - 20 U 1009/24 Bau

64

Garantie

65

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

66

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

10.03.26

67

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

10.03.26

68



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

10.03.26

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE.

www.ra-dp.de

dimanski@ra-dp.de
Tel.: 0391-53 55 96-16
Fax.: 0391-53 55 96-13