

Aktuelles Baurecht 2024

Damit die Vertragsabwicklung nicht zum „Blindflug“ wird.

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

...vorausgeschickt...



- über 80% der vorgelegten Verträge werden nicht verhandelt
- die Verhandlungsmöglichkeiten sind davon abhängig, ob ein Angebots- oder Nachfragemarkt besteht
- es wird zu wenig und zu unkonkret kommuniziert
- Hinweisnotwendigkeiten werden nicht erkannt
- „...vor Gericht und auf hoher See...“
- Wer rechtlich alles ausschöpft, ist auf dem Weg zum kundenfreien Betrieb.

2

Fahrplan

- Fallstricke in einem Vertrag; Formhinweise
- Angebote - befristet, freibleibend oder unbefristet
- Hinweispflichten gegenüber Verbrauchern
- Rechtsichere Abnahme organisieren
- Umgang mit unberechtigten Mangelanzeigen

12.03.24

3

01.

Allgemeine Formhinweise

12.03.24

4

4

Schriftlichkeit

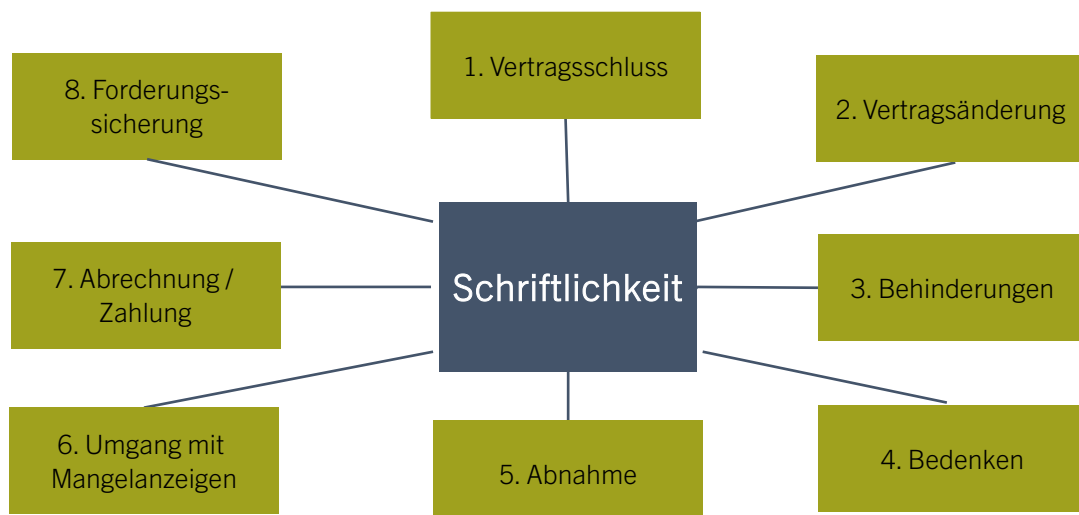
- Verträge können auch mündliche geschlossen werden – Beweislastproblem
- „Wer schreibt, der bleibt“
- Mindestumfang der Schriftlichkeit ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Bedeutung und Risiko des Vertragsthemas
- wenigstens unterzeichnete Angebote
- ist oft Rechtswirkungsvoraussetzung (z.B. wenn Schriftformerfordernisse im Vertrag, für Bedenkenanmeldungen oder Nachtragsvergütung)

12.03.24

5

5

Kernfelder für Schriftlichkeit



12.03.24

6

6

Zugang des Schriftverkehrs sichern



- Richtige Adressaten
- Relevanzabhängige Zustellungsform wählen
- Einwurfeinschreiben
- Faxübermittlung mit Nachtelefonat und Dokumentation
- Zugangsproblematik bei Mails berücksichtigen
- Schriftformerfordernisse beachten

12.03.24

7

7

Vertragsabsprachen dokumentieren



- Vollmachten checken
- immer an den Vertragspartner schreiben
- ggf. kaufmännische Bestätigungsschreiben nutzen
- wichtige Dokumentationsfakten:
 - Wer?
 - Wann?
 - Wo?
 - Wozu/worüber
 - Absprachefestlegungen

12.03.24

8

8

12.03.24

02. Angebotserstellung

9

Kostenangebote und Vertragsschluss

- Kostenangebote grundsätzlich kostenfrei
- aber: ggf. Urheberrechtsschutz
- Vertragsschluss – übereinstimmende Willenserklärungen
- Achtung bei Überschreitung der Kostenangebote – Hinweispflichten!
- Hinweise auf Förderungen

12.03.24

10

Angebotserarbeitung - Vergütungspflicht



Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Ihrer mündlichen/telefonischen Anfrage vom _____ sollen wir Ihnen für die Ausführung von _____-Leistungen zu dem Bauvorhaben _____ ein Angebot unterbreiten.

www.musterschreiben-baurecht.de

Gern kommen wir dieser Aufforderung nach, müssen allerdings darauf aufmerksam machen, dass im Zusammenhang mit der Angebotserarbeitung eine Reihe von Arbeiten erforderlich sind (Ortsbesichtigung, Aufmaßarbeiten, Planungstätigkeiten, Berechnungen usw.), die wir Ihnen zu folgenden Kosten anbieten: _____ €.

Sollte uns der Auftrag für die Arbeiten erteilt werden, reduzieren sich die Kosten auf _____ €.

- werden wir Ihnen die Kosten in Höhe von _____ € gutschreiben.
- nehmen wir von einer Kostenberechnung für unsere Leistungen zur Angebotserarbeitung Abstand.

Bitte beachten Sie auch, dass unser Angebot urheberrechtlich geschützt ist und haben Sie Verständnis dafür, dass eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Einwilligung nicht gestattet wird.

12.03.24

11

11

Befristete Angebote



- Bindung für eine bestimmte Zeit
- innerhalb dieser Zeit keine einseitige Lösung z.B. von den darin fixierten Preisen möglich
- soweit der AN sein Angebot zeitlich begrenzt und zur Befristung nichts anderes äußert, entspricht die Bindungsfrist zugleich der Annahmefrist nach § 148 BGB
- danach erlischt Preisangebot
- minimale Sicherheit in der Preissteigerungsproblematik

12.03.24

12

12

Freibleibende Angebote

- „freibleibendes“ Angebot ist rechtlich nicht bindend
- Ausnahme von dem Grundsatz, dass derjenige der ein Angebot abgibt, an das Angebot auch gebunden ist
- Rechtswirksamer Vertragsschluss wird zeitlich um eine Stufe nach hinten verlagert
- Freibleibendes Angebot mit dem Hinweis begleiten: „Ein Verbindliches Angebot übermitteln wir Ihnen gern bei Interesse am Abschluss eines Vertrages.“
- was im unternehmerischen Rechtsverkehr als „freibleibend“ klar ist, sollte im Verbraucherverkehr mit dem Begriff „unverbindlich“ deutlich unterstrichen werden

12.03.24

13

13

Wer aktuell in Kenntnis der krisenhaften Entwicklung neue Bauverträge mit festen Preisen und Fristen abschließt, riskiert daran festgehalten zu werden.



12.03.24

14

14

Preisgleitklauseln

- als Individualvereinbarungen oder als AGB-Klauseln?
- Rechtsrahmen für die Wirksamkeit derartiger Klauseln bildet das Preisklauselgesetz (PrKIG) für Verträge mit Verbrauchern und ergänzend bei Verwendung als Allgemeine Geschäftsbedingung das AGB-Recht (§§ 305 ff. BGB)
- während AGB's im Geschäftsverkehr einer größeren Gestaltungsmöglichkeit unterliegen, sind im Verbraucherverkehr strikte Maßgaben beim Einsatz von AGB zu beachten
- von der Anwendung von Preisgleitklauseln über AGB's im Verbraucherverkehr wird grundsätzlich abgeraten.

12.03.24

15

15

Textvorschlag
Preisgleitklausel

12.03.24

16

Preisgleitklausel (Textvorschlag)



„Sollte sich der Einkaufspreis/Marktpreis für benötigte Materialien des obigen Angebots zum Zeitpunkt des Einbaus gegenüber dem Zeitpunkt der Angebotserstellung um mehr als fünf Prozent nachweislich erhöht haben, ändert sich der Einheitspreis entsprechend der Gewichtung des Materialanteils in dieser Position.

Für den umgekehrten Fall, dass Materialpreissenkungen eintreten, kann der Auftraggeber dies in entsprechender Anwendung der vorgenannten Regelung geltend machen und es ist ein neuer Preis anhand der erforderlichen Kosten (einschließlich Baustellengemeinkosten) mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, von Wagnis und Gewinn zu vereinbaren.“

12.03.24

17

17

Vereinbarung zur Preisanpassung



Kunde _____

und

Firma _____ wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Vorbemerkung

Angesichts der aktuellen Preisdynamik und den Lieferproblemen bei der Beschaffung von..... (Produktgruppe/ Material bitte konkret benennen) können mit Blick auf die Bauzeit bzw. die durch die Lieferprobleme bedingten Verzögerung des Baubeginns Materialpreisschwankungen nicht ausgeschlossen werden. Beiden Parteien sind sich darüber einig, dass es hier zu einem partnerschaftlichen, fairen Ausgleich des daraus resultierenden Risikos kommen muss. Sie vereinbaren daher nach intensiver Erörterung Folgendes:

12.03.24

18

Vereinbarung zur Preisanpassung



12.03.24

I.

Sämtliche im Angebot des Auftragnehmers enthaltenen Preise für (Produktgruppen benennen) sind auf der Basis der Einkaufspreise zum Zeitpunkt der Erstellung des Angebotes vom2022 kalkuliert. Die jeweiligen Einkaufspreise werden als Anlage 1 zu dieser Vereinbarung offengelegt. Zudem werden die Positionen aufgelistet, in denen diese Materialien zum Einsatz kommen. (Bitte die Anlage beifügen: Übersicht über die Einkaufspreise bei Angebotsabgabe und die Auflistung der von den Materialpreisschwankungen betroffenen Positionen)

Den Parteien ist bekannt, dass sich die Preise für die genannten Produktgruppen aufgrund der aktuellen Entwicklungen erheblich verändern können. Erhöhen oder vermindern sich nach Vertragsschluss die in der Anlage aufgeführten Einkaufspreise zum Zeitpunkt der Abrechnung des Materials um mehr als ___ Prozent, sind die Einheitspreise der betroffenen Positionen, um diesen Faktor anzupassen, wenn eine Vertragspartei dies verlangt. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Zeitpunkt der Bestellung und die Rechnung des Lieferanten vorzulegen, wenn er die Anpassung verlangt. Der Kunde kann seinerseits die Vorlage dieser Unterlagen verlangen, um die Option für eine Preisanpassung prüfen zu können.

19

Vereinbarung zur Preisanpassung



12.03.24

II.

Mit dieser Vereinbarung werden ausschließlich Materialpreisschwankungen geregelt und abgegolten. Von dieser vereinbarten Abgeltung sind Kosten nicht erfasst, die z. B. aus anderen Verzögerungen in der Bauabwicklung entstehen können, die der Auftragnehmer nicht zu verantworten hat.

Diese Vereinbarung ist Inhalt und Wirksamkeitsvoraussetzung des Vertrages mit der Nummer.... (bitte klare Bezugnahme auf den Ausgangsvertrag)

..... Ort, Datum Ort, Datum

..... für den Auftragnehmer für den Auftraggeber

20

Textvorschlag Bauzeitanpassung

21

Bauzeitanpassung (Textvorschlag)



„Die vereinbarte Bauzeit gilt für einen ungestörten Bauablauf, mit dem unter normalen Gegebenheiten zu rechnen ist...(ggf. Sachprognose aus absehbaren Problemfeldern))

Im Falle unvermeidlicher, nicht durch den Auftragnehmer zu vertretener Bauablaufstörungen verlängert sich die im Vertrag vereinbarte Bauzeit entsprechend um die Dauer der Behinderung mit einem angemessenen Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten.

Der Auftragnehmer wird alles tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Er verpflichtet sich, dem Auftraggeber die hindernden Umstände und gegebenenfalls ihren Wegfall unverzüglich schriftlich anzeigen.“

22

Textvorschlag Baupreisindex-Klausel

23

Baupreisindexklausel (Textvorschlag)

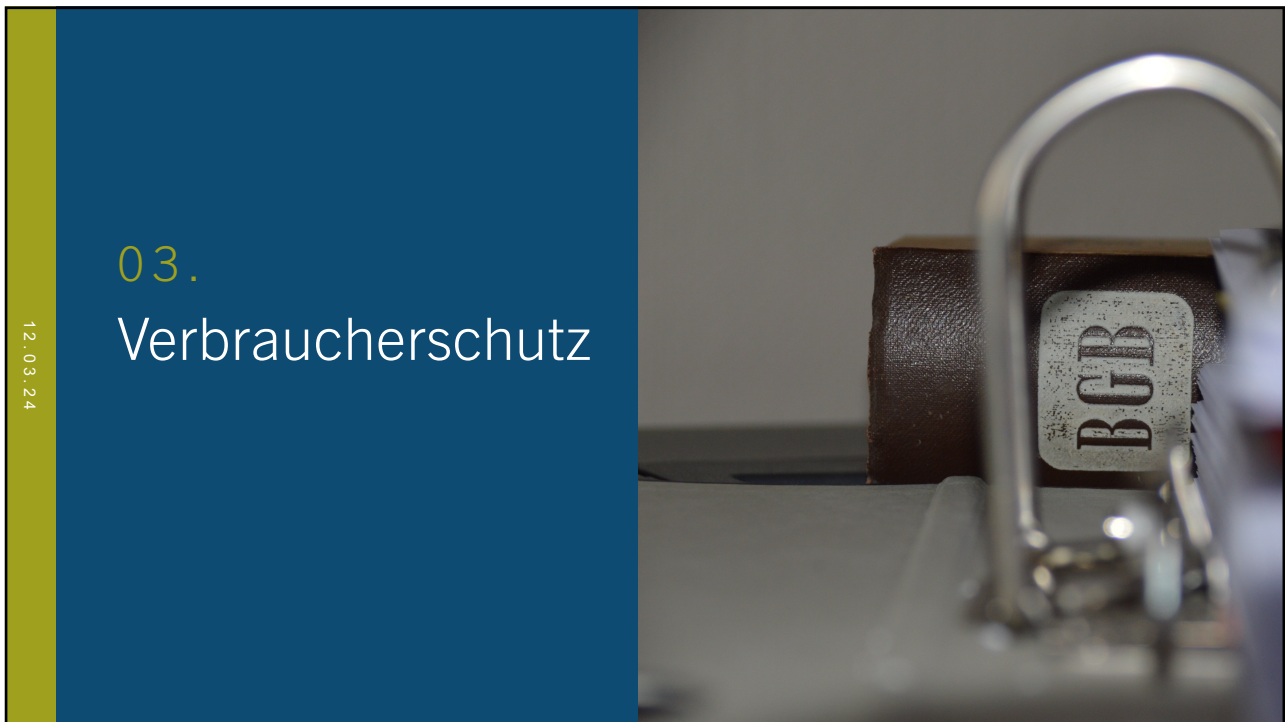


„Verzögern sich der vereinbarte Bauzeitbeginn oder Termine und haben in den Verzögerungszeiträumen Preissteigerungen für die Beschaffung von Materialien über eine Zumutbarkeitsschwelle von (5 %) hinaus stattgefunden, soll eine Preisanpassung auf der Grundlage des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes www.destatis.de erfolgen. Hierbei sollen sich die Angebotspreise auf der Grundlage der für den Verzögerungszeitraum vom Statistischen Bundesamt ermittelte prozentualen Veränderungsdaten des _____ Baupreisindex ändern.

Für den umgekehrten Fall, dass Materialpreissenkungen eintreten, kann der Auftraggeber dies in entsprechender Anwendung der vorgenannten Regelung geltend machen.“

- Index muss definiert werden.

24



25

Verbraucherschutz berücksichtigen

- Widerrufsbelehrung bei Verbraucherverträgen beachten
- Bei Verträgen, deren Abschluss nicht in Geschäftsräumen erfolgt, Widerrufsbelehrung und Widerrufsschreiben

12.03.24

26

26

Verbrauchervertrag

- wenn sich ein Unternehmer (§ 14 BGB) zur Lieferung einer Ware oder Erbringung einer Dienstleistung
- und der Verbraucher (§ 13 BGB) zur Zahlung eines Entgelts verpflichtet.

Verbraucher ist gem. § 13 BGB:

Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, welche überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zurechnet werden können

12.03.24

27

27

Verbrauchervertragsarten

- Kaufverträge mit/ohne Montageverpflichtung,
- Werkverträge,
- Werklieferungsverträge usw. (§ 312 Abs. 1 BGB)
- Bauvertrag mit Verbraucher
- Verbraucherbauvertrag (kann auch bei Einzelgewerken im Zuge der Errichtung eines EFH gegeben sein)

12.03.24

28

28

Widerrufsbelehrung

www.musterschreiben-baurecht.de

Muste für die Widerrufsbelehrung
des StGB-Unternehmers gegenüber Verbrauchern,
zu erfüllen die eigenen Geschäftstätigkeit gem. §§ 14 Abs. 1 S. 1
(Artikel 2 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 EGBGB)

Brinkhoff des StGB-Unternehmers Ort, Datum _____

Name u. Anschrift des Verbrauchers _____

Widerrufsbelehrung

Zum Vertrag Nr. _____ (Unbeschadet _____
zum Bau-Objekt _____ (Name des Unternehmens ausfüllen))

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beginnt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
sowohl Unternehmen als auch die Firma des StGB-Unternehmers, Anschrift und soweit verfügbar, Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse, mitteilen eine eindeutige Erklärung (z. B. an mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, vorlegen.
Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Warnung der Widerrufsfrist nicht so aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.
Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, gängige Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen/Werkleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis

Zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen/Werkleistungen im Vergleich zum Gesamtwert der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen/Werkleistungen entspricht.
Im Übrigen sind die erbrachten Leistungen spätestens nach 14 Tagen zurückzugewahren. (EGBGB Abs. 1 S. 10)

Erlösches des Widerrufsrechts
Das Widerrufsrecht erlischt gemäß § 355 Abs. 4 BGB bei diesem Werkvertrag, wenn
- die Werkleistung vollständig erbracht haben
- und mit der Ausführung der Werkleistung **ent** begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben, mit der Ausführung der Werkleistung zu beginnen
- und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertrags Erfüllung durch uns verlieren.

Bestätigung des Verbrauchers, die Widerrufsbelehrung erhalten zu haben.

(Ort, Datum) (Unterschrift des Verbrauchers)
(Als ein Beispiel für den Verbraucher und den Unternehmer.)

Es wird auf Ziffer 5 des Werkvertrages hingewiesen, wonach der Unternehmer besichtigt ist, mit der Ausführung der Werkleistung (Beginn der Arbeiten) erst nach Ablauf der Widerrufsfrist zu beginnen.

Erklärung des Verbrauchers
Hiermit erkläre ich (wir) (*),
(1) dass ich/wir (*), mein/unsere(n) (*), ausdrückliche Zustimmung dazu geben (*), dass der Unternehmer mit der Ausführung dieser Werkleistung beginnen darf, oder zu dem in Ziffer 5 des Vertrages genannten Termin vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen soll,
(2) dass ich/wir (*), besichtigt (*), davon Keine Kenntnis habe(hab) (*), dass ich/wir (*), mein/unsere(n) (*), Widerrufsrecht in dem Moment verloren (*), in dem der Unternehmer den Vertrag vollständig erfüllt hat.

(Ort, Datum) (Unterschrift des Verbrauchers)
(Als ein Beispiel für den Verbraucher und den Unternehmer.)

12.03.24
29

Widerrufsformular

www.musterschreiben-baurecht.de

(Wenn Sie (Verbraucher) den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zu:

An _____
[Hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen]

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*), den von mir/uns (*), abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*),/über die Erbringung der folgenden Dienstleistung/Werkleistung (*),
(Zum Beispiel, falls den Verbraucher möglich: Beschreibung der Werkleistung, Angaben zum Vertrag) _____

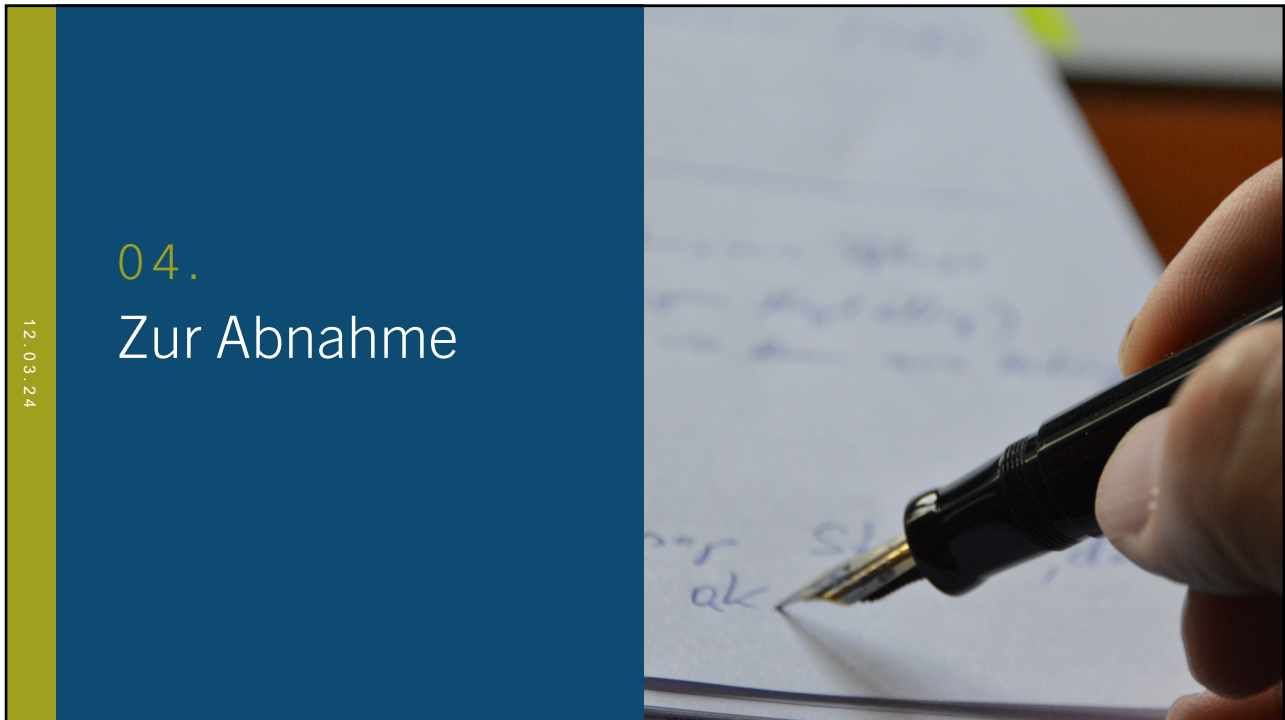
im Bau-/Objekt _____
Bestellt am (*) _____/erhalten am (*) _____
Name des/der Verbraucher(s) _____
Anschrift des/der Verbraucher(s) _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s) _____
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum _____

(*), Unzutreffendes streichen.

12.03.24
30



31

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)

32

Abnahmearten

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

12.03.24

33

Rechtsfolgen

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

12.03.24

34

Wesentliche und unwesentliche Mängel



- 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

12.03.24

35

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.

12.03.24

36

MUSTER : Abnahmeverlangen nach § 640 BGB



12.03.24

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

37

MUSTER : Nachfristsetzung Abnahme BGB



12.03.24

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 Teileleistungen 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

38

MUSTER : Nachfristsetzung Abnahme VOB/B



12.03.24

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

39

Teilabnahme



12.03.24

- 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

40

Neue Abnahmeregeln

- 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)

12.03.24

41

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

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

12.03.24

42

Abnahmeverweigerung hat Folgen

(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)

12.03.24

43

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

12.03.24

44

12.03.24

05.
Umgang mit
unberechtigten
Mangelanzeigen



45

12.03.24

„Ich möchte Ihren Chef sprechen.“
„Der ist nicht da.“
Aber ich habe ihn gerade am Fenster gesehen.“
„Er Sie auch.“

46

Sachmängelfreiheit im BGB



12.03.24

- § 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



12.03.24

- § 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

Gewährleistungshaftung nur, wenn:

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

12.03.24

49

M U S T E R : Kostenfolge bei unberechtigten Mangelanzeigen

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

12.03.24

50

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

12.03.24

51

Garantie

12.03.24

52

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

12.03.24

53

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

12.03.24

54



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

12.03.24

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

www.ra-dp.de

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