

TEIL II

Umgang mit Mängelansprüchen – Gewährleistung verstehen und rechtssicher agieren

31.08.26



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

...vorausgeschickt...



- kein baurechtliches Thema wird mit so vielen Missverständnissen begleitet, wie das Thema „Gewährleistung“
- 90 % aller Gewährleistungsanzeigen haben mit Gewährleistung nichts zu tun
- Rechthaberei durch den AN führt zum „kundenfreien“ Betrieb

31.08.26

2

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

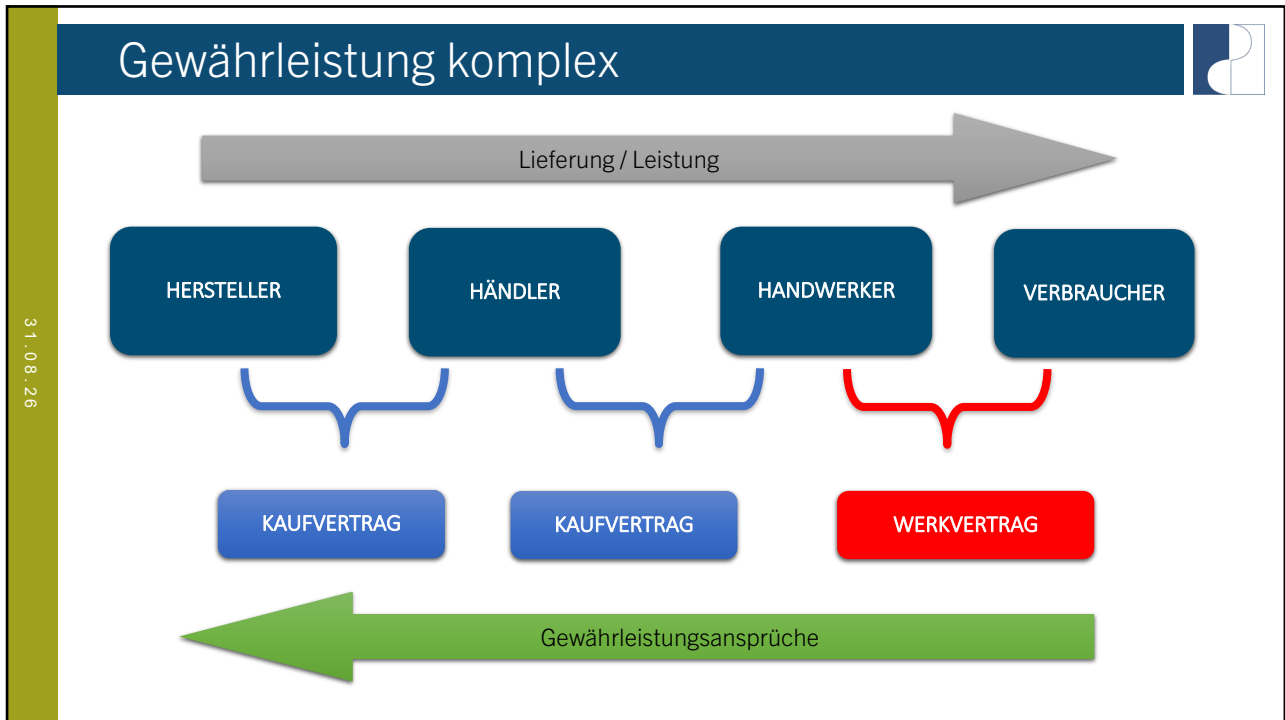
3

Schwerpunkte Teil II

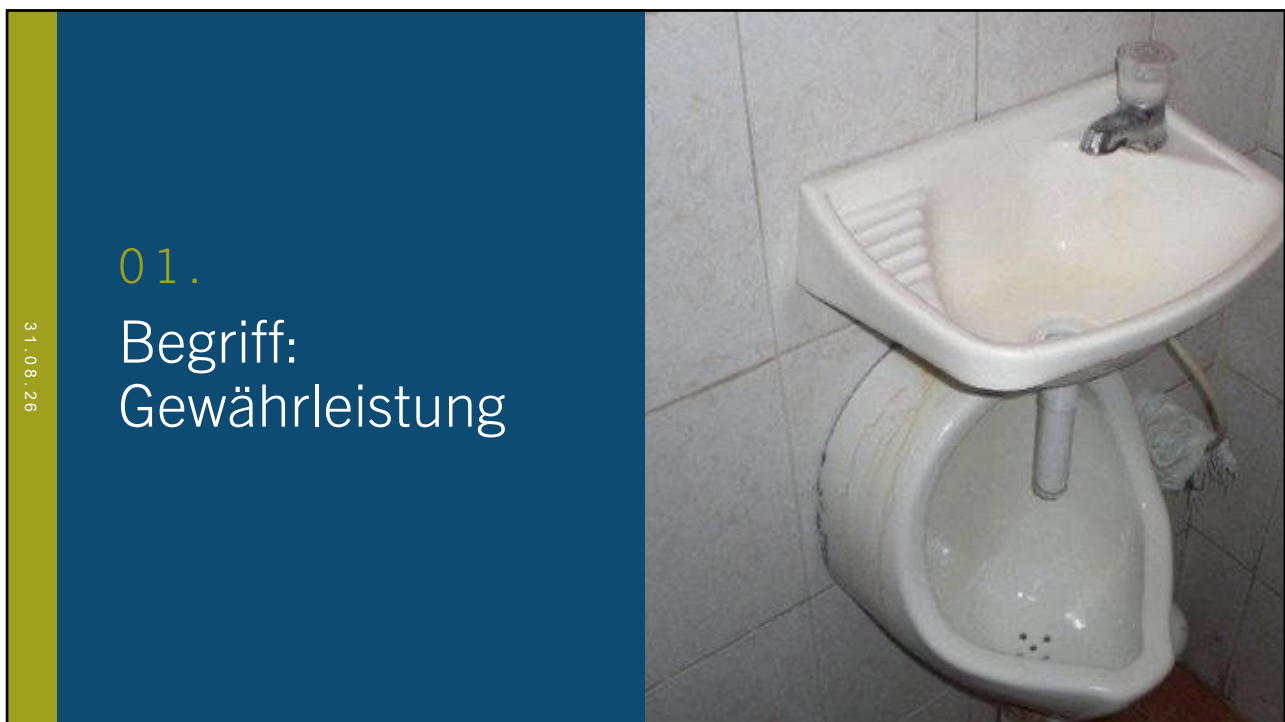


01. Inhalt der Gewährleistung
02. Gewährleistungshaftung
03. Fristen im Gewährleistungsrecht
04. Das Märchen vom „versteckten“ Mangel
05. Garantie
06. Regressansprüche gegenüber Lieferanten

4



5



6

Hauptpflicht des Werkunternehmers

- Werkleistungen müssen mangelfrei erbracht werden

7

Sachmängelfreiheit im BGB



- § 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

8

Sachmängelfreiheit in der VOB/B



31.08.26

- § 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...“

9

Gebot der Sachmängelfreiheit



31.08.26

- 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

10

Beschaffensvereinbarung

- AN schuldet vertragsgerechte Ausführung
- Vertrag weist Beschaffenheit aus
- bei Nichteinhaltung: Mangel (unabhängig davon, ob die Abweichung für den AG einen technischen Nachteil bedeutet)
- bei Abweichung, die technisch aber in Ordnung ist (z.B. Abweichung vom LV aber gleichwertige Leistung), ggf. keine Mangelbeseitigungsverpflichtung durch den AN
(OLG Düsseldorf, 03.07.2012; Az.: 21 U 150/09)

31.08.26

11

Anerkannte Regeln der Technik

Technische Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der Wissenschaft als richtig anerkannt sind und feststehen, sowie in dem Kreise der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortlaufender praktischer Erfahrungen als technisch geeignet anerkannt sind.

(Ingenstau/Korbion)

31.08.26

12

a.a.R.d.T. Gewährleistungsvoraussetzung



- Verstoß gegen a.a.R.d.T. ist Beschaffenheits- bzw. Gebrauchsbeeinträchtigung des Bauwerks und führt zur Gewährleistungshaftung

31.08.26

13

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 führen zu Ordnungsstrafen
- Verletzungen von Hinweispflichten führen zum Schadenersatz

31.08.26

14



15

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

16

Anforderungen an Bedenkenmeldung



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

31.08.26

17

Gewährleistungshaftung nur, wenn:



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

31.08.26

18

M U S T E R : Kostenfolge bei unberechtigten Mangelanzeigen



31.08.26

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

19

URTEIL: Verschleiß

31.08.26

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)



20

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

31.08.26

21

M U S T E R : 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

31.08.26

22

31.08.26

03.

Fristen im Gewährleistungsrecht



23

31.08.26

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)

24

Kleine Fristenlehre im Kaufrecht



31.08.26

- 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)

25

Achtung „Baumaterial“



31.08.26

- 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

26

Verkürzung der Fristen in AGB

- 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)

31.08.26

27

04.

Das Märchen vom
„versteckten“
Mangel



31.08.26

28

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!“

31.08.26

29

Verlängerte Haftung nur bei Arglist



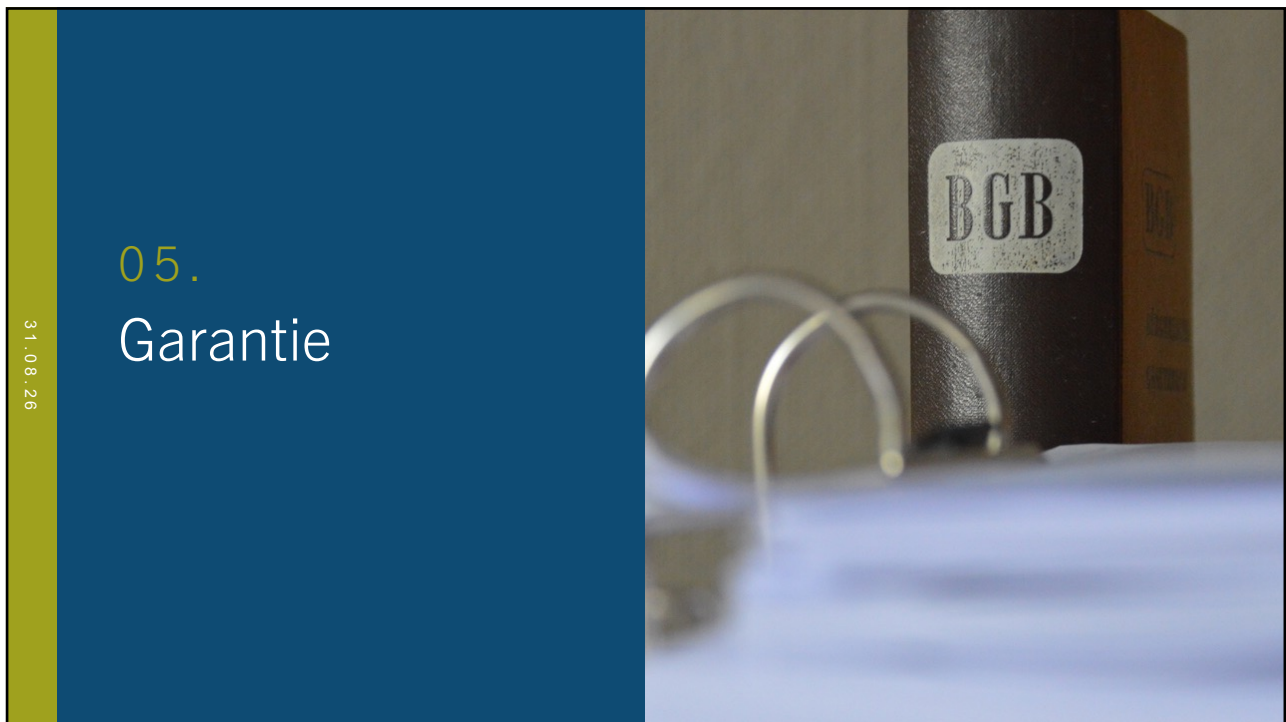
- Regelverjährung für Baumängel: 5 Jahre
- Verlängerung auf 10 Jahre, wenn der AN „arglistig“ gehandelt hat (§ 634 a Abs. 3, § 195 BGB)
- „Ein Unternehmer verschweigt einen offenbarungspflichtigen Mangel arglistig, wenn ihm dieser bei der Abnahme bekannt ist und er ihn dennoch nicht offenbart. Dabei 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

31.08.26

30



31

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

32

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

31.08.26

33

Wirksamkeitsvoraussetzungen für Garantie



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

31.08.26

34

MUSTER: Ausschluss von Herstellergarantien



31.08.26

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

35

31.08.26

06. Regressansprüche gegenüber Lieferanten



36

Kaufrechtliche Mangelansprüche



- 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)

31.08.26

37

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
- Materialbedingte Mangelanzeigen immer auch zügig dem Verkäufer anzeigen (Verjährungsproblematik)

31.08.26

38

MUSTER: Mangelanzeige an Lieferanten



31.08.26

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauvorhaben _____ haben wir von unserem Auftraggeber am _____ eine Mangelrüge erhalten, die sich auf ein von Ihnen geliefertes Bauteil (Aggregat / Material etc.) bezieht. Es handelt sich dabei um _____. Dieses Bauteil (Aggregat / Material etc.) wurde von uns im Rahmen eines sog. Bauvertrages eingebaut, wofür unsere Firma grundsätzlich eine 5-jährige Gewährleistungshaftung trifft.

Die von Ihnen bezogenen Bauteile (Aggregate / Materialien etc.) stellen kaufrechtlich „Baumaterial“ gem. § 438, Abs. 1 Nr. 2 b BGB dar, wofür den Verkäufer ebenfalls eine 5-jährige Gewährleistungshaftung ab Übergabe der Sache zu übernehmen hat. Diese Frist ist noch nicht um, so dass wir Mängelansprüche anmelden.

Bitte liefern Sie uns im Rahmen Ihrer Gewährleistungsverpflichtung die o.g. mangelhaften Bauteile (Aggregate / Materialien etc.) bis zum _____ nach.

Ferner machen wir auf der Grundlage des § 439 BGB für die von uns geleisteten Aufwendungen folgende Kosten geltend:

Wir bitten Sie, sich dafür einzusetzen, dass im Zusammenhang mit der Abwicklung der Angelegenheit eine schnelle und tragfähige Vereinbarung im Interesse der Kunden und aller Beteiligten getroffen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

www.musterschreiben-baurecht.de

39

Was sind notwendige Kosten?



31.08.26

- Anfahrtskosten zum Kunden, Fehlersuche zur Verifizierung des Mangels
- Ausbau/Demontage der mangelhaften Sache
- Abwicklung des Umtausches gegen eine mangelfreie Sache oder Zurücksendung der mangelhaften Sache an den Lieferanten (zur Nachbesserung oder zur Rückgabe)
- Ggf. weitere Anfahrtskosten für den Wiedereinbau (soweit sich der Mangel nicht sofort beheben ließ)
- Ggf. Anpassung des neu gelieferten mangelfreien Bauteils bzw. des nachgebesserten Bauteils Wiedereinbau/erneute Montage der mangelfreien Sache
- Ggf. neue Funktionsproben und Änderung der Dokumentationen
- Ggf. Aufwendungen für die Abwicklung (Sachbearbeitung für die Abwicklung des Mangelgewährleistungsfalles, sonstige Administrationskosten)

40

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 1 Jahr ab Übergabe an den (Verbraucher-) Käufer - Beweislast beim Verkäufer
- danach bzw. im Geschäftsverkehr muss Käufer beweisen, dass der Mangel schon bei Übergabe vorlag

31.08.26

41

Löse das Problem,
nicht die
Schuldfrage.

31.08.26



42



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

31.08.26

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