



Bauwesen und Architektur

▷ Recht und Praxis

Cornelius Pfisterer

Mängelhaftung bei Bauverträgen

Probeseiten

Weitere Informationen zur Fachbroschüre
und eine Bestellmöglichkeit finden Sie [hier](#).



Verlag Dashöfer

Dr. Cornelius Pfisterer

Mängelhaftung bei Bauverträgen



Verlag Dashöfer GmbH

Fachinformationen · Business-Seminare · Online-Medien

Barmbeker Straße 4a · 22303 Hamburg

Telefon: 0 40/41 33 21-0 · Fax: 0 40/41 33 21-10

E-Mail: info@dashoefer.de · Internet: www.dashoefer.de

Stand: September 2013

Copyright © 2013 Dashöfer Holding Ltd., Zypern & Verlag Dashöfer GmbH, Hamburg. Alle Rechte, insbesondere Titelrecht, Lizenzrecht und gewerbliche Schutzrechte sind im alleinigen Eigentum der Dashöfer Holding Ltd. Zypern.

Alle Rechte sind vorbehalten, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und Verbreitung sowie Übersetzung. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Druck, Fotokopie, elektronische oder andere Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert werden.

Die in diesem Werk enthaltenen Informationen wurden nach bestem Wissen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung erarbeitet, erfolgen aber wegen der uneinheitlichen Ergebnisse in Forschung, Rechtsprechung und Verwaltung ohne Gewähr. Der Verlag haftet insbesondere nicht für den Inhalt der vorgestellten Internet-Seiten. Die Verantwortung für Inhalt und Funktion der Links liegt bei den jeweiligen Betreibern.

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Luisenstraße 62, 47799 Krefeld
Druck: Mailfix e. K., 22145 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Grundlagen	2
2.1	Zeitlicher Anwendungsbereich	2
2.2	Das Leistungsstörungenrecht des BGB	2
2.3	Bauverträge	3
2.4	Architekten- und Ingenieurverträge	4
2.5	VOB/B	4
2.6	Gesamtschuldnerische Haftung	6
3	Der Mangelbegriff	7
3.1	Mangelbegriff nach dem BGB	7
3.1.1	Sachmangel	7
3.1.2	Rechtsmangel	11
3.2	Mangelbegriff nach der VOB/B	12
3.3	Der Sachmangel im Architekten- und Ingenieurvertrag	13
4	Die Ansprüche bei Mängeln	15
4.1	System der Mängelansprüche im BGB	15
4.2	System der Mängelansprüche in der VOB/B	16
4.2.1	Ansprüche nach VOB/B vor der Abnahme	16
4.2.2	Ansprüche nach VOB/B nach der Abnahme	19
4.3	Zurückbehaltungsrechte des Auftraggebers	26
4.3.1	Zurückbehaltungsrechte beim BGB-Vertrag	26
4.3.2	Zurückbehaltungsrechte beim VOB-Vertrag	27
4.4	Die Mitverantwortlichkeit des Auftraggebers für Mängel beim VOB/B-Vertrag	27
5	Verjährung	28
5.1	Grundlagen	28
5.2	Hemmung und Unterbrechung	28
5.3	Verjährungsfristen beim BGB-Vertrag	29
5.4	Verjährungsfristen beim VOB/B-Vertrag	30
5.4.1	Arbeiten an einem Grundstück	31

5.4.2	Wartungsarbeiten	31
5.5	Übergangsvorschriften	32
5.6	Verjährung der Vergütungsansprüche	32
6	Sicherheiten beim Bauvertrag	33
6.1	Sicherung des Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers	33
6.2	Sicherung der Ansprüche des Auftraggebers	35
6.3	§ 17 VOB/B	35

1 Einleitung

Die praktische Relevanz der Mängelhaftung bei Bauverträgen liegt auf der Hand – oder kennen Sie ein Bauvorhaben, bei dem keine Mängel aufgetreten sind? Änderungen in der Gesetzgebung und Rechtsprechung machen es für alle am Bau Beteiligten zunehmend schwieriger, den zahlreichen Haftungsfallen, die im Bereich des Mängelrechts lauern, zu entgehen.

Umfangreiche Änderungen der Rechtslage erfolgen in immer kürzeren Abständen: Zum 1. Januar 2002 ist das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts in Kraft getreten, das auch die Tätigkeit der an der Realisierung eines Bauvorhabens Beteiligten betrifft. Besonders die Neuregelung des Verjährungsrechts ist für die tägliche Praxis relevant. Das Werkvertragsrecht als Teil des Schuldrechts wurde durch das am 1. Januar 2009 in Kraft getretene Forderungssicherungsgesetz erheblichen Veränderungen unter anderem im Bereich der Sicherheiten unterworfen. Auch die VOB/B wird regelmäßig überarbeitet. Architekten und Ingenieure hatten es seit 18. August 2009 mit der völlig neu gefassten HOAI zu tun. Nun gilt seit dem 17. Juli 2013 schon wieder eine neue Fassung. Zudem vergeht kaum ein Monat ohne eine neue, grundlegende Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum Bau- und Architektenrecht.

Die vorliegende Broschüre ist als praktischer Ratgeber zu verstehen, mit dem sich an der Realisierung eines Bauvorhabens Beteiligte einen kompakten Überblick über die Mängelhaftung verschaffen können. Zur Vertiefung wird auf die umfangreiche Kommentarliteratur verwiesen.

Nach Darstellung einiger rechtlicher Grundlagen (2) werden nachfolgend der Mangelbegriff (3) und sodann die aus dem Vorliegen eines Mangels resultierenden Ansprüche (4) dargestellt. Verjährung (5) und die Sicherheiten (6) bilden den Abschluss.

2 Grundlagen

2.1 Zeitlicher Anwendungsbereich

Alle ab dem 1. Januar 2002 abgeschlossenen Verträge richten sich nach dem durch die Schuldrechtsmodernisierung neu geschaffenen Recht. Vorher abgeschlossene Verträge werden grundsätzlich nach altem Recht abgewickelt. Allerdings werden Dauerschuldverhältnisse nach einer weiteren Übergangsfrist von einem Jahr ab dem 1. Januar 2003 nunmehr auch nach neuem Recht beurteilt. Bei Bau- und Architektenverträgen handelt es sich der Sache nach zwar um Verträge, die oftmals über einen Zeitraum von mehreren Jahren realisiert werden, sie stellen aber keine Dauerschuldverhältnisse im Sinne des Gesetzes dar.

Praxistipp:

Es gilt der Grundsatz: Alte Verträge – altes Recht, neue Verträge – neues Recht.

Da es nur noch in seltenen Einzelfällen Berührungspunkte mit dem bis 2002 geltenden Schuldrecht geben wird, soll nachfolgend nur die geltende Rechtslage dargestellt werden.

Bei der VOB/B hängt die zu berücksichtigende Fassung regelmäßig vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses ab, auch wenn abweichende Vereinbarungen möglich sind. Für die HOAI kommt es zwingend auf den Zeitpunkt an, zu dem der Architektenvertrag geschlossen wurde.

2.2 Das Leistungsstörungenrecht des BGB

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit § 280 BGB eine Grundnorm für jeden Schadensersatzanspruch aus der Verletzung von Pflichten aus einem Schuldverhältnis vor. Danach kann der Gläubiger Schadensersatz verlangen, wenn der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis verletzt und dies auch zu vertre-

ten hat. Schadensersatz statt der Leistung – also der Schaden, der aus der Nichtdurchführung des Vertrages entstehen kann – kann vom Gläubiger nur verlangt werden, wenn er dem Schuldner zuvor eine angemessene Frist zur Leistung gesetzt hat. Dies ist in den §§ 281 bis 283 BGB geregelt.

Der Gesetzgeber hat in § 286 Abs. 3 BGB festgelegt, dass der Schuldner einer Entgeltforderung **spätestens** in Verzug gerät, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder gleichwertigen Zahlungsaufstellung die Zahlung leistet. Eine Mahnung zu einem früheren Zeitpunkt ist daher nicht mehr ausgeschlossen.

2.3 Bauverträge

Bauverträge bilden den Kernbereich für die Anwendung des „klassischen“ Werkvertragsrechts, das in den §§ 631ff BGB geregelt ist. Die Vorschriften gelten sowohl für Verträge über unbewegliche Sachen (Bauwerke im eigentlichen Sinn) als auch für geistige Leistungen wie bei Architekten- und Ingenieurverträgen.

Zentrale Norm im Rahmen der Mangelhaftung ist § 634 BGB. Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen – soweit nichts anderes bestimmt ist –

1. nach § 635 BGB Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 BGB den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach §§ 636, 323 und 326, Abs. 5 BGB vom Vertrag zurücktreten oder nach § 638 BGB die Vergütung mindern und
4. nach §§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB Schadenersatz oder nach § 284 BGB Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Das Gesetz enthält seit 2002 auch den von der Rechtsprechung entwickelten Vorschussanspruch des Bestellers, den dieser geltend machen kann, wenn der Unternehmer den gerügten Mangel nicht beseitigt.

2.4 Architekten- und Ingenieurverträge

Architekten und Ingenieure sind einerseits selbst Vertragspartner eines Werkvertrages – des Architekten- bzw. Ingenieurvertrages. Darüber hinaus treffen sie Beratungs- und Aufklärungspflichten als Sachwalter des Auftraggebers im Hinblick auf Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung der Bauleistungsverträge.

Für die Honorare der Architekten und Ingenieure galt seit dem 18. August 2009 die neue HOAI, die den Anwendungsbereich der zwingenden preisrechtlichen Vorschriften verringerte. Mit der seit dem 17. Juli 2013 geltenden Novelle ist davon teilweise wieder Abstand genommen worden. Es bleibt aber dabei, dass es sich bei der HOAI um reines Preisrecht handelt, nicht jedoch um allgemeine Vertragsbedingungen. Die HOAI 2009 findet auf alle ab dem 18. August 2009, die Novelle auf alle ab dem 17. Juli 2013 geschlossenen Verträge über Architekten- und Ingenieurleistungen Anwendung.

2.5 VOB/B

Im Zuge der Schuldrechtreform hat der für die VOB zuständige Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) die entsprechenden Regelungen in der VOB/B angepasst. Die VOB/B wurde seitdem mehrfach überarbeitet. Derzeit gelten die Regelungen der VOB/B vom 31. Juli 2009 (Bundesanzeiger Nr. 155a), zuletzt geändert am 26. Juni 2012.

Bitte beachten Sie:

Die VOB gliedert sich in die Teile A, B und C. Diese sind unterschiedliche Regelwerke und stehen in keinem Verhältnis zueinander. Sie sind auch keine Gesetze. Lediglich aus historischen Gründen sind sie unter der Sammelbezeichnung „Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)“ zusammen gefasst. Teil A enthält Regelungen für die Vergabe von Bauleistungen, Teil B stellt ein vorformuliertes Vertragsmuster dar, d. h. Allgemeine Geschäftsbedingungen, Teil C enthält technische Vertragsbedingungen.

Im Rahmen der Mängelhaftung ist vor allem die 2006 erheblich überarbeitete Regelung des § 13 VOB/B interessant, die unten noch im Einzelnen dargestellt wird. Die VOB/B spricht in § 13 nicht mehr von Gewährleistung, sondern von Mängel-

Der Autor



DR. CORNELIUS PFISTERER ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in der auf das Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Schultz und Seldeneck in Berlin. Zu seinen Kernkompetenzen gehören das private Baurecht und das Architektenrecht. Als Mitautor eines Handbuchs zum Insolvenzrecht für Kommunen berät Dr. Pfisterer auch bei der richtigen Vorgehensweise gegenüber dem Insolvenzverwalter und der effizienten Verwertung von Sicherheiten.

Fachinformationen für Ihren Berufsalltag

Mit einem umfangreichen Programm an Fachbroschüren in elektronischer Form (Edocs) und im Printformat (Eprints) greift der Hamburger Wirtschaftsverlag DASHÖFER zahlreiche interessante Themen auf – vom Arbeitsrecht über Steuerfragen bis hin zum Patentrecht oder zur Persönlichkeitsentwicklung. Das Themenspektrum ist groß und wächst stetig.

Unser Programm teilt sich in unterschiedliche Rubriken auf. In jeder Rubrik finden Sie kontinuierlich neue Themen:

- ▶ **Arbeitsrecht und Personal**
- ▶ **Bauwesen und Architektur**
- ▶ **Betriebsrat und Arbeitnehmervertretung**
- ▶ **Öffentliche Verwaltung und Non-Profit Organisationen**
- ▶ **Soziale Kompetenz**
- ▶ **Steuern, Finanzen und Controlling**
- ▶ **Unternehmensführung und Management**
- ▶ **Frau und Beruf**
- ▶ **Vertrieb und Marketing**

Expertinnen und Experten schreiben kompakt, aktuell und informativ. Unser Ziel ist es, Fachwissen auf den Punkt zu bringen.

Nähere Informationen zu den einzelnen Bereichen finden Sie unter www.dashoefer.de/Fachliteratur



Verlag Dashöfer GmbH

- Fachinformationen
- Business-Seminare
- Online-Medien

Barmbeker Straße 4a · 22303 Hamburg

Telefon: 0 40/41 33 21-0

Fax: 0 40/41 33 21-11

E-Mail: info@dashoefer.de

Internet: www.dashoefer.de

9,90 €

zzgl. gesetzl. MwSt.

ISBN 978-3-93183-209-4



9783931832094