

W·I·R

Neue Regelwerke, was nun?

08.10.2026





Andreas Schmidt

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

schmidt@wir-jennissen.de

- seit 2003: ausschließlich tätig im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht als Rechtsanwalt und Partner in verschiedenen Baurechtsboutiquen (JUVE Handbuch) und Wirtschaftskanzleien
- seit 2014: Partner in der LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät
4 Rechtsanwälte, ausschließlich im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht tätig
- ab 01.01.2024: Partner in der **W·I·R Jennißen und Partner Rechtsanwälte Steuerberater mbB**, 21 Rechtsanwälte, ausschließlich im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht tätig

W·I·R Jennißen und Partner (Rechtsanwalt Andreas Schmidt)

- Bei LEINEN & DERICHS: Auszeichnung durch das Magazin „**CAPITAL**“ (fortlaufend seit Ausgabe: Juni 2020) als eine der besten, überregional tätigen Kanzleien im Bau- und Architektenrecht
- Bei LEINEN & DERICHS: Auszeichnung durch das Magazin „**brand eins**“ als eine der besten Wirtschaftskanzleien Deutschlands fortlaufend seit 2021 im Bereich Baurecht
- Fortbildung in vielen technischen Fachgebieten, z.B. nachträgliche Bauwerksabdichtungen, WU-Konstruktionen und Wärmedämmverbundsysteme
- Regelmäßige Publikationen, Mitautor des Formularbuches für Makler und Hausverwalter, erschienen im Boorberg Verlag, Autor eines Beitrages über OS-8-Beschichtungen im Tiefgaragenbau in der Festschrift für Peter Oppler, erschienen im Werner Verlag
- Referent auf vielen Veranstaltungen zum Bau-, Architekten- und Immobilienrecht, z.B. bundesweite Veranstaltungsreihe ISOTEC „Architectus“, Akademie der Ingenieure, IVD West e.V, Ingenieurkammern Baden-Württemberg, Saarland und Rheinland-Pfalz, Bosch-Planertage und die eigene Veranstaltungsreihe „Baurecht + Sachverstand“

W·I·R Jennißen und Partner (Rechtsanwalt Andreas Schmidt)

- Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e.V.
- Mitglied im Deutschen Baugerichtstag e.V.
- Mitglied im Fachausschuss für Bau- und Architektenrecht im KAV e.V.
- Mitglied in der ARGE Bau- und Immobilienrecht im DAV e.V.
- Mitglied in der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV e.V.
- Unterstützung eines Verbandes im Gesetzgebungsverfahren zum neuen Bauvertragsrecht im BMJV
- Berufung in den Ausschuss für das Gesetzgebungsverfahren zur Schaffung eines neuen Bauträgerrechts im BMJV
- Langjährige Zusammenarbeit mit dem Kölner Sachverständigenbüro für Gebäudeschäden, B + K GmbH und weiteren Sachverständigen
- Mitglied im W·I·R - Verbund mit insgesamt 3 Bau- und Immobilienrechtsboutiquen zur Sicherstellung einer bundesweiten qualifizierten Betreuung und Vertretung mit insgesamt 49 Rechtsanwälten:

W·I·R Jennißen und Partner (Rechtsanwalt Andreas Schmidt)

- Wird mit dem W·I·R - Verbund regelmäßig in den Magazinen **CAPITAL** und **FOCUS** sowie von **statista** zu den 20 besten Anwaltskanzleien im Miet- und Wohnungseigentumsrecht gezählt;
- Betreuung von ca. 400 neuen bau- und immobilienrechtlichen Projekten/Mandaten jährlich:
 - Beratung und Vertretung des führenden Unternehmens für Abdichtungen, die ISOTEC Gruppe (ISOTEC GmbH + ISOTEC-Partnerunternehmen)
 - Verbandsanwalt für den Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD West e.V.) und seinen ca. 1600 Mitgliedsbetrieben



- bundesweite Beratung von Investoren, regional und überregional tätigen mittelständischen und größeren Bauträgern, Bauunternehmen, Handwerksbetrieben, Wohnbaugenossenschaften, Architekten-/Ingenieurbüros, deren Haftpflichtversicherungen, weiteren Immobilienmaklern, mehreren Sachverständigenbüros, Hausverwaltungen und deren Eigentümergemeinschaften



Neue Regelwerke, was nun?

1. Struktur der Mängelrechte

Im Werkvertragsrecht werden Verträge auf Grundlage

- des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B)

abgeschlossen.



1. Struktur der Mängelrechte

Um im Falle von Mängeln die rechtliche Situation prüfen und bewerten zu können, ist im ersten Schritt das Vertragsverhältnis und die daraus ergebenden Folgen zu bewerten:

- | | |
|--|---------|
| • Werkvertrag, §§ 631 ff. BGB | BGB |
| • Bauvertrag, § 650 a BGB | BGB |
| • Verbraucherbauvertrag, § 650 i BGB | BGB |
| • Werkvertrag nach VOB/B, §§ 631, 650 a BGB | (VOB/B) |
| • Architekten-/Ingenieurvertrag, § 650 p BGB | BGB |
| • Bauträgervertrag, § 650 u BGB | BGB |

1. Struktur der Mängelrechte

Um die Mängelrechte zu verstehen und richtig anwenden zu können, ist deshalb die Einordnung eines Vertragstyps von entscheidender Bedeutung:

- **Werkvertrag, § 631 BGB**

Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet. Gegenstand des Werkvertrages kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

- **Bauvertrag, § 650 a BGB**

Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

1. Struktur der Mängelrechte

- **Verbraucherbauvertrag, § 650 i BGB**

Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

- **Werkvertrag nach der VOB/B, §§ 631, 650 a BGB**

Jeder Werk- oder Bauvertrag kann auch die VOB/B zum Vertragsinhalt erheben. Die VOB/B stellt somit Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Rechtsverkehr zwischen Unternehmern dar und wird durch ihre Erwähnung in den vorstehenden Vertragstyp miteinbezogen.

- **Architekten- und Ingenieurvertrag, § 650 p BGB**

Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.



1. Struktur der Mängelrechte

- **Bauträgervertrag, § 650 u BGB**

Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen. Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt.



1. Struktur der Mängelrechte

Der Begriff des Mangels unterscheidet sich hingegen zwischen den einzelnen rechtlichen Grundlagen nicht, so dass auf § 633 Abs. 2 BGB verwiesen werden kann:

„Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“



2. Anerkannte Regeln der Technik

Werkleistungen können auf Grundlage

- der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (kurz VOB/B),
- des BGB-Werkvertragsrechtes gemäß §§ 631 ff. BGB vereinbart werden.



2. Anerkannte Regeln der Technik

Wird in einem Werkvertrag nur das BGB zugrunde gelegt, gilt § 633 BGB.

- (1) *Der Unternehmer hat das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.*
- (2) *Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,*
 - 1.
wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 - 2.
für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Bei einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.



2. Anerkannte Regeln der Technik

Bei den anerkannten Regeln der Technik handelt es sich

um die Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die durchweg bekannt sowie als richtig und notwendig anerkannt sind, OLG Hamm – 18.04.1996 – 17 U 112/95; Manteufel in Werner/Pastor – Der Bauprozess, 18. Auflage – Rdn. 1926.



2. Anerkannte Regeln der Technik

Schließlich komme es auch auf die Nutzungserwartung nach allgemeiner Verkehrsanschauung an, insbesondere auf gefestigte allgemeine Erwartungen an Sicherheit, Komfort und Wirtschaftlichkeit. Junghenn entwickelte einen Katalog an Fragen, mit dem die anerkannten Regeln der Technik im konkreten Fall ermittelt werden können:

- Haben verantwortungsbewusste Fachfirmen oder Gutachter bestätigt, dass Regeln/Methoden dieser Art ihre Eignung durch praktische Bewährung bewiesen haben?
- Gibt es gewichtige Stimmen, die im Rahmen der theoretischen Diskussion erhebliche Bedenken gegen die bauliche Ausführung äußern?
- Wird mit der Anwendung der Regel/Methode die verkehrsübliche Erwartung an Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit der baulichen Ausführung erreicht?



2. Anerkannte Regeln der Technik

Abschließend stellt sich die Frage, ob und inwieweit technische Regelwerke gleichbedeutend mit den anerkannten Regeln der Technik sind. Anerkannte Regeln der Technik müssen nicht schriftlich niedergelegt werden, sind aber u. a. in folgenden Regelwerken enthalten:

- DIN-Norm des Deutschen Instituts für Normung e. V.,
- Einheitlich technische Baubestimmungen (ETB)
- Bestimmungen des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton,
- CEN/CENELC/EN-Normen,
- VDE-Normen und
- Bestimmungen der verschiedenen Verbände,

BGH – 21.11.2013 – VII ZR 275/12; BGH – 19.01.1995 – VII ZR 131/93; BGH – 20.03.1986 – VII ZR 81/85.

2. Anerkannte Regeln der Technik

DIN-Normen werden durch das Deutsche Institut für Normung e. V. erarbeitet. Sie stellen

„*private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter dar*“, BGH – 14.05.1998 – VII ZR 184/97; Merl in Klein-Möller/Merl/Glückner – Handbuch Baurecht, 2014 - § 15 Rdn. 250.



2. Anerkannte Regeln der Technik

Hiermit korrespondierend trifft den

- Architekten/Ingenieur,
- Sonderfachmann
- Unternehmer oder
- Bauträger

eine Aufklärungspflicht gegenüber seinem Bauherrn, falls DIN-Normen nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, BGH – 04.06.2009 – VII ZR 54/07.



2. Anerkannte Regeln der Technik

In vielen Fällen sehen aber auch bereits die Regelwerke unterschiedliche Bauweisen vor. Hierbei wird zwischen der

- Regelbauweise (anerkannte Regeln der Technik)
- Sonderbauweise (Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik)

differenziert.



3. Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik

Die Planung des Architekten/Ingenieurs oder der Sonderfachleute sowie die Bauleistungen des Unternehmers und Bauträgers sind nur dann mangelfrei,

wenn sie die anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Abnahme beachten.



3. Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik

Zur Beschränkung der Haftungsrisiken nehmen deshalb viele Bauträger in ihre Vertragsformulierung folgenden Mustertext auf:

„Der Verkäufer verpflichtet sich, das Objekt und seine Anlagen (insbesondere ver- und entsorgungstechnische Anlagen) sowie Außenanlagen unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Vertrages schlüsselfertig zu errichten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Maßgeblich ist dabei der technische und rechtliche Stand zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages am

Spätere Änderungen dieser Regel müssen vom Verkäufer nicht beachtet werden. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.“



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Ist das Werk mangelhaft, kann der Auftraggeber, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

- nach § 635 BGB Nacherfüllung verlangen, § 634 Nr. 1 BGB,
- nach § 637 BGB den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, § 634 Nr. 2 BGB,
- nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 BGB von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 BGB die Vergütung mindern, § 634 Nr. 3 BGB und
- nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311 a BGB Schadensersatz oder nach § 284 BGB Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen, § 634 Nr. 4 BGB.



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Die Nacherfüllung i. S. d. § 635 BGB bedeutet, dass der Auftragnehmer seine mangelhafte Leistung nachbessert, bis der Mangel behoben ist. Dies kann bis zur Neuherstellung seiner Leistungen gehen.

Verlangt der Besteller Nacherfüllung, so kann der Unternehmer nach seiner Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen, § 635 Abs. 1 BGB.



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Immer wieder wird der Versuch eines Auftragnehmers gestartet, die Nacherfüllung zu verweigern, weil sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich sei, § 635 Abs. 3 BGB. Aber Achtung: Die Vorschrift greift im Regelfall nur bei optischen Beeinträchtigungen.

„Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung ist in aller Regel nur anzunehmen, wenn einem objektiv geringen Interesse des Bestellers an einer völlig ordnungsgemäßen Vertragsleistung ein ganz erheblicher und deshalb unangemessener Aufwand gegenübersteht. Hat der Besteller hingegen ein objektiv berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung, kann ihm regelmäßig nicht wegen hoher Kosten die Nachbesserung verweigert werden,“ BGH – 14.06.2007 – VII ZR 45/06; OLG Köln – 16.09.2010 – 7 U 158/08.



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Eine Frist ist nur in wenigen Ausnahmefällen entbehrlich, z. B. wenn der Auftragnehmer die Mängelbeseitigung endgültig abgelehnt hat. An die Ablehnungserklärung stellt die Rechtsprechung aber sehr hohe Anforderungen. Hiernach reicht es nicht aus, dass der Auftragnehmer die Mängel oder deren Verursachung lediglich bestreitet. Vielmehr wird eine eindeutige Aussage gefordert, z. B.:

„Ich werde keinesfalls weitere Arbeiten an dem Bauvorhaben ausführen und die Mängel beseitigen. Ich mache hier nichts mehr.“



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Das Selbst-/Ersatzvornahmerecht des Auftraggebers nach § 637 BGB bedeutet, dass er den Mangel selbst beseitigt oder durch einen Dritten auf Kosten des Auftragnehmers beseitigen lässt.

„(1) Der Besteller kann wegen eines Mangels des Werkes nach erfolglosem Ablauf einer von ihm zur Nacherfüllung bestimmten angemessenen Frist den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn nicht der Unternehmer die Nacherfüllung zu Recht verweigert.

(2) ...

(3) Der Besteller kann von dem Unternehmer für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen Vorschuss verlangen.“



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Eine untergeordnete Rolle spielen in der täglichen juristischen Praxis der Rücktritt vom Werkvertrag gemäß §§ 626, 323 sowie 326 Abs. 5 BGB und die Minderung des Werklohns nach § 638 BGB.

§ 638 BGB – Minderung

- (1) Statt zurückzutreten, kann der Besteller die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer mindern. Der Ausschlussgrund des § 323 Abs. 5 Satz 2 BGB findet keine Anwendung.*
- (2) Sind auf der Seite des Bestellers oder auf der Seite des Unternehmers mehrere beteiligt, so kann die Minderung nur von allen oder gegen alle erklärt werden.*
- (3) Bei der Minderung ist die Vergütung im Verhältnis herabzusetzen, in welchem zurzeit des Vertragsschlusses der Wert des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Die Minderung ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.*
- (4) Hat der Besteller mehr als die geminderte Vergütung gezahlt, so ist der Mehrbetrag vom Unternehmer zu erstatten. § 346 Abs. 1 und § 347 Abs. 1 BGB finden entsprechende Anwendung.*

4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Häufiger hingegen sieht sich der Auftragnehmer mit Schadensersatzansprüchen auf Erstattung der Mängelbeseitigungskosten oder aus Mangelfolgeschäden konfrontiert. Über § 636 BGB werden die Vertragspartner auf §§ 280, 281 BGB verwiesen.

§ 281 BGB – Schadensersatz statt der Leistungen wegen nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistungen

(1) Soweit der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann der Gläubiger unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat. Hat der Schuldner eine Teilleistung bewirkt, so kann der Gläubiger Schadensersatz statt der ganzen Leistung nur verlangen, wenn er an der Teilleistung kein Interesse hat. Hat der Schuldner die Leistung nicht wie geschuldet bewirkt, so kann der Gläubiger Schadensersatz statt der ganzen Leistung nicht verlangen, wenn die Pflichtverletzung unerheblich ist.

(2) Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert oder wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruches rechtfertigen.



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Häufiger hingegen sieht sich der Auftragnehmer mit Schadensersatzansprüchen auf Erstattung der Mängelbeseitigungskosten oder aus Mangelfolgeschäden konfrontiert. Über § 636 BGB werden die Vertragspartner auf §§ 280, 281 BGB verwiesen.

- (3) Kommt nach der Art der Pflichtverletzung eine Fristsetzung nicht in Betracht, so tritt an deren Stelle eine Abmahnung.*
- (4) Der Anspruch auf die Leistung ist ausgeschlossen, sobald der Gläubiger statt der Leistung Schadensersatz verlangt hat.*
- (5) Verlangt der Gläubiger Schadensersatz statt der ganzen Leistung, so ist der Schuldner zur Rückforderung des Geleisteten nach den §§ 346 bis 348 BGB berechtigt.*



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Vor Geltendmachung des Schadensersatzanspruches muss dem Auftragnehmer eine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt worden sein, die abgelaufen ist, soweit nicht Ausnahmetatbestände vorliegen.

§ 280 BGB – Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

- (1) Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat*
- (2) Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistungen kann der Gläubiger nur unter der zusätzlichen Voraussetzung des § 286 BGB verlangen.*
- (3) Schadensersatz statt der Leistung kann der Gläubiger nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 281, des § 282 und des § 283 BGB verlangen.*



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Hiervon zu unterscheiden ist das Regelwerk der Mängelansprüche nach der VOB/B. In der VOB/B wird zwischen

- Mängeln **vor** Abnahme § 4 Abs. 7 VOB/B
- Mängeln **nach** Abnahme § 13 Abs. 5 VOB/B



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Dies muss in der Regel innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis des Kündigungsgrundes erfolgen, obwohl die strenge Regelung des Arbeitsrechtes nicht 1 : 1 im Baurecht Anwendung findet.

Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, hat der Auftragnehmer auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen. Hat der Auftragnehmer den Mangel oder die Vertragswidrigkeit zu vertreten, so hat er auch den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Kommt der Auftragnehmer der Pflicht zur Beseitigung des Mangels nicht nach, so kann ihm der Auftraggeber eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen und erklären, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen werde (§ 8 Abs. 3 VOB/B), § 4 Abs. 7 VOB/B.



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Treten Mängel erst **nach** Abnahme auf, richten sich die Ansprüche des Auftraggebers nach § 13 Abs. 5 VOB/B.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel, die auf vertragswidrige Leistungen zurückzuführen sind, auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es der Auftraggeber vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt, § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 1 VOB/B.

Kommt der Auftragnehmer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung einer vom Auftraggeber gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der Auftraggeber die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers beseitigen lassen, § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B.



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Ist das Werk des Auftragnehmers mangelhaft, kann der Auftraggeber, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nichts anderes bestimmt ist,

- nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B Nacherfüllung verlangen,
- nach § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
- nach § 13 Abs. 6 VOB/B die Vergütung mindern,
- nach § 13 Abs. 7 VOB/B Schadensersatz verlangen.



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Zu beachten ist, dass sich der Schadensersatzanspruch bei einem VOB-Vertrag in der Formulierung zu § 634 Nr. 4 BGB unterscheidet:

Der Auftragnehmer haftet bei schuldhaft verursachten Mängeln für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, § 13 Abs. 7 Nr. 1 VOB/B.

Bei vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Mängeln haftet er für alle Schäden, § 13 Abs. 7 Nr. 2 VOB/B.

Im Übrigen ist dem Auftraggeber der Schaden an der baulichen Anlage zu ersetzen, zu deren Herstellung, Instandhaltung oder Änderung die Leistung dient, wenn ein wesentlicher Mangel vorliegt, der die Gebrauchsfähigkeit erheblich beeinträchtigt und auf ein Verschulden des Auftragnehmers zurückzuführen ist. Ein darüber hinausgehenden Schaden hat der Auftragnehmer nur dann zu ersetzen,



4. Mängelrechte nach BGB/VOB/B

Ein darüber hinausgehenden Schaden hat der Auftragnehmer nur dann zu ersetzen,

- a) wenn der Mangel auf einen Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik beruht,*
- b) wenn der Mangel in dem Fehlen einer vertraglich vereinbarten Beschaffenheit besteht oder*
- c) soweit der Auftragnehmer den Schaden durch Versicherung seiner gesetzlichen Haftpflicht gedeckt hat oder durch eine solche zu tarifmäßigen, nicht außergewöhnliche Verhältnisse abgestellten Prämien und Prämienzuschlägen bei einer im Inland zum Geschäft zugelassenen Versicherung hätte decken können.*



5. Prüfung- und Hinweispflichten

Die Prüfungs- und Hinweispflicht ist in § 4 Abs. 3 VOB/B für den VOB-Bauvertrag normiert:

Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung wegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich, § 4 Abs. 3 VOB/B.



5. Prüfung- und Hinweispflichten

Eine ordnungsgemäße Bedenkenanzeige muss folgende Stichpunkte beinhalten, die wir an einem kleinen Beispiel verdeutlichen möchten:

- **Die Problemlage eindeutig beschreiben**

Beispiel: Nach dem uns nunmehr überreichten Bodengutachten stellen wir fest, dass ihr Keller nicht nur seitlich eindringende, sondern auch kapillar aufsteigende Feuchtigkeit aufweist. Unser bisheriges Angebot sah eine Außenabdichtung gegen seitlich eindringende Feuchtigkeit vor, die die kapillar aufsteigende Feuchtigkeit leider nicht unterbinden kann. Somit würde weiterhin Feuchtigkeit in ihren Keller eindringen können und Feuchtigkeitsschäden verursachen.

- **Den konkreten Lösungsweg aufzeigen**

Die kapillar aufsteigende Feuchtigkeit unterbinden wir durch den nachträglichen Einbau einer Horizontalsperre auf Grundlage des WTA-Merkblattes 4-10-15. Durch die Paraffin-Injektion gemäß dem beigefügten ISOTEC Infoblatt wird die kapillar aufsteigende Feuchtigkeit oberhalb der ersten Steinreihe gestoppt und der Feuchtigkeitstransport im Mauerwerk unterbunden.



5. Prüfung- und Hinweispflichten

Eine ordnungsgemäße Bedenkenanzeige muss folgende Stichpunkte beinhalten, die wir an einem kleinen Beispiel verdeutlichen möchten:

- **Ggf. prüffähiges Nachtragsangebot mit Annahmefrist beifügen**

Verzögert oder verweigert der Auftraggeber die Beauftragung kann ein Kündigungsrecht des Bau-Beteiligten bestehen, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass wegen der Vormängel die Werkleistung des Auftragnehmers mangelhaft sein wird oder zu einem erheblichen Schadensersatzeintritt führt.



W·I·R

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit