Umgang mit Mängeln am Bau

- nach VOB/B -

Dr. Andreas Stangl

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de

Referent

Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Inhalt

1. Einleitung
2. Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag
3. Mangelbegriff
4. Mängelrechte des Auftraggebers nach VOB/B
5. Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B
6. Beweissicherung, allgemein
7. Zusammenfassung

Einleitung

Einleitung

Sinn und Zweck

Sinn und Zweck des Seminars:

„Knigge“ für Bauleiter bei Umgang mit Mängeln am Bau

- Theorie
- Praxis

Einsatz der eigenen Muster

Sinn und Zweck der Schulung:

- Umgang mit Abnahme
- Aufbau des notwendigen Schriftverkehrs
- Anspruchsgrundlagen erkennen
  (Durchsetzung + Abwehr nach VOB/B)

Fehlerquellen

Fehlerquelle: Mängel	
Allgemein AG & AN	
- Unkenntnis der Spielregeln (VOB/B und BGB)	
- fehlende Schaffung von Schriftverkehr	
- fehlende Dokumentation von Mängeln	
AG	**AN**
- richtige Mängelrügen (Form, Endfrist, Symptom)	- Abweichung von LV-Angaben
- Unterscheidung Rechte vor/nach Abnahme (Kündigung bei VOB/B vor Abnahme)	- Mängelbehauptung prüfen (Abgrenzung Garantie/Verschleiß, Beweislast)
- Vermeidung der Verjährung (Neubeginn/Hemmung einleiten)	- Verlust des Nachbesserungsrechts vermeiden (Fristen verstreichen lassen)
	- Haftungsbeteiligung AG (Sowiesokosten, Mitverantwortlichkeit Dritter)
	- Mängelbeseitigung bei zweifelhaften Mängeln (ohne Anerkenntnis, Vergütungsvorbehalt)

Inhalt

1. Einleitung
2. Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag
3. Mangelbegriff
4. Mängelrechte des Auftraggebers nach VOB/B
5. Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B
6. Beweissicherung, allgemein
7. Zusammenfassung

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Bauvertrag – Definition und Abgrenzung

Vertragstyp	Werkvertrag	Bauvertrag	Verbraucherbauvertrag
Definition	§ 631 BGB	§ 650a BGB	§ 650i BGB
Parteien	B2C B2B	B2C B2B	B2C
Leistung	**Werk**	Herstellung Wiederherstellung Beseitigung Umbau eines **Bauwerks** Außenanlage oder Teilen davon Instandhaltungen eines **Bauwerks**, Konstruktion, Bestand oder bestimmungsgem. Gebrauch von wesentlicher Bedeutung	Bau eines neuen **Gebäudes** Erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden **Gebäuden**
Normen	§§ 631ff. BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB §§ 650 i – o BGB

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

<table>
<tr><th>Objekt/Leistung</th><th>Gebäude</th><th>Sonstiges Bauwerk</th><th>Außenanlage</th><th>Teil eines Bauwerks oder Außenanlage</th></tr>
<tr><td>Herstellung (Neubau)</td><td rowspan="2">Verbraucherbauvertrag
§ 650i BGB, wenn Auftraggeber ein Verbraucher ist</td><td colspan="3" rowspan="5">Bauvertrag
§ 650a BGB</td></tr>
<tr><td>Erheblicher Umbau</td></tr>
<tr><td>Unerheblicher Umbau</td><td rowspan="3">Bauvertrag
§ 650a BGB</td></tr>
<tr><td>Wiederherstellung</td></tr>
<tr><td>Beseitigung</td></tr>
</table>

Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

Unterschiede BGB-/ und VOB/B-Bauvertrag

Unterschiede Werkvertrag und VOB/B-Werkvertrag

Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten beim Abschluss eines Vertrages am Bau, sei es Neuerrichtung eines Hauses oder nur eine Reparatur:
Den Abschluss eines BGB-Bauvertrages oder eines so genannten VOB/B-Bauvertrages.

„BGB“	=	Bürgerliches Gesetzbuch	= Gesetz
„VOB/B“	=	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B	= AGB

HINWEIS:

Die Frage BGB oder VOB/B Vertrag hat Bedeutung für die anzuwendenden Spielregeln!

Die Reform des Bauvertragsrechts 2018 hat starke praktische Auswirkungen auch auf den VOB/B-Vertrag.

Im Umgang mit Mängeln am Bau hat die Neuregelung nur bedingt Veränderungen gebracht.

Unterschiede BGB-/ und VOB/B-Bauvertrag

Unterscheidung Werkvertrag und VOB/B-Werkvertrag.

Norm	Bemerkung
§ 4 Abs. 7 VOB/B	Selbstvornahme, Kostenvorschuss nach Fristsetzung mit Kündigungsandrohung + Kündigung vor „Abnahme“
§ 13 Abs. 2 VOB/B	Sonderregelung für Leistung auf Probe
§ 13 Abs. 3 VOB/B	Sonderregelung für Haftungsausschluss bei Bedenkenanmeldung
§ 13 Abs. 4 VOB/B	Verkürzung der Verjährung für Mängelansprüche
§ 13 Abs. 5 VOB/B	Kein Rücktrittsrecht
§ 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B	Sonderregelung „Quasineubeginn“, Verjährung
§ 13 Abs. 6 VOB/B	Einschränkung des Minderungsrechts
§ 13 Abs.7 VOB/B	Einschränkung des Schadenersatzanspruchs

Unterschiede BGB-/ und VOB/B-Bauvertrag

Lesen des ganzen Bauvertrages

Auftraggeber und Auftragnehmer müssen lernen, zunächst den Vertrag zu lesen. Es gibt keinen „Einheitsbauvertrag“.

Der Bauvertrag ist zu lesen und zwar vollständig!

- Vertrag	(ganz)
- VOB/B	(ganz)
- Verhandlungsprotokoll	(ganz) usw.

Gerade „Techniker“ müssen lernen, Probleme durch „Nachlesen“ zu lösen und den Wortlaut des Textes zu verstehen.
Die Neigung nur die DIN zu lesen, geht am Problem vorbei.
Unbekannte oder Unverständliche Begriffe einfach zu übergehen, ist äußerst leichtsinnig und falsch.
Ohne „Lesen“ ist auch am Bau kein Problem zu lösen.

„Lesen gefährdet die Dummheit“

Unterschiede BGB-/ und VOB/B-Bauvertrag

Klärung, ob BGB- oder VOB/B-Vertrag

Auftraggeber und Auftragnehmer müssen klären, ob ein

BGB oder VOB/B Vertrag

vorliegt.

Diese Frage ist die Weichenstellung für die Rechte und Pflichten der Parteien, damit auch für die gesamte Abwicklung des Bauvorhabens.

Häufig findet sich ein Hinweis auf die Einbeziehung der VOB/B:
- im Angebot des Auftragnehmers
- im Leistungsverzeichnis des Auftraggebers in den BVB, ZVB
- Im Vertrag meist am Anfang (unter Vertragsbestandteile)

Inhalt

1. Einleitung
2. Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag
3. Mangelbegriff
4. Mängelrechte des Auftraggebers nach VOB/B
5. Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B
6. Beweissicherung, allgemein
7. Zusammenfassung

Mangelbegriff

Mangelbegriff
- Abgrenzung -

Mangelbegriff

Unterschiede

Unterschiede Mängel, Verschleiß, Garantie	
Mangel	**(= Gewährleistung kraft Gesetz)**
Ein Mangel liegt nur vor, wenn bei Abnahme bereits vorhanden bzw. dieser dem Keime nach angelegt war.	
Verschleiß	**(= keine Haftung; Auftraggeberrisiko)**
Ein Verschleiß liegt vor, wenn nach Abnahme durch Abnutzung oder Witterung nachteilige Veränderungen auftreten.	
Garantie	**(= Haftung kraft Versprechen/Vereinbarung)**
Eine Garantie liegt vor, wenn unabhängig vom Zeitpunkt der Abnahme durch den Auftragnehmer beispielsweise eine besondere Eigenschaft oder eine Mangelfreiheit für einen bestimmten Zeitraum versprochen wird.	

Seite 28ff.

Unterschiede: Mangel vor Abnahme

- = Abnahme
- = Mangelursache
- = Mangelerscheinung
- = Verjährungsende

= Mangel, weil Ursache vor bzw. bis zur Abnahme gesetzt wurde

= Mangel <u>vor</u> Abnahme, weil Ursache + Erscheinung vor Abnahme