

Thomas Ax  
Daniel Heiduk

# **Mängelansprüche nach VOB und BGB**

**Erkennen und erfolgreich durchsetzen**



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Einführung und Rechtsgrundlagen</b> .....	1
<b>1 Die Schuldrechtsreform 2002</b> .....	1
<b>2 Rechtsbeziehung der am Bau Beteiligten</b> .....	3
<b>3 Dienst- und Werkvertragsrecht</b> .....	7
3.1 Der Dienstvertrag .....	7
3.2 Der Werkvertrag.....	8
3.3 Unterschiede zwischen Werk- und Dienstvertrag .....	8
<b>4 Die VOB/B</b> .....	13
<b>5 Anwendungsbereich des neuen Rechts</b> .....	15
<b>6 Formularverträge</b> .....	16
<b>Teil II Mängelansprüche nach BGB-Werkvertragsrecht</b> .....	21
<b>1 Einleitung</b> .....	21
<b>2 Der Baumangel nach altem BGB-Werkvertragsrecht</b> .....	22
2.1 Fehler.....	22
2.2 Zugesicherte Eigenschaft.....	22
2.3 Die anerkannten Regeln der Technik .....	22
2.4 Erheblichkeitsschwelle .....	23
<b>3 Der Baumangel nach In-Kraft-Treten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes</b> ...	24
3.1 Sachmangel .....	24
3.2 Aliud oder Mengenabweichung.....	27
3.3 Abgrenzung von Sachmangel und selbstständiger, unselbstständiger oder Beschaf-	
fenheitsgarantie des Auftragnehmers.....	28
3.4 Rechtsmängel .....	29
3.5 Die anerkannten Regeln der Technik .....	30
3.6 Der Einfluss des Mangelbegriffs des Kaufrechts .....	30
3.7 Erheblichkeitsschwelle .....	31
<b>4 Die Beweislastverteilung für Baumängel</b> .....	32
<b>5 Auswirkungen der neuen Mängeldefinition des § 633 BGB auf § 13 Nr. 1 VOB/B</b> ...33	

<b>6 § 633 BGB (Sach- und Rechtsmangel)</b> .....	34
6.1 Verschaffungspflicht des Unternehmers.....	34
6.2 Sachmangel.....	34
6.2.1 Vereinbarte Beschaffenheit als vorrangige Alternative (1. Alternative) .....	36
6.2.2 Sachmangel ohne Beschaffenheitsvereinbarung .....	39
6.2.3 Beispiel.....	41
6.2.4 Exkurs: Inhaltskontrolle der Beschaffenheitsvereinbarung.....	42
6.3 Zugesicherte Eigenschaften .....	45
6.4 Beeinträchtigung des Werts und der Gebrauchstauglichkeit .....	46
6.4.1 Grundsätzliche Probleme.....	46
6.4.2 Abwicklung der Mängelansprüche .....	47
6.5 Anerkannte Regeln der Technik .....	48
6.6 Werbeaussagen .....	48
6.7 Anderes Werk .....	49
6.8 Werk in zu geringer Menge .....	49
6.9 Rechtsmangel .....	50
6.9.1 Begriff des Rechtsmangels.....	50
6.9.2 Exkurs: Erschließungsbeiträge .....	54
6.10 Änderungen der VOB/B 2002 .....	55
<b>7 § 634 BGB (Rechte des Bestellers bei Mängeln)</b> .....	56
7.1 Systematik des Gewährleistungsrechts .....	56
7.2 Anwendbarkeit der §§ 634 ff. vor und nach der Abnahme.....	57
7.3 Gewährleistung vor Ablauf des Fertigstellungstermins.....	59
7.4 Nacherfüllungsrecht des Unternehmers.....	61
<b>8 § 634a BGB (Verjährung der Mängelansprüche)</b> .....	63
8.1 Allgemeines .....	63
8.2 Fünfjährige Verjährung der Ansprüche wegen Mängeln am Bauwerk und an Planungs- und Überwachungsleistungen für ein Bauwerk .....	64
8.2.1 Bauwerk .....	64
8.2.2 Planungs- und Überwachungsleistungen für ein Bauwerk .....	64
8.3 Zweijährige Verjährung für Mängel an speziellen Werken.....	65
8.4 Regelmäßige Verjährung für Mängel an sonstigen Werken.....	67
8.5 Verjährung der Ansprüche wegen Mängeln beim Kauf eines Bauwerks .....	67
8.5.1 Anwendbarkeit des Kaufrechts auf neu errichtete, fertig gestellte Häuser .....	67
8.5.2 Anwendung des Gesetzes auf den Kauf von Neu- und Altbauten.....	69
8.5.3 Verjährung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums .....	70

8.6 Verjährung des Anspruchs wegen Mängeln einer für ein Bauwerk verwendeten Sache.....	70
8.6.1 Allgemeines.....	70
8.6.2 Beginn der Verjährung.....	71
8.6.3 Verwendung für ein Bauwerk.....	71
8.6.4 Verwendung für ein bereits fertig gestelltes Bauwerk.....	71
8.6.5 Ursächlichkeit.....	72
8.7 Regelmäßige Verjährung anderer Ansprüche im Zusammenhang mit der Errichtung eines Bauwerks.....	72
8.7.1 Konkurrenzprobleme.....	72
8.7.2 Arglistig verschwiegene Mängel.....	73
8.7.3 Verjährung nach Organisationspflichtverletzung.....	73
8.7.4 Verjährung bei Sekundärhaftung.....	73
8.7.5 Verjährung im Gesamtschuldnerausgleich.....	74
8.7.6 Verjährung deliktischer Ansprüche.....	74
8.7.7 Verjährung des Erfüllungsanspruchs.....	75
8.7.8 Verjährung ohne Abnahme.....	75
8.7.9 Verjährung des Anspruchs auf Abnahme.....	76
8.7.10 Verjährung der Ansprüche wegen Verletzung einer Pflicht aus § 241 Abs. 2.....	76
8.8 Keine Verjährung der Gestaltungsrechte.....	77
8.8.1 Unwirksamkeit des Rücktritts.....	77
8.8.2 Zeitpunkt der Einrede.....	77
8.8.3 Leistungsverweigerungsrecht des Bestellers nach unwirksamem Rücktritt.....	77
8.8.4 Rücktrittsrecht des Unternehmers.....	78
8.8.5 Entsprechende Geltung für Minderung.....	78
8.9 Allgemeine Geschäftsbedingungen zur Verjährung von Gewährleistungsansprüchen.....	79
8.9.1 Klauselverbot für Verkürzung der Gewährleistungsfrist.....	79
8.9.2 Ausnahmeregelung für die Verjährung nach der VOB/B.....	79
8.9.3 Verlängerung der Gewährleistungsfrist.....	81
8.9.4 Verkürzung der Verjährung im Kaufrecht.....	81
<b>9 § 635 BGB (Nacherfüllung).....</b>	<b>83</b>
9.1 Nacherfüllungsanspruch.....	83
9.1.1 Wahlrecht des Unternehmers.....	83
9.1.2 Aufwendungen für die Nacherfüllung.....	84
9.2 Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung.....	84

9.3	Leistungsverweigerungsrechte des Unternehmers.....	85
9.3.1	Unverhältnismäßige Kosten der Nacherfüllung .....	85
9.3.2	Leistungsverweigerungsrecht nach § 275 Abs. 2 .....	86
9.3.3	Leistungsverweigerungsrecht nach § 275 Abs. 3 .....	90
9.4	Rückgabeverlangen des Unternehmers.....	90
9.4.1	Rückgabe.....	90
9.4.2	Wertersatz.....	91
9.4.3	Gezogene Nutzungen.....	91
9.5	Änderungen der VOB/B 2002 .....	92
<b>10</b>	<b>§ 636 BGB (Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz)</b> .....	<b>93</b>
10.1	Rücktritt.....	93
10.1.1	Fristsetzung .....	93
10.1.2	Vorfälliger Rücktritt .....	93
10.1.3	Rücktritt bei Teilleistung .....	94
10.1.4	Rücktritt bei unerheblichen Mängeln .....	94
10.1.5	Rücktritt bei überwiegendem Mitverschulden des Bestellers.....	94
10.1.6	Rücktritt bei Annahmeverzug ausgeschlossen .....	95
10.1.7	Schadensersatz neben dem Rücktritt .....	95
10.1.8	Rechtsfolgen des Rücktritts .....	95
10.2	Schadensersatz.....	99
10.2.1	Ersatz der Mangelfolgeschäden nach § 280 Abs. 1 .....	99
10.2.2	Schadensersatz statt der Leistung .....	100
10.2.3	Verhältnis der Ansprüche aus Verzug und Mängeln .....	105
10.2.4	Rücktrittsrecht anwendbar .....	105
10.2.5	Verschulden.....	105
10.3	Änderungen der VOB/B 2002 .....	106
10.3.1	Rücktritt im VOB-Vertrag.....	106
10.3.2	Schadensersatz im VOB-Vertrag.....	106
<b>11</b>	<b>§ 637 BGB (Selbstvornahme)</b> .....	<b>108</b>
11.1	Grundsatz des Selbstvornahmerechts .....	108
11.1.1	Fristsetzung .....	108
11.1.2	Entbehrlichkeit der Fristsetzung.....	109
11.2	Ausschluss des Selbstvornahmerechts.....	111
11.3	Anspruch auf Vorschuss.....	111
11.4	VOB/B 2002.....	111

<b>12 § 638 BGB (Minderung)</b> .....	112
12.1 Minderung als Gestaltungsrecht.....	112
12.2 Minderung statt Rücktritt .....	113
12.2.1 Minderung bei unerheblichen Mängeln.....	113
12.2.2 Anwendbarkeit der sonstigen Rücktrittsregeln.....	113
12.2.3 Minderung bei mehreren Beteiligten.....	114
12.2.4 Berechnung der Minderung.....	114
12.2.5 Gesetzlicher Rückerstattungsanspruch.....	115
12.3 Änderungen der VOB/B 2002.....	116

### **Teil III Mängelansprüche nach VOB Teil B 2002 .....**

117

<b>1 Mangelhafte Leistung als allgemeine Voraussetzung für Mängelansprüche</b> .....	117
1.1 Vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.....	117
1.2 Anerkannte Regeln der Technik.....	124
1.3 Verwendungsbeeinträchtigende Fehler .....	132
<b>2 Mängelursachen aus dem Verantwortungsbereich des Auftraggebers</b> .....	133
<b>3 Mängelansprüche sowohl vor wie nach der Abnahme</b> .....	142
3.1 Die Mängelansprüche vor der Abnahme im Einzelnen .....	142
3.1.1 Anspruch auf Mängelbeseitigung.....	142
3.1.2 Schadensersatzanspruch .....	142
3.1.3 Kündigungsmöglichkeit – Kündigungs„pflicht“ .....	142
3.1.4 Minderung .....	143
3.2 Mängelansprüche nach der Abnahme im Einzelnen.....	143
3.2.1 Der Nachbesserungsanspruch nach § 13 Nr. 5 Abs.1 VOB/B.....	143
3.2.2 Ersatzvorname nach § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B.....	145
3.2.3 Minderung nach § 13 Nr. 6 VOB/B .....	152
3.2.4 Schadensersatzanspruch nach § 13 Nr. 7 VOB/B .....	160
<b>4 Verjährungsprobleme</b> .....	172
4.1 Verjährung der Ansprüche nach § 13 VOB Teil B 2002.....	172
4.2 BGB-Werkvertrag .....	173
4.3 Regelfrist .....	173
4.4 Qualitätskontrolle und dreißigjährige Haftung.....	174
4.5 Hemmung und Unterbrechung der Verjährungsfrist durch Untersuchung und Nachbesserung.....	174
4.6 Verzicht auf die Einrede der Verjährung.....	174

---

<b>Teil IV Wirksame und unwirksame Vertragsklauseln</b> .....	179
<b>1 Prüfliste für Bauvertragsbedingungen</b> .....	179
<b>2 Äußere Form der Bedingung</b> .....	180
<b>3 Aufdrucke auf Rechnungsformularen</b> .....	180
<b>4 Einklang mit dem AGB-Gesetz</b> .....	181
<b>5 Unterschiede im Geschäftsverkehr</b> .....	181
<b>6 Kenntnis der umseitig abgedruckten Vertragsbedingungen</b> .....	182
<b>7 Unwirksame vorstehende Bedingungen</b> .....	185
<b>8 Reihenfolge der Bedingungen</b> .....	185
 <b>Anhang: Änderungen der VOB/B 2002</b> .....	187
<b>1 Vorbemerkung zu den Änderungen der VOB/B 2002</b> .....	187
<b>2 Die Änderungen der VOB/B 2002 im Einzelnen</b> .....	189
<b>3 Die VOB/B 2002</b> .....	200
<b>4 §§ 305-310 BGB Allgemeine Geschäftsbedingungen</b> .....	220
<b>Sachwortverzeichnis</b> .....	231