Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Rosenheimer Straße 2/II
83512 Wasserburg/Inn
Telefon 08071/92 83-0
Telefax 08071/92 83-83

Bahnhofstraße 13/I
85560 Ebersberg
Telefon 08092/851 880-0
Telefax 08092/851 880-8

kanzlei@bsrm.de
www.bsrm.de

Herzlich willkommen zum Vortrag

von Rechtsanwalt Dr. Mathias Schmid
Wasserburg/München

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Bauschäden

Mängel und Schäden und Ihre Rechte als Auftraggeber

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Was ist ein Mangel?

- Immer auch eine Rechtsfrage, denn:
- Sowohl das BGB (§ 633 Abs. 2) als auch die VOB/B (§ 13 Abs. 1) definieren den Mangel als Abweichung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit
- Überhaupt gibt es bei unserem Thema keine nennenswerten Unterschiede zwischen BGB und VOB/B (zB OLG Düsseldorf Urt. 22.11.24 – 22 U 40/24 zu aRdT)

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Formel:

- Die Juristen (Richter) sagen, was sein **soll**
- Die Techniker (Sachverständige) sagen, was **ist**
- Wenn das **Ist** hinter dem **Soll** zurückbleibt, haben wir einen Mangel

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Subjektiver Mangelbegriff

- Das Soll ist die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit,
- deshalb kommt es auf die Vertragsauslegung an,
- deshalb eine Rechtsfrage.

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Wenn eine grüne Tür vereinbart ist....

und wenn nichts Besonderes vereinbart ist?

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

"Ein Dach muss dicht sein“
(BGH, Urteil vom 11.11.1999 – VII ZR 403,98, BauR 2000,411

„Eine Stützmauer muss stützen“
(Oberlandesgericht Frankfurt/Main, 13 U 93/21, IBRRS 2015, 0832)

„Rollladengurte dürfen nicht reißen“
(BGH, Beschluss vom 21.01.2007 – VII ZR 41/06)

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Ein Mangel liegt auch vor,

... bei erhöhter, ungewöhnlicher Wartungsbedürftigkeit
(OLG München, Urteil vom 11.03.2020 – 28 U 4568/19 Bau)

.... bei Schadensneigung
(OLG Stuttgart, Urteil vom 28.03.2023 – 10 U 29/22)

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Was sind anerkannte Regeln der Technik und was ist mit der Vertragsfreiheit?

- Anerkannte Regeln der Technik (aRdT) liegen vor, wenn eine bestimmte Bauweise oder ein bestimmtes Verfahren sich in der Praxis bewährt hat und von Fachleuten als geeignet anerkannt wird
- Nicht jede Norm (DIN oder ähnlich) ist aRdT (z.B. OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.11.2024 – 22 U 40/24)
- Sogenannte „Abweichungen nach unten“

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

„A Mangl isch koi Schada“

- Der Auftraggeber muss bei einem undichten Lichtschacht nicht warten, bis das Wasser kommt

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Ein Mangel muss bei Abnahme vorliegen

- Die Frage des Gefahrübergangs (siehe dazu explizit § 13 Abs. 4 VOB/B)

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Die Mängelrechte, Teil 1

- Keine Mängelrechte ohne Abnahme, oder doch?

- Die Mängelhaftung ist **verschuldensunabhängig**

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Die Nacherfüllung (Nachbesserung)

- Steht am Anfang
- Umfasst alle für die Herstellung des mangelfreien Zustandes notwendigen Vor- und Nacharbeiten
- Ist so gut wie nie unverhältnismäßig im Sinne von § 635 Abs. 3 BGB
- (z.B. OLG Jena, Urteil vom 11.07.2023 – 7 U 328/20, IBR 2024, 20 oder OLG Oldenburg, Urteil vom 08.11.2022 – 2 U 10/22, IBR 2024,569

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Wann verliert der AN das „Recht“, selbst nachzubessern?

- Angemessene Frist – was ist angemessen?
- mehrfaches Fehlschlagen
- sonstige Gründe, z.B. Verweigerung der Nacherfüllung; vollständiger Vertrauensverlust
- der sicherste Weg

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Die Fallen

– Fristsetzungen und Aufforderungen an die richtigen Adressaten

– Zugangsnachweis

– Nicht „Herumfackeln“

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Wenn der AG eine Nacherfüllung des AN nicht mehr annehmen muss

ist der Weg frei zu

– Selbstvornahme und Vorschuss

– Schadensersatz

– Minderung

Der AG hat die Wahl und kann auch seine Wahl ändern!

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Königsweg Vorschussanspruch

- Wenn Mängel beseitigt werden müssen oder sollen
- Grundsatzentscheidung des BGH vom 18.02.2018 – VII ZR 46/17 – „Ende der fiktiven Mängelbeseitigungskosten“
- Sonstige Vorzüge des Vorschussanspruches

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Wenn Schadensersatz

- A Mangl isch offabar doch a Schada
- Wo liegt hier das Verschulden?
- Berechnung des Schadensersatzes nach BGH VII ZR 46/17
- Besonderheiten der VOB/B § 13 Abs. 7 Nr. 2

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Minderung

- Minderung als Gestaltungsrecht
- Berechnung der Minderung

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Ist es möglich, dass ein Mangel besteht und der AG trotzdem keinen Anspruch hat?

- Ja, wenn Nachbesserung ausnahmsweise unverhältnismäßig oder AG keine Nachbesserung annehmen will oder kann (siehe dazu OLG Celle, Urteil vom 15.02.2023 – 14 U 166/21) – Wie?

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Wenn kein Zeitdruck besteht

- Genügt es unter Umständen, das Leistungsverweigerungsrecht mit Druckzuschlag auszuüben, § 641 Abs. 3 BGB

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Wenn Zeitdruck besteht und der AN nicht nachbessert

- Das Problem der „Beweissicherung“ im weiten Sinne und das Versagen des gerichtlichen selbstständigen Beweisverfahrens

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Noch einmal zum Thema „keine Mängel vor oder ohne Abnahme“:

Achtung!

§ 4 Abs. 7 VOB/B ist bei Inhaltskontrolle unwirksam!.

Was tun, wenn vor Abnahme Mängel festgestellt werden und der AN nicht vertragsgerecht leisten will?

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Die Verjährung der Mängelansprüche nach BGB und VOB/B –

(k)ein großer Unterschied (§ 13 Abs. 4 VOB/B versus BGB)

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Der „echte“ Schaden

- der kein Mangel ist, also nicht in der mangelhaften Leistung selbst besteht
- mangelbedingte Schäden oder Mängelfolgeschäden
- der „weiterfressende“ Mangel

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Abgrenzung Schaden/Mangel – z.B. LG Flensburg vom 28.08.2020 – 2 O 148/19 zu OLG Brandenburg vom 30.01.2019 – 4 U 139/17

Anspruchsgrundlagen: Vertragliche und Gesetzliche

Die unerlaubte Handlung

Die Verjährung

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Grande Finale

- Alles zum arglistig verschwiegenen Mangel

Rechtsanwälte

- Dr. Hermann Brezina
- Dr. Mathias Schmid
  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Dr. Matthias Meindl
- Wiebke Stüper
  Fachanwältin für Familienrecht
- Dr. Wolf Herkner
  Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Sandra Helmdach
  Fachanwältin für Arbeitsrecht

Rosenheimer Straße 2/II
83512 Wasserburg/Inn
Telefon 08071/92 83-0
Telefax 08071/92 83-83

Bahnhofstraße 13/I
85560 Ebersberg
Telefon 08092/851 880-0
Telefax 08092/851 880-8

kanzlei@bsrm.de
www.bsrm.de

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!