

Energetische Sanierung von Gruppenunterkünften und Tagungshäusern

Rechtsanwalt Gunnar Schley, KGS Rechtsanwälte

- 1. Gebäudeenergiegesetz (GEG)**
- 2. Bauvertrag**
- 3. Architektenvertrag**
- 4. Sachverständige**
- 5. Versicherung**

Rechtsanwalt Gunnar Schley, KGS Rechtsanwälte

Was ist eine energetische Sanierung?

Eine energetische Sanierung eines Gebäudes bedeutet bauliche Änderungen zur Verbesserung der Energieeffizienz eines älteren Gebäudes. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu reduzieren, die Umweltauswirkungen zu verringern und gleichzeitig den Wohnkomfort zu erhöhen.

Gibt es eine Pflicht zur energetischen Sanierung?

TEIL 1: Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) benennt hauptsächlich vier Sanierungspflichten an älteren Gebäuden:

- Dämmung der Rohre
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Heizungssanierungspflicht

Dämmung der Rohre

Verlaufen Heizungs- und Warmwasserleitungen durch unbeheizte Bereiche wie Keller, müssen Eigentümer sie laut § 71 GEG fachgerecht dämmen. Betroffen sind Heiz- und Warmwasserleitungen sowie Kälteverteilungs- und Kaltwasserleitungen. Zeitgemäß sind Ummantelungen mit Schaumkunststoffen, Faserdämmstoffen oder ähnlichen Materialien.

Dämmung der obersten Geschossdecke

Sind Dach und Dachgeschoss des Gebäudes ungedämmt, muss der Hauskäufer nach § 47 GEG wahlweise eins von beiden sanieren. Das gilt, selbst wenn der Dachboden nicht ausgebaut ist. Die Grenze zum Kaltdach, also unbeheizten Dachbereichen, muss so aufgerüstet werden, dass ein U-Wert von $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ erreicht wird. Der Wärmeverlust soll durch Einbringung von zertifizierten Dämmstoffen wie bspw. Mineralwolle, Holzfaserplatten oder Styropor-Dämmplatten begrenzt werden. Die Einbringung erfolgt durch Aufbau, Unterbau oder Einbau in die Deckenkonstruktion.

Dämmung der Kellerdecke

Ungedämmte Deckenkonstruktionen, welche an beheizte EG-Nutzflächen grenzen, müssen eine Dämmung mit einem U-Wert von $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ erhalten. Der Wert ist verpflichtend, unabhängig davon, ob bereits früher Kellerdämmungs- oder Kellersanierungsmaßnahmen erfolgten. Solche Dämmungen erfolgen normalerweise durch Anbringung einer Dämmlage direkt an der Kellerdecke.

Heizungssanierungspflicht

§ 72 GEG regelt:

- ein komplettes Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden
- eine Austauschpflicht für Heizkessel nach Ablauf von 30 Jahren
- ein Verbot für Heizkessel, die mit Heizöl oder festem fossilem Brennstoff betrieben werden. Diese dürfen ab dem 1. Januar 2026 nur noch in Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, wenn bestimmte Bedingungen hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien erfüllt sind

Ausnahmen zur Heizungssanierung

für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für selbstnutzende Eigentümer, die ihr Eigentum mindestens seit Februar 2002 bewohnen und die Heizung zu dem Zeitpunkt bereits in Betrieb war.

Außerdem sind Gebäude ausgeschlossen, bei denen es keine Versorgung durch ein Fernwärme- oder Gasnetz gibt und die Deckung des Energiebedarfs für Wärme mithilfe erneuerbarer Energien eine unbillige Härte darstellen würde.

Heizungssanierungspflicht

§ 60 GEG regelt:

dass u.a. Heizungsanlagen regelmäßig zu warten sind und instandgehalten werden müssen. Dazu gehört auch der hydraulische Abgleich, um die Effizienz einer bestehenden Heizung zu verbessern.

Übergangsfristen

- Bei einer unreparierbar defekten Heizung haben die Eigentümer drei Jahre Zeit für eine neue Lösung
- Bei Gasetagenheizungen in Mehrfamilienhäusern 13 Jahre
- Ist ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, gelten Übergangsfristen von bis zu zehn Jahren
- Wenn eine Immobilie verkauft, verschenkt oder geerbt wird, besteht für die neuen Eigentümer ungeachtet der zuvor geltenden Ausnahmen stets eine Übergangsfrist von 2 Jahren, um den vorgegebenen Energiestandard zu erreichen.

Ist ein Energieausweis Pflicht?

**Nach § 80 GEG werden Energieausweise, nach der
Baufertigstellung eines Neubaus und wenn nach
einer Sanierung eine neue energetische Bilanzierung
erfolgt, Pflicht.**

Energieberatungspflicht?

- **Sieht Pflicht zu einer kostenlosen Energieberatung vor einer Haussanierung oder bei einem Hauskauf vor**
- **Bei der Sanierung greift diese Pflicht immer dann, wenn umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den Außenbauteilen geplant sind, und dafür Berechnungen zur energetischen Bewertung des gesamten Gebäudes angestellt werden.**
- **Handwerker sind verpflichtet, auf diese Beratungspflicht schon in ihren Angeboten hinzuweisen.**

Unternehmererklärung

- In § 96 GEG ist die Pflicht geregelt nach einer Sanierung eine "Unternehmererklärung" zu erstellen und diese aufzubewahren.
- Eine Unternehmererklärung ist eine Bescheinigung, die der Handwerksbetrieb den Eigentümern nach einer Sanierung ausstellt. Darin bestätigt er, dass die ausgeführten Arbeiten durchgeführt und dabei die gesetzlichen Vorgaben aus dem GEG eingehalten wurden

Unternehmererklärung

Die Ausstellung einer solchen Unternehmererklärung ist Pflicht wenn:

- Änderungen an Außenbauteilen (Fassadendämmung, neue Fenster, neue Haustür) vorgenommen werden.
- der Dachboden, das Dach oder die Kellerdecke gedämmt werden.
- die Heizung erstmalig eingebaut oder erneuert wird, Umwälz- oder Zirkulationspumpen eingebaut/erneuert werden.
- Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gedämmt werden.
- Klimaanlage und Lüftungsanlagen eingebaut oder erneuert werden.

Unternehmererklärung

- Stellt ein Handwerksunternehmen keine Unternehmererklärung aus, sieht das GEG ein Bußgeld von bis zu 5.000 Euro vor
- Die Unternehmerklärung müssen Eigentümer mindestens 10 Jahre aufbewahren
- Die Unternehmerklärung gilt als Nachweis gegenüber Behörden, als Beleg für den energetischen Standard bei der Erstellung eines Energieausweises und auch als Nachweis bei der Förderung. Denn auch BAFA und KfW fordern teilweise die Bescheinigung für die Auszahlung von Fördermitteln ein.

Ausnahmen im GEG

Das GEG bestimmt auch wann diese Pflichten greifen und welche Ausnahme bestehen

Zehn-Prozent-Regel

Die Anforderungen des GEG gelten für alle Sanierungsmaßnahmen.

Ausnahme sind kleine Reparaturen, dafür ist im GEG eine Zehn-Prozent-Regel vorgesehen.

Sind weniger als zehn Prozent der Fläche eines Bauteils von Sanierungsarbeiten betroffen, greifen die Vorgaben des GEG nicht

Ausnahme Denkmalimmobilien

Gem. § 105 GEG bestehen Ausnahmen für unter Denkmalschutz stehende Gebäude und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanzen.

- Hier wird man von der Sanierungspflicht befreit, wenn die Sanierungsmaßnahmen die Substanz oder das Erscheinungsbild des Hauses verändern.
- Dies bedeutet u.a. keine Fassaden-Dämmpflicht für denkmalgeschützte Immobilien.
- Denkmalimmobilien benötigen auch keinen Energieausweis.

Generelle Ausnahmen

Andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie Standsicherheit, Brandschutz, Schallschutz, Arbeitsschutz oder Gesundheitsschutz sind neben dem GEG mitgeltend und dürfen durch energetische Maßnahmen nicht geschwächt werden.

Generelle Ausnahmen

Unwirtschaftlichkeit gem. „§ 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ GEG:

Die Nachrüst- und Sanierungspflichten müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie wirtschaftlich vertretbar sein.

Die Investition muss sich innerhalb der erwarteten Restnutzungsdauer der Immobilie rechnen, bspw. durch entsprechende Einsparungen von Energie.

Bußgelder im GEG

Geregelt sind die Bußgeldvorschriften für entsprechende Ordnungswidrigkeiten in § 108 GEG

Bußgelder im GEG

Ein Bußgeld von bis zu 5.000 Euro sieht das GEG vor, wenn Handwerksunternehmen nach einer Sanierung keine Unternehmererklärung ausstellen.

Die gleiche Bußgeld-Höhe gilt für das Fehlen von Rechnungen und Nachweisen und wenn Eigentümer Stichprobenkontrollen zu Energieausweisen und Inspektionsberichten von Klimaanlage nicht möglich machen.

Bußgelder im GEG

- Bis zu 10.000 Euro Bußgeld werden fällig, wenn der Energieausweis nach einer umfangreichen Sanierung nicht rechtzeitig übergeben oder bei Vermietung, Verkauf und Verpachtung nicht vorgelegt wird.
- wenn die Pflichtangaben aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen nicht korrekt angegeben werden

Bußgelder im GEG

Bußgelder bis zu 50.000 Euro werden bei Missachtung der Nachrüstpflichten fällig.

Wenn beispielsweise die oberste Geschossdecke nicht gedämmt wird, wenn die Dämmung von Rohrleitungen nicht erfolgt oder die Austauschpflichten für die Heizung nicht eingehalten wurden.

Ausbau der Sanierungspflichten durch EU Pläne

Vorschlag: Bestandswohngebäude sollen bis 2030 mindestens Effizienz-klasse E und bis 2033 mindestens Effizienzklasse D erreichen müssen.

Außerdem wird eine umfassende Solarpflicht vorgeschlagen.

Ab 2033 sollen alle Bestandsgebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, mit einer Solaranlage ausgestattet werden.

Rückfragen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)?

Vertragsgestaltung mit Bauunternehmen

TEIL 2: Der Bauvertrag

- Was ist ein Bauvertrag?
- Was sind die wichtigsten Inhalte eines Bauvertrages?
- Festpreisgarantie und Bauzeitgarantie?
- Wann ist es sinnvoll einen Architekten zu beauftragen?
- Welche Gewährleistungsansprüche bestehen?
- Was ist eine Bauabnahme?

Was ist ein Bauvertrag?

Der Bauvertrag ist ein besonderer Typ des Werkvertrags.

Gem. § 631 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird bei einem Werkvertrag der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes und der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

Bei Werkvertrag soll der Auftragnehmer einen bestimmten Erfolg herstellen, wie z.B. die energetische Sanierung eines Gebäudes.

Immer wenn der Auftragnehmer für den Erfolg seiner Arbeit haften soll, liegt ein Werkvertrag vor.

Ein Werkvertrag ist nur dann ein Bauvertrag, wenn die zusätzlichen Anforderungen aus § 650a BGB erfüllt sind.

Gem. § 650a BGB ist ein Bauvertrag ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

Inhalte eines Bauvertrages

- Name und Adresse der Vertragspartner
- Name eines dauerhaft zuständigen Ansprechpartners für den Auftraggeber (z.B. Bauleiter)
- Ausführungsunterlagen (Bau- und Leistungsbeschreibung, Baupläne)
- Bauzeit und Ausführungsfristen
- Bauleistung und Bauvorhaben
- Höhe der Vergütung für Bauleistungen

Inhalte eines Bauvertrages

- Bedingungen für die Bauabnahme durch den Auftraggeber
- Zeitrahmen für eventuelle Mängelbeseitigung
- Gewährleistung
- Sicherheitseinbehalt (Gewährleistungssicherheit, Fertigstellungssicherheit)
- Vertragsvorbehalt (kostenloses Rücktrittsrecht)
- Datum, Unterschrift des Bauunternehmers und des Auftraggebers

Festpreis als Bestandteil des Bauvertrages

- Ein Festpreis wird üblicherweise über einen bestimmten Zeitraum vereinbart
- Beim Festpreismuss der geschuldete Leistungsumfang präzise bezeichnet werden, denn ausschließlich aus dem Leistungsumfang sowie der Baubeschreibung inklusive der gelieferten Baustoffe kann der Baupreis kalkuliert werden

Festpreis als Bestandteil des Bauvertrages

- Die Kalkulation des Festpreises sollte ausdrücklich Gegenstand der Festpreisvereinbarung sein. Macht der Bauunternehmer Fehler bei der Kalkulation, berechtigt ihn dies nicht zu einer Anfechtung des Vertrages.
- Innerhalb des vertraglich vereinbarten Leistungsrahmens und des Leistungszeitraumes bleibt der Festpreis bestehen, und zwar ungeachtet etwaiger steigender Kosten für den Bauunternehmer in Folge einer Verteuerung der Baustoffe oder gestiegener Lohnkosten
- Da der Festpreis bis zum Ende der Bauarbeiten bestehen bleiben sollte, empfiehlt es sich, diesen mit einer Bauzeitgarantie zu vereinbaren.

Bauzeitgarantie als Bestandteil des Bauvertrages

- Diese zusätzliche Vereinbarung sollte so präzise wie möglich formuliert sein, damit der Bauherr vor den möglichen Risiken einer Bauzeitüberschreitung abgesichert ist
- Ein nicht eingehaltener Fertigstellungstermin kann zusätzliche Kosten verursachen: Es kann zu Kosten bei Stornierungen von Übernachtungsbuchungen führen und möglicherweise zusätzlicher Mietkosten für Ausweichangebote verursachen

Bauzeitgarantie als Bestandteil des Bauvertrages

- Bei einer schriftlich fixierten Bauzeitgarantie sollte ausdrücklich geregelt werden, dass der Bauunternehmer die durch eine mögliche Überschreitung der Bauzeitgarantie verursachten Kosten zu tragen hat. Derartige Kosten können nicht abschließend in einem Bauvertrag aufgelistet werden, dennoch empfiehlt es sich aus Gründen der Rechtssicherheit, eventuell anfallende Verzugskosten wie notwendige anderweitige Übernachtungskosten ausdrücklich zu benennen. Es sollte jedoch immer der Hinweis erfolgen, dass diese Aufzählung nicht abschließend ist, da der Bauunternehmer alle durch die Nichteinhaltung des versprochenen Fertigstellungstermins entstehenden zusätzlichen Kosten zu tragen hat

Bauzeitgarantie als Bestandteil des Bauvertrages

- Dabei sollte in dem Bauvertrag ein bestimmter Fertigstellungstermin nicht nur in Aussicht gestellt wird, dies wäre zu ungenau. Der Termin muss ganz konkret bezeichnet und mit einer klaren Regelung zur Verzugsstrafe oder einem Vertragsstrafe-Versprechen bei Nichteinhaltung des Fertigstellungstermins verbunden werden

Gewährleistungsansprüche

Mängelbeseitigungsanspruch

Bauunternehmer und Handwerker sind zur Beseitigung von Mängeln verpflichtet, die bei der Übergabe des Werkes bestehen oder im Rahmen der Gewährleistungszeit auftreten. Der Mängelbeseitigungsanspruch besteht unabhängig von einem Verschulden des Auftragnehmers.

Mängelbeseitigungsanspruch

Eine Voraussetzung ist jedoch, dass der Auftragnehmer für diese Mängel verantwortlich ist. So sind z. B. Mängel, die durch die Erbringung von Eigenleistungen zustande kommen, nicht im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers.

Mängelbeseitigungsanspruch

Eine Mängelbeseitigung erfolgt stets mit dem Ziel, jede Abweichung der Ist-Beschaffenheit des errichteten Gebäudes von der Soll-Beschaffenheit zu beheben.

Was ist ein Mangel?

Gem. § 633 Abs. 2 BGB besteht ein Mangel wenn:

- Die Beschaffenheit nicht den im Vertrag zugesicherten Eigenschaften entspricht
- Die erbrachte Leistung nicht so beschaffen ist, wie man das Ergebnis üblicherweise erwartet hätte und/ oder für die normale Nutzung ungeeignet ist

Ein Rechtsmangel gem. § 633 Abs. 3 liegt vor, wenn Dritte Rechte in Bezug auf das Werk geltend machen können, die der Besteller nicht vertraglich übernommen hat, z.B. Gebrauchs-, Patent- oder Urheberrechte Dritter

Beschaffenheitsvereinbarung

Zur Beschaffenheitsvereinbarung gehören alle Eigenschaften des Bauwerks, die den vertraglich geschuldeten Erfolg betreffen.

Gegenstand einer oftmals stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung sind immer die anerkannten Regeln des Bauhandwerks, d. h. insbesondere die DIN-Normen, Unfallverhütungsvorschriften sowie europäische Normen.

Beschaffenheitsvereinbarung

Ein Bauwerk, das nicht entsprechend den Regelungen der DIN-Normen errichtet worden ist, weist demzufolge bereits einen Mangel auf ohne dass schon ein Schaden eingetreten ist. Wird also gegen die einschlägigen Baunormen und gesetzlichen Vorschriften gebaut, ist das Werk schon aus diesem Grund mit einem Mangel behaftet.

Gewöhnliche Verwendung

Das vom Bauunternehmer erbaute Werk dient üblicherweise einer vertraglich fixierten oder – sofern dieses nicht ausdrücklich festgelegt wurde – gewöhnlichen Verwendung (z. B. für die Dauerhafte Unterbringung von Menschen geeignet)

Ist die bauliche Anlage nicht funktionstauglich, dann liegt ein Mangel im Sinne der Nr. 1 des § 633 Abs. 2 S. 2 BGB vor

Alle anderen Mängel fallen unter die Nr. 2 des § 633 Abs. 2 S. 2 BGB

Nach dieser Vorschrift muss die bauliche Anlage bewohnbar sein und die übliche zu erwartende Beschaffenheit aufweisen

Auch insoweit kann der Auftraggeber der einschlägigen Baunormen und gesetzlichen Vorschriften konform errichtetes Gebäude verlangen.

Welche Ansprüche zur Mängelbeseitigung bestehen?

Mängelbeseitigungsanspruch

Liegt ein Mangel vor, so kann der Auftraggeber

- Nacherfüllung verlangen,
- den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
- vom Vertrag zurücktreten oder die Vergütung mindern,
- Schadensersatz oder Ersatz der vergeblichen Aufwendungen verlangen.

Nacherfüllung gem. §§ 634, 635 BGB

Dem Werkunternehmer ist die Möglichkeit zu geben, die einzelnen Baumängel zu beheben.

Der Auftraggeber muss dem Unternehmer schriftlich eine Frist zur Nacherfüllung setzen.

Gleichzeitig besteht ein Zurückbehaltungsrecht für die Zahlung des Werklohnanspruchs.

Nacherfüllung gem. §§ 634, 635 BGB

Der Bauunternehmer seinerseits kann gem. § 635 Abs. 3 BGB die Nacherfüllung verweigern, wenn diese nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist.

Ist die Nacherfüllung nicht unverhältnismäßig, aber ist gescheitert oder vom Unternehmer verweigert wurden, so kann der Auftraggeber eines von den weiteren der in § 634 BGB geregelten Rechte geltend machen.

Selbstvornahme gem. §§ 634, 637 BGB

Gem. § 634 Nr. 2 i.V.m. § 637 BGB kann der Auftraggeber bei Mangelhaftigkeit des bestellten Werkes den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn eine durch den Besteller dem Unternehmer gesetzte Frist zur Nacherfüllung erfolglos abläuft oder eine Fristsetzung nach Maßgabe des § 637 Abs. 2 i.V.m. § 323 Abs. 2 BGB entbehrlich ist.

Selbstvornahme gem. §§ 634, 637 BGB

Liegen diese Voraussetzungen vor, kann der Auftraggeber den Mangel selbst beseitigen oder durch ein Drittunternehmen beseitigen lassen und von dem Werkunternehmer den Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen und darüber hinaus bereits im Voraus einen Vorschuss verlangen, vgl. § 637 Abs. 3 BGB.

Der Anspruch ist jedoch dann ausgeschlossen, wenn der Werkunternehmer bereits die Nacherfüllung zurecht verweigert, vgl. § 637 Abs. 1 BGB

Minderung gem. §§ 634, 638 BGB

Die Minderung ist ein einseitiges Gestaltungsrecht und muss daher gegenüber dem Unternehmer erklärt werden.

Die Erklärung der Minderung ist eine einseitige, empfangsbedürftige, rechtsgestaltende Willenserklärung.

Die Minderung kann erst nach erfolglosem Ablauf der zur Mangelbeseitigung gesetzten Frist erklärt werden.

Minderung gem. §§ 634, 638 BGB

Um den Minderungsbetrag zu berechnen, ist es nötig, die Wertdifferenz zwischen dem mangelfreien und dem mangelhaften Bauwerk zu bestimmen.

Um den sich hieraus ergebenden Differenzbetrag wird dann die Vergütung herabgesetzt.

Zur Ermittlung der jeweiligen Werte sollte ein Bausachverständiger hinzugezogen werden.

Schadensersatz gem. §§ 634, 281, 283 BGB

Gem. § 634 Nr. 4 BGB kann auch Schadensersatz verlangt werden.

Diese Vorschrift enthält eine Verweisung auf die allgemeinen Schadensersatzregelungen des allgemeinen Schuldrechts.

Ausgangspunkt der allgemeinen schadensersatzrechtlichen Regelungen sind die §§ 280 ff. BGB.

Schadensersatz gem. §§ 634, 281, 283 BGB

Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch ist hiernach vorrangig das Vorhandensein einer Pflichtverletzung.

Hinsichtlich der Art der Pflichtverletzung ist zwischen der Verletzung von Leistungspflichten und der Verletzung von Schutzpflichten i. S. d. § 241 Abs. 2 BGB, die häufig auch als vertragliche Nebenpflichten ausgestaltet sind, zu unterscheiden.

Schadensersatz gem. §§ 634, 281, 283 BGB

Nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht die Ersatzpflicht nur dann nicht, wenn der Auftragnehmer die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

Leichte Fahrlässigkeit ist hier bereits ausreichend.

Der Mangel muss auch ursächlich für den Schaden sein

Schadensersatz gem. §§ 634, 281, 283 BGB

Die Art und der Umfang des Schadensersatzes bestimmt sich dann nach den §§ 249 ff. BGB.

Maßgeblich ist hier der für die Beseitigung der Baumängel und der sonstigen Schäden erforderliche Geldbetrag.

Ersatz sonstiger Schäden gem. §§ 634, 280 Abs. 1 BGB

**Neben den Mangelschäden gibt es auch
Mangelfolgeschäden.**

**Hierzu gehören alle Schäden, die durch eine Nacherfüllung
nicht behoben werden können, aber durch den Mangel am
Bauwerk mitverursacht worden sind.**

**Zur Geltendmachung dieser noch weiter gefassten Schäden
ist somit keine Nachfristsetzung nötig.**

Ersatz sonstiger Schäden gem. §§ 634, 280 Abs. 1 BGB

Voraussetzung ist aber wieder mindestens leicht fahrlässiges Verhalten des Unternehmers.

Der Auftraggeber kann beispielsweise entgangenen Gewinn, Nutzungsausfall, Gutachterkosten oder auch Rechtsverfolgungskosten als Schadenspositionen geltend machen.

Mangelfolgeschäden können stets neben den anderen in § 634 BGB geregelten Rechten geltend gemacht werden.

Aufwendungsersatz gem. §§ 634, 284 BGB

Nach erfolgloser Nachfristsetzung kann der Auftraggeber auch Aufwendungsersatzansprüche geltend machen, die im Vertrauen auf die Übergabe einer mangelfreien Bauleistung erbracht wurden.

Aufwendungsersatz gem. §§ 634, 284 BGB

Hierbei handelt es sich zumeist um Aufwendungen, die durch eingegangene Verbindlichkeiten, wie zum Beispiel Werbekosten oder Ähnliches, entstanden sind.

Ersatz von Mangelschäden können nicht neben den Aufwendungsersatzansprüchen gem. §§ 634, 284 BGB beansprucht werden.

Rücktritt gem. §§ 634, 323, 326 Abs. 5 BGB

Schließlich sieht das BGB für den Auftraggeber im Fall des Vorliegens eines Mangels die Möglichkeit vor, sich nach angemessener Fristsetzung zur Nacherfüllung mittels Erklärung des Rücktritts ganz vom Vertrag zu lösen.

Rücktritt gem. §§ 634, 323, 326 Abs. 5 BGB

Eine Fristsetzung kann auch im Falle des Rücktrittes ausnahmsweise entbehrlich sein, z.B. wenn die Mangelbeseitigung wegen Unverhältnismäßigkeit vom Auftragnehmer verweigert wurde.

Voraussetzung des Rücktritts

Der Auftraggeber kann bei Mangelhaftigkeit des Bauwerkes vom ganzen Vertrag nur dann zurücktreten, wenn er an der - mangelbehafteten - Leistung des Auftragnehmers insgesamt kein Interesse mehr hat.

Ein bloß unerheblicher Mangel rechtfertigt einen Rücktritt nicht.

Voraussetzung des Rücktritts

Weiter ist ein Rücktritt dann ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber für den Mangel allein oder weit überwiegend verantwortlich ist oder dem Auftraggeber mangelnde Vertragstreue vorgeworfen werden kann.

Folgen des Rücktritts

Mit Ausübung des berechtigten Rücktrittsrechtes durch den Auftraggeber wandelt sich das Vertragsverhältnis in ein sogenanntes Rückgewähr-Schuldverhältnis um.

Die bereits empfangenen Leistungen sind von beiden Parteien zurück zu gewähren.

Folgen des Rücktritts

Der Auftraggeber erlangt einen Anspruch auf Rückerstattung des bereits gezahlten Werklohnes hat

Der Auftragnehmer kann gegebenenfalls einen Anspruch auf Wertersatz der bisher geleisteten Arbeiten geltend machen, da eine Rückgewähr von erbrachten Bauleistungen in vielen Fällen von Natur aus unmöglich sein dürfte.

Fragen zu den Gewährleistungsansprüchen?

Verjährung von Gewährleistungsansprüchen

Was ist Verjährung?

Verjährung

Die Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers unterliegen der sogenannten Verjährung.

Die Verjährung führt dabei nicht zu einem Erlöschen des Gewährleistungsanspruchs des Auftraggebers, sondern vielmehr hat der Auftragnehmer das Recht, nach Eintritt der Verjährung Mangelbeseitigungsarbeiten abzulehnen.

Verjährungsfristen nach § 634 a BGB

**Gem. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB unterliegen
Mängelansprüche aus der Erbringung von Planungs-
oder Überwachungsleistungen für ein Bauwerk einer
fünfjährigen Verjährungsfrist**

**Darunter fallen neben der Neuerrichtung von
Gebäuden auch Veränderungen in der
Gebäudesubstanz und Sanierungsarbeiten.**

Verjährungsfristen nach § 634 a BGB

Diese Verjährungsfrist gilt

- Für das Recht auf Nachbesserung gem. § 635 BGB**
- Für die Selbstvornahme nach § 637 BGB**
- Für die Schadensersatzansprüche nach §§ 280, 281, 283 BGB**

Verjährungsfristen nach § 634 a BGB

- **Nach § 331a BGB als auch für die Ansprüche auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen nach § 284 BGB.**
- **Für den Rücktritt vom Vertrag gem. § 323, 326 Abs. 5 BGB**
- **Für den Minderungsanspruch nach § 638 BGB**

Verjährungsfristen nach § 634 a BGB

Gem. § 634 a Abs. 2 BGB beginnt die Verjährung mit der Abnahme des Werkes.

Beginn bei Arglist

- **Wenn der Werkunternehmer einen Mangel nachweislich kannte und arglistig verschwiegen hat, gilt gem. § 634 a Abs. 3 S. 1 BGB die sog. regelmäßige Verjährungsfrist.**
- **Diese beträgt grundsätzlich nur drei Jahre.**
- **Gem. § 634 a Abs. 3 S. 2 BGB beginnt die regelmäßige erst dann, wenn der Auftraggeber von dem Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt haben.**

Beginn bei Arglist

Dies bedeutet in einem Fall von arglistiger Täuschung beginnt die fünfjährige Verjährung zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mangel entdeckt und festgestellt wurde und dass dieser auf eine arglistige Täuschung des Werkunternehmers zurückzuführen sein muss.

In diesem Fall ist der nämlich nicht schutzwürdig, sodass der Auftraggeber hier begünstigt ist.

Arglist

Arglist bedeutet dabei nicht nur, dass der Mangel als solcher verschwiegen wird.

Arglist liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch dann vor, wenn beispielsweise ein noch nicht erprobter und mangelhafter Baustoff abweichend vom Bauvertrag eingesetzt wurde

Arglist

Wenn es dann nach Ablauf von über fünf Jahren zu einem Schadenseintritt, also zu einem Baumangel kommt oder dieser erst dann sichtbar wird, beginnt der Lauf der Verjährungsfrist auch erst mit Kenntnisnahme des Mangels.

Unerheblich ist, ob der Werkunternehmer diesen Mangel selbst kannte und verschwiegen hatte

Arglist

Entscheidend ist das Verschweigen der Tatsache, einen nicht erprobten und vom Bauvertrag abweichenden Baustoff verwendet zu haben.

Das Verschweigen dieser Tatsache kommt einem Verschweigen eines Mangels gleich.

Der Werkunternehmer hätte zumindest auf das Risiko hinweisen müssen, welches mit der Verwendung dieses vom Bauvertrag abweichenden Baustoffs verbunden ist.

Hemmung der Verjährung

Die Verjährung kann auch gehemmt werden.

Dies bedeutet, dass dieser Zeitraum bei der Berechnung der Verjährungsfrist nicht berücksichtigt wird

Hemmung durch Verhandlung

Ist die eigentliche Verjährungsfrist bald abgelaufen, und der Bauherr steht in ernsthaften Verhandlungen mit dem Werkunternehmer über die Frage, ob Gewährleistungsansprüche vorliegen, so ist gem. § 203 S. 1 BGB die Verjährung während des Laufs dieser Verhandlungen gehemmt.

Hemmung durch Verhandlung

Erst dann, wenn eine Partei weitere Verhandlungen verweigert, beginnt die Verjährung von neuem.

Dann tritt gem. § 203 S. 2 BGB die Verjährung jedoch erst drei Monate nach dem Ende der Hemmung ein.

Hemmung durch Rechtsverfolgung

Die Verjährung kann auch durch Rechtsverfolgung gem. § 204 Abs. 1 BGB gehemmt werden, bei:

- Der Klageerhebung gem. Abs. 1 Nr. 1 oder**
- Durch einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides gem. Nr. 3**

Hemmung durch Rechtsverfolgung

Nach § 204 Abs. 2 S. 1 BGB endet die Hemmung in diesen Fällen sechs Monate nach der rechtskräftigen Entscheidung oder anderweitigen Beendigung des Verfahrens.

Neubeginn der Verjährung

Gem. § 212 Abs. 1 Ziff. 2 BGB beginnt, durch den Antrag auf Einleitung einer Vollstreckungshandlung auf Grundlage eines rechtskräftigen Urteils, die Verjährungsfrist von fünf Jahren wieder von neuem zu laufen.

Fragen zur Verjährung?

Kündigung des Bauvertrags?

Kündigung des Bauvertrags

Der Auftraggeber kann prinzipiell jederzeit den Bauvertrag kündigen.

Der Werkunternehmer hat keinen Anspruch auf vollständige Vertragsdurchführung, es sei denn, diese ist ausdrücklich zwischen den Vertragsparteien so vereinbart worden.

Kündigung des Bauvertrags

Gem. § 648 BGB kann der Auftraggeber bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen.

Gem. § 650h BGB hat eine Kündigung schriftlich zu erfolgen.

Kündigung "aus wichtigem Grund"

Gem. § 648a Abs. 1 BGB kann "aus wichtigem Grund" gekündigt werden, wenn es für mindestens eine der Vertragsparteien unzumutbar ist, das Vertragsverhältnis fortzusetzen.

Kündigung "aus wichtigem Grund"

Wann das der Fall ist, kann nicht generell gesagt werden, sondern muss nach den Umständen des Einzelfalls entschieden werden.

Ein Verschulden des Vertragspartners ist nicht notwendig, aber die Gründe, aus denen sich die Unzumutbarkeit ergibt, müssen in der Sphäre eines Vertragspartners liegen.

Kündigung "aus wichtigem Grund"

In der Rechtsprechung wurden z.B. als wichtige Gründe angesehen:

Gravierende Störung des Vertrauensverhältnisses (z.B. durch abfällige Äußerungen über den Vertragspartner)

- **Nichtvorlage des Versicherungsnachweises durch den Werkunternehmer**

Kündigung "aus wichtigem Grund"

- **Erhebliche Terminüberschreitungen**
- **Deutliche Überschreitung der Baukostenobergrenze ohne Information des Bauherrn**
- **Grobe und wiederholte Verletzung vertraglicher Verpflichtungen**

Teilkündigungen

Auch Teilkündigungen sind möglich, wenn sie einen abgrenzbaren Vertragsteil betreffen, gem. § 648a Abs. 2 BGB.

Der Vergütungsanspruch ist geregelt wie bei einer Kündigung gem. § 648 BGB, wenn das Werk so mangelhaft ist, dass es praktisch wertlos ist, kann der Vergütungsanspruch erlöschen.

Teilkündigungen

Dabei ist der Werkunternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen.

Kündigt der Auftraggeber mitten in der Bauphase das Vertragsverhältnis, muss die vertraglich vereinbarte Vergütung gezahlt werden.

Teilkündigungen

Dies kann wirtschaftlich nachteilig sein, da auch die noch nicht erbrachten Leistungen von diesem Vergütungsanspruch erfasst wären

Teilkündigungen

Daher regelt § 650f Abs. 5 BGB, dass sich der Werkunternehmer „jedoch dasjenige anrechnen lassen muss, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.“

Teilkündigungen

Der Werkunternehmer hat bei seiner Vergütungsabrechnung darzulegen, welcher Teil dieser Abrechnung auf die erbrachten und welcher auf die nicht erbrachten Leistungen entfällt.

Dann hat er vorzutragen, welche Kosten er hinsichtlich der nicht erbrachten Leistungen erspart hat.

Teilkündigungen

Der Werkunternehmer hat bei seiner Vergütungsabrechnung darzulegen, welcher Teil dieser Abrechnung auf die erbrachten und welcher auf die nicht erbrachten Leistungen entfällt.

Dann hat er vorzutragen, welche Kosten er hinsichtlich der nicht erbrachten Leistungen erspart hat.

Teilkündigungen

Ähnlich spezifisch hat der Werkunternehmer im Rahmen der Abrechnung für nicht erbrachte Leistungen, seine durch die Kündigung ersparten Aufwendungen darzulegen.

Ersparte Aufwendungen

Ersparte Aufwendungen sind solche Aufwendungen, die das Werkunternehmen infolge der Kündigung nicht mehr haben wird.

Hierzu können zum Beispiel Personalkosten zählen, Kosten für einen Subunternehmer oder auch Kosten für bereits angeschafftes Baumaterial, das auf einer anderen Baustelle verwendet werden kann.

Ersparte Aufwendungen

Der Werkunternehmer muss sogar darlegen, welche Einnahmen er durch den anderweitigen Einsatz seiner Arbeitskräfte erzielt hat.

Hierunter fallen in erster Linie Ersatzaufträge, die anstelle des gekündigten Auftrages durchgeführt werden können.

Ersparte Aufwendungen

Da eine derartige Abrechnung sehr kompliziert werden könnte, vermutet § 648 S. 3 BGB dass lediglich der auf die für die nicht erbrachten Leistungen entfallender Vergütungsanteil errechnet und hiervon die Pauschale von 5 % in Rechnung gestellt werden kann.

Ersparte Aufwendungen

- Diese Pauschale von 5 % stellt eine widerlegbare Vermutung dar.
- Der Auftraggeber hat also die Möglichkeit nachzuweisen, dass die ersparten Aufwendungen oder die anderweitige Verwendung der Arbeitskraft des Bauunternehmers weit höher gewesen sind, sodass die Entschädigung für den nicht erbrachten Teil der Leistungen noch geringer ausfällt.

Kündigung

Der Auftraggeber hat die Möglichkeit, den Vertrag jederzeit, ohne Angabe von Gründen, zu kündigen.

Sofern die rechtlichen Voraussetzungen für einen Rücktritt oder ein „wichtiger Grund“ für eine Kündigung nach § 648a BGB nicht gegeben sind, sollte zunächst der Versuch einer einvernehmlichen Vertragsaufhebung erfolgen, da die möglichen Kostenfolgen sonst unvorteilhaft sind.

Fragen zur Kündigung?

**Welche Pflichten begründet ein
Bauvertrag beim Auftraggeber?**

Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- **Pflicht zur Abnahme des Werks § 640 BGB**
- **Mitwirkung an der Herstellung und Förderung des Werks (z.B. Teilnahme an vereinbarten Baubesprechungen, Terminabsprachen)**
- **Bereitstellung von Bestandplänen und baurelevanten Daten**

Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- **Pflicht zur Abnahme des Werks § 640 BGB**
- **Mitwirkung an der Beseitigung von Mängeln zur Schadensminderung**
- **Stellung von Bauanträgen**
- **Bereitstellung des Baugrundstücks**

Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

Sollten die Mitwirkungspflichten verletzt werden, könnte der Werkunternehmer Entschädigung nach § 642 BGB verlangen

Bei unterlassener Mitwirkung kann der Werkunternehmer sogar gem. § 643 BGB den Vertrag kündigen und eine Teilvergütung nach § 645 I 2 BGB verlangen.

Die Entschädigungsansprüche nach § 642 BGB bleiben daneben bestehen.

Die Bauabnahme

Was ist eine Bauabnahme

Mit erfolgter Abnahme:

- **wird die Vergütung der Leistung fällig**
- **beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche**
- **geht die Gefahr der zufälligen Verschlechterung auf den Auftraggeber über**
- **dem Auftraggeber bekannte, aber nicht angezeigte Mängel verlieren ihren Beseitigungsanspruch**
- **muss der Auftraggeber Mängel nachweisen, sofern er zuvor eine vorbehaltlose Abnahme erklärt hat**

Was ist eine Bauabnahme

Die Bauabnahme wird als einseitige Erklärung des Auftraggebers verstanden.

Durch die Abnahme wird erklärt, dass es gemäß den getroffenen Vereinbarungen fertiggestellt worden und frei von Mängeln ist.

Deshalb sollten im Übergabeprotokoll sämtliche Mängel aufgeführt werden, auch unwesentliche Mängel sind festzuhalten.

Formen der Bauabnahme

Dabei wird unter drei Formen der Bauabnahme unterschieden, die

- ausdrückliche Bauabnahme**
- stillschweigende Bauabnahme**
- fingierte Bauabnahme**

Die ausdrückliche Bauabnahme

Durch die Unterschrift unter dem Abnahmeprotokoll wird ausdrücklich erklärt, das Werk so abnehmen zu wollen.

Sollten Mängel vorliegen, die so gravierend sind, dass sie zu einer Verweigerung der Abnahme berechtigen, dann kommt eine Abnahme unter Vorbehalt in Betracht.

Die ausdrückliche Bauabnahme

Alle Mängel müssen zusammen mit einer Erklärung, dass die Geltendmachung der Mängelansprüche vorbehalten wird, in dem Abnahmeprotokoll aufgelistet werden.

Die ausdrückliche Bauabnahme

Wird das Bauwerk trotz Kenntnis der Mängel vorbehaltlos abgenommen, entfallen die Gewährleistungsrechte aus § 634 Nr. 1 bis 3 BGB.

Eine schriftlich fixierte Bauabnahme stellt immer eine ausdrückliche und auf Grund des Abnahmeprotokolls eine förmliche Abnahme dar, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Abnahme unter Vorbehalt oder um eine vorbehaltlose Abnahme handelt

Die stillschweigende Bauabnahme

Vorausgesetzt wird zur stillschweigenden Abnahme ein Verhalten des Auftraggebers, aus dem der Werkunternehmer die Billigung seiner Leistung als im Wesentlichen als vertragsgerecht und mängelfrei erkennen kann.

Maßgeblich ist der wirkliche Willen des Auftraggebers. Demgegenüber kann eine fiktive Abnahme auch unabhängig vom wirklichen Willen des Auftraggebers erfolgen

Die stillschweigende Bauabnahme

- mit dem Bauunternehmen keine spezielle Abnahmeform vereinbart hat oder auf eine andere vereinbarte Form verzichtet und nicht mehr darauf zurückkommen möchte,
- die ausgeführte Bauleistung als vertragsgerecht, d. h. vollständig und mängelfrei billigt,
- das erhaltene Bauwerk in Nutzung nimmt und daraus keine anderen Schlüsse zu ziehen wären,
- die erhaltene Schlussrechnung ohne Vorbehalte dem Bauunternehmen bezahlt.

Die stillschweigende Bauabnahme

Nach Bezahlung der Schlussrechnung und tatsächlicher Ingebrauchnahme des Bauwerks durch den Auftraggeber steht nach Rechtsprechung des OLG München vom 21. November 2018 (Az.: 28 U 1888/18 Bau) einer stillschweigenden Abnahme selbst bei wesentlichen Mängeln nichts entgegen, anders als im Fall von arglistig verschwiegenen Mängeln.

Die stillschweigende Bauabnahme

Eine stillschweigende Abnahme ist mangels eines Abnahmeprotokolls keine förmliche Abnahme.

Es handelt sich bei der ausdrücklichen und bei der stillschweigenden Abnahme jeweils um eine rechtsgeschäftliche Abnahme, anders als bei einer fingierten Bauabnahme.

Die fingierte Bauabnahme

- Die Fiktion der Abnahme ist in § 640 Abs. 1 S. 3 BGB geregelt.
- Der Auftraggeber ist grundsätzlich zur Bauabnahme verpflichtet.
- Wird diese zu Unrecht verweigert, kann der Werkunternehmer eine Frist setzen.
- Verstreicht die Frist fruchtlos verstreichen, so gilt das Werk als abgenommen, die Abnahme wird also fingiert.

Die fingierte Bauabnahme

- Bei der Abnahme sollten sämtliche, also auch die bereits angezeigten und nicht beseitigten Mängel angezeigt werden
- Wichtig ist dies insbesondere dann, wenn der Werkunternehmer eine Abnahmefrist gesetzt und gleichzeitig über die Folgen einer Abnahmeverweigerung aufgeklärt hat.

Die fingierte Bauabnahme

- **Verstreicht die Abnahmefrist, ohne dass der Auftraggeber sich gemeldet hat, kann von einer fingierten Abnahme ausgegangen werden.**
- **Die fiktive Abnahme erlaubt es dem Werkunternehmer, seinen Werklohn einzuklagen.**

Die fingierte Bauabnahme

So hat das OLG Schleswig in einem Urteil vom 10.12.2021 (AZ 1 U 64/20) eine weitere Mängelrüge vor Ablauf der Abnahmefrist als Abwehr gegen eine fiktive Abnahme als unzureichend bewertet.

Laut den Argumenten der Rechtsprechung war eine erneute Mängelanzeige zwar ein Hinweis des Auftraggebers, dass noch nicht alle Mängel beseitigt sind.

Dies allein könne die fiktive Abnahme jedoch nicht verhindern.

Wann kann eine Bauabnahme verweigert werden?

Pflicht zur Bauabnahme

Grundsätzlich besteht zunächst eine Pflicht zur Bauabnahme.

Hat der Auftraggeber mit einem Werkunternehmer einen Bauvertrag geschlossen und hat der Werkunternehmer das Werk errichtet, so ergibt sich die Verpflichtung zur Abnahme des Werks unmittelbar aus § 640 Abs. 1 S. 1 BGB.

Pflicht zur Bauabnahme

Voraussetzung ist, dass zum einen das Werk vertragsmäßig hergestellt worden ist und dass nicht die Abnahme nach der Beschaffenheit des Werks ausgeschlossen ist.

Liegt ein Baumangel vor, dann ist das Werk nicht vertragsgemäß hergestellt worden, in diesem Fall kann die Abnahme verweigert werden.

Pflicht zur Bauabnahme

Solange der Werkunternehmer noch nachbessern muss, wird die Vergütung noch nicht fällig.

Mithin besteht bei Mängeln hinsichtlich der zu leistenden Vergütung ein Zurückbehaltungsrecht und der Auftraggeber ist schutzwürdig.

Pflicht zur Bauabnahme

Diese Schutzwürdigkeit entfällt, wenn die Mängel lediglich unwesentlich sind.

Sind die Mängel wesentlich, kann die Bauabnahme verweigert werden.

Wesentliche Mängel

Wesentliche Mängel, die zur Verweigerung der Abnahme berechtigen liegen vor:

- **wenn eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft fehlt**
- **die Mängelbeseitigungskosten ungewöhnlich hoch sind**
- **wenn der Mangel die Funktionsfähigkeit beeinträchtigt**
- **die Mängelbeseitigung ungewöhnlich schwierig oder unmöglich ist**

Bauabnahme trotz Mängeln

Wird das Werk in Kenntnis etwaiger Mängel vorbehaltlos abgenommen, so verwirken die in § 634 Nr. 1 bis 3 BGB geregelten Gewährleistungsansprüche

Lediglich Schadensersatzansprüche, d. h. Ansprüche auf Ersatz von unmittelbaren und mittelbaren Mangelfolgeschäden oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen, könnten noch geltend machen (vgl. § 640 Abs. 2 BGB).

Bauabnahme trotz Mängeln

- Bei der Abnahme ist zum Zwecke der Beweissicherung zwingend ein Abnahmeprotokoll aufzusetzen.
- In dieses Protokoll gehören noch vorhandenen Mängel möglichst konkret aufgelistet.
- Es muss unbedingt dokumentiert werden, dass alle Rechte trotz der Abnahme vorbehalten bleiben
- Dieses Protokoll ist von beiden Parteien gegenzuzeichnen

Rechtsfolgen der Bauabnahme

Die Rechtsfolgen der Bauabnahme sind bei einer ausdrücklichen Abnahme, einer stillschweigenden Abnahme oder einer fingierten Abnahme dieselben.

Rechtsfolgen der Bauabnahme

Die Vergütung des Werkunternehmers wird fällig.

Solange dem Auftraggeber noch Gewährleistungsansprüche zustehen, kann er nach der Fälligkeit einen angemessenen Teil der Vergütung zurückbehalten

Rechtsfolgen der Bauabnahme

Auch bei einer Abnahme unter Vorbehalt wird die Vergütung fällig, gem. § 641 Abs. 3 BGB aber nur zum Teil.

Das Doppelte der für die Beseitigung der Mängel erforderlichen Kosten kann nämlich in der Regel an Vergütung zurückbehalten werden

Übergang der Gefahr

Übergang der Gefahr des zufälligen Unterganges oder Verschlechterung eines Teils des Werkes oder des gesamten Werkes ist eine Rechtsfolge der Abnahme.

Bis zur Abnahme trägt gem. § 644 Abs. 1 BGB der Werkunternehmer die Gefahr des zufälligen Unterganges bzw. der zufälligen Verschlechterung.

Übergang der Gefahr

Tritt beispielsweise in Folge höherer Gewalt ein Schaden an dem noch nicht abgenommenen Werk ein, so muss der Werkunternehmer hierfür einstehen, wenn z.B durch Blitzschlag Schäden vor der Abnahme entstehen.

Nach der Abnahme allerdings muss der Auftraggeber für den Schaden aufkommen, da die Gefahr des zu-fälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Bauherrn übergegangen ist.

Übergang der Gefahr

Der Auftraggeber, der mit der Abnahme im Verzug ist, trägt gleichfalls die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung.

Denn auch in diesem Fall ist er nicht schutzwürdig.

Rechtsfolgen der Bauabnahme

- **Beginn der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche**
- **Der Auftraggeber verliert den Beseitigungsanspruch bei bekannten, aber nicht angezeigte Mängeln**
- **Eine Beweislast des Auftraggebers, dass Mängel bereits vor oder bei Abnahme bestanden haben, sofern zuvor eine vorbehaltlose Abnahme erklärt hat**

Fragen zur Bauabnahme?

Wann ist es sinnvoll Architekten zu beauftragen?

Sanierung mit Veränderung der Bausubstanz

Eine grundlegende Sanierung kann oft mit einer Veränderung der Bausubstanz verbunden sein oder die Neugestaltung eines Grundrisses kann die Beauftragung eines Statikers erfordern.

Statische Berechnungen können auch von Architekten durchgeführt werden. Diese können, basierend auf den Vorgaben des Auftraggeber, die Koordination und Überwachung des Sanierungsvorhabens übernehmen.

Gebäude steht unter Denkmalschutz

Auch die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude kann Anlass für die Beauftragung eines Architekten sein.

Hierbei werden Genehmigungen der Denkmalschutzbehörde benötigt, bevor mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Der Antrag muss ebenfalls von einem Fachmann unterschrieben werden, der über eine Bauvorlageberechtigung verfügt – also von einem Architekten oder Ingenieur

Gebäude steht unter Denkmalschutz

Bei einer Sanierung von Gebäuden unter Denkmalschutz ist die Zusammenarbeit mit einem Architekten, der sich mit den Auflagen der Denkmalschutzbehörde auskennt und auch bei der Beantragung von Fördergeldern beraten kann, sinnvoll.

Architektenvertrag

Auch der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag, wobei der Architekt dem Auftraggeber gegenüber nach werkvertraglichen Grundsätzen haftet, die wir bereits kennengelernt haben.

Architektenvertrag

Die Qualifizierung als Werkvertrag beruht auf dem Umstand, dass der Architekt als Ergebnis seiner Leistung einen konkreten Erfolg schuldet.

Der Erfolg ist das Architektenwerk, das nicht nur in der Planung oder Bauüberwachung besteht, sondern vielmehr darin, dass der Architekt für ein mangelfrei geplantes und erfolgreich ausgeführtes Bauwerk zu sorgen hat.

Architektenvertrag

Im Architektenvertrag vereinbaren Architekt und Auftraggeber, welche Pflichten die jeweilige Vertragspartei bei einem konkreten Bauvorhaben übernehmen soll.

Die Parteien sind hierbei nicht an Gesetzesvorgaben gebunden, sondern bei der individuellen Festlegung der genauen Leistungspflichten frei.

Architektenhaftung

Die Beauftragung von Architekten beinhaltet für den Auftraggeber auch vorteilhafte Haftungsansprüche.

So umfasst die Architektenhaftung auch die Haftung für Bausummenüberschreitungen.

Architektenhaftung

Der Architekt hat eine Pflicht zur Kostenermittlung und Kostenkontrolle.

Der Bauherr darf sich auf die Angaben des Architekten verlassen, da der Architekt haftet, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass seine Kostenermittlungen fehlerhaft waren.

Architektenhaftung

Der Architekt haftet darüber hinaus, wenn er mit dem Bauherrn ein konkretes Kostenlimit vereinbart hatte und dieses überschritten wird.

Architektenhaftung

Liegt weder eine Vereinbarung über eine Kostengrenze noch eine Kostengarantie zwischen Architekt und Bauherr vor, so haftet der Architekt nur bei schuldhafter Pflichtverletzung auf Schadensersatz.

Voraussetzung für Schadensersatzansprüche ist zunächst, dass ermittelte oder vorgegebene Kosten durch eine schuldhafte Pflichtverletzung des Architekten überschritten wurden

Architektenhaftung

Es ist die Pflicht des Architekten frühzeitig in der Planung die Festlegung des Budgets des Bauherrn unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten zu bewerten.

Widerspricht der Architekt den Kostenvorstellungen des Bauherrn nicht, dann sind diese grundsätzlich verbindlich. Das gilt auch dann, wenn die Kostenvorstellung keine exakte Obergrenze enthalten.

Architektenhaftung

Neben Schadensersatzansprüchen stehen dem Bauherr in solchen Fällen auch Minderungsansprüche oder Kündigungsrechte zu.

Wann ist es sinnvoll Sachverständige zu beauftragen?

Die Rolle von Sachverständigen im Baurecht ist sehr wichtig, da das Baurecht nicht nur rechtlich komplex ist, sondern auch hohe Anforderungen an den bautechnischen Sachverstand stellt.

Da nur Sachverständige über fundierte Fachkenntnisse verfügen, beruhen die meisten gerichtlichen Entscheidungen daher auf den Ausführungen eines Sachverständigengutachtens.

Beweismittel

So kennt die ZPO fünf Beweismittel:

- 1. den Zeugenbeweis,**
- 2. den Augenscheinbeweis,**
- 3. den Urkundenbeweis**
- 4. die Parteivernehmung sowie**
- 5. den Sachverständigenbeweis.**

Beweismittel

Der Sachverständige kann als Zeuge auftreten, durch seine urkundlichen Ausführungen für einen Urkundenbeweis sorgen und als Sachverständiger geladen werden.

Der Sachverständige als Zeuge

Wenn ein Baumangel festgestellt wurde, dieser aber bestritten wird oder dessen Ursache ungeklärt ist, kann das Zeugnis eines Sachverständigen Klarheit schaffen.

Der Sachverständige als Zeuge

Wenn ein Privatgutachten in Auftrag gegeben wurde, also ein Sachverständiger außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens oder außerhalb einer richterlichen Anordnung beauftragt wurde, kann dieser in einem anschließenden Gerichtsverfahren nur als sachverständiger Zeuge auftreten.

Dies liegt daran, da in diesem Fall der Sachverständige nicht als ein unabhängiger Sach-verständiger beauftragt worden ist.

Der Urkundenbeweis

Die gutachterlichen Ausführungen eines Bausachverständigen können auch als Urkundenbeweis in das gerichtliche Verfahren einbezogen werden.

Das sachverständige Parteigutachten ist eine Privaturkunde.

Gutachten

Es sollte grundsätzlich kein teures Parteigutachten in Auftrag gegeben werden, da das Gericht zusätzlich einen unabhängigen Gutachter bestellen wird.

Im Gegensatz zu der Stellung eines unabhängigen Gutachters wird dem abhängigen Sachverständigen eine gewisse Nähe zum Auftraggeber unterstellt.

Während der unabhängige Sachverständige das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen zu erstellen hat und Neutralität wahren muss.

Fragen zur Beauftragung von Architekten oder Sachverständigen?

**Welche Versicherungen können bei
einer Sanierung sinnvoll sein?**

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung vertritt die Interessen der Bauherren und übernimmt berechnigte Forderungen Dritter oder wehrt unberechtigte Schadenersatzforderungen ab.

Wann immer Schäden an Personen oder fremden Sachen durch Baumaßnahmen entstehen, hat der Bauherr für die Folgen aufzukommen. Das gilt auch, wenn die Schäden durch Dritte, z. B. Handwerksbetriebe, verursacht wurden

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Beispiele:

- Ein Bekannter verletzt sich bei der Besichtigung der Baustelle
- Ein Auto, das auf der Straße parkt, wird durch aufgewirbeltes Baumaterial beschädigt
- Ein Fahrradfahrer gerät ins Schleudern, weil Handwerker Werkzeug auf dem Bürgersteig liegen gelassen haben

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Durch die Bauherrenhaftpflichtversicherung werden Schäden an Personen oder fremden Sachen, die durch Baumaßnahmen verursacht wurden versichert.

Schäden durch Erdbeben oder Senkung sind nicht bei allen Anbietern automatisch eingeschlossen. Prüfen Sie, ob Sie diesen Versicherungsschutz benötigen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Auch eine Private Haftpflichtversicherung kann Für kleinere Umbau- oder Modernisierungsmaß-nahmen Schutz bieten. Hier muss geprüft werden, bis zu welcher Bausumme die Private Haftpflichtversicherung das Bauherrenrisiko übernimmt.

Bauleistungsversicherung

Eine Bauleistungsversicherung schützt vor unvorhersehbaren Schäden am Bauwerk.

Versichert ist der Bauherr und alle am Bau beteiligten Unternehmen. Daher ist es im Schadensfall unerheblich, wer die Schuld trägt.

Ersetzt werden alle Kosten, die aufgewendet werden müssen, um den ursprünglichen Zustand des Gebäudes wiederherzustellen.

Bauleistungsversicherung

Beispiele:

- Ein Sturm zerstört die Dachkonstruktion des Rohbaus.
- Durch eine Überschwemmung nach Starkregen verschlammt der Keller.
- Unbekannte beschädigen den frisch eingebrachten Estrich.

Bauleistungsversicherung

Je nach Versicherung können ungewöhnliche Witterungsverhältnisse (z. B. Starkregen, Sturm, Hagel und Frost), Naturereignisse in ungewöhnlichem Ausmaß (z. B. Erdbeben, Überschwemmungen und Hochwasser), Folgekosten von Konstruktions- und Materialfehlern, Diebstahl fest eingebauter Teile, Glasbruch, Fahrlässigkeit oder Ungeschicklichkeit von Bauhandwerkern sowie böswillige Handlungen Dritter (z. B. Vandalismus) versichert werden.

Bauleistungsversicherung

Dabei sind alle Bauleistungen vom Fundament bis zum Dachstuhl versichert. Ebenso Baustoffe, Bauteile und als wesentliche Bestandteile einzubauende Einrichtungsgegenstände wie Fenster oder Türen.

Regelmäßig nicht versichert sind Schäden durch Brand oder Blitzschlag. Diese können durch eine zusätzliche Feuerrohbauversicherung abgedeckt werden

Bauhelferunfallversicherung

Mit einer Bauhelferunfallversicherung sichert sich der Bauherr gegen die finanziellen Folgen von Unfällen privater Bauhelfer auf der Baustelle ab.

Viele Bauherren wissen nicht, dass alle privaten Helferleistungen, die über eine reine Gefälligkeitshandlung hinausgehen, der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) gemeldet werden müssen. Hier werden alle Bauhelfer zentral versichert.

Bauhelferunfallversicherung

Beispiele:

- **Ein Bekannter hilft beim Bau. Beim Dachdecken verliert er das Gleichgewicht und stürzt vom Dach.**
- **Der Schwager stürzt über Baumaterial, verletzt sich das Knie und wird für längere Zeit arbeitsunfähig.**

Bauhelferunfallversicherung

Die gesetzliche Bauhelferunfallversicherung trägt von der Heilbehandlung, über die Rehabilitation bis hin zur beruflichen Integration oder Rentenzahlung sämtliche Kosten, die beim Unfall eines Bauhelfers entstehen.

Bauhelferunfallversicherung

Grundsätzlich müssen alle Personen, die der Bauherr als Hilfskräfte in arbeitnehmerähnlicher Form heranzieht, versichert werden. Gleichgültig, ob sie kurz- oder langfristig, gegen Entgelt oder unentgeltlich mithelfen.

Bauhelferunfallversicherung

Der Bauherr ist verpflichtet, sein privates Bauvorhaben und die Helfer innerhalb einer Woche nach Baubeginn bei der BG Bau anzumelden und entsprechende Beiträge zu zahlen.

Helfer sind auch dann gesetzlich versichert, wenn der Bauherr ihre Anmeldung wissentlich oder unwissentlich versäumt. Dann droht dem Bauherrn allerdings ein Bußgeld.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Gunnar Schley

**KGS Rechtsanwälte
Sengelmannstraße 120
22335 Hamburg**

**rechtsanwaelte-kgs-hamburg.de
info@kgs-hamburg.org**

Tel.: 040 655 31 31