



WIR-Meeting #18

**Die WEG baut Teil 3:
Restleistung? Mangel? Erfüllung? Gewährleistung?
Wege aus der Verwirrung.**

Dr. Petra Sterner, LL.M.

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

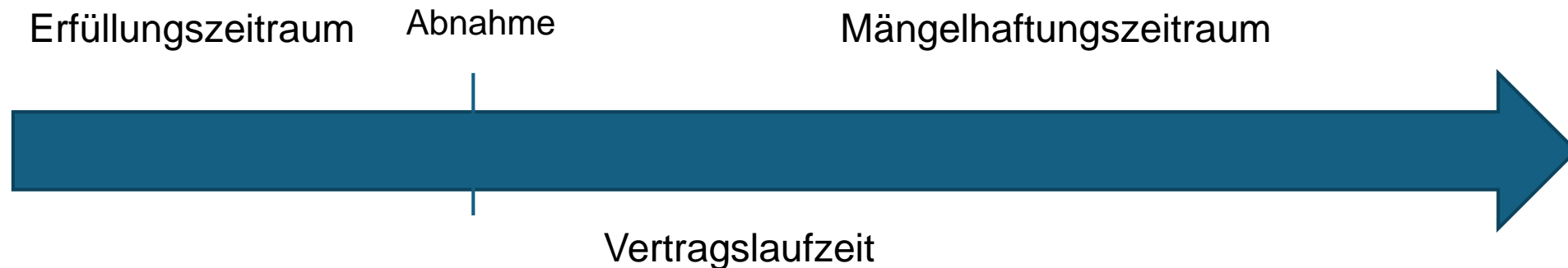
Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

Teil 3?

- Teil 1: Die WEG und sein Nachbar
- Teil 2:
 - Mängel und Kündigung
 - Sicherheiten beim Bauen
 - Abnahme der Bauleistung
 - Hausverwalter als Bauüberwacher?
- Teil 3:
 - Restleistungen vs Mängel
 - Erfüllung vs Gewährleistung

Anspruch der Vertragsparteien aus einem Bauvertrag

- Vertragsinhalt: Herstellung einer Bauleistung
 - AN: Muss die Vertragsleistung vollständig erbringen
 - AG: Muss die fertiggestellte Leistung abnehmen
 - AG: Muss die fertiggestellte Leistung bezahlen
 - AN: muss die auftretenden Mängel innerhalb der Mängelhaftungszeit beseitigen



Restleistungen

- **Restleistungen:**
 - Die Gesamtleistungen sind noch nicht fertiggestellt, eine oder mehrere Einzelleistungen noch nicht beendet.
 - Die Leistung ist noch nicht abgenommen



Restleistung



Mängel

- **Mangel:**
 - Die Leistung ist
 - fertiggestellt oder noch nicht fertiggestellt **und** nicht abgenommen
 - Fertiggestellt und abgenommen
 - Jedoch nicht vertragsgemäß oder nicht entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt



Mangel



Erfüllungsansprüche: Vor der Abnahme

- Restleistung und Mängel **vor der Abnahme:**
 - vom AN muss Erfüllung verlangt werden
 - Angemessene Frist zur Fertigstellung der Leistung setzen
 - Ggf. unter Androhung der Kündigung aus wichtigem Grund
- Weshalb?
 - Leistung ist nicht fertig, WEG steht die (mangelfreie) Erfüllung des Vertrags zu
 - Vor Abnahme keine Mängelrechte!
 - Aufforderung zur Mangelbeseitigung ist rechtlich inkorrekt
 - Kündigung ist rechtlich schwierig – ANWALT!

Mängelrechte nach der Abnahme

- Bei der Abnahme vorbehaltene Restleistungen werden wie Mängel behandelt
- Mängel
 - vom AN muss Nacherfüllung (= Mangelbeseitigung) verlangt werden
 - Angemessene Frist zur Beseitigung der Leistung setzen
 - Ggf. unter Hinweis auf eine Ersatzmaßnahme
- Weshalb?
 - WEG steht die (mangelfreie) Nacherfüllung des Vertrags zu
 - Nach Abnahme: Mängelrechte!
 - Anspruch auf Nacherfüllung: Mangelbeseitigung, nach Ablauf der Frist Kostenvorschuss

Wiederholung

- **Vor Abnahme**
 - Eine nicht beendete, noch nicht vollständig erbrachte Leistung
 - Leistung ist vertragsgemäß hergestellt oder/und entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik
- Welcher Anspruch?
 - Erfüllungsanspruch
- Wie wird dieser geltend gemacht?
 - Aufforderung zur Erfüllung des Vertrages = Fertigstellung der Gesamtleistung
 - Angemessene Frist
 - Kündigungsandrohung

Dann wird es kompliziert: §§ 280, 281 BGB, § 286, 293 BGB etc.
Nicht mehr ohne Beratung

Wiederholung

- **Nach Abnahme**
 - Die Leistung ist nicht vertragsgemäß oder nicht entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt
 - Die Leistung war zur Abnahme nicht ganz fertiggestellt und wurde bei der Abnahme vorbehalten (Protokoll!)
- Welcher Anspruch?
 - Nacherfüllungsanspruch: Mangelbeseitigungsanspruch
 - Nach Ablauf der Frist: Kostenvorschussanspruch
- Wie wird dieser geltend gemacht?
 - Aufforderung zur Mangelbeseitigung
 - Angemessene Frist

Fazit

- Es besteht ein Problem mit dem Bauvertrag: **Erst Nachdenken.**

Falsche Aufforderungen führen nicht zur gewünschten Rechtsfolge

- Unterscheidung treffen zwischen **Vor** und **Nach** der Abnahme
- Unterscheidung treffen zwischen Aufforderung zur Erfüllung oder zur Mangelbeseitigung

The background of the slide is an aerial photograph of a city. On the left side, a modern, curved building with a glass facade is visible, featuring a spherical light fixture. The rest of the image shows a dense urban landscape with various buildings, including a prominent church with a tall, dark spire and a clock tower on the right. The sky is filled with soft, white clouds.

Wir freuen uns auf Ihre Fragen

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: [+49 30 405 994-0](tel:+49304059940)
Telefax: [+49 30 405 994-16](tel:+493040599416)
E-Mail: info@wir-wanderer.de