



# 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 sculpture on a pedestal. 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](mailto:info@wir-wanderer.de)