

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Bonn, 29.10.2019

Referent:

Rechtsanwalt Lars Christian Nerbel

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwälte Dr. Caspers, Mock & Partner mbB

Bonn - Koblenz - Frankfurt - Köln - Berlin - Saarbrücken - Mainz

Wachsbleiche 26

53111 Bonn

Telefon: 0228 / 972 798 0

Telefax: 0228 / 972 798 209

Email: nerbel@caspers-mock.de

www.caspers-mock.de

Gliederung des Vortrages:

1. Die rechtlichen Grundlagen für Ihre Mangelrechte
2. Der Mangelbegriff
3. Die Abnahme
4. Die Mangelrechte des Auftraggebers nach der Abnahme
5. Die Verjährung der Mangelrechte des Auftraggebers

Die rechtlichen Grundlagen für Ihre Mangelrechte

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Rechtsgrundlagen für Ihre Mangelrechte

1. Vertragliche Vereinbarungen (mündlich, schriftlich)
2. BGB (Bitte beachten: Seit dem 01.01.2018 gilt das neue Bauvertragsrecht)
3. Produkthaftungsgesetz
4. VOB/B ?

Gilt die VOB/B bei Werkverträgen mit Beteiligung eines Verbrauchers?

Ein Unternehmer schreibt in sein Angebot:

„Es gilt die VOB/B“

Ist das wirksam?

Nein!

Gilt die VOB/B bei Werkverträgen mit Beteiligung eines Verbrauchers?

Auf S. 1 der VOB/B 2016 heißt es explizit:

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden durch den DVA ausschließlich zur Anwendung gegenüber **Unternehmen, juristischen Personen des öffentlichen Rechts** und **öffentlich-rechtlichen Sondervermögens** empfohlen (§ 310 BGB).

Gilt die VOB/B bei Werkverträgen mit Beteiligung eines Verbrauchers?

VOB/B sind AGB im Sinne des § 310 BGB!

- Regelungen innerhalb der VOB/B, die den Verbraucher gegenüber den Vorschriften aus dem BGB benachteiligen, sind unwirksam.

Beispiel:

Verkürzung der Gewährleistung für Bauwerke von 5 Jahren auf 4 Jahre, § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B.

Exkurs: Das neue Bauvertragsrecht

Probleme im BGB - Baurecht vor dem 01.01.2018:

- Das „alte“ Bauvertragsrecht bestand im BGB lediglich aus 24 Paragraphen.
 - Vorschriften zu allgemein, insbesondere für komplexe Baumaßnahmen.
 - Probleme werden durch den Gesetzgeber nur unzureichend geregelt → Baurecht besteht zum Großteil aus unübersichtlichem „Richterrecht“, welches für „Nicht-Juristen“ nicht mehr überschaubar ist.
- Nur unzureichender Verbraucherschutz im Vergleich zu anderen Rechtsgebieten (vgl. Fernabsatzgeschäfte).

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Ziele des Gesetzgebers:

- Schaffung von detaillierteren Vorschriften für die einzelnen Vertragstypen beim Bauvertrag.
- Verbesserung des Verbraucherschutzes (Transparenz; Schutz vor Mehrkosten).
- Kodifizierung von „Richterrecht“.
- Klare Vorgaben für eine interessengerechte und ökonomisch sinnvolle Gestaltung und Abwicklung von Bauverträgen.

Achtung:

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung gilt nur für Verträge, die nach dem 31.12.2017 abgeschlossen worden sind!

➤ Unterschiedliche gesetzliche Regelungen sind zu beachten!

Die neue Struktur des BGB zum Werkvertragsrecht

- Untertitel 1: Werkvertrag
 - Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften: § 631 – 650 BGB
 - Enthält die bisherigen Regelungen zum Werkvertragsrecht gem. § § 631 – 651 BGB
 - Gilt für alle Werkverträge
 - Kapitel 2 Bauvertrag: § § 650a – 650h BGB
 - **Kapitel 3 Verbraucherbaupvertrag: § § 650i – 650n BGB**
 - Kapitel 4 Unabdingbarkeit: § 650o BGB (Verbraucherschutz nicht dispositiv)
- Untertitel 2: Architektenvertrag und Ingenieurvertrag: § § 650p – 650t BGB
- **Untertitel 3: Bauträgervertrag: § § 650u – 650v BGB**

Der Mangelbegriff

Wann liegt überhaupt ein Mangel vor?

§ 633 BGB: Sachmangel

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die **vereinbarte Beschaffenheit** hat.

Soweit die **Beschaffenheit nicht vereinbart** ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

Wie wird eine Beschaffenheit vereinbart?

- **Schriftlich**
 - durch einen Vertrag oder durch Unterlagen, die Bestandteil des Vertrages werden (z.B. Leistungsverzeichnis, Baubeschreibung, Beschreibung im Angebot)
- **Mündlich**
 - im Rahmen von Vertragsverhandlungen; durch Anweisungen auf der Baustelle
 - **Achtung: Probleme bei der Beweisbarkeit!**

Was gilt, wenn keine konkrete Beschaffenheit vereinbart wurde?

1. Das Werk muss sich für die **nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung** eignen.
 - Durch Vertragsauslegung ist zu ermitteln, ob sich das Werk für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet. Dabei geht es um die konkrete Nutzung des Werkes durch den Auftraggeber, die die Parteien zwar nicht vereinbart, aber übereinstimmend unterstellt haben (vgl. BGH Urteil v. 26.04.2017 – VIII ZR 80/16).

Beispiel:

In einem Grundriss zum Bauvertrag wird ein Kellerraum mit „Waschen / Trocknen“ betitelt.

- Es ist davon auszugehen, dass beim Waschen / Trocknen entstehende Feuchtigkeit technisch so abgeführt wird, dass die Wäsche auch trocknet und kein Schimmel im Raum entsteht.

Was gilt, wenn keine konkrete Beschaffenheit vereinbart wurde?

2. Das Werk muss sich für **die gewöhnliche Verwendung** eignen und eine Beschaffenheit aufweisen, die **bei Werken der gleichen Art üblich** ist und die **der Besteller nach der Art des Werkes erwarten** kann.
 - Das Werk muss zum Zeitpunkt der Abnahme den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

(Technische Regeln, die aus Wissenschaft oder Erfahrung auf technischem Gebiet gewonnene Grundsätze enthalten und deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit in der Praxis allgemein als erwiesen gelten).

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Was gilt, wenn keine konkrete Beschaffenheit vereinbart wurde?

Beispiel:

In der Nähe eines Baches soll ein unterkellertes Einfamilienhaus erreicht werden.

- Die Haus- und insbesondere die Kellerabdichtung des Hauses müssen so geplant und ausgeführt werden, dass Sie der besonderen Grundwasserssituation standhalten und keine Feuchtigkeit in das Haus eindringen kann.

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Wann liegt überhaupt ein Mangel vor?

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

Beispiel:

Vertraglich wird vereinbart, einen Neubau mit schwarzen Dachziegeln zu errichten. Der Dachdecker deckt das Haus dann aber plötzlich mit roten Dachziegeln ein.

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Wann liegt überhaupt ein Mangel vor?

Achtung:

Es liegt kein Mangel im Sinne des § 633 BGB vor, wenn die Ursache der Mangelhaftigkeit nach Abnahme gesetzt wurde (z.B. Verschleiß, Beschädigung).

Die Abnahme

Was bedeutet „Abnahme“ gem. § 640 BGB?

Die Abnahme ist körperliche Entgegennahme des Werkes im Wege der Besitzübernahme verbunden mit der Erklärung des Auftraggebers, dass er das Werk als in der Hauptsache vertragsgemäß anerkennt.

Die Rechtsfolgen der Abnahme gem. § 640 BGB:

- Fälligkeitsvoraussetzung für den Werklohnanspruch des Unternehmers
- Beendet die Vorleistungspflicht des Unternehmers
- Übergang vom Erfüllungs- in Gewährleistungsstadium
 - Beginn der Gewährleistung
 - **Erst nach der Abnahme bestehen die Ansprüche gem. §§ 634 ff. BGB.**
- Nach Abnahme muss Auftraggeber Mangelhaftigkeit des Werkes beweisen (Umkehr der Beweislast)
- Gefahrübergang, § 644 BGB

Achtung:

Auch ein gekündigter Werkvertrag bedarf der Abnahme!

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Formen der Abnahme

1. Förmliche Abnahme
2. Abnahme durch schlüssiges Handeln
3. Abnahme durch Untätigkeit

Die förmliche Abnahme

Voraussetzung:

- Erfolgt auf Verlangen einer Vertragspartei

Durchführung:

- Schriftliche Festlegung des Befunds (Abnahmeprotokoll)
- Teilnahme von Sachverständigen möglich, regelmäßig sogar sinnvoll
- Anwesenheit des AN nicht erforderlich
- AN muss Abnahmeprotokoll nicht unterzeichnen

Die förmliche Abnahme

Was sollte ein Abnahmeprotokoll beinhalten?

- Tag und Ort der Abnahme
- Teilnehmer der Abnahmeverhandlung
- Die vom AG gerügten Mängel und erklärten Vorbehalte
- Einwendungen des AN
- sonstige wesentliche Erklärungen
- Erklärung des AG, ob er die Abnahme erklärt oder ablehnt
- Unterschrift des AG, sofern die Abnahme erklärt werden soll

Die Abnahme durch schlüssiges Handeln

BGH Urteil v. 20.02.2014 – VII ZR 26/12:

Eine konkludente Abnahme kommt in Betracht, wenn das Werk nach den Vorstellungen des Auftraggebers im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt ist und der Auftragnehmer das Verhalten des Auftraggebers als Billigung seiner erbrachten Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht verstehen darf.

- z.B. durch vorbehaltlose Zahlung der Schlussrechnung durch AG.

Die Abnahme durch Untätigkeit

Die fiktive Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB

*Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller **nach Fertigstellung des Werks** eine **angemessene Frist zur Abnahme** gesetzt hat und der **Besteller die Abnahme** nicht innerhalb dieser Frist unter **Angabe mindestens eines Mangels verweigert** hat.*

Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Die fiktive Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB

- Schweigen des AG bedeutet Abnahme.
 - Pauschale Abnahmeverweigerung reicht nicht aus. Es muss **mindestens ein Mangel** mitgeteilt werden.
 - Es müssen durch den AG aber nicht alle Mängel benannt werden! → Nachschieben möglich.
 - Muss der benannte Mangel wesentlich sein?
 - **Nein!** Eine Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln wird nicht vorgenommen, da diese Unterscheidung im Einzelfall schwierig ist und oftmals erst im gerichtlichen Verfahren festgestellt werden kann. **Aber:** Gibt der Besteller nur offensichtlich nicht bestehende oder eindeutig unwesentliche Mängel an, kann dies rechtsmissbräuchlich sein. (Begründung des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung, BT-Drs. 18/8486, S. 48)
 - Muss der Mangel tatsächlich bestehen? **Nein!**
- Angemessene Frist? Min. 14 Kalendertage

Die Mangelrechte des Auftraggebers nach der Abnahme

§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 **Nacherfüllung verlangen**,
2. nach § 637 **den Mangel selbst beseitigen** und **Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen**,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 **von dem Vertrag zurücktreten** oder nach § 638 **die Vergütung mindern** und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a **Schadensersatz** oder nach § 284 **Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen**.

Das Recht zur Nacherfüllung, § 635 BGB

- (1) Verlangt der Besteller Nacherfüllung, so kann der **Unternehmer nach seiner Wahl** den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen.
- (2) Der Unternehmer hat die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen.
- (3) Der Unternehmer kann die Nacherfüllung unbeschadet des § 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist.
- (4) Stellt der Unternehmer ein neues Werk her, so kann er vom Besteller Rückgewähr des mangelhaften Werkes nach Maßgabe der §§ 346 bis 348 verlangen.

Das Recht zur Nacherfüllung, § 635 BGB

- Nur der Unternehmer darf entscheiden, auf welchem Weg er den Mangel beseitigen möchte.
- Das Recht zur Nacherfüllung muss vom Besteller nur 1x gewährt werden. Es kann aber auch mehrfach gewährt werden.
- Nacherfüllungsverlangen kann **schriftlich**, in **Textform** oder **mündlich** ausgebracht werden.
- Nacherfüllungsverlangen muss eine **konkrete, angemessene Frist zur Nacherfüllung** enthalten.
 - Regelmäßig angemessen: Ca. 14 – 21 Tage.
 - Eine unangemessen kurze Frist verlängert sich automatisch in eine angemessene Frist.
- Nacherfüllungsverlangen muss nur die **Mangelscheinung** bezeichnen.
 - „Symptomtheorie“ des BGH

Die Symptomtheorie des BGH

(Beschluss des BGH v. 24.08.2016, Az. VII ZR 41/14)

Für eine wirksame Mängelrüge hinsichtlich eines Bauwerks genügt es, wenn der Auftraggeber die Mangelsymptome im Einzelnen benennt (sogenannte Symptomtheorie).

Damit werden nach Auffassung des Bundesgerichtshofs stets sämtliche Ursachen für die bezeichneten Symptome von der Mängelrüge erfasst.

Das gilt auch, wenn die angegebenen Symptome des Mangels nur an einigen Stellen aufgetreten sind, während ihre Ursache und damit der Mangel des Werkes in Wahrheit das ganze Gebäude erfasst.

Die Symptomtheorie des BGH

(Beschluss des BGH v. 24.08.2016, Az. VII ZR 41/14)

- Der Besteller muss nicht die konkrete Mangelursache benennen! Diese zu finden ist Aufgabe des Unternehmers.

Beispiele für eine hinreichend konkrete Mangelbezeichnung:

- Mangelrüge mit dem Inhalt, dass Feuchtigkeitserscheinungen im Elternschlafzimmer unter dem Fenster sichtbar sind.
- Mangelrüge, dass ein Raum nicht wärmer, als 19 Grad ist.

Recht zur Verweigerung der Nacherfüllung durch den Unternehmer

- Der Unternehmer kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Bestellers steht. Bei der Bestimmung der dem Unternehmer zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Unternehmer das Leistungshindernis zu vertreten hat, § 275 Abs. 2.
- Der Unternehmer kann die Nacherfüllung unbeschadet des § 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist, § 635 Abs. 3.

Rechtsfolge: Besteller kann regelmäßig nur noch den Werklohn mindern und/oder Schadenersatz verlangen.

- Wann ist die Nacherfüllung unzumutbar?
- Wann liegen „unverhältnismäßig“ hohe Kosten vor?

Recht zur Verweigerung der Nacherfüllung durch den Unternehmer

Definition „Unzumutbarkeit“ nach BGH BauR 2002, 613:

Unzumutbarkeit liegt vor, wenn einem objektiv geringen Interesse des Bestellers an einer mangelfreien Vertragsleistung unter Abwägung aller Umstände ein ganz erheblicher und deshalb vergleichsweise unangemessener Aufwand gegenübersteht, so dass die Forderung auf ordnungsgemäße Vertragserfüllung ein Verstoß gegen Treu und Glauben ist.

- AN kann sich nicht auf Unzumutbarkeit berufen, wenn Mangel grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurde.
- Interessenabwägung hat einzelfallabhängig zu erfolgen.

Recht zur Verweigerung der Nacherfüllung durch den Unternehmer

Beispiele für Unzumutbarkeit:

OLG Düsseldorf NJW-RR 2012, 856:

Bringt der AN eine zwar bautechnisch nicht erforderliche, aber vertraglich vereinbarte Wärmedämmung unter der Bodenplatte des Bürotraktes einer Gewerbehalle nicht ein, liegt sicher grobe Fahrlässigkeit vor, wenn nicht sogar Vorsatz.

- Die Nachbesserung soll trotzdem unverhältnismäßig sein (Mangelbeseitigungsaufwand 64.000 €).
- AG bekommt lediglich Minderung in Höhe von 7.000 € (jährlich ansteigende Energiemehrkosten von durchschnittlich 140 € für 50 Jahre; technischer Minderwert in Form hochgerechneter, kapitalisierter Heizmehrkosten).

Das Recht zur Selbstvornahme, § 637 BGB

- (1) Der Besteller kann wegen eines Mangels des Werkes **nach erfolglosem Ablauf einer von ihm zur Nacherfüllung bestimmten angemessenen Frist** den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn nicht der Unternehmer die Nacherfüllung zu Recht verweigert.
- (2) § 323 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung. Der Bestimmung einer Frist bedarf es auch dann nicht, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder dem Besteller unzumutbar ist.
- (3) Der Besteller kann von dem Unternehmer für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen Vorschuss verlangen.

Das Recht zur Selbstvornahme, § 637 BGB

- Recht zur Selbstvornahme entsteht regelmäßig erst, wenn dem Unternehmer mindestens 1 x erfolglos das Recht zur Nacherfüllung gewährt worden ist.
 - **Achtung: Im Kaufrecht muss 2 x das Recht zur Nachbesserung gewährt werden.**

Ausnahmen:

- Unternehmer verweigert die Nacherfüllung ernsthaft und endgültig, § 323 Abs. 2 Nr. 1.
- Nacherfüllung ist aus terminlichen Gründen nicht mehr möglich, § 323 Abs. 2 Nr. 2.
- Es liegen besondere Umstände vor, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine Pflicht zur Nacherfüllung entfallen lassen, § 323 Abs. 2 Nr. 3.
- Nacherfüllungsverlangen ist für den Besteller unzumutbar, § 637 Abs. 2.

Tipp:

Alleine aus Gründen der Rechtssicherheit sollte dem Unternehmer immer das Recht zur Nacherfüllung eingeräumt werden.

Das Recht zur Selbstvornahme, § 637 BGB

Der Anspruch auf Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung, § 637 Abs. 3 BGB:

- Gefordert werden können die voraussichtlichen Kosten der Mangelbeseitigung inklusive der anfallenden Umsatzsteuer.
 - Die Kosten notwendiger Vor- und Nacharbeiten.
 - Regiekosten.
- Der Besteller ist nicht verpflichtet, die Mängelbeseitigungskosten durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln.
- Der Besteller muss nicht einmal entsprechende Kostenvoranschläge vorlegen.
- Es ist ausreichend, wenn der Besteller die voraussichtlichen Kosten schätzt.
- Sollten die geforderten Nacherfüllungskosten nicht ausreichend sein, kann ein weiterer Vorschuss nachgefordert werden.

Das Recht zur Selbstvornahme, § 637 BGB

Der Anspruch auf Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung, § 637 Abs. 3 BGB:

Achtung:

Nach Durchführung der Mangelbeseitigung auf Basis des erlangten Kostenvorschusses muss der Besteller diesen gegenüber dem Unternehmer abrechnen.

- Nachforderung eines Fehlbetrages möglich.
- Rückerstattung eines Guthabens zwingend.

Das Recht zur Selbstvornahme, § 637 BGB

Der Anspruch auf Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung, § 637 Abs. 3 BGB:

Achtung:

Der Besteller muss den Vorschuss zurückzahlen, wenn er seinen Willen aufgegeben hat, die Mängel zu beseitigen.

Beseitigt der Besteller die Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist, so ist er deshalb ebenfalls zur Rückzahlung des Vorschusses verpflichtet.

➤ Der Anspruch des Unternehmers auf Rückzahlung des Vorschusses verjährt 3 Jahre (zum Jahresende) nach Zahlung des Vorschusses.

→ Durch § 637 soll der Besteller nicht bereichert werden!

Das Recht zum Rücktritt vom Werkvertrag, § § 634 Nr. 3, 323, 326 Abs. 5

- Recht zum Rücktritt entsteht regelmäßig erst, wenn dem Unternehmer mindestens 1 x erfolglos das Recht zur Nacherfüllung gewährt worden ist.

Wirkungen des Rücktritts, § 346:

- Die empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren und die gezogenen Nutzungen herauszugeben.
- Statt der Rückgewähr oder Herausgabe hat der Besteller Wertersatz zu leisten, wenn der empfangene Gegenstand bspw. verarbeitet oder umgestaltet worden ist.
 - Höhe des Wertersatz?
- Durch den Rücktritt wird das Recht auf Schadenersatz nicht ausgeschlossen.

Das Recht zur Minderung, § 638 BGB

- (1) Statt zurückzutreten, kann der Besteller die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer mindern.
- (2) Sind auf der Seite des Bestellers oder auf der Seite des Unternehmers mehrere beteiligt, so kann die Minderung nur von allen oder gegen alle erklärt werden.
- (3) Bei der Minderung ist die Vergütung in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Die Minderung ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (4) Hat der Besteller mehr als die geminderte Vergütung gezahlt, so ist der Mehrbetrag vom Unternehmer zu erstatten.

Das Recht zur Minderung, § 638 BGB

- Recht zur Minderung entsteht regelmäßig erst, wenn dem Unternehmer mindestens 1 x erfolglos das Recht zur Nacherfüllung gewährt worden ist.
- Konkrete Werklohnminderung kann regelmäßig nur durch Sachverständigen ermittelt werden.
 - Bspw. auf Basis der „Oswald Matrix“

Schimmel und Baufeuchte

Die rechtlichen Folgen

Das Recht zur Minderung, § 638 BGB

AIB ^{AU}		Gewicht des optischen Erscheinungsbildes			
		sehr wichtig	wichtig	eher un- bedeutend	unwichtig
Oswald 99					
Grad der Optischen Beeinträch- tigung	auffällig				
	gut sichtbar	nicht hinnehmbar			
	sichtbar			hinnehmbar	
	kaum er- kennbar				Bagatelle

Die Verjährung der Mangelrechte des Auftraggebers

§ 634a Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
- 2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und**
3. im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.

(2) **Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.**

- Der Lauf der Verjährung wird tag genau gerechnet.

§ 634a Verjährung der Mängelansprüche

- (3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der **regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat**. Im Fall des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.
- Gilt nur, wenn der Besteller auf Seiten des Unternehmers ein arglistiges Verhalten darstellen und beweisen kann.
 - „Regelmäßige Verjährungsfrist“ = § § 195, 199 BGB.
 - 3 Jahre ab Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners, maximal 10 Jahre ab Entstehung des Anspruchs.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**