

Baumängel Rechte und Pflichten am Bau

25.03.2026

Stefan Reichert

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Referenten



Stefan Reichert

- Rechtsanwalt
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Niederlassungsleiter Kanzlei München, Partner, Prokurist

Baumängel- Rechte und Pflichten

- 01 Bausoll: Mangelfreiheit
- 02 allgemein anerkannte Regeln der Technik
- 03 Leistungsbeschreibung, Anordnungen, Vorleistungen
- 04 Bedenkenhinweis



Bausoll: Mangelfreiheit



Bausoll: Mangelfreiheit



Bausoll: Mangelfreiheit



Bausoll: Mangelfreiheit



Bausoll: Mangelfreiheit

§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel

- (1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
- (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.

Bausoll: Mangelfreiheit

- **Vereinbarte Beschaffenheit**
sonst
- **Eignung**
 - für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung sonst
 - für die gewöhnliche Verwendung
- **und Beschaffenheit, die üblich und zu erwarten ist**

Bausoll: Mangelfreiheit

Bedeutung in der Praxis- st. Rspr. BGH, Urteil vom 16.07.1998 - VII ZR 350/96

1. Der Auftragnehmer schuldet im Rahmen der getroffenen Vereinbarung ein Werk, das die Beschaffenheit aufweist, die für den vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch erforderlich ist.*)
2. An dieser Erfolgshaftung ändert sich grundsätzlich nichts, wenn die Parteien eine bestimmte Ausführungsart vereinbart haben, mit der die geschuldete Funktionstauglichkeit des Werks nicht erreicht werden kann.*)

Bausoll: Mangelfreiheit

Bedeutung in der Praxis- st. Rspr. BGH, Urteil vom 21.04.2011 – VII ZR 130/10

Im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen schuldet der Unternehmer ein **funktionstaugliches und zweckentsprechendes Werk**. Welche Beschaffenheit des Werks von den Parteien vereinbart worden ist, ergibt sich aus der **Auslegung des Vertrags**. Üblicherweise **sichert** der Unternehmer **stillschweigend bei Vertragsschluss die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik** zu. Entspricht die Werkleistung diesen nicht, liegt regelmäßig ein Werkmangel vor.

Ein Werk ist allerdings auch dann mangelhaft, wenn es zwar die anerkannten Regeln der Technik einhält, gleichwohl aber nicht funktionstauglich und zweckentsprechend ist

Bausoll: Mangelfreiheit

§ 13 VOB/B

- (1) Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn Sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und **den anerkannten Regeln der Technik** entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln,
1. wenn Sie 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 Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.

Bausoll: Mangelfreiheit

Allgemein anerkannte Regeln der Technik

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind diejenigen technischen Regeln, die

- in der Fachwelt als theoretisch richtig gelten (herrschende Überzeugung der maßgeblichen Fachkreise) und
- sich in der Praxis erprobt und bewährt haben (Praxisbewährung als Mehrheitsstandard der Praktiker)

Bausoll: Mangelfreiheit

Abweichung von den aaRdT „nach unten“ -OLG Brandenburg, Urteil vom 10.10.2024 - 10 U 80/23

Es steht den Parteien frei, im Einzelfall von einer anerkannten Regel der Technik abzuweichen.

An eine solche Beschaffenheitsvereinbarung "nach unten" sind wegen des damit einhergehenden Verzichts auf eine übliche Beschaffenheit **strenge Anforderungen** zu stellen. Sie kann nur angenommen werden, wenn der Auftraggeber das damit einhergehende Risiko kannte. Der Auftraggeber ist, selbst wenn er sachkundig sein sollte, **umfassend über die Risiken** und denkbaren Folgen der Bauausführung **aufzuklären**.

Bausoll: Mangelfreiheit

Rechtsnatur von DIN-Normen:

BGH, Urteil vom 14.05.1998, VII ZR 184/97

Die DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. Sie können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben oder sie übertreffen. Sie enthalten keine Vermutungswirkung, die aaRdT wiederzugeben.

a.A. BGH, Urteil vom 23.05.2025 – V ZR 39/24

DIN-Normen tragen trotz gegenteiliger Auffassung des VII. Senats die Vermutung in sich, die allgemein anerkannten Regeln der Technik wiederzugeben.

Bausoll: Mangelfreiheit

Rechtsnatur von Herstellerrichtlinien:

Herstellerrichtlinien sind private Vorgaben des Herstellers ohne eigene Rechtsnormqualität. Allein ihre Verletzung begründet keinen Mangel, solange die aaRdT eingehalten sind und kein erhöhtes Risiko oder Funktionsdefizit besteht.

Sie werden nur dann verbindlich, wenn sie vertraglich einbezogen sind. Dann wirken sie als Beschaffenheitsvereinbarung und Abweichungen sind mangelrelevant.

Etwas anderes gilt allerdings, wenn die Funktionstauglichkeit des Werkes von der Einhaltung der Herstellerrichtlinien (bspw. zwingende Verarbeitungsvorgaben) abhängt.

Leistungsbeschreibung Anordnungen Vorleistungen

Leistungsbeschreibung, Anordnungen, Vorleistungen

Der Unternehmer haftet verschuldensunabhängig für den Erfolg, also Mangelfreiheit seiner Leistung.

Das gilt auch, wenn der Mangel auf Außeneinflüsse zurückzuführen ist, z.B

- die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers
- die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder
- die Beschaffenheit der Vorleistungen eines anderen Unternehmers

Leistungsbeschreibung, Anordnungen, Vorleistungen

§ 13 VOB/B

(3) Ist ein Mangel zurückzuführen auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers, die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistungen eines anderen Unternehmers, haftet der Auftragnehmer, es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Abs. 3 obliegende Mitteilung gemacht.

Leistungsbeschreibung, Anordnungen, Vorleistungen

BGH, Urteil vom 08.11.2007 - VII ZR 183/05 Blockheizkraftwerk

Sachverhalt: Im Forsthaus des Bestellers wurde eine Heizungsanlage der Klägerin an ein von einer dritten Firma errichtetes Blockheizkraftwerk (BHKW) angeschlossen. Das Forsthaus blieb unzureichend beheizt; Ursache war u.a. die (konzeptionell) unzureichende Wärmebereitstellung des BHKW. Der Besteller verweigerte die Abnahme, trat vom Vertrag zurück und verlangte Rückzahlung; die Unternehmerin verlangte Restwerklohn.

Leistungsbeschreibung, Anordnungen, Vorleistungen

BGH, Urteil vom 08.11.2007 - VII ZR 183/05 Forsthaus /Blockheizkraftwerk

1. Ein Werk entspricht nicht der vereinbarten Beschaffenheit, wenn es nicht die vereinbarte Funktionstauglichkeit aufweist.
2. Beruht der Mangel der Funktionstauglichkeit auf einer unzureichenden Vorleistung eines anderen Unternehmers, wird der Unternehmer von der Mängelhaftung nur frei, wenn er seine Prüfungs- und Hinweispflicht erfüllt hat.
3. Der Unternehmer trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Erfüllung der Prüfungs- und Hinweispflicht.

Bedenkenhinweis

Haftungsbefreiung bei Bedenkenanzeige

§ 13 VOB/B

(3) Ist ein Mangel zurückzuführen auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers, die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistungen eines anderen Unternehmers, haftet der Auftragnehmer, es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Abs. 3 obliegende Mitteilung gemacht.

Haftungsbefreiung bei Bedenkenanzeige

§ 4 Abs. 3 VOB/B

(3) Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich - möglichst schon vor Beginn der Arbeiten - schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.

Haftungsbefreiung bei Bedenkenanzeige

Der Bedenkenhinweis hat zu erfolgen

- ✓ zur rechten Zeit (unverzüglich nach Erkennbarkeit bei der gebotenen Prüfung)
- ✓ in der gebotenen Form (i.d.R. schriftlich)
- ✓ in der gebotenen Klarheit (nachteilige Folgen und sich daraus ergebende Gefahren müssen konkret dargelegt werden, damit Auftraggeber die Tragweite der Nichtbefolgung klar wird)
- ✓ an den richtigen Adressaten (ggü. dem Auftraggeber)

Haftungsbefreiung bei Bedenkenanzeige



- (1) Die Haftungsbefreiung tritt unmittelbar mit dem Bedenkenhinweis ein
- (2) Das vertragliche Leistungssoll und die vertragliche Leistungsverpflichtung bleiben (zumindest beim VOB/B-Vertrag) unverändert
 - Der Auftragnehmer muss grds. weiter nach den ursprünglichen Vorgaben ausführen, solange er von dem Auftraggeber nichts Gegenteiliges hört
 - Im Zweifel vorherige Anfrage unter Fristsetzung

Haftungsbefreiung ohne Bedenkenanzeige?

Sonderfälle:

- (1) Unternehmer konnte die Fehlerhaftigkeit einer Leistungsbeschreibung, einer verbindlichen Anordnung des Auftraggebers, vorgeschriebener Stoffe oder Bauteile oder einer Vorleistung bei gebotener Prüfung nicht erkennen
- (2) Unternehmer hat zwar seine Prüf- oder Bedenkenhinweisobliegenheit verletzt, dies war jedoch nicht ursächlich dafür, dass die fehlerhaften Vorgaben und Vorleistungen nicht korrigiert wurden.



Sie haben Fragen?

Wir freuen uns auf einen Anruf oder
eine Nachricht von Ihnen!

ECOVIS L+C Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Christoph-Rapparini-Bogen 25 - 80639 München
Tel.: +49 89 217516-800

E-Mail:
Stefan.Reichert@ecovis.com

ecovis.com