

Bauträgerrecht für Verwalter

Dr. Andreas Ott

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Inhaltsübersicht

1. Leistungspflichten
2. Abnahme des Gemeinschaftseigentums
3. Rechte wegen Mängeln / offener Restleistungen
4. Vergemeinschaftung von Mängelrechten
5. Verjährungsfristen
6. Prozesstaktik

„Warm up ... oder: ... bevor es los geht ...“

Ist die Verwalterbestellung wirksam?

Es ist streitig, ob der Erstverwalter in der Gemeinschaftsordnung überhaupt wirksam bestellt werden kann (Ott ZWE 2016, 159 ff.)

Die Bestellung ist jedenfalls unwirksam, wenn die Eintragungsbewilligung darauf nicht Bezug nimmt.

TIPP: GEHEN SIE AUF NUMMER SICHER ... LASSEN SIE NACH ENTSTEHEN DER (WERDENDEN) GEMEINSCHAFT EINEN BESTELLUNGSBESCHLUSS FASSEN.

„Warm up ... oder: ... bevor es los geht ...“

Beschaffen Sie sich die notwendigen **Unterlagen!**

- Grundbuchauszüge
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung;
Änderungsurkunden
- Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Erwerbsverträge
- Baubeschreibung(en)
- (evtl.) Abnahmeprotokolle

TIPP:
MITWIRKUNG
PROJEKTENTWICKLUNG?
VERGÜTUNG VEREINBAREN

1. Leistungspflichten

Bauträgervertrag: Was ist das?

§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

- (1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen. Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.
- (2) Keine Anwendung finden die §§ 648, 648a, 650b bis 650e, 650k Absatz 1 sowie die §§ 650l und 650m Absatz 1.

Kombinationsvertrag



Hauptleistungspflicht des BT:

Herstellung und
Verschaffung des Werkes
(§§ 631, 633 BGB)

**Sondereigentum +
Gemeinschaftseigentum**

Hauptleistungspflicht des BT:

Eigentumsverschaffung und
Übergabe der Kaufsache
(§ 433 Abs. 1 BGB)

**Sondereigentum +
Gemeinschaftseigentum**

Anwendbares Recht beim typengemischten Vertrag

- Grundsatz: Auf jeden Vertragsbestandteil findet das **Recht des jeweiligen Vertragstyps** Anwendung.
- Der Vertrag bildet aber eine Einheit.
Dies kann im Einzelfall einen **Kollisionsausgleich** erfordern.

Problematische Vertragskonstellationen

- Divergierende Eigentumsverschaffungs- / Herstellungspflichten
- Gebäudebezogene Herstellungsverpflichtungen bei Mehrhausanlagen
- Verkäufer-/Generalunternehmer- bzw. -übernehmer-Modell
- Verträge über bereits fertig gestellte Gebäude

„Die Leistungspflichten des Bauträgers ergeben sich aus ...“

Vertrag

- in Bezug genommene Baubeschreibung
- in Bezug genommenen Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen

Auslegung

- bei unvollständig geregelten Leistungen
- Verträge über bereits fertiggestellte Gebäude
- Altbausanierung (BGH, Urt. v. 26.04.2007 - VII ZR 210/05)
- Exposé, Garten- und Sondernutzungspläne etc.
- Übergabe von Unterlagen? (OLG Köln ZMR 2016, 66 f.)

§ 650j Baubeschreibung

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

Leistungspflichten

Mindestangaben (Art. 249 § 2 EGBGB)

1. allgemeine Beschreibung des Gebäudes / der Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
2. Art und Umfang der Leistungen, gegebenenfalls Planung / Bauleitung / Arbeiten am Grundstück / Baustelleneinrichtung / Ausbaustufe,
3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-und Brandschutz / Schallschutzstandard / Bauphysik,
5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,
7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen
9. gegebenenfalls Beschreibung Sanitäröbjekte, Armaturen, Elektroanlage, Installationen, Informationstechnologie, Außenanlagen.

§ 650k Inhalt des Vertrags

- Unvollständige oder unklare Baubeschreibung (Abs. 2)
 - Auslegung des Vertrages unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards der übrigen Leistungsbeschreibung
 - Auslegungszweifel gehen zu Lasten des Bauträgers

- Verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung oder zur Dauer der Bauausführung
 - Regelt der Vertrag nichts, gelten Angaben der vorvertraglichen Baubeschreibung
 - Was gilt, wenn auch dort nichts geregelt ist?

2. Abnahme von Gemeinschaftseigentum

„Wenn die Leistung fertig ist ...“

§ 640 Abnahme:

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. ...

Abnahme

Abnahme bedeutet:

Entgegennahme des Werks und Billigung als **im Wesentlichen** vertragsgemäße Leistung.

Abnahmearten:

- Förmliche Abnahme
- Ausdrückliche Abnahme
- Abnahme durch konkludentes Verhalten
- Abnahmefiktionen (§ 640 Abs. 2 BGB; §§ 12 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 2 VOB/B)

Abnahme

Die Abnahme hat eine **Doppelnatur**:

- Diese ist **subjektives Recht** des einzelnen Erwerbers aus dem Individualvertrag.
- Die Abnahme ist **subjektive Pflicht**, wenn die sog. Abnahmereife erreicht ist.

BEACHTEN:

Die Abnahme hat ausschließlich **negative Konsequenzen** für den Einzelnen Erwerber.

Abnahmeklauseln sind deshalb unter dem Gesichtspunkt der **unangemessenen Benachteiligung** des Vertragspartners kritisch zu würdigen.

Abnahme

Rechtsfolgen:

- Fälligkeit der Vergütung
- Gefahrübergang
- Übergang der Darlegungs- und Beweislast
- bei fehlendem Vorbehalt:
Erlöschen von verschuldensunabhängigen Rechten /
Vertragsstrafenansprüchen
- Zäsur allg. Leistungsstörungsrecht / Mängelrechte (str.)
- Beginn Verjährungsfrist für Mängelrechte (str.)

Abnahmeklauseln verstoßen häufig gegen folgende Verbote:

- § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB (unangemessene Benachteiligung)
- § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (Transparenzgebot)
- § 307 Abs. 2 BGB (Verstoß gegen die Grundgedanken der gesetzlichen Regelung)
- § 309 Nr. 8 b aa) BGB (Ausschluss oder Beschränkung der Mängelrechte oder Verweisung auf Dritte)
- § 309 Nr. 8 b bb) BGB (Beschränkung auf Nacherfüllung)
- § 309 Nr. 8 b ff) BGB (Verkürzung von Verjährungsfristen)

Unwirksame Abnahmeklauseln:

- Eine Klausel über die Bindung von **Nachzüglern** an eine bereits **erfolgte Abnahme** ist wegen der Verkürzung von Verjährungsfristen nach § 309 Nr. 8 b) ff) BGB unwirksam

(BGH, Urt. v. 25.02.2016 - VII ZR 49/15)

- **Fiktion** der Abnahme bei **Ingebrauchnehmen**

(OLG Koblenz, Urt. v. 19.10.2016 – 5 U 458/16, ZfIR 2017, 62 ff.)

Unwirksame Abnahmeklauseln:

- Verstoß gegen das **Transparenzgebot**
gemäß § 307 Abs. 1 S. 2 BGB

(BGH, Urt. v. 25.02.2016 - VII ZR 156/13: Verjährungsbeginn ab „Übergabe bzw. Abnahme“)

- Abnahme von Gemeinschaftseigentum nur durch
Sondernutzungsberechtigte

(Ott, MietRB 2016, 15 f.; a.A. OLG Stuttgart, Urt. v. 12.05.2015 - 10 U 114/14, NZM 2016, 137 ff.)

Sonstige Unwirksamkeitsgründe:

- Abnahmeregeln in der **Gemeinschaftsordnung** sind unwirksam; es fehlt **Vereinbarungskompetenz**

(BGH, Urt. v. 12.05.2016 - VII ZR 171/159)

- Ein **Beschluss** über die gemeinschaftliche Abnahme ist nichtig; es fehlt **Beschlusskompetenz**

(OLG München, Urt. v. 06.12.2016 - 28 U 2388/16 Bau; LG München I, Endurt. V. 7.4.2016 – 36 S 17586/15 WEG, ZWE 2017, 39 ff.; BGH, a.a.O: jedenfalls bei Bindung von Nachzügler)

Abnahme durch Zahlung und Einzug bei vereinbarter förmlicher Abnahme?

(OLG Bamberg, Urt. v. 09.12.2015 - 8 U 23/151, BauR 2016, 688 ff.)

1. Haben sämtliche Erwerber ... in einer neugebauten Wohnanlage ihre jeweilige Wohnung bezogen und nutzen diese zusammen mit den in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Teilen ... und haben sie auch den Kaufpreis vollständig bezahlt, ist **konkludent** die **Abnahme** auch des Teils des Werks erfolgt, das in das gemeinschaftliche Eigentum ... übergehen sollte. Denn mit der vollständigen Zahlung ... haben die Erwerber ... zum Ausdruck gebracht, dass sie das Werk ... insgesamt als im Wesentlichen vertragsgemäß anerkennen.

Abnahme durch Zahlung und Einzug bei vereinbarter förmlicher Abnahme?

(OLG Bamberg, Urt. v. 09.12.2015 - 8 U 23/151, BauR 2016, 688 ff.)

2. Dies gilt auch dann, wenn ... eine förmliche Abnahme vereinbart ist. Die Vereinbarung ... kann durch eine stillschweigende Vereinbarung ... wieder aufgehoben werden.

a.A.: OLG Stuttgart, Urt. v. 31.03.2015 - 10 U 46/14, ZWE 2015, 363 ff. m. Anm. Ott;
Ott MietRB 2015, 325 f.)

Abnahme

Fiktive Abnahme (§ 640 Abs. 2 BGB)

- Besteller verweigert Abnahme trotz Fristsetzung nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels (beim Verbrauchervertrag Hinweis auf RF nötig)

→ **Achtung:** jetzt Handlungspflicht (Angabe des Mangels)

bei verweigerter Abnahme (§ 650g BGB)

- Anspruch des Unternehmers auf gemeinsame Zustandsfeststellung
- Für offenkundige Mängel, die in Zustandsfeststellung nicht angegeben sind, wird vermutet, dass diese danach entstanden und vom Besteller zu vertreten sind.

Besteht eine Pflicht des Verwalters zur Abnahme von Gemeinschaftseigentum?

- Bauträgervertrag?
- Gemeinschaftsordnung?
- Beschluss?
- Verwaltervertrag?
- Vertrag mit Bauträger?

3. Rechte wegen Mängeln / offener Restleistungen

Rechte aus Bauträgerverträgen

Werkvertragliche Mängelrechte (§ 634 ff. BGB)

Nacherfüllung

----- **FRIST** -----

Selbstvornahme

- Kostenvorschuss
- Aufwendungsersatz

Minderung

Kleiner Schadensersatz

Aufwendungsersatz (§ 284)

Rücktritt

Großer Schadensersatz

Kaufvertragliche Mängelrechte (§§ 437 ff. BGB)

Nacherfüllung

----- **FRIST** -----

Minderung

Kleiner Schadensersatz

Aufwendungsersatz (§ 284)

Rücktritt

Großer Schadensersatz

Rechte aus Bauträgerverträgen

„Wenn die Leistung mangelhaft ist ...“

§ 633 Sach- und Rechtsmangel

(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.

Der dreistufige Mangelbegriff gilt auch im Kaufrecht (§ 434 BGB)

Sachverständigenkosten für Bauüberwachung?

(OLG Stuttgart, Urt. v. 16.11.2016 – 3 U 98/16)

1. Gutachterkosten sind aber nur dann Kosten der Nacherfüllung (§ 635 Abs. 2 BGB), wenn diese gerade zum Zwecke der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen aufgewandt worden sind.
2. Nicht ersatzfähig sind hingegen die Kosten eines Gutachtens, wenn dieser zu dem Zweck beauftragt worden ist, den Auftraggeber ganz allgemein über die Qualität der Bauleistungen zu informieren oder die notwendigen Erkenntnisgrundlagen für das weitere Vorgehen zu verschaffen.

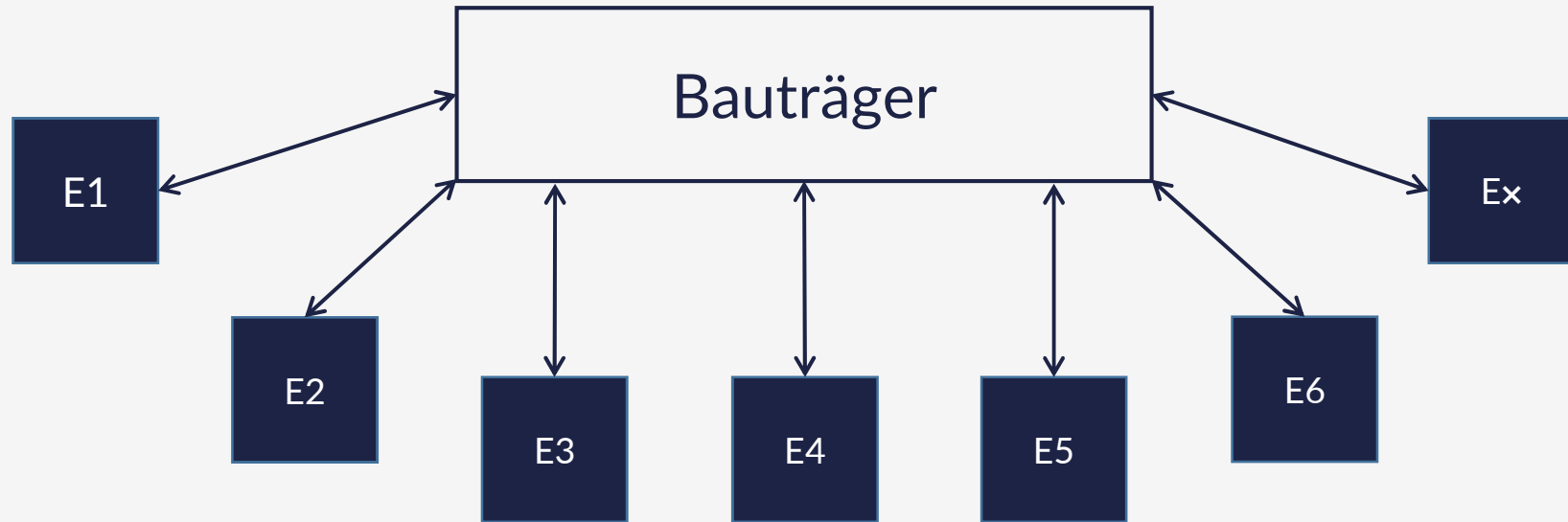
Sachverständigenkosten für Bauüberwachung?

(OLG Stuttgart, Urt. v. 16.11.2016 – 3 U 98/16)

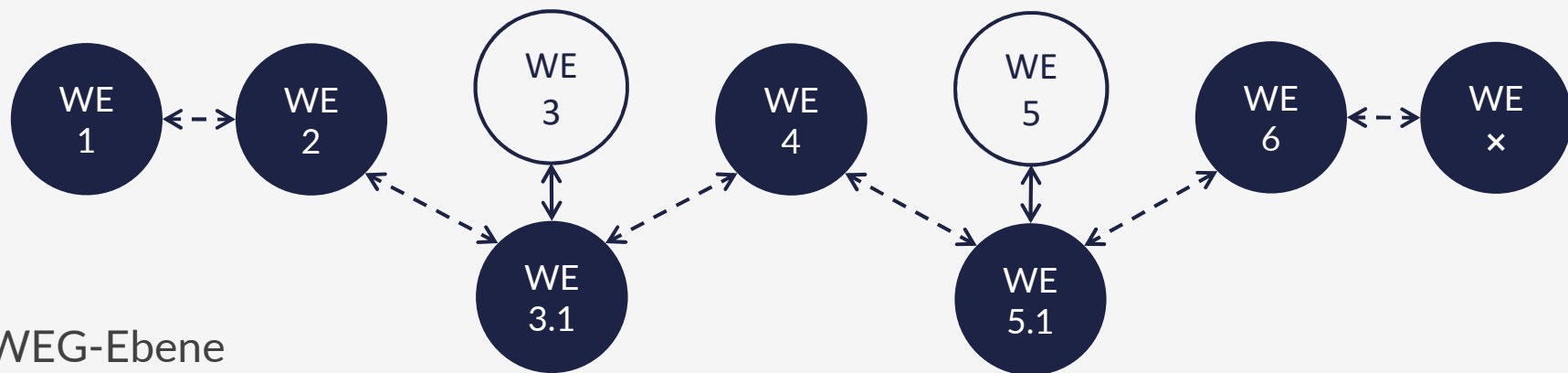
3. Einen Schadensersatzanspruch für während der Ausführungsphase erkannte Mängel sieht das BGB – anders als § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B – nicht vor.
4. Als Nacherfüllungskosten können Gutachterkosten beim BGB-Vertrag daher frühestens angesehen werden, wenn der Werkunternehmer nach seiner Auffassung die Leistung im Wesentlichen abgeschlossen hat, so dass aus seiner Sicht die Erfüllungsphase beendet ist.

4. Vergemeinschaftung von Mängelrechten

Individualvertrag



Vertragsebene



WEG-Ebene

t

Ausübungs-, Wahrnehmungs- und Prozessführungsbefugnis der WEG

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(6) ¹ Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... ³ ... übt die **gemeinschaftsbezogenen** Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso **sonstige Rechte und Pflichten** der Wohnungseigentümer, **soweit** diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

Ausübungsbefugnis

Gemeinschaftsbezogene Rechte (§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 1)

= Rechte, die im Interesse der Wohnungseigentümer oder des Schuldners von vornherein nur einheitlich von der Gemeinschaft ausgeübt werden können (sog. geborene Ausübungsbefugnis)

Sonstige Rechte, soweit diese gemeinschaftlich ausgeübt werden können (§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 2)

= gemeinschaftliche Ausübung ist förderlich und es besteht keine ausschließlich individuelle Ausübungsbefugnis. Die Gemeinschaft kann die Ausübungsbefugnis durch Vereinbarung oder Beschluss ansichziehen (sog. gekorene Ausübungsbefugnis)

Ausschließlich individuelle Ausübungsbefugnis

(Skauradszun ZMR 2015, 515 ff.; Dötsch ZWE 2016, 149 f.; Ott ZWE 2017, 105 ff.)

Individuelle Ausübungsbefugnis

- **Rechte wegen Mängeln am Sondereigentum**
Keine sonstigen Rechte; Keine Beschlusskompetenz
- **Zurückbehaltungsrecht (§§ 273, 641 Abs. 3 BGB)**
Einrede gegen den Vergütungsanspruch (individuelle Zahlungspflicht)
- **Anspruch auf Schadensersatz statt der ganzen Leistung**
(sog. großer Schadensersatz) (BGH ZMR 2006, 48 (50))
- **Rücktritt** (BGH NJW 1979, 2207: zur Wandelung)
- Rechte aus (individuellem) **Kaufvertrag**

h.M.: Gründe des Schuldnerschutzes / Einheitlichkeit der Mittelverwendung

- **Minderungsrecht**
- **Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung**
(sog. kleiner Schadensersatz)
- **Außerordentliche Kündigung des werkvertraglichen Teils**

(BGH NJW 1986, 925 (926f.); KG BauR 2000, 114) > Achtung: jetzt nach § 650u Abs. 2 BGB n.F. ausgeschlossen

Sonstige Rechte

Sonstige Rechte können vom Einzelnen ausgeübt werden, solange die Gemeinschaft diese nicht an sich gezogen hat

- **Nacherfüllung**

(BGH NZM 2005, 792: einschließlich Fristsetzung ; BGH ZWE 2010, 40 (408) m. Anm. Ott)

Problem: divergierende Herstellungspflichten

- **Anspruch auf Kostenvorschuss bei Selbstvornahme**

(BGH NZM 2007, 407 (411): Zahlung an Gemeinschaft)

- **Aufwendungsersatz bei Selbstvornahme**

(BGH NZM 2005, 792)

Aufgaben des Verwalters

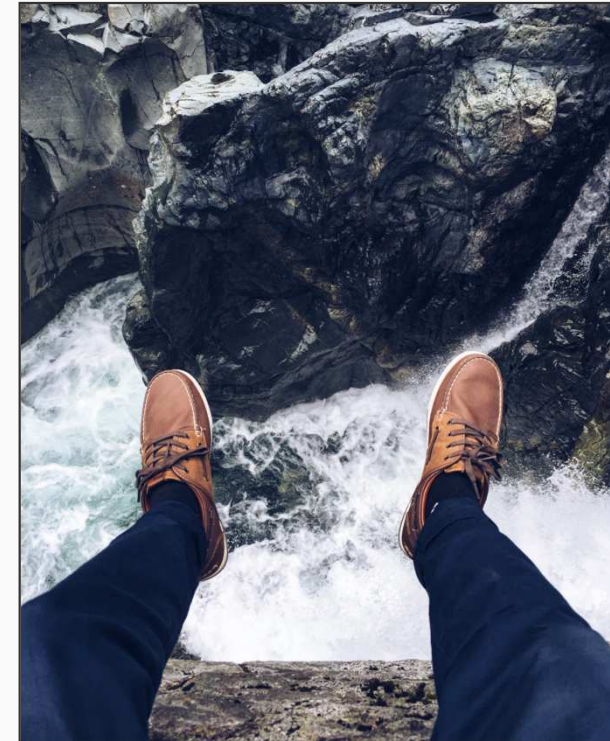
- > Hände weg von der Abnahme
- > Gemeinschaftseigentum besichtigen, Hinweisen nachgehen
- > Mangelanzeigen mit Fristsetzung ausbringen
- > Rechtzeitig Beschlussfassung herbeiführen
 - Bestimmte Regelung zur Vergemeinschaftung und Angabe Rechtsschutzziel
 - Sachverständigenbeauftragung
 - Anwaltsbeauftragung
 - Finanzierung

UND DABEI IMMER ...
VERJÄHRUNGSFRISTEN IM AUGE
BEHALTEN!!!

Das Beste kommt ... zum **Schluss**

... die *Verwalterhaftung*

- Fehlerhafte Beschlussfassung
- Fehlverhalten bei Abnahme
- Selbstvornahme ohne Fristsetzung
- fehlerhafte Mangelanzeigen
- Übersehen Verjährungsfristen
- Mangelbeseitigung vor Verjährung



Ott & Baer PartG mbB | Rechtsanwälte und Notare

Phone: +49 (0) 30 120 8228-0

Fax: +49 (0) 30 120 8228-20

Email: info@ott-baer.de

Herausgabe Schließkarte und Schließplan

(OLG Stuttgart, Urt. v. 16.11.2016 – 3 U 98/16)

1. Es kommt nicht darauf an, ob der Bauträger die Herstellung einer Schließanlage schuldete oder ob dieser in vertragsgemäßer Weise auch jeweils gesonderte Schlösser hätte erstellen können. Nachdem eine Schließanlage **tatsächlich** erstellt ist, kann der Bauträger nach Übergabe des Objekts nicht die Möglichkeit behalten, Nachschlüssel zu fertigen.

Herausgabe Schließkarte und Schließplan

(OLG Stuttgart, Urt. v. 16.11.2016 – 3 U 98/16)

2. Den Bauträger trifft **auch ohne ausdrückliche** vertragliche **Regelung** die Pflicht, die Schließkarte und den Schließplan für die Schließanlage eines Mehrfamilienhauses an die Wohnungseigentümergeinschaft herauszugeben.
3. Die Geltendmachung dieses Anspruchs fällt in die **geborene Ausübungszuständigkeit** des Verbands.

Wer kann Kopien des Energieausweises verlangen?

(OLG Stuttgart, Urt. v. 16.11.2016 – 3 U 98/16)

1. Bezüglich der Herausgabe von Kopien von Energieausweisen an die jeweiligen Wohnungseigentümer kann es sich nur um einen **nicht gemeinschaftsbezogenen Individualanspruch** der einzelnen Eigentümer handeln. Zu dessen Geltendmachung **ermangelt** der Klägerin die **Aktivlegitimation**.

Wer kann Kopien des Energieausweises verlangen?

(OLG Stuttgart, Urt. v. 16.11.2016 – 3 U 98/16)

2. Die einzelnen Eigentümer können die Gemeinschaft **ermächtigen**, die ihnen zustehenden Individualansprüche im Wege gewillkürter Prozessstandschaft durchzusetzen, wozu aber individuelle Aufträge und Vollmachten der einzelnen Eigentümer erforderlich sind.
3. Für einen Ansichziehungsbeschluss **fehlt Beschlusskompetenz**.

Anspruch auf Eigentumsverschaffung

Anspruch auf Eigentumsübertragung trotz Einbehalt

(OLG Hamburg, Urt. v. 17.4.2015 – 9 U 35/14, RNotZ 2016, 29 ff.)

Wenn der Bauträger die Beseitigung von Mängeln verweigert und der Erwerber deshalb in Höhe des Doppelten der Mängelbeseitigungskosten, die dem einbehaltenen "Restkaufpreis" entsprechen, von seinem Leistungsverweigerungsrecht Gebrauch macht, ist der Bauträger dennoch zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber verpflichtet, weil die Verweigerung der Zustimmung zur Eigentumsübertragung gegen Treu und Glauben i.S.v. § 320 Abs. 2 BGB verstoßen würde. Denn der Bauträger hat es selbst in der Hand, die Voraussetzungen für die restliche Kaufpreiszahlung zu schaffen.

5. Verjährungsfristen

§ 438 Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 437 Nr. 1 und 3 bezeichneten Ansprüche verjähren

...

2. **in fünf Jahren**

a) bei einem **Bauwerk** und

b) bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat, und

3. im Übrigen in zwei Jahren.

(2) Die Verjährung beginnt bei Grundstücken mit der **Übergabe**, im Übrigen mit der Ablieferung der Sache.

(3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 2 und 3 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der **regelmäßigen Verjährungsfrist**, wenn der Verkäufer den Mangel **arglistig verschwiegen** hat. Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.

Verjährungsfristen

§ 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**.
- (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.

6. Prozesstaktik

Welches Vorgehen ist sinnvoll?

Selbständiges Beweisverfahren oder Klage?

- Verfahrensdauer
- Kosten
- Privates Sachverständigengutachten
- Vorschüsse / Kostenerstattung
- Verjährung

Klage auf **Mangelbeseitigung** oder **Zahlung**?

- Prognoserisiko
- Zwangsvollstreckung
- Verfahrensdauer

Klage auf **Kostenvorschuss** / Aufwendungsersatz zur Selbstvornahme oder auf **Schadensersatz** in Höhe der Mangelbeseitigungskosten?

- Umfang Substantiierung
- Nachforderung, Feststellung
- Abrechnung
- Mehrwertsteuer