

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Einleitung | Ausgangslage

Beispiel:

Auftragnehmer (AN), ein „Galabauer“ hat Anspruch auf Werklohn in Höhe von € 10.000,00. Der Auftraggeber (AG) kann einen angemessenen Teil der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten, § 641 Abs. 3 BGB. Der AG kann die Vergütung zunächst undifferenziert einbehalten, d. h. € 10.000,00. Der „Druckzuschlag“, gedacht, um den AN zur Mängelbeseitigung anzuhalten, wird missbraucht zur Zahlungsverzögerung, obwohl aus Sicht des AN der Beseitigungsaufwand überschaubar wäre. Der AN muss die Mängel beseitigen bzw. zumindest den Umfang der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten reduzieren, um die Vergütung bzw. einen Teil der Vergütung zu erhalten. Es droht die „Bezahlung“ der Schlussrechnung mit Mängeln.

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Ausgangslage

Auftraggebertaktik	
Ziel des Auftraggebers	Zahlung unberechtigt verzögern oder verweigern
Mittel	Mängel behaupten
Wirkung	Leistungsverweigerungsrecht des Auftraggebers

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Ausgangslage

Auftragnehmertaktik	
Fragestellungen	- Existenz des behaupteten Mangels? - Existenz des einbehaltenen Geldes?
Ziel	- Beseitigung/Reduzierung des Leistungsverweigerungsrechts - Sicherung der Vergütung

Fragestellung

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Fragestellung

Bonitätsprüfung spätestens jetzt!

**Vorbeuge ist besser als Nachsorge.
Vertragsgestaltung reduziert Ausfallrisiko.**

- **vorteilhafte Zahlungspläne**
- **Zahlungsanreize schaffen, vorteilhafte Skontovereinbarung**
- **Sicherheiten vereinbaren (kleine Bürgschaft als „Lackmustest“)**
- **Teilabnahmen vereinbaren, da Pflanzarbeiten wesentlich später
als
Bauarbeiten erfolgen**

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Fragestellung

Auftragnehmer darf sich bei Mängelrüge nicht in die Defensive drängen lassen!

„Kopf in den Sand“-Mentalität ist fehlerhaft und birgt Risiken.

- **Recht auf Nacherfüllung geht mit Fristablauf verloren**
- **Durchsetzung der Vergütung nicht möglich bzw. reduziert sich**

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Existenz des Mangels

Prüfung der Mängelbehauptung

Mangel genau beschreiben lassen (Ort, Art, Umfang)

Mangel am Mangelbegriff prüfen, Abgrenzung zur Garantie!

- Vereinbarte Beschaffenheit + anerkannte Regeln der Technik
- Vertraglich vorausgesetzte Verwendung
- Gewöhnliche Verwendung

Mangelbewertung

(Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten, Sowiesokosten)

Vergütung in unstreitige und streitige Forderung trennen
(zusätzlich Druckzuschlag x 2)

Mängelbeseitigung anbieten bzw. durchführen

(Nacherfüllungsrecht, Wahl der Mängelbeseitigung, Annahmeverzug des AG)

Ziel

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Beseitigung / Reduzierung des Leistungsverweigerungsrechts

Einteilung der Vergütung in:

- fällige Restvergütung
- streitige Einbehalte
- unstreitige Einbehalte

Vergleichstext „sicher“ formulieren

Problematisch:

„Vergütung Zug um Zug gegen Beseitigung nachfolgender Mängel ...“

Empfehlungen:

- Entflechtung des Leistungsverweigerungsrechts
(einzelne Mängel der Höhe nach bewerten)
- Feststellung der Mängelbeseitigung durch Dritten
(Sachverständigen)
- Sicherung der Vergütung bis zur Mängelbeseitigung

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Sicherung der Vergütung

Möglichkeit	Norm		Ziel
Arbeitseinstellung	§ 16 Abs. 5 Nr. 5	VOB/B	Druck
Unsicherheitseinrede	§ 321	BGB	Druck
Sicherungshypothek	§ 648	BGB	Sicherung
Bauhandwerkersicherung	§ 648a	BGB	Sicherung Druck + Vertragsbeendigung
Sperrkonto	§ 17 Abs. 6	VOB/B	Sicherung + Druck

Zahlungsverweigerung bei vorgeschobenen Mängeln

Zusammenfassung

Basiswissen am Bau ist unerlässlich!

VERTIEFUNG:

Zur Vertiefung einzelner Fragestellungen können unter

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

weiterführende Informationen unter der Rubrik Newsletter empfohlen werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

**Kanzlei am
Steinmarkt**

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE**

**Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham**

**Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de**