



Nr. 33 vom 13.08.2025

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
wochenanzeiger.de



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kein Hinweis auf Wartungsbedarf: Mangel!

Frage : Frau M fragt in unserer Telefonberatung: In unserer neuen DG-Wohnung fällt die elektrische Sonnenmarkise aus. Obwohl die Gewährleistung noch nicht abgelaufen ist, hat der Bau-träger eine Reparatur abgelehnt, weil dies auf mangelnde Wartung zurückzuführen sei. Der Bau-träger hatte uns aber nicht gesagt, dass die Markise gewartet werden muss, was können wir tun?



Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Heiko Wagener
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort: Der Bau-träger haftet und schuldet die Reparatur, denn allein der fehlende Hinweis auf eine erforderliche Wartung macht den jetzt aufgetretenen Fehler zu einem Mangel. Ein Mangel ist anzunehmen, wenn die Ist-Beschaffenheit des Werks von der vereinbarten Sollbeschaffenheit abweicht, § 633 Abs. 2 BGB. „Bleibt das errichtete Werk nur unter Einhaltung eines Wartungsplanes mangelfrei, muss sich das aus der vertraglichen Sollbeschaffenheit des Werkes ergeben und Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung sein“, wie das OLG München, Beschluss vom 06.11.2024 - 28 U 4178/23 Bau ausführt. Danach muss sich also schon aus der Baubeschreibung bzw. Sonderwunschvereinbarung ergeben, dass und wie das Bauteil wartungsbedürftig ist. Ohne diesen Hinweis liegt ein Mangel vor, selbst Hinweise nach Vertragsschluss reichen dann nicht mehr.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**

