

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 Bauträger eine Reparatur abgelehnt, weil dies auf mangelnde Wartung zurückzuführen sei. Der Bauträger hatte uns aber nicht gesagt, dass die Markise gewartet werden muss, was können wir tun?



*RA Heiko
Wagener
Fachanwalt
für Bau- und
Architektenrecht*

Antwort: Der Bauträger 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- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

