

Im Rahmen eines umfassenden Facility Managements (FM) kommen in einem Unternehmen oder einer öffentlichen Verwaltung zahlreiche Facilities und Services zum Einsatz. Es ist Aufgabe des FM dafür Sorge zu tragen, dass diese Ressourcen im Sinne der jeweiligen Kundenanforderungen in effizienter Weise und zu wirtschaftlichen Bedingungen zum Einsatz kommen. Dabei ist es unabdingbar, auch Mängelansprüche geltend zu machen, die der Kunde als Auftraggeber von Bau-, Liefer- oder Dienstleistungen auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen sowie ggf. zusätzlicher vertraglicher Vereinbarungen erworben hat. Häufig fällt dem FM die Aufgabe zu, diese Ansprüche treuhänderisch für den Kunden /Auftraggeber festzustellen und zu verfolgen.

Nach der umfassenden Schuldrechtmodernisierung im Jahre 2002 mit entsprechenden Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie zuletzt auch der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) erscheint es notwendig, die aktuellen rechtlichen Grundlagen aufzuzeigen und Empfehlungen für die praktische Handhabung zu geben. Damit soll ein Beitrag dazu geleistet werden, dass sich die Marktteilnehmer im FM ihrer Rechte und Pflichten noch besser bewusst werden und damit ihre Möglichkeiten für ein kundenorientiertes und wirtschaftliches Handeln erkennen und wahrnehmen können.

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>1 Anwendungsbereich</b> .....	<b>1</b>	<b>7 Ausschluss von Rechten des AG</b> .....	<b>13</b>
<b>2 Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>1</b>	7.1 Gesetzliche Ausschlüsse.....	13
<b>3 Begriffe und Definitionen</b> .....	<b>2</b>	7.2 Vertragliche Ausschlüsse .....	13
<b>4 Ansprüche des AG</b> .....	<b>6</b>	<b>8 Realisierung von Mängelansprüchen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Erfüllungsansprüche .....	6	8.1 Verfolgen der Gewährleistung nach HOAI.....	14
4.2 Mängelansprüche (Übersicht).....	6	8.2 Verfolgen der Gewährleistung nach DIN 32736	14
4.3 Nacherfüllung durch den AN.....	7	8.3 Fremdvergabe der Mängelanspruchsverfolgung	14
4.4 Ersatz von Aufwendungen bei Selbstvornahme..	7	<b>9 Management der Mängelansprüche</b> .....	<b>14</b>
4.5 Rücktritt.....	8	9.1 Vertragsanbahnung.....	14
4.6 Minderung.....	8	9.2 Vertragsgestaltung.....	14
4.7 Schadensersatz .....	8	9.3 Errichtungsphase / Bauausführung.....	15
4.8 Ersatz vergeblicher Aufwendungen .....	9	9.4 Gefahrenübergang/Abnahme .....	16
<b>5 Gefahrenübergang: Übergabe, Abnahme, Überlassung</b> .....	<b>9</b>	9.5 Betriebs- und Nutzungsphase .....	16
5.1 Übergabe im Kaufvertragsrecht .....	9	9.6 Systematik und DV-Struktur .....	18
5.2 Überlassung im Mietrecht .....	10	<b>Zitierte Normen und andere Unterlagen</b> .....	<b>19</b>
5.3 Abnahme im Werkvertragsrecht.....	10	<b>Erläuterungen</b> .....	<b>20</b>
5.4 Abnahme beim VOB-Vertrag .....	10	<b>Kontaktadresse</b> .....	<b>20</b>
5.5 Abnahme beim VOL-Vertrag.....	11	<b>Anhang A: Gegenüberstellung von Vertragstypen hinsichtlich der Mängelansprüche des Auftraggebers</b> .....	<b>A.1</b>
5.6 Abgrenzung.....	11	<b>Anhang B: Texte ausgewählter Rechtsgrundlagen</b> B.1	<b>B.1</b>
<b>6 Verjährung der Mängelansprüche</b> .....	<b>11</b>	<b>Anhang C: Arbeitsablaufplan (tabellarisch)</b> .....	<b>C.1</b>
6.1 Gegenstand der Verjährung.....	11	<b>Anhang D: Prozessmodelle (grafisch)</b> .....	<b>D.1</b>
6.2 Übersicht über Verjährungsfristen.....	11	<b>Anhang E: Muster</b> .....	<b>E.1</b>
6.3 Auswirkungen der Verjährung.....	12		
6.4 Wichtige Zeitpunkte bei Mängelansprüchen .....	12		
6.5 Verjährungshemmung und -neubeginn.....	12		

## 1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie gilt für die Darlegung rechtlicher Grundlagen und Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Mängelansprüchen (früher: Gewährleistung) bei Bau-, Liefer- und Dienstleistungen sowie bei der Vermietung im Facility Management nach aktuell geltendem deutschem Recht.

Damit soll auch dem Umstand entgegen gewirkt werden, dass Auftraggeber aus Unkenntnis heraus Ansprüche gegenüber Lieferanten und Dienstleistern nicht wahrnehmen und damit einerseits ihre Möglichkeiten zum Bezug qualitativ einwandfreier Lieferungen und Leistungen ungenutzt lassen und andererseits durch eigene Mängelbehebung zusätzliche Kosten zu Lasten des Facility Managements anfallen.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Mängelansprüche im FM sind das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL).

Mängelansprüche können grundsätzlich nur auf der Grundlage eines Schuldverhältnisses zwischen zwei Parteien entstehen wofür das reformierte Schuldrecht des BGB Anwendung findet. Zur Begründung eines Schuldverhältnisses durch Rechtsgeschäft ist ein Vertrag zwischen den Beteiligten erforderlich. Im FM vorkommende Vertragstypen sind:

- Kaufvertrag
- Mietvertrag
- Dienstvertrag