

BGB

Werkvertragsrecht §§ 631 ff. BGB für Hausverwalter: Abnahme, Mängelgewährleistung und Verjährung gegenüber Handwerkern

Wer Handwerker beauftragt, schließt einen Werkvertrag.
Welche Pflichten Abnahme, Mängelbeseitigung,
Minderung und Verjährung nach §§ 631 ff.

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

10. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Werkvertrag vs. Dienstvertrag – die Unterschiede in Beispielen
- 02 Abnahme nach § 640 BGB: Formen, Wirkung, Vorbehalt
- 03 Mängelgewährleistungsrechte § 634 BGB: Nacherfüllung, Selbstvornahme, Rücktritt, Minderung, Schadenersatz
- 04 Verjährungsfristen § 634a BGB: 2 vs. 5 Jahre
- 05 Praxisrelevante Klauseln (VOB/B als AGB, Sicherheitseinbehalt, Bürgschaft)
- 06 Take-aways

EINE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT BESCHLIESST IM FRÜHJAHR DIE SANIERUNG DES UN-
dichten Steildachs. Der Verwalter holt drei Angebote ein, der Beirat empfiehlt ei-
nen mittelständischen Dachdeckerbetrieb, der Auftrag wird erteilt. Im Juli ist die
Maßnahme fertig, die Rechnung über 84.000 Euro liegt vor, das Gerüst ist abge-
baut. Der Verwalter überweist nach kurzer Sichtkontrolle. Sechs Monate später, an einem
Wochenende mit Starkregen, dringt Wasser in zwei Dachgeschosswohnungen ein. Die Ei-
gentümer rufen wütend an, der Beirat fordert sofortiges Handeln. Der Verwalter fragt
sich: Welche Rechte hat die Gemeinschaft jetzt eigentlich noch, was gilt als Abnahme,
läuft die Verjährung schon, und was passiert mit der bereits gezahlten Vergütung.

Das Werkvertragsrecht der §§ 631 ff. BGB ist für den Verwalter kein akademisches Lehrge-
bäude, sondern Alltagswerkzeug. Jeder Auftrag an einen Handwerker, jede Reparatur, jede
größere Sanierung läuft rechtlich über einen Werkvertrag. Die Abnahme nach § 640 BGB
ist dabei die zentrale Weiche: Sie kippt Beweislast, startet Verjährung und macht die Ver-
gütung fällig. Wer als Verwalter die Mechanik aus Mängelrüge, Fristsetzung, Nacherfül-
lung und Selbstvornahme nicht beherrscht, verliert im Konfliktfall Geld der Gemeinschaft
und riskiert eigene Haftung gegenüber den Eigentümern. Dieser Beitrag ordnet die Rechte
nach § 634 BGB praxisnah ein und zeigt, wo Vertragsklauseln, Verjährung und VOB/B den
Unterschied machen.

Werkvertrag vs. Dienstvertrag — die Unterschiede in Beispielen

Der Werkvertrag schuldet einen Erfolg, der Dienstvertrag schuldet eine Tätigkeit. Diese
Abgrenzung klingt theoretisch, entscheidet aber über Vergütungsanspruch, Mängelrechte
und Verjährung. Beim Werkvertrag nach § 631 BGB verpflichtet sich der Unternehmer zur
Herstellung eines vereinbarten Werks, der Besteller zur Zahlung der Vergütung. Erst wenn
das Werk hergestellt und abgenommen ist, wird die Vergütung nach § 641 BGB fällig. Wird
der Erfolg nicht erreicht, hat der Unternehmer keinen Anspruch auf Bezahlung der blo-
ßen Arbeitszeit.

Beim Dienstvertrag nach § 611 BGB schuldet der Dienstverpflichtete dagegen das Tätig-
werden, nicht das Ergebnis. Der Vergütungsanspruch entsteht laufend, unabhängig da-
von, ob ein bestimmtes Resultat erreicht wird.

Drei Beispiele aus dem Verwalteralltag verdeutlichen die Abgrenzung. Erstens: Der Dach-
decker, der ein neues Dach errichtet, schuldet das funktionstüchtige, regendichte Dach.
Das ist klassischer Werkvertrag. Zweitens: Der Hausmeister, der für eine Pauschale Trep-
penhäuser reinigt, Hof fegt und kleinere Reparaturen erledigt, schuldet die regelmäßige
Tätigkeit, nicht ein bestimmtes Reinigungsergebnis. Das ist Dienstvertrag. Drittens: Der
Steuerberater, der die Jahressteuererklärung der Eigentümergemeinschaft fertigt, schul-
det die fertige, fristgerecht eingereichte Erklärung. Das ist Werkvertrag.

Für den Verwalter ist die Einordnung wichtig, weil sie die Frage entscheidet, ob nach Fertigstellung eine Abnahme erforderlich ist und ob die Mängelrechte nach § 634 BGB greifen. Bei reinen Dienstverträgen gibt es keine Abnahme und keine werkvertragliche Verjährung von zwei oder fünf Jahren. Wer einen Hausmeister-Vertrag aufsetzt, sollte deshalb klar formulieren, dass laufende Pflege geschuldet wird – Hinweise zur sauberen Vertragsgestaltung und zur Aufgabensteuerung finden sich im Beitrag [Hausmeister-Vertrag und Task-Board](#).

Eine Mischform bildet der Bauvertrag nach § 650a BGB. Er ist eine Sonderform des Werkvertrags, betrifft Errichtung, Umbau oder Beseitigung von Bauwerken und enthält Sonderregeln zu Anordnungsrecht, Vergütungsanpassung und Kündigung. Für klassische Reparaturaufträge wie Heizungsreparatur oder Fassadenanstrich gelten dagegen die allgemeinen Werkvertragsregeln.

Abnahme nach § 640 BGB: Formen, Wirkung, Vorbehalt

Die Abnahme ist die rechtsgeschäftliche Erklärung des Bestellers, dass das Werk im Wesentlichen vertragsgemäß hergestellt ist. Sie ist der Dreh- und Angelpunkt im Werkvertrag, weil sie fünf Rechtsfolgen gleichzeitig auslöst: Die Vergütung wird nach § 641 BGB fällig. Die Verjährungsfristen für Mängelrechte nach § 634a BGB beginnen taggenau. Die Beweislast kehrt sich um – ab der Abnahme muss der Besteller beweisen, dass das Werk mangelhaft ist. Die Gefahr des zufälligen Untergangs geht auf den Besteller über. Und der Erfüllungsanspruch des Bestellers erlischt.

Die Abnahme kennt mehrere Formen. Die ausdrückliche Abnahme erfolgt durch erklärtes Einverständnis, in der Regel durch ein gemeinsam unterschriebenes Abnahmeprotokoll. Diese förmliche Abnahme ist bei größeren Sanierungen Standard und aus Beweisgründen dringend zu empfehlen. Die konkludente Abnahme erfolgt durch schlüssiges Verhalten – etwa durch vorbehaltlose Zahlung der Schlussrechnung, durch Ingebrauchnahme der Sache ohne Beanstandung über einen längeren Zeitraum oder durch Weiterveräußerung. Die fiktive Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB greift, wenn der Unternehmer das Werk fertiggestellt und dem Besteller eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat, der Besteller die Abnahme aber ohne Angabe konkreter Mängel verweigert. Pauschale Mängelbehauptungen oder bloßes Schweigen verhindern die Abnahmefiktion nicht. Gegenüber Verbrauchern setzt die Fiktion zusätzlich eine Belehrung über die Rechtsfolgen voraus.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft hat die Verbraucherfrage praktische Bedeutung. Nach herrschender Meinung gilt die Gemeinschaft als Verbraucher, sobald ihr mindestens ein verbrauchend handelnder Wohnungseigentümer angehört. Der BGH hat dies in mehreren Entscheidungen bestätigt und damit der Praxis Klarheit verschafft. Verwalter sollten Unternehmer deshalb ausdrücklich zur Belehrung anhalten, wenn eine Fristsetzung zur Abnahme erfolgt.

Im Eingangsbeispiel der Dachsanierung wäre die kommentarlose Schlussrechnungszahlung bereits eine konkludente Abnahme gewesen. Damit beginnt die Fünf-Jahres-Frist nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB für Mängelrechte und die Beweislast wechselt. Der Verwalter sollte deshalb vor jeder Schlusszahlung ein dokumentiertes Abnahmegespräch ansetzen, idealerweise mit dem Beirat, einem Sachkundigen und einem schriftlichen Protokoll, in dem festgestellte Mängel, Restleistungen und Vorbehalte konkret benannt werden.

Der Abnahmevorbehalt ist das schärfste Werkzeug des Bestellers. Werden bei der Abnahme Mängel oder eine Vertragsstrafe festgestellt, müssen diese im Protokoll konkret vorbehalten werden – sonst gehen die entsprechenden Rechte nach § 640 Abs. 3 BGB verloren. Wer einen Vorbehalt vergisst, verliert den Anspruch auf Nacherfüllung wegen dieser Mängel und eventuell vereinbarte Vertragsstrafen. Bestehen bleiben lediglich Schadenersatzansprüche und der Anspruch auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen. Eine sauber dokumentierte Abnahme inklusive aller Vorbehalte ist deshalb die wichtigste Schutzhandlung des Verwalters. Eine [Mustervorlagen-Bibliothek mit revisionssicherer Versionierung](#) hält die passenden Abnahmeprotokolle vor und sorgt dafür, dass jede Verwaltung mit derselben Sorgfaltsstufe arbeitet.

Mängelgewährleistungsrechte § 634 BGB: Nacherfüllung, Selbstvornahme, Rücktritt, Minderung, Schadenersatz

Liegt nach Abnahme ein Sach- oder Rechtsmangel vor, stehen dem Besteller die Rechte aus § 634 BGB zu. Sie folgen einem strikten Stufenverhältnis: Am Anfang steht immer die Nacherfüllung, die übrigen Rechte setzen grundsätzlich eine erfolglose Fristsetzung voraus.

Nacherfüllung nach § 635 BGB. Der Besteller verlangt Beseitigung des Mangels oder Herstellung eines neuen Werks. Die Wahl trifft der Unternehmer. Er trägt sämtliche Kosten der Nacherfüllung – Material, Lohn, Transport, Demontage. Verweigern darf der Unternehmer die Nacherfüllung nur bei unverhältnismäßig hohen Kosten. Eine angemessene Frist setzt der Besteller schriftlich; ist die Frist zu kurz, läuft automatisch eine angemessene Frist. Bis zum Fristablauf ist der Besteller an die gewählte Nacherfüllung gebunden und kann nicht parallel andere Rechte ausüben.

Selbstvornahme nach § 637 BGB. Ist die Nacherfüllungsfrist erfolglos verstrichen und hat der Unternehmer die Nacherfüllung nicht zu Recht verweigert, darf der Besteller den Mangel selbst beseitigen lassen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Erforderlich sind die Kosten, die ein vernünftig wirtschaftender Besteller in derselben Lage aufwenden würde. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass dazu auch die Kosten der Ursachenermittlung – etwa Gutachterhonorar – gehören und dass

der Besteller einen Vorschuss verlangen kann, der notfalls einklagbar ist. Der Vorschuss muss nach Durchführung der Selbstvornahme abgerechnet werden. Überschüsse sind zurückzuzahlen.

Rücktritt nach §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 BGB. Der Rücktritt setzt einen wesentlichen Mangel und eine erfolglose Nacherfüllungsfrist voraus. Wesentlich sind insbesondere Mängel, die die Funktionsfähigkeit des Werks einschränken. Optische Bagatellen genügen nicht. Folge des Rücktritts ist die Rückabwicklung. Bei fest verbauten Leistungen kann das Werk nicht zurückgewährt werden, der Besteller muss Wertersatz leisten.

Minderung nach § 638 BGB. Die Minderung ist die Notfalloption, wenn die Rückabwicklung wirtschaftlich keinen Sinn macht. Sie ist auch bei unerheblichen Mängeln möglich, einseitig erklärbar und braucht keine Zustimmung des Unternehmers. Die Höhe bemisst sich nach dem Verhältnis des Wertes des mangelfreien zum mangelbehafteten Werk und wird bei größeren Bauvorhaben regelmäßig über ein Sachverständigengutachten ermittelt.

Schadenersatz nach §§ 636, 280, 281 BGB. Der Schadenersatz setzt zusätzlich ein Verschulden des Unternehmers voraus, das gesetzlich vermutet wird. Der kleine Schadenersatz lässt das Werk beim Besteller und ersetzt die Mangelbeseitigungskosten samt Folgeschäden. Der große Schadenersatz wickelt den Vertrag rück und kommt vor allem im Bauträgerrecht zur Anwendung. Mangelfolgeschäden – etwa Wasserschäden in Wohnungen wegen eines undichten Dachs – sind klassische Anwendungsfälle des kleinen Schadenersatzes.

In Notfällen, in denen die ordentliche Fristsetzung nicht abgewartet werden kann, kommt die Notgeschäftsführung nach § 27 WEG als Ermächtigungsgrundlage des Verwalters in Betracht. Eine eigenmächtige Selbstvornahme ohne Fristsetzung scheitert dagegen regelmäßig – die Kosten bleiben dann an der Gemeinschaft hängen.

Verjährungsfristen § 634a BGB: 2 vs. 5 Jahre

Die Verjährung der Mängelrechte regelt § 634a BGB mit zwei Besonderheiten gegenüber dem allgemeinen Verjährungsrecht. Erstens beginnt die Frist taggenau mit der Abnahme, nicht zum Jahresende. Zweitens gelten eigene Fristlängen je nach Werkart.

Fünf Jahre gelten nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB bei einem Bauwerk und bei Werken, deren Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen für ein Bauwerk besteht. Bauwerk ist jede unbewegliche, durch Arbeit und Material mit dem Erdboden verbundene Sache – in der Regel ein Gebäude. Dazu zählen Dächer, Fassaden, tragende

Konstruktionen, Heizungsanlagen, soweit sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, und Außenanlagen wie Stützmauern oder gepflasterte Höfe, sofern sie für Konstruktion, Bestand oder bestimmungsgemäßen Gebrauch wesentlich sind.

Zwei Jahre gelten nach § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB bei Werken, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Einbringung planerischer oder überwachender Leistungen liegt, ohne dass es sich um ein Bauwerk handelt. Wartungsverträge für Aufzüge, Lüftungsanlagen oder Heizungen fallen typischerweise hierunter – sofern keine bauwerksbezogene Reparatur überwiegt.

Drei Jahre gelten nach § 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB für alle übrigen Werke. Die Frist beginnt regulär zum Jahresende.

Im Eingangsbeispiel ist die Dachsanierung ein Bauwerk im Sinne der Norm. Für die Mängel am Dach läuft eine Fünf-Jahres-Frist ab Abnahme. Der sechs Monate nach Abnahme aufgetretene Wasserschaden liegt damit deutlich innerhalb der Verjährung. Der Verwalter muss jetzt unverzüglich rügen, eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzen und die Beweissicherung organisieren – Fotos, Datum, Wetterdaten, Schadenshöhe, Gutachter.

Eine Anmerkung zur Beweislast: Vor der Abnahme trägt der Unternehmer die Beweislast für die mangelfreie Leistung. Nach der Abnahme muss der Besteller den Mangel beweisen. Diese Umkehr ist ein weiterer Grund, die Abnahme bewusst zu inszenieren und nicht durch unbedachte Zahlung zu fingieren. Bei sicherheitsrelevanten Mängeln – etwa fehlerhaft montierten Geländern – überschneiden sich werkvertragliche Mängelrechte zusätzlich mit der Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung, sodass parallel haftungsrechtlich gehandelt werden muss.

Praxisrelevante Klauseln (VOB/B als AGB, Sicherheitseinbehalt, Bürgschaft)

In der Praxis verweisen viele Handwerkerverträge auf die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B). Die VOB/B ist kein Gesetz, sondern ein vorformuliertes Klauselwerk, das zwischen BGB-Werkvertragsrecht und Sonderregeln steht. Wird sie nur teilweise einbezogen oder verändert, gilt sie als Allgemeine Geschäftsbedingung und unterliegt der AGB-Kontrolle der §§ 305 ff. BGB. Einzelne Klauseln werden dann an § 307 BGB gemessen.

Praktische Konsequenz: Die VOB/B sieht in § 13 eigene Mängelrechte mit häufig kürzeren Fristen vor – vier Jahre für Bauwerke, zwei Jahre für sonstige Werke. Wird die VOB/B nicht vollständig, sondern nur teilweise einbezogen, läuft die Rechtsprechung der gesamten Vereinbarung Gefahr, an der AGB-Kontrolle zu scheitern. Verwalter sollten deshalb entwe-

der die VOB/B vollständig einbeziehen oder bewusst beim BGB-Werkvertragsrecht bleiben. Wer beides mischt, riskiert, dass im Streitfall die ungünstigeren Regelungen für den Auftraggeber zurückfallen.

Sicherheitseinbehalt. Bei größeren Bauvorhaben wird häufig ein Sicherheitseinbehalt zwischen drei und fünf Prozent der Vergütung für die Dauer der Verjährungsfrist vereinbart. Er sichert Nacherfüllungsansprüche und vermeidet, dass der Auftragnehmer nach Insolvenz oder Abtauchen nicht mehr in Anspruch genommen werden kann. Im AGB-Kontext ist ein Einbehalt über fünf Prozent gegenüber Verbrauchern regelmäßig unwirksam. Für die Gemeinschaft ist die Kombination Einbehalt plus Ablösebürgschaft praktikabel: Der Auftragnehmer löst den Einbehalt durch eine unbefristete selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft einer Bank ab.

Bauhandwerkersicherheit nach § 650f BGB. Spiegelbildlich kann der Unternehmer vom Besteller eine Sicherheit für die noch nicht geleistete Vergütung verlangen. Verwalter sollten diesen Anspruch kennen, weil die Verweigerung dem Unternehmer ein Kündigungsrecht eröffnet. Die Kündigung des Werkvertrags durch beide Parteien aus wichtigem Grund regelt § 648a BGB. Voraussetzung ist eine erhebliche Pflichtverletzung und eine erfolglose Abmahnung. Die Kündigung bedarf nach § 650h BGB der Schriftform.

Abschlagszahlungen nach § 632a BGB. Der Unternehmer kann Abschläge in Höhe des Wertes der erbrachten Leistungen verlangen. Bei nicht vertragsgemäßer Leistung darf der Besteller einen angemessenen Teil zurückbehalten. In Verbraucherbauverträgen ist die Abschlagshöhe nach § 650m BGB auf 90 Prozent gedeckelt und der Verbraucher hat Anspruch auf eine fünfprozentige Sicherheit bei der ersten Abschlagszahlung. Verwalter sollten Abschlagszahlungen nur gegen prüfbare Aufmaße und gegen die Vorlage einer Bürgschaft freigeben.

Take-aways

- Werkvertrag schuldet Erfolg, Dienstvertrag schuldet Tätigkeit – die Einordnung entscheidet über Abnahme, Mängelrechte und Verjährung.
- Die Abnahme nach § 640 BGB löst Fälligkeit, Verjährungsbeginn, Beweislastumkehr und Gefahrübergang aus – keine Abnahme ohne Protokoll und Vorbehalt.
- Konkludente Abnahme durch kommentarlose Zahlung der Schlussrechnung ist die häufigste Falle für unaufmerksame Verwalter.
- Mängelrechte folgen dem Stufenverhältnis: erst Nacherfüllung mit Frist, dann Selbstvornahme, Rücktritt, Minderung oder Schadenersatz nach § 634 BGB.
- Verjährung nach § 634a BGB läuft taggenau ab Abnahme: zwei Jahre bei Sachwerken, fünf Jahre beim Bauwerk, drei Jahre für sonstige Werke.

- VOB/B als AGB ist nur bei vollständiger Einbeziehung wirksam — wer mischt, verliert im Streit.
- Sicherheitseinbehalt drei bis fünf Prozent plus Ablösebürgschaft schützt vor Insolvenz und Abtauchen des Unternehmers.
- Abschlagszahlungen nur gegen geprüfte Aufmaße — Vergütung wird erst mit Abnahme fällig.

Fragen zum Werkvertragsrecht und zur Mängelgewährleistung bei Handwerkern? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.