

Die Gewährleistung in Luxemburg

8. November 2023

- 1. Unterschied zwischen versteckten und offensichtlichen Mängeln
- 2. Verbrauchergesetzbuch: Gewährleistung zwischen einem Verbraucher und einem Gewerbetreibenden
- 3. Baurecht: Werkvertrag
- 4. Einfügen einer Klausel in den allgemeinen Geschäftsbedingungen (und in zukünftigen Verträgen)

1. Unterschied zwischen versteckten und offensichtlichen Vertragswidrigkeit/Nichterfüllung des Vertrags

- Eine Sache ist mit einem *Mangel (Vice de construction)* behaftet, wenn sie zwar genau dem vertraglich zugesicherten Zustand entspricht, doch **nicht für die Nutzung, für die sie konzipiert ist, geeignet ist** (s. Art. 1641 c.civ.). Es liegt eine als ausreichend bedeutend angesehene Abweichung der Sache bzw. Immobilie vor, eine ihr innewohnende Fehlerhaftigkeit
- *Eine Vertragswidrigkeit/Nichterfüllung des Vertrags (défaut de conformité)* liegt vor, wenn das Bauwerk von dem im Kaufvertrag beschriebenen Bauwerk in Art, Qualität oder Quantität abweicht.
- **Offensichtliche Vertragswidrigkeit** sind solche, die der Käufer bei einer **summarischen Prüfung**, die er vorgenommen hat oder hätte vornehmen müssen, feststellen kann.
 - wenn er von einer Person mit **durchschnittlicher Sorgfalt** bei grundlegenden Überprüfungen entdeckt worden wäre oder wenn er durch eine **sorgfältige Untersuchung**, die eine seriöse Person bei den von ihm bearbeiteten Angelegenheiten an den Tag legt, erkannt werden kann.
- Nur eine **versteckte Vertragswidrigkeit** führt zu Gewährleistungsansprüchen. Ein Mangel ist versteckt, wenn er zu dem Zeitpunkt, zu dem die Sache untersucht werden kann, bei einer sofortigen Überprüfung und normalen Untersuchung nicht sichtbar wird.
 - Für einen Käufer ohne **technische Kenntnisse** ist der Mangel versteckt, wenn nur ein Techniker in der Lage war, ihn zu entdecken.

2. Verbrauchergesetzbuch

Gewährleistung zwischen einem Verbraucher (Käufer) und einem Gewerbetreibenden

Ein "**Verbraucher**" ist eine Privatperson, die zu Zwecken handelt, die **nicht** in den Rahmen ihrer gewerblichen, geschäftlichen, handwerklichen oder beruflichen Tätigkeit fallen.

Ein "**Gewerbetreibender**" ist eine private oder juristische Person (Gesellschaft, Unternehmen...), die zu Zwecken handelt, die im Rahmen ihrer **gewerblichen, industriellen, handwerklichen oder freiberuflichen** Tätigkeit liegen.

A. Konformitätsgewährleistung (*Garantie de conformité*)

- zwei Jahre ab der Lieferung/Installation
- ✓ Dass die Ware dem Kaufvertrag entspricht
- ✓ gegen **versteckte Mängel**
- Darüber hinaus : zusätzliche kommerzielle Garantien möglich

B. Voraussetzungen

Vor Abschluss eines Vertrags muss der gewerbliche Verkäufer dem Verbraucher :

- ✓ auf klare und verständliche Weise Informationen über die **wesentlichen Merkmale des Gutes** zur Verfügung stellen und
- ✓ über das Bestehen der gesetzlichen Konformitätsgarantie und über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Kundendienstes und kommerzieller Garantien sowie über die geltenden Bedingungen informieren.

C. Umfang

• Von einer " mangelhaften Konformität " (*défaut de conformité*) spricht man in den folgenden Fällen:

- X** Die Ware entspricht nicht den **Kriterien des Vertrags**,
- X** Die Ware entspricht nicht der vom Gewerbetreibenden gegebenen **Beschreibung**,
- X** Die Ware weist nicht die **Eigenschaften des Musters oder Modells** auf, das Ihnen vorgelegt wurde,
- X** Die Ware weist nicht die Eigenschaften auf, die normalerweise von einem Gut dieser Art erwartet werden, z. B. funktioniert es nicht richtig oder erfüllt nur einen Teil der Funktionen.

- Der Gewerbetreibende haftet auch für Konformitätsmängel, die aus :
 - der Verpackung ;
 - der Montageanleitung ;
 - der Installation, wenn diese von ihm selbst oder einem Subunternehmer durchgeführt wurde.
- Dagegen haftet er nicht für Mängel, die sich auf vom Verbraucher gelieferte Materialien beziehen

D. 24 Monate Gewährleistung

- **Monate 0-12 nach der Lieferung: Keine Beweislast** beim Verbraucher
 - *Gesetzliche Vermutung* : der Mangel bestand bereits zum Zeitpunkt der Lieferung. Der Käufer muss den Mangel dann lediglich beim Gewerbetreibenden anzeigen (per Telefon, Fax, Einschreiben usw.).
 - Der Gewerbetreibende muss dann eventuell beweisen, dass die Vertragswidrigkeit nach der Lieferung aufgetreten ist, z. B. durch eine unsachgemäße Verwendung durch den Verbraucher.
- **Monate 12-24 nach der Lieferung: Beweislast** beim Verbraucher
 - ✓ Garantie wenn der **Mangel bereits zum Zeitpunkt der Lieferung vorhanden war.**

- **E. Die Fristen**

- **FÜR DIE ANZEIGE DURCH DEN VERBRAUCHER**

innerhalb von 2 Jahren nach der Lieferung

- **FÜR DIE NACHBESSERUNG ODER DEN UMTAUSCH DURCH DEN GEWERBETREIBENDEN**

- Der Verbraucher hat grundsätzlich die Wahl zwischen 4 Möglichkeiten:

1. Reparatur des Gegenstandes oder ;
2. Umtausch des Gegenstandes gegen einen identischen Gegenstand, der der Bestellung entspricht, oder ;
3. Behalten des Gegenstandes + Preisminderung, oder ;
4. Rückgabe des Gegenstandes + die volle Rückerstattung des Preises

- Die **Reparatur oder der Austausch** → **innerhalb eines Monats ab der Anzeige durch den Verbraucher**

- Nach Ablauf dieser Monatsfrist kann der Verbraucher entscheiden, ob er :

- die Ware zurückgeben und sich den vollen Preis der Ware erstatten lassen oder ;
- die Ware behalten und sich einen Teil des Preises zurückerstatten lassen.

➤ FÜR DIE KLAGEERHEBUNG

- **zwei Jahre nach der Anzeige des Problems Zeit, den Gewerbetreibenden vor Gericht zu verklagen.**
- Diese Frist wird unterbrochen im Falle :
 - von **Verhandlungsgesprächen** zwischen dem Gewerbetreibenden und dem Verbraucher oder ;
 - der **Befassung des Gerichts** durch den Verbraucher (Vorladung vor dem Richter) oder ;
 - bei jeder gerichtlichen Untersuchung, die sich auf den Mangel bezieht. Beispiel: **Gutachten.**
- Eine neue Frist von einem Jahr, um vor Gericht zu klagen, beginnt, wenn der Gewerbetreibende die Gespräche abbricht oder die Beweisaufnahme abgeschlossen ist.

Frage:

➤ **Wird die Garantiefrist bei einer Reparatur verlängert?**

- Nein. Die ursprüngliche Frist von zwei Jahren läuft weiter.
- Eine neue zweijährige Garantie auf die Konformität läuft nur auf die ausgetauschten Teile.

3. Baurecht: Werkvertrag im Sinne von Artikel 1710 des Zivilgesetzbuchs

- **keine Unterscheidung zwischen gewerblichem und privatem Vertragspartner**
- **Unterschied zwischen Rohbau (*gros ouvrage*) und Innenausbauarbeiten (*menus ouvrages*)**
 - Aufgrund seiner **Funktion** ist ein *Rohbau* ein wesentliches und unverzichtbares Element, um sowohl die Wohnbarkeit als auch die Nachhaltigkeit des Gebäudes zu gewährleisten
 - Als *Innenausbauarbeit* gilt jedes Element, das nur als **Verbindung oder Dekoration** des großen Bauwerks dient, sowie jedes Element, das nicht zur Immobilieninvestition beiträgt und dessen Erneuerung im Rahmen der Instandhaltung oder der einfachen Renovierung ohne Zerstörung zulässig ist.
- **Rechtslage vor der Bauabnahme:**
 - vertragliche Haftung nach allgemeinem Recht
 - Hier gilt die Ergebnispflicht des Bauherrn
 - Klagefrist von 10 bis 30 Jahren

➤ Rechtslage nach der Bauabnahme:

- Offensichtliche *Vertragswidrigkeit*: keine Möglichkeit, den Bauherrn haftbar zu machen
- Verborgene *Vertragswidrigkeit*: sind den verborgenen Mängeln nicht gleichgestellt. **Dreißigjährige** Verjährungsfrist bzw. **zehnjährig** zwischen Gewerbetreibenden)
- *Baumängel*: offene oder versteckte Mängel bei Bauleistungen
=> zweijährige Garantie ab der Abnahme

• Ergebnispflichten des Unternehmers sind:

- ✓ Auskunft- und Beratungspflicht
- ✓ Verpflichtung zur Errichtung eines ordnungsgemäßen Bauwerks
- ✓ Verpflichtung zur Errichtung eines mangelfreien Bauwerks
- ✓ Verpflichtung zur Einhaltung des vereinbarten Preises
- ✓ Verpflichtung zur Einhaltung der Ausführungsfrist
- ✓ Verpflichtung zur Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen

- **Haftungsausschluss** nur in Fällen höherer Gewalt und/oder bei Einmischung des zuständigen Bauherrn der über Kenntnisse in dem betreffenden Bereich verfügt
- die **zweijährige Garantie** ist eine **öffentliche Ordnung** (*ordre public*) → vertragliche Abweichung nicht möglich
- Unterbrechung der Frist durch eine Klage, einen Zahlungsbefehl oder eine Pfändung, nicht aber durch eine Vorladung zu einer einstweiligen Verfügung über ein Gutachten.

- **Formen der Schadenswiedergutmachung :**

1. Naturalrestitution (der Grundsatz)
2. Erfüllung durch Gleichwertigkeit
3. Auflösung des Vertrags
4. Möglichkeit der Ersatzlieferung

4. Aufnahme einer Klausel in den allgemeinen Geschäftsbedingungen :

- **Verbot missbräuchlicher/die gesetzliche Haftung des Gewerbetreibenden einschränkender Klauseln in Verbraucherverträgen** □ Verbrauchergesetzbuch
- Um einem Vertragspartner entgegengehalten werden zu können, muss eine haftungsbegrenzende oder -ausschließende Klausel ein **klarer Ausdruck seines Willens sein**
- In den allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Klausel: AGB sind nur einklagbar, wenn der Vertragspartner sie bei Vertragsschluss kannte und ihnen zugestimmt hat. Es ist nicht erforderlich, dass die AGB unterschrieben wurden (im Streitfall aber immer von Vorteil)
- Haftungsklauseln finden Anwendung, wenn der Vertragspartner eine **einfache Fahrlässigkeit** begangen hat, sie sind jedoch unwirksam und können daher bei **arglistiger oder grober Fahrlässigkeit** keine Anwendung finden

Schlussfolgerung

- Unterschreiben Sie immer ein **Abnahmeprotokoll** nach Abschluss der Arbeiten
- Vertragsklauseln in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorsehen
- Reagieren Sie bei einer Kundenbeschwerde so schnell wie möglich, ohne sofort schriftlich zuzugeben, dass es sich um einen Fehler Ihres Unternehmens handelt
 - ‚kommerzielle Kulanz‘
- **Vermittlungsstelle in Zivil- und Handelssachen** (Centre de médiation civile et commerciale - CMCC)

ETUDE ANNE-MARIE SCHMIT

avocats à la cour



11, boulevard du Prince Henri
L-1724 Luxembourg

Telefon: (+352) 47 32 01

E-mail: ams@etudeamschmit.lu