

Das neue Bauvertragsrecht – Teil 1

**Erweiterte Haftung
der Lieferanten am Bau –
Chancen und Risiken**

Dr. Britta Schubel
Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

„Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Stärkung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren“

09.03.2017 – vom Bundestag verabschiedet

04.05.2017 – im Bundesgesetzblatt veröffentlicht

01.01.2018 – Inkrafttreten

gilt für alle Verträge, die **ab diesem Zeitpunkt, also ab dem 01.01.2018**, geschlossen werden

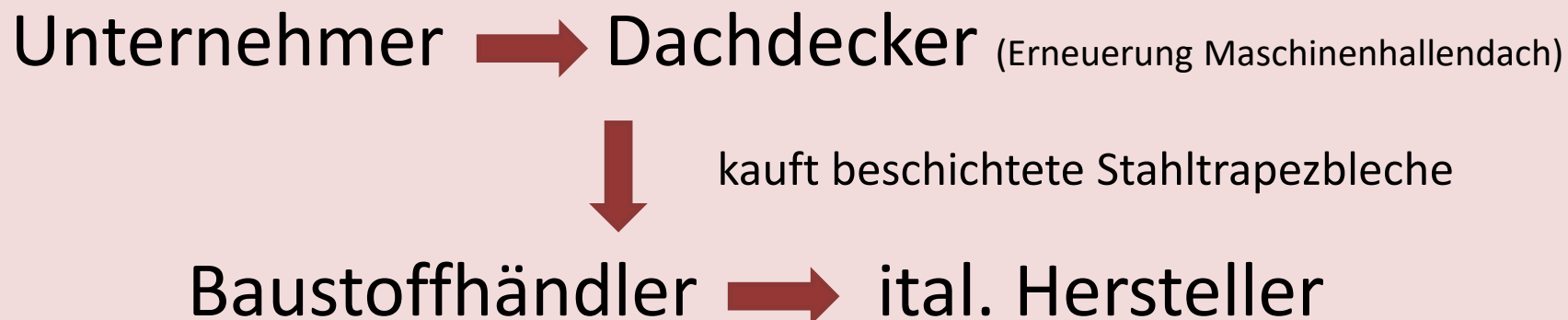
Änderungen im Kaufrecht

zwei Punkte:

1. **Jeder Käufer hat jetzt verschuldensunabhängigen Anspruch auf Erstattung mangelbedingter Baukosten!**
2. **Regress des Letztverkäufers wegen Baumaterialmängeln ist jetzt immer möglich.**

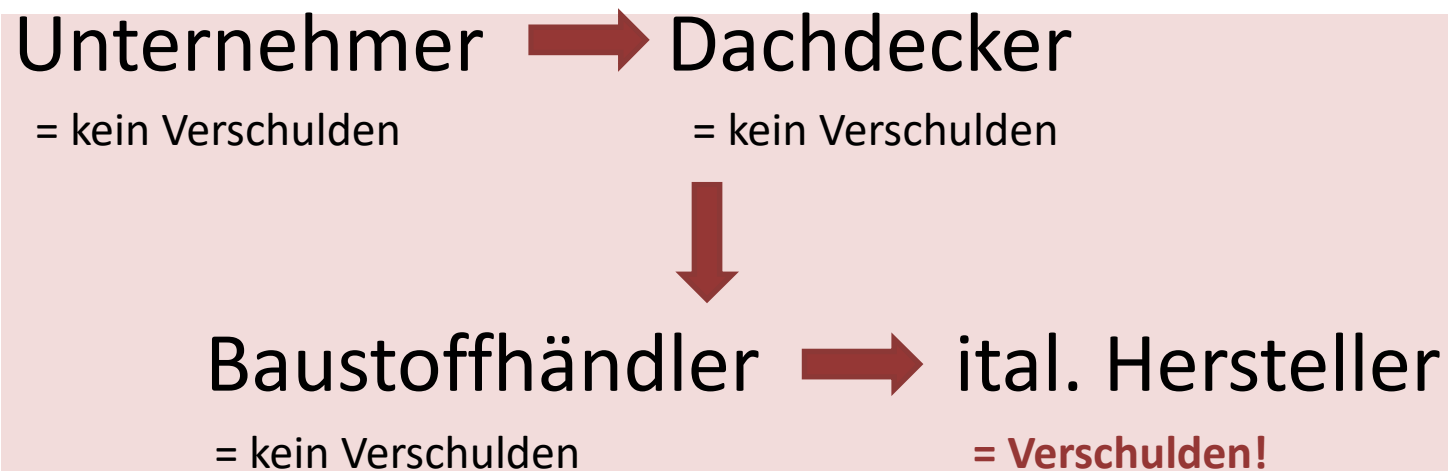


Beispiel aus der Rechtsprechung: Urteil des OLG Zweibrücken vom 13.08.2015, 4 U 92/14



Mangel: Beschichtung löst sich
Ursache: nicht ausreichend UV-beständiges Bindemittel,
also **Fehler des Herstellers**

Bei wem liegt das Verschulden?



**aber: Baustoffhändler ist nicht der
Erfüllungsgehilfe des Herstellers,
deshalb keine Zurechnung des
Verschuldens des Herstellers**

- Folge:** - Lieferung neuer Bleche (8.000,00 €)
- Ausbau der mangelhaften Stahltrapezbleche +
Einbau neuer Bleche (9.195,00€)

Wer trägt die Kosten i.H.v. 17.195,00 €?

Rechtslage bis zum 31.12.2017 (so auch OLG Zweibrücken):

- Lieferung mangelfreier Stahltrapezbleche im Wert von 8.000,00 € durch Baustoffhandel 😊
- Kosten für Aus- und Einbau i.H.v. **9.195,00 €** muss allein der Dachdecker tragen





Das ist die sog. „Regressfalle“ des Werkunternehmers

- Dachdecker haftet verschuldensunabhängig im Rahmen der eigenen Gewährleistung für Ein- und Ausbaurkosten
- Baustoffhändler haftet für Ein- und Ausbaurkosten in aller Regel nicht
- wenn Baustoffhändler nicht haftet, dann scheidet ein Regress gegenüber dem Hersteller aus



Das ändert sich ab dem **01.01.2018:**

Verlagerung der Aus- und Einbaukosten auf Verkäufer durch neuen Abs. 3 in § 439 BGB

*„Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache **eingebaut** oder **an eine andere Sache angebracht**, ist **der Verkäufer** im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, dem Käufer die **erforderlichen Aufwendungen** für das **Entfernen** der mangelhaften und den **Einbau** oder das **Anbringen** der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache zu ersetzen ...“*



Chancen:

jetzt gem. § 439 Abs. 3 BGB -

allgemeiner Anspruch auf Erstattung mangelbedingter
Aus- und Einbaukosten

und

dieser Anspruch ist durch § 309 Nr. 8 b) cc) BGB

AGB-fest gestaltet –

d.h. man kann davon durch AGB nicht abweichen
(nur durch Individualvereinbarung mit Unternehmern)

Zu den Voraussetzungen im Einzelnen:

1.

Einbau (*Fliesen, Parkettstäbe, Fenster, Türen*) oder
Anbringung (*Dachrinnen, Leuchten, Farben, Lacke, Regale*) von mangelhaften Sachen

+

mit Einbau muss Kaufsache **bestimmungsgemäß verwendet** worden sein

(zweifelhaft bei: Verlegung von Wandfliesen auf dem Boden oder Innenfarbe im Außenbereich)

2.

Selbsteinbau (Käufer, also Handwerker oder Hobbybauer, baut selbst ein) **oder**
Einbau durch Dritte (durch Handwerker) ist möglich

3.

Bei mangelhaftem Einbau der mangelhaften Sache besteht trotzdem ein Anspruch gegen den Verkäufer, allerdings Mitverschulden bzw. Haftung im Gesamtschuldverhältnis liegt vor



Risiken:

Mängelrechte des Käufers sind ausgeschlossen, wenn

- er den Mangel
 - bei Vertragsschluss (§ 442 Abs. 1 BGB) oder
 - im Zeitpunkt des Einbaus oder des Anbringens (§ 439 Abs. 3 Satz 2 BGB) **kennt**;
- der kaufmännische Käufer (z.B. Handwerker, Bauunternehmer) **seiner Untersuchungs- und Rügepflicht gem. § 377 HGB** nicht nachgekommen ist



Achtung!

Bedeutung der unverzüglichen **Untersuchungs- und Rügepflichten** gem. § 377 HGB wird dadurch größer werden.



denn: Hersteller werden versuchen, insbesondere in Fällen mit hohen Kosten damit die Übernahme der Aus- und Einbaukosten abzuwehren.



deshalb: unverzügliche **Wareneingangskontrolle** wird insb. bei Handwerksunternehmen noch wichtiger

Rückgriff des Verkäufers in der Lieferantenkette § 445a BGB

Unternehmer (hat mangelhafte Bleche) ← Dachdecker (erneuert Dach) (= Käufer)

liefert neue Stahltrapezbleche +
trägt Kosten für Ausbau der
mangelhaften und Einbau der
neuen Stahltrapezbleche

Baustoffhändler (= Verkäufer) → ital. Hersteller (= Lieferant)

***Rückgriff bzgl. seiner Aufwendungen
aber nur mgl., wenn § 377 HGB beachtet wurde***





Schlussfolgerungen für Praxis des Handwerkers:

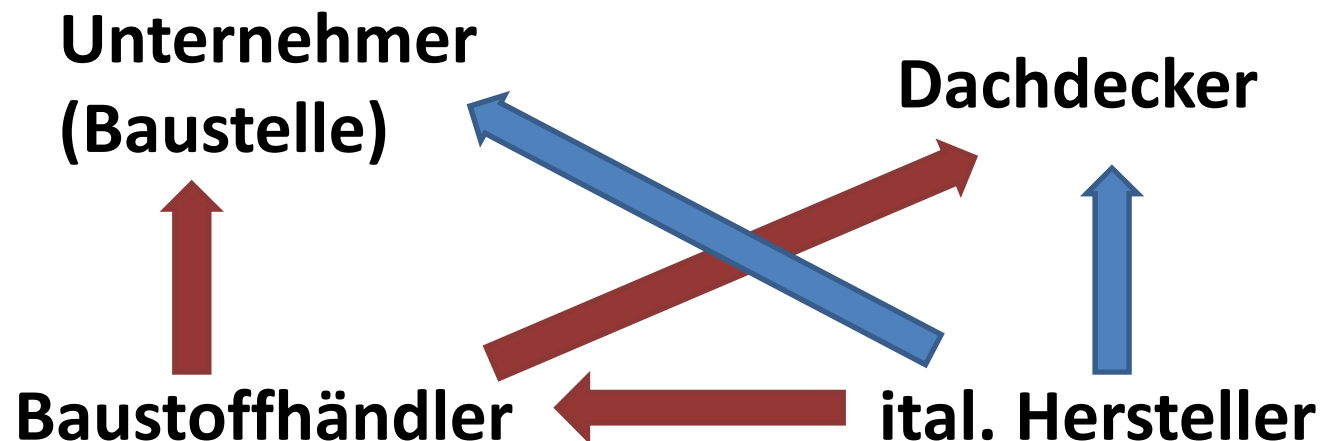
1. **immer** unverzügliche (ungefährer Richtwert: eine Woche ab Ablieferung) **Wareneingangsprüfung** mit Stichprobenkontrolle auf sichtbare, messbare Mängel
2. offen zu Tage tretender Mangel: dann unverzügliche **Rüge** (Rspr.: 1-2 Tage nach Feststellung Absendung der Rüge)
3. wenn später Mängel festgestellt oder bekannt werden, ebenfalls unverzügliche **Rüge**



Ort der Untersuchung:

i.d.R. am Ort, wo abgeliefert wird,
d.h. beim Baustoffhändler und/oder beim Handwerker,
oder in dessen Lager oder auf der Baustelle

→ deshalb Achtung, beim sog. **Streckengeschäft!**





Verjährung der verschuldensunabhängigen Rückgriffsansprüche gem. § 445b BGB

- Achtung: nur 2 Jahre ab Ablieferung der Sache,
- Verjährung der Aufwendungsersatzansprüche des Verkäufers gegen seinen Lieferanten tritt frühestens zwei Monate nach dem Zeitpunkt ein, in dem der Verkäufer die Ansprüche des Käufers erfüllt, jedoch spätestens 5 Jahre nach Ablieferung der Sache beim Verkäufer.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

