

  
DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

# Neues Vertragsrecht

## Neuerungen im BGB

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



---

---

---

---

---


---

---

---

### Änderungen

- im Kaufrecht – Haftung in der Leistungskette (Werkvertrag-Kaufvertrag)
- im allgemeinen Werkvertragsrecht (Abschlagszahlungen; Fiktive Abnahme; Kündigung aus wichtigem Grund)
- Sonderregelungen
  - Bauvertrag
  - Verbraucherbauvertrag
  - Architekten- und Ingenieurvertrag
  - Bauträgervertrag
- Einführungsgesetz zum BGB (Info-Pflichten)

17.09.18  DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---


---

---

---

### Geltung

- Neuerungen betreffen lediglich **BGB-Verträge**, die ab 01.01.2018 geschlossen werden
- gilt nicht für Verträge auf Grundlage der VOB/B

17.09.18  DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---


---

**Unterteilung**

**Werkvertrag**

**Bauvertrag**      **Verbraucherbauvertrag**

- Zukünftig keine einheitliche Vertragsart „Werkvertrag“
- **Abgrenzung** über die **Art und den Umfang der auszuführenden Leistung**

17.09.18  DR. DIMANSKI-SCHERMAUL-RECHTSANWÄLTE

---

---

---


---

---

---

---

---

  
DR. DIMANSKI-SCHERMAUL-RECHTSANWÄLTE

**Neues zur Abschlagszahlung**

---

---

---

---

---

---


---

---

**Rechtsanspruch auf Abschlagszahlungen**

*„Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistung verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer.“*

(§ 632 a Abs. 1, S.1 und 2 BGB-E)

17.09.18  DR. DIMANSKI-SCHERMAUL-RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

### Prüfbarkeit von Abschlagsrechnungen

- AN hat seine ausgeführten Leistungen durch eine Aufstellung nachzuweisen, die dem AG eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss.

---

---

---

---

---

---

---

---

### Verbraucherschutz bei Abschlagsverlangen

- ist der AG ein Verbraucher (privater Bauherr) und
- ist Vertragsgegenstand die Errichtung oder der Umbau eines Hauses (nicht für gewerbl. Vermietung)
- und verlangt der AN eine Abschlagszahlung,
- dann ist dem „Verbraucher“ **bei der ersten** Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von 5 % des (gesamten) Vergütungsanspruchs zu leisten
  - für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel.

---

---

---

---

---

---

---

---

### Abschlagsverlangen und Mängel

- Anspruch auf Abschlagszahlung(en)
- Bei nicht vertragsgemäßen Leistungen: Besteller kann Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern.
- Beweislast für vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer.
- Vorteil der neuen Regelung: Orientierung am Wert der erbrachten Leistungen (wie in der VOB/B)

---

---

---

---

---

---

---

---

### Beispiel: Mängelabzug

- Abschlagsrechnung: 2.000 €
- Besteller rügt Mangel mit Mängelbeseitigungskosten i. H. v. 500 €
- Einbehalt i.H.v. 1.000 € gerechtfertigt (Leistungsverweigerungsrecht des Bestellers)
- Folge: Besteller muss 1.000 € auf die Abschlagsrechnung zahlen
- AN muss Mangelfreiheit beweisen, um auch die restlichen 1.000 € zu erhalten
- komplette Zahlungsverweigerung nach altem Recht nicht mehr möglich

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---



### Altes und Neues zur Abnahme

17.09.18

---

---

---

---

---

---

---

---



### Das Lebensglück der Bauschaffenden hat eine Basis: **...die Abnahme!**

---

---

---

---

---

---

---

---

### Rechtsgeschäftliche Abnahme

- Abnahme bedeutet Billigung der Leistung des AN als der Hauptsache nach vertragsgemäß und frei von wesentlichen Mängeln. (körperliche Entgegennahme)
- Abnahme ist Willenserklärung, die ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann. (subjektive Erklärung)

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Rechtsfolgen der werkvertraglichen Abnahme

- Erfüllungsstadium endet, Gewährleistung beginnt
- Beweislastumkehr
- Beginn Gewährleistungsfrist
- Gefahrenübergang
- Ausschlusswirkung bei nicht vorbehaltenen Vertragsstrafen u. Mängeln
- Vergütungsanspruch
- Zinspflicht

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Abnahmevereinbarungen wichtig

- Wenn förmliche Abnahme vereinbart ist, scheidet fiktive Abnahme aus
- Rechtsgeschäftliche Abnahme nicht mit „behördlichen Abnahmen“ oder „TÜV-Abnahmen“ verwechseln
- Auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung (z.B. Kündigung) Abnahme hinsichtlich der ausgeführten Leistungsteile wichtig
- Falls keine Vereinbarung vorliegt, Abnahme verlangen!

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Muster: Abnahmeverlangen nach BGB

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

#### Abnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die \_\_\_\_\_-Arbeiten am Bauobjekt \_\_\_\_\_

- haben wir am \_\_\_\_\_ vertragsgerecht fertig gestellt;
- werden wir am \_\_\_\_\_ fertigstellen.

Hiermit beantragen wir die förmliche Abnahme der Werkleistung. Als Termin für die Abnahme schlagen wir den \_\_\_\_\_ vor.

Für den Fall Ihrer Verhinderung können Sie einen bevollmächtigten Vertreter bestimmen oder telefonisch einen neuen Termin vereinbaren. Spätestens sollte die Abnahme bis zum \_\_\_\_\_ stattfinden, damit die Sache abgeschlossen und die Rechnung gelegt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

17.09.18

DR. ULMANSKI SCHERMAHL RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Muster: Abnahmeverlangen nach VOB/B

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

#### Abnahmeverlangen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 12 Nr. 1 VOB/B hat der Auftraggeber die Abnahme der Leistung binnen 12 Werktagen durchzuführen, wenn dies der Auftragnehmer nach der Fertigstellung - gegebenenfalls auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist - verlangt.

Gemäß § 12 Nr. 2 VOB/B sind auf Verlangen besonders abzunehmen:

- a) in sich abgeschlossene Teile einer Leistung,
- b) andere Teile der Leistung, wenn sie durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden.)

Dementsprechend bitten wir hiermit um Abnahme

-der gesamten vertraglichen Leistung

-folgender iSv. § 12 Nr. 2 a VOB/B abgeschlossener Teile der Leistung:

- 1.) \_\_\_\_\_
- 2.) \_\_\_\_\_

-folgender Teile der Leistung, die iSv. § 12 Nr. 2 b VOB/B durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden:

- 1.) \_\_\_\_\_
- 2.) \_\_\_\_\_ innerhalb von 12 Werktagen.

Als Termin zur Abnahme wird der \_\_\_\_\_ vorgeschlagen.

Wir bitten um Bestätigung des vorgenannten oder Abstimmung eines anderen Termins bis zum \_\_\_\_\_.

Mit freundlichen Grüßen

17.09.18

DR. ULMANSKI SCHERMAHL RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Unwirksame Abnahmeklauseln

- „Die Gewährleistung beginnt am Tage der mängelfreien Abnahme des Gesamtbauwerks.“
- „Die Abnahme wird erst mit der Gesamtfertigstellung des Gebäudes förmlich durchgeführt.“

17.09.18

DR. ULMANSKI SCHERMAHL RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Teilabnahme

- Beim VOB/B-Vertrag kann AN für in sich abgeschlossene Leistungsteile Teilabnahme verlangen
- Rechtswirkungen wie bei rechtsgeschäftlicher Abnahme
- Beim BGB-Vertrag nur bei Vereinbarung
- Empfehlung (für vertragsgestaltende Planer): Teilabnahme in AGB ausschließen; allerdings: dann auch keine Benutzung bereits fertiggestellter Teile!

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---



### Wann darf durch den AG eine Abnahme verweigert werden?

---

---

---

---

---

---

---

---

### Abnahmeverweigerung

- AG ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen (§ 640 Abs.1, Satz 1 BGB)
- Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden (§ 640 Abs. 1, Satz 2 BGB)
- Folge der Verweigerung: Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist
- Rechtsverluste für bekannte Mängel, die zur Abnahme nicht vorbehalten werden

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### Wesentliche oder unwesentliche Mängel

- über die „Wesentlichkeit“ wird in der Praxis trefflich gestritten
- im Einzelfall wird wesentlicher Mangel bestimmt nach Art, Umfang und Auswirkungen
- es kommt auf Zumutbarkeitsgrenze aus objektiver Sicht im Verhältnis zwischen dem Vertragszweck und dem erbrachten Erfolg an

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### Unwesentlicher Mangel

Unwesentlich ist ein Mangel, wenn er in seiner Bedeutung so weit zurücktritt, dass es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für den Auftraggeber als zumutbar angesehen werden kann, abzunehmen.

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### Muster: Nachfristsetzung Abnahme BGB

**Nachfristsetzung zur Abnahme**  
 Sehr geehrte Damen und Herren,

*www.musterschreiben-baurecht.de*

für das Bauvorhaben \_\_\_\_\_ hatten wir Sie mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ um Abnahme unserer

- fertig gestellten Leistungen innerhalb der nächsten 12 Werktage.
- fertig gestellten in sich abgeschlossenen Teilleistungen am/bis \_\_\_\_\_ gebeten.

Die gesetzte Frist bzw. die Termine sind ergebnislos verstrichen, so dass wir Ihnen eine Nachfrist setzen und darum bitten, die Abnahme nunmehr bis spätestens \_\_\_\_\_ durchzuführen.

Sollte die vorgenannte Frist wiederum ungenutzt ablaufen, machen wir auf die Folgen des Verzugs aufmerksam.

Mit freundlichen Grüßen

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---



### Muster: Nachfristsetzung Abnahme VOB/B

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

#### Anmahnung der Abnahme mit Nachfristsetzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ haben wir um Abnahme unserer Leistungen gemäß § 12 VOB/B innerhalb einer Frist von 12 Werktagen gebeten und als Abnahmetermine den \_\_\_\_\_ vorgeschlagen. Bisher hat weder die Abnahme stattgefunden noch wurde, wie erbeten, ein Ausweichtermin vereinbart.

Deshalb wird Ihnen hiermit letztmalig eine Nachfrist zur Durchführung der Abnahme bis zum \_\_\_\_\_

gesetzt. (Dazu schlagen wir nochmals folgende Termine vor:)

Da die Abnahme der Leistung zu den Hauptpflichten des Auftraggebers zählt, befinden Sie sich nach fruchtlosem Fristablauf in Schuldnerverzug und gehen die daraus entstehenden Nachteile zu Ihren Lasten.

Mit freundlichen Grüßen

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Kriterien einer konkludenten Abnahme

- schlüssiges Verhalten wenn der AG
  - Rechnung des AN prüft und bezahlt
  - ein Schreiben des AN, in dem dieser auf eine aus seiner Sicht erklärte Abnahme hinweist, nicht beantwortet,
  - er keine Mängelrügen erhebt und
  - eine Gewährleistungsbürgschaft annimmt, die erst nach der Abnahme zu stellen ist.
- Konkludentes Abrücken der Parteien von der vereinbarten förmlichen Abnahme  
*(OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.11.2013 - 23 U 15/13)*

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Folgen grundloser Abnahmeverweigerung

- Der AN kann seinen Vergütungsanspruch auch ohne Abnahme geltend machen, wenn der AG grundlos die Abnahme ablehnt.
- Klagt der AN mit der Behauptung, er habe die geschuldete Werkleistung vertragsgemäß erbracht, bedarf es keines ergänzenden Vortrags zur Abnahmefähigkeit, solange der Auftraggeber keine Tatsachen vorträgt, die dem entgegenstehen. Das gilt insbesondere, wenn der Auftraggeber die Zahlung des Werklohns verweigert, ohne überhaupt Mängel geltend zu machen.  
*LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.09.2013 - 2-16 S 54/13*

17.09.18



---

---

---


---

---

---

---

---

  
DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

## Neue Abnahmeregelungen im BGB seit 01.01.2018

---

---

---

---

---


---

---

---

### Neue Abnahmeregelungen

- **Erleichterter Eintritt der Abnahmewirkungen** im unternehmerischen Verkehr, wenn der Besteller einem Abnahmeverlangen nicht unter Angabe von Mängeln binnen der gesetzten Frist zur Abnahme widerspricht (§ 640 Abs. 2 BGB).
- Verbraucher muss auf Rechtswirkungen hingewiesen werden
- Einführung eines Anspruchs des Unternehmers auf „**Zustandsfeststellung**“ bezüglich des Bauwerks bei verweigerter Abnahme durch den Besteller (§ 650 g, Abs. 1 BGB-E).

17.09.18   
DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---


---

---

---

### Abnahmefiktion und Verbraucherschutz

*„Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine **angemessene Frist** zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht **innerhalb dieser Frist** unter **Angabe von Mängeln** verweigert hat. Ist der Besteller ein **Verbraucher**, so treten die Rechtsfolgen des Satz 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerter Abnahme **hingewiesen** hat; der Hinweis muss in **Textform** erfolgen.“*  
(§ 640 Abs. 2 BGB-E)

17.09.18   
DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

### Muster: Verbraucher-Abnahmeverlangen nach § 640 Abs. 2 BGB

[www.musterschreiben-baurecht.de](http://www.musterschreiben-baurecht.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 die aus dem Bauvertrag \_\_\_\_\_ vereinbarten Leistungen sind am \_\_\_\_\_ fertiggestellt.  
 Nach § 640 BGB sind Sie zur Abnahme der vertragsgemäß erbrachten Leistungen verpflichtet. Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.  
 Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher den \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ Uhr vor.  
 (Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).  
 Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Leistung als abgenommen gilt, wenn Sie innerhalb der oben genannten Frist keine Erklärung abgeben oder aber innerhalb der Frist nicht die Abnahme wegen eines Mangels verweigern.

Freundliche Grüße

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Abnahmeverweigerung hat Folgen

*(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.“*  
 (§ 650g Abs. 1 BGB)



---

---

---

---

---

---

---

---

### Fernbleiben hat Folgen

*(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen...*  
 (§ 650g Abs. 2 BGB)



---

---

---

---

---

---

---

---

### Hervorhebung der Abnahmewirkungen

*(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.*

(§ 650g Abs. 3 BGB)



---

---

---

---

---

---

---

---

### Zusammenfassung: Abnahmeänderungen

- Fiktive Abnahme auch bei wesentlichen Mängeln
- Voraussetzungen:
  - Werk muss fertiggestellt sein
  - Angemessene Frist muss gesetzt sein
  - Keine Verweigerung der Abnahme wegen Mängeln
- Verbraucherschutz: Hinweis auf Rechtsfolgen bei einer fiktiven Abnahme in Textform



---

---

---

---

---

---

---

---



## Der neue Bauvertrag

17.09.18

---

---

---

---

---

---

---

---

### Bauvertrag als Art des Werkvertrages definiert

Anknüpfung an Begriff des Bauwerks (§ 634 a Abs. 1, Nr. 2 BGB alt)

(1) „Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

(§ 650 a BGB)

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Was ist ein „Bauwerk“?

- Ein Bauwerk ist eine unbewegliche durch Verwendung von Material und Arbeit in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache.
  - Herstellung einzelner wesentlicher Teile des Gebäudes oder auch Erweiterungen der Gebäudesubstanz wie Auf-/Anbauarbeiten
  - wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden auch zu solchen des Grundstückes (BGHZ 79, 712) und Gebäude, die mit dem Grundstück verbunden werden gehören wiederum zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstückes (§ 94 Abs. 1 BGB).

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes

- Zentralheizungs- und Wassererwärmungsanlagen gehören ungeachtet der leichten Lösbarkeit oder Austauschbarkeit einzelner Elemente, z.B. der einzelnen Heizkörper, schon seit langer Zeit durch die Rechtsprechung zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes (BGH NJW 1953, 1180)
- selbst dann, wenn sie in einem Gebäude nachträglich eingebaut wurden (BGHZ 53, 324)
- auch Leitungen, die im Boden verlaufen, sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstückes

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

**Beispiele für einen Bauvertrag nach § 650a, Abs. 1 BGB**

- „Neuherstellungen“:
  - Einbau einer Heizungsanlage
  - Einbau einer Klimaanlage in ein bestehendes Gebäude
  - Einbau eines Kachelofens (falls es sich um eine fest eingebaute und zur Beheizung notwendige Einrichtung handelt)
  - die Errichtung eines individuell geplanten Blockheizkraftwerkes
  - Errichtung einer Fernwärmeleitung und deren Hausanschlüsse
  - Erstellung eines Gasrohrnetzes
  - Errichtung eines Tiefenrohrbrunnens
  - Errichtung eines neuen Bades

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

**Beispiele für einen Bauvertrag nach § 650a, Abs. 2 BGB**

- „Instandhaltungen mit wesentlicher Bedeutung“:
  - Veränderung einer vorhandenen Heizungsanlage mit dem Zweck der Energieeinsparung (Solar)
  - Auswechslung einer Ofenheizung
  - Auswechslung einer Ölzentralheizung mit Wasserbereitungsanlage
  - Herstellung einer Leckschutzverkleidung in einem Öltank des Hauses, sofern diese neu errichtet wird und an einen bereits vorhandenen Öltank angebaut wird
  - komplette Instandsetzung einer Elektroinstallation in einem Gebäude

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

**Keine Bauverträge (sondern „nur“ Werkverträge) sind:**

- Reparatur- oder Wartungsleistungen, die für die Konstruktion, den Bestand, die Nutzung oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung sind (sog. „kleine“ Werkverträge mit 2-jähriger Gewährleistungsfrist), fallen demzufolge nicht unter den Begriff des „Bauvertrages“.

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### Abgrenzung Werkvertrag– Bauvertrag - Verbraucherbaupertrag

- konkrete Abgrenzung kann schwer fallen
- Grenzfälle denkbar
- Rechtsprechung wird Abgrenzungsfragen klären
- Bauvertrag mit Verbraucher ist nicht Verbraucherbaupertrag

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---



## Verbraucherbaupertrag

17.09.18

---

---

---

---

---

---

---

---

### Inhalt

- Neubau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses oder zu erhebliche Umbaumaßnahmen
- Umbauarbeiten müssen einen derartigen Umfang erreichen, dass sie einem Neubau gleichkommen (z. B. wenn lediglich die alte Fassade eines Gebäudes erhalten bleibt und ansonsten eine Entkernung und Neuerrichtung erfolgt)
- einfacher Anbau oder ein Ausbau reichen hingegen nicht aus
- ebenso wenig Instandsetzungen bzw. Renovierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE 

# Sicherheiten

17.09.18

---

---

---

---

---


---

---

---

## Sicherheiten für AN

- Sicherheitshypothek (früher § 648 BGB) bleibt inhaltlich, wird aber im Kapitel zum Bauvertrag angesiedelt (§ 650 e BGB), gilt demnach nur für den Bauvertrag
- Bauhandwerkersicherheit (früher § 648 a BGB) wird ebenfalls im Kapitel zum Bauvertrag angesiedelt (§ 650 f BGB)
- Neu: auch Bauverträge mit einem Verbraucher werden nun der Möglichkeit einer Bauhandwerkersicherheit nach § 650 f BGB unterzogen, außer Verträge nach § 650 i BGB (z.B. Errichtung von Einfamilienhäusern)

17.09.18 DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE 

---

---

---

---

---


---

---

---

## Bauhandwerkersicherung

- alter § 648 a BGB wird nun § 650 f BGB
- Inhaltlich bleibt Bauhandwerkersicherung bestehen (gilt nur für gewerblichen Rechtsverkehr; Verbraucher von der Regelung ausgenommen, wenn er einen Verbraucherbauvertrag abgeschlossen hat (schlüsselfertiges Bauen) § 650f Abs. 6, Ziff. 2 BGB
- Privilegierung der Verbraucher entfällt bei anderen handwerklichen Leistungen (Einbau einer Heizungsanlage)

17.09.18 DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE 

---

---

---

---

---

---

---

---



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

# Änderungen im Kaufvertragsrecht

---

---

---

---

---

---

---

---

### Hintergrund und Ausgangspunkt der Reform

- Haftungsfälle für Handwerker

17.09.18

DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

### Neue kaufrechtliche Rückgriffsrechte

- Bauunternehmen, die mangelhaftes Baumaterial gekauft haben und dieses in Unkenntnis bei ihren Kunden verbaut haben, können künftig **Regress bei ihrem Baustofflieferanten** auch im Hinblick auf die anfallenden Aus- und Einbaukosten im Zuge des Einbaus mangelfreien neuen Baumaterials **nehmen** (§§ 439, 478 BGB).

17.09.18

DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

### Kaufrechtliche Mängelhaftung in Zukunft

*(3) 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. § 442 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses der Einbau oder das Anbringen der mangelhaften Sache durch den Käufer tritt.*

(§ 439 Abs. 3 BGB)

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Anwendungsbereich

- Umfang
  - Eingebaute Sachen
  - Angebrachte Sachen (Dachrinnen, Leuchten, Farben etc.)
- Nicht erfasst
  - Reine Verarbeitungstätigkeiten
  - Schadenersatz nach § 437 Nr. 3 i.V.m. § 280 Abs 1 BGB

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Was sind erforderliche Kosten?

- „die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau oder das Anbringen der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache“ (§ 439 Abs. 3 BGB-neu)
- Was sind „erforderliche Kosten“?
  - gesetzlich nicht definiert
  - unbestimmter/ungeklärter Rechtsbegriff
- Faustformel:
  - Welche Kosten entstehen dem Verkäufer, wenn er den Mangel selbst beseitigen würde?

17.09.18



---

---

---

---

---

---

---

---

### Beispiele

- Anfahrtskosten zum Kunden
- Fehlersuche zur Verifizierung des Mangels
- Ausbau/Demontage der mangelhaften Sache
- Abwicklung des Umtausches gegen eine mangelfreie Sache oder Zurücksendung der mangelhaften Sache an den Lieferanten (zur Nachbesserung oder zur Rückgabe)
- Ggf. weitere Anfahrtskosten für den Wiedereinbau (soweit sich der Mangel nicht sofort beheben ließ)
- Ggf. Anpassung des neu gelieferten mangelfreien Bauteils bzw. des nachgebesserten Bauteils
- Wiedereinbau/erneute Montage der mangelfreien Sache
- Ggf. neue Funktionsproben und Änderung der Dokumentationen
- Ggf. Aufwendungen für die Abwicklung (Sachbearbeitung für die Abwicklung des Mangelgewährleistungsfalles, sonstige Administrationskosten)

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### Durchführung der Mangelbeseitigung

- Wahlrecht des Käufers
- Verkäufer ist Anspruchsgegner
- Durchführung der Mangelbeseitigung durch
  - Käufer selbst oder
  - von einem vom Käufer bestimmten Dritten (Wahlrecht)
- Kein Anspruch, dass Verkäufer Mangelbeseitigung vornimmt

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### AGB

- AGB der Verkäuferseite können das nicht einschränken § 309 Nr. 8 b) bb) BGB-E gestattet nicht, dass hinsichtlich der Leistungen und Aufwendungen bei Nacherfüllung  
*„die Verpflichtung des Verwenders ausgeschlossen oder beschränkt wird, die zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 und 3 oder § 635 zu tragen oder zu ersetzen;“*
- Gilt nur für Verbraucherverträge
- Nicht einschlägig im Geschäftsverkehr
- aber Indizwirkung über § 307 BGB

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### AGB – Gesetzesbegründung (S. 39)

- „Ein formularmäßiger Ausschluss oder eine formularmäßige weitreichende Beschränkung der Verpflichtung des Verwenders, die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten, zu tragen, Ein- und Ausbauleistungen zu erbringen oder hierfür Aufwendersersatz zu leisten, **wird aufgrund der vorgeschlagenen Änderung grundsätzlich wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders der AGB unwirksam sein.**
- Fälle, in denen eine Klausel wegen der besonderen Interessen und Bedürfnisse des unternehmerischen Geschäftsverkehrs oder mit Blick auf im Handelsverkehr geltende Gewohnheiten und Bräuche ausnahmsweise als angemessen angesehen werden können, werden durch die Rechtsprechung konkretisiert werden.“

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---

### Rückgriffsmöglichkeiten in der Lieferkette

§ 445 a BGB

- Bei Vorhandensein eines Mangel zum Übergabezeitpunkt kann Lieferant auf Vorlieferanten zurückgreifen, wenn dieser den Mangel zu vertreten hat
- Erfasst werden auch die Nebenaufwendungen hinsichtlich Aus- und Einbaukosten etc.
- Gewährleistungsfristen jeweils vom Übergabezeitpunkt durchgängig gestaltet.

17.09.18




---

---

---

---

---

---

---

---



## Komfortlösung SHK

17.09.18

---

---

---

---

---

---

---

---

### Handwerkermarken und HÜV

- Behalten ihre Vorteile
- Kein Ausfallrisiko bei etwaiger Insolvenz des Lieferanten
- Direktbeziehung zum Hersteller
- Klar definierter Haftungsumfang (keine Trickserien über AGB)

17.09.18

DR. DIMANSKI SCHERMANN RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

### Fristen bei Haftungsübernahmevereinbarung



17.09.18

DR. DIMANSKI SCHERMANN RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---

### ...ich bin am Ende...

dimanski@ra-dp.de  
Tel.: 0391-53 55 96-16  
Fax: 0391-53 55 96 -13  
  
www.ra-dp.de

DR. DIMANSKI SCHERMANN RECHTSANWÄLTE

---

---

---

---

---

---

---

---