

Änderung der Mängelhaftung beim Bauvertragsrechts



Der Deutsche Bundestag hat in seiner 221. Sitzung am 9. März 2017 den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung angenommen. Mit dem Gesetz werden erstmals spezifische Regelungen zum Bauvertrag, zum Architekten- und Ingenieurvertrag sowie zum Bauträgervertrag in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen.

Bauverträge

Ferner hat der Gesetzgeber mit dem sog. Verbraucherbauvertrag gesonderte Regelungen zum Schutz der Verbraucher geschaffen. Die Änderungen tragen dem Umstand Rechnung, dass Private als Verbraucher oftmals Dokumente für die Finanzierung und für Behörden zur Vorlage benötigen. Nach der neuen Rechtslage sind Bauunternehmer deshalb verpflichtet, Unterlagen die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder für den Kredit benötigt, über das Bauwerk zu erstellen und dem Verbraucher auszuhändigen. Die Vorschriften beispielsweise zur Berechnung von Abschlagszahlungen sowie die Abnahme der Bauleistung durch den Bauherrn wurden vereinfacht oder zum Beispiel durch die Kodifikation einer Obergrenze effektiver gestaltet.

Wird ein Bauvertrag gekündigt oder die Abnahme verweigert sind sowohl Leistungstand als auch der Zustand des Werkes zu dokumentieren und aus Beweisgründen am besten auf detaillierten Fotografien festzuhalten.

Kaufverträge mit Montage

Die Änderung umfasst weiter einige Änderungen des Kaufvertragsrechts. Hier wurde insbesondere die bereits durch die Rechtsprechung geklärte Frage, der Ein- und Ausbaurkosten bei Lieferung einer mangelhaften Sache nun gesetzlich im neuen § 439 Absatz 3 BGB normiert. Danach 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. Alleine die umfassende Rechtsprechung der Vergangenheit zeigt, dass es immer wieder zu Problemen kommt, wenn Unternehmer als Verkäufer mangelhafte Waren, insbesondere Parkett, einbauen oder verlegen.

Die Neuregelungen zum Bauvertragsrecht und zur kaufrechtlichen Mängelgewährleistung sollen zum 1.1.2018 in Kraft treten.

Sie gelten dann für alle Verträge, die ab diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden. Für Verträge, die vorher geschlossen worden sind, gilt die bisherige Rechtslage.

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite, wenn Sie Fragen zur Umsetzung der neuen Regelungen haben.

Wenn Sie Fragen zu diesem Thema haben, können Sie sich direkt an Rechtsanwalt Christian Kirschberger wenden.