

NewsLetter

2016-3 Seite 1

Schäferstraße 7
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Bauvertragsrecht

Bauhandwerkersicherheit

Im Fall des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 10. März 2016, Az. VII ZR 214/15) hatte der Auftraggeber (AG) mit zwei getrennten Verträgen den Auftragnehmer (AN) mit der Modernisierung seines Hauses nebst Außenanlagen sowie des Souterrains beauftragt, den er als Büro nutzte. Nachdem der AG eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt hatte, forderte der AN eine Bauhandwerkersicherheit nach § 648a BGB und stellte die weiteren Arbeiten ein.

(Nach § 648a BGB kann der Unternehmer eines Bauwerks oder einer Außenanlage Sicherheit für die vereinbarte, noch nicht gezahlte Vergütung verlangen, es sei denn, [1.] der AG ist eine natürliche Person und lässt die Arbeiten für sein Einfamilienhaus mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen, oder [2.] der AG ist die öffentliche Hand.)

Der BGH wies den AN ab. Es sei nicht zwischen den zwei Bauverträgen zu differenzieren; maßgeblich sei der Charakter der Immobilie als Ganzes. Diese sei von ihrem maßgeblichen Gepräge her ein Einfamilienhaus. Außerdem gelte die Erwägung des geringen Ausfallrisikos des AN auch bei Einfamilienhäusern, die außer zu Wohnzwecken in untergeordnetem Umfang auch zu anderen Zwecken genutzt werden.

Das gleiche gelte für die Außenanlagen. Würden diese im Zusammenhang mit Bauar-

beiten an einem Einfamilienhaus in Auftrag gegeben, so sei der AG auch in Bezug auf die Außenanlagen nicht sicherungspflichtig.

Praxishinweise

§ 648a BGB gilt auch beim VOB/B-Bauvertrag.

Vermeiden Sie den häufigen Fehler, im Rahmen von § 648a BGB eine *bestimmte* Sicherheit (z. B. „Bürgschaft“) zu verlangen, sondern formulieren Sie statt dessen nur allgemein „Sicherheit“, anderenfalls kann Ihr Sicherungsverlangen unwirksam sein!

Ein wirksames Sicherungsverlangen nach § 648a BGB erlaubt Ihnen, nach Ablauf der von Ihnen gesetzten angemessenen Frist die Arbeiten einzustellen oder den Bauvertrag zu kündigen. Ist Ihr Sicherungsverlangen hingegen unwirksam, so ist eine darauf gestützte Arbeitseinstellung / Vertragskündigung rechtswidrig und stellt eine Vertragsverletzung dar, die den AG seinerseits zur Kündigung berechtigt - mit womöglich erheblichen finanziellen Folgen!

RA Dr. Christian Schwertfeger

Kaufvertragsrecht

Untersuchungs- und Rügeobliegenheit

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 24. Februar 2016, Az. VIII ZR

38/15) entschiedenen Fall hatte sich der Hauptunternehmer (HU) zur Herstellung einer Trocknungsanlage für Klärschlamm verpflichtet. Der HU beauftragte dazu den Nachunternehmer (NU) mit der Herstellung der Antriebs- und Spannwalzen für die Transportbänder. Der NU wiederum beauftragte den Lieferanten (L) mit der Herstellung der seitlichen Walzenzapfen (Ronden mit angeschweißten Achsstummeln) für die Walzen. Beim späteren Betrieb der Trocknungsanlage brachen mehrere Achsstummel ab. Daraufhin klagte der NU gegen den L auf Schadenersatz.

Der BGH hat dazu festgestellt:

Den NU treffe eine Untersuchungs- und Rügeobligenheit: Sowohl beim Kaufvertrag als auch beim Werklieferungsvertrag - so hier - gelte § 377 HGB. Danach habe der Käufer die gekaufte / hergestellte Sache unverzüglich auf Mängel zu untersuchen und solche unverzüglich nach - auch späterer - Feststellung zu rügen.

Dies gelte, soweit es im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsgangs in einem Betrieb vergleichbarer Art im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Verkäufers / Werklieferanten dem Käufer zugemutet werden kann (Abwägung der beiderseitigen Interessen unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalles). Die Anforderungen dürften nicht überspannt werden; Grenzen der Zumutbarkeit bildeten vor Allem der für eine Überprüfung erforderliche Kosten- und Zeitaufwand, die technischen Prüfungsmöglichkeiten des Käufers, das Erfordernis eigener technischer Kenntnisse für die Durchführung der Untersuchung / die Notwendigkeit, die Prüfung von Dritten vornehmen zu lassen. Es könnten aber auch verschärfte An-

forderungen gelten, je nach Natur der Ware, den Branchengepflogenheiten, der Schwere zu erwartender Mangelfolgen, Auffälligkeiten der Ware oder früheren Mangelfällen. Die Untersuchungsobligenheit erfordere nicht, sofort mit der Weiterverarbeitung der Ware zu beginnen.

Vorliegend habe der NU durch seine unverzügliche Sichtprüfung nach Lieferung sowie durch seine unverzügliche Rüge nach der späteren Entdeckung des verdeckten Mangels seine Obliegenheit erfüllt.

Praxishinweise

Beim Kauf von Baumaterialien können Ansprüche also aus zwei (!) unabhängig voneinander bestehenden Gründen scheitern: wegen § 377 HGB *und* wegen kauf- / werkvertraglicher Verjährung der Mängelansprüche.

Zur Verjährung hat der BGH noch entschieden, dass vorliegend die 5-jährige Verjährung gelte, da die eingekauften Walzenzapfen „entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden“ seien. Dem stehe nicht entgegen, dass die Walzenzapfen keine klassischen Baumaterialien seien, sowie dass erst noch in zusätzlichen Arbeitsschritten die Walzenzapfen in die Walzen, die Walzen in die Trocknungsanlage und die Trocknungsanlage in die Kläranlage eingebaut werden mussten. Die kurze 2-jährige Verjährung gelte nur für Sachen, deren bauliche Verwendung außerhalb des Üblichen liege, „etwa wenn ein Künstler extravagante Sachen verwendet, um einem Gebäude eine künstlerische Note zu geben“.

RA Dr. Christian Schwertfeger