



# NewsLetter

2018-2 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

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

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

## Teil 5 / 5

### Das neue BGB-Baurecht

Das neue BGB-Baurecht ist seit 1. Januar 2018 in Kraft! In dieser fünfteiligen Reihe seit meinem NewsLetter 2017-9 möchte ich Ihnen kompakt die wichtigsten Neuerungen vorstellen.

Sie können sämtliche NewsLetter auf meiner homepage herunterladen.

#### **Bauträgervertrag, §§ 650u f.**

##### **Anwendbare Vorschriften, § 650u Abs. 1 S. 2**

Wie bereits bislang aufgrund der Rechtsprechung, so richtet sich auch künftig - nunmehr aufgrund Gesetzes - die Grundstücksübergabe nach Kaufrecht und die Herstellungspflicht nach Werkvertragsrecht, also insbesondere ...

- § 650g (Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme)
- § 650h (Schriftform der Kündigung)
- § 650i (Definition Verbraucherbaupvertrag)
- § 650j (Baubeschreibung)
- § 650k Abs. 2 und 3 (Auslegung bei unvollständiger oder unklarer Baubeschreibung; verbindlicher Zeitpunkt der Fertigstellung, jedenfalls Dauer der Bauausführung)
- § 650m Abs. 2 und 3 (Sicherheitsleistung für Abschlagszahlungen)
- § 650n (Unterlagen)

##### **Nicht anwendbare Vorschriften, § 650u Abs. 2**

Keine Anwendung finden ...

- § 648 (freies Kündigung durch den Besteller)
- § 648a (Kündigung aus wichtigem Grund)
- §§ 650b bis d (Änderung des Vertrages einschließlich Eilentscheidung)
- § 650e (Sicherheitshypothek)
- § 650k Abs. 1 (vorvertraglich zur Verfügung gestellte Baubeschreibung wird Vertragsinhalt)
- § 650l (Widerrufsrecht des Verbrauchers)
- § 650m Abs. 1 (Abschlagszahlungen nur in Höhe von 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung)

Keine Anwendung findet ferner ...

- § 650f (Bauhandwerkersicherheit)

#### **Kaufvertrag, §§ 433 ff.**

##### **Nacherfüllung, § 439**

Der Nachbesserungsanspruch wird ergänzt um einen verschuldensunabhängigen Anspruch des Käufers (typischerweise: Bauunternehmer) auf Erstattung der - erforderlichen - Aus- und Einbaukosten.

Voraussetzung ist, dass der Käufer (typischerweise: Bauunternehmer) die Sache objektiv bestimmungsgemäß eingebaut hat und bei Einbau keine Kenntnis vom Mangel hatte.

# NewsLetter

2018-2 Seite 2

Hat der Käufer (typischerweise: Bauunternehmer) den Mangel grob fahrlässig nicht erkannt, hat er diesen Anspruch nur dann, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

## **Rückgriff des Verkäufers, § 445a**

Der verschuldensunabhängige Anspruch des Käufers auf Erstattung der - erforderlichen - Aus- und Einbaukosten gilt für die gesamte Lieferkette bis zum Hersteller.

Das gilt aber nur bei *neu* hergestellten Bauteilen und Baustoffen.

Und nach wie vor gilt die Untersuchungs- und Rügeobliegenheit nach § 377 HGB!

## **Verjährung der Rückgriffsansprüche, § 445b**

Die Ansprüche des Käufers (typischerweise: Bauunternehmer) gegen den Verkäufer verjähren in fünf Jahren.

Die Rückgriffsansprüche des (Letzt-) Verkäufers gegen seinen Lieferanten verjähren in zwei Jahren ab Ablieferung des Bauteils / Baustoffes.

Das Gesetz sieht jedoch eine Ablaufhemmung für die Verjährung der Ansprüche aus allen Verträgen der Lieferkette vor, und zwar zwei Monate ab Erfüllung des Anspruchs des Käufers, maximal fünf Jahre ab Ablieferung der Sache durch den Lieferanten.

## **Unterlassungsklagengesetz, § 2 Abs. 2 S. 1 Nr. 1f n. F.**

Durch die Ergänzung des Unterlassungsklagengesetzes um „Bauverträge“ wird klargestellt, dass Verstöße gegen die neuen Vorschriften über Verbraucherbauverträge künftig auch von Verbraucherschutzverbänden und anderen berechtigten Stellen gegen Bauunternehmer geltend gemacht werden können.

## **Gerichtsverfassungsgesetz, § 72a, § 119a GVG n. F.**

Bei den Landgerichten und Oberlandesgerichten werden spezialisierte (zivilrechtliche) Baukammern / Bausenate eingerichtet.

*RA Dr. Christian Schwertfeger*