

Wichtige gesetzliche Änderungen

Seit 01.01.2018 neu im BGB:

Bauvertragsrecht

Verbraucherbauvertragsrecht

Recht für Architekten und Ingenieure

Nachdem in der Vergangenheit bau- bzw. architektenrechtliche Fragen anhand des Werkvertragsrechts des BGB behandelt wurden, reagierte der Gesetzgeber darauf, dass das „normale“ Werkvertragsrecht den spezifischen bau- bzw. architektenrechtlichen Fragestellungen nicht gerecht wird und verabschiedete hierzu umfangreiche neue gesetzliche Regelungen, die wir nachfolgend kurz skizzieren.

Hierbei handelt es sich um Regelungen zum Bauvertragsrecht (§§ 650 a bis h BGB), zum Verbraucherbauvertrag (§§ 650 i bis o BGB), zum Architekten-/Ingenieurvertrag (§§ 650 p bis t BGB) sowie weitere neue Regelungen, die etwa den Kauf von Baustoffen etc. betreffen. Diese neuen Regelungen gelten für alle Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden. Dies bedeutet, dass Verträge, die vor dem 01.01.2018 geschlossen wurden, noch nach altem Recht zu beurteilen sind.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass uns angesichts des Umfangs der neuen Regelungen eine abschließende und vollständige Darstellung nicht möglich ist; sollten sich für Sie anhand der nachfolgenden Ausführungen weitergehende Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen hierfür selbstverständlich gerne zur Verfügung.

BGB-Bauvertrag

Was ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650 a BGB?

§ 650 a BGB definiert, was ein Bauvertrag ist, d. h. auf welche geschlossenen Verträge die nachfolgenden Regelungen der § 650 b bis § 650 h BGB Anwendung finden. Liegen die Voraussetzungen des § 650 a BGB nicht vor, so findet das „normale“ Werkvertragsrecht, das beim Bauvertrag sonst nur ergänzend gilt, Anwendung.

Nach dem Gesetz ist ein Vertrag über die

Herstellung, Wiederherstellung, Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon

ein Bauvertrag. Neu ist insbesondere, dass nunmehr auch Abbrucharbeiten als Bauvertrag verstanden werden.

Allerdings ist zu erwarten, dass nicht jede ggf. auch geringfügige Tätigkeit als Bauvertrag qualifiziert wird, sondern nur solche Tätigkeiten, die wesentlich sind; insoweit bleibt abzuwarten, ob die Rechtsprechung hierzu eine Einschränkung vornehmen wird.

Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks soll nur dann den bauvertraglichen Regelungen unterfallen, wenn die Instandhaltung „für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch“ von wesentlicher Bedeutung ist. An dieser Stelle werden erhebliche Abgrenzungsprobleme auftreten; gewöhnliche Wartungsverträge dürften meines Erachtens nicht zur Anwendbarkeit des bauvertraglichen Regelwerkes führen, sondern alleine anhand des Werkvertragsrechts zu beurteilen sein.

Zusätzliche oder geänderte Leistungen

§ 650 b BGB führt zum BGB-Bauvertragsrecht die Möglichkeit ein, dass der Werkbesteller vom Auftragnehmer geänderte oder zusätzliche Leistungen („Nachträge“) verlangen kann; allerdings hat der Gesetzgeber hierzu ein recht umständliches Verfahren gewählt.

Wünscht der Besteller eine Änderung, so sollen sich die Parteien zur Mehr- oder Mindervergütung einigen, wobei der Unternehmer verpflichtet ist, ein Angebot hierzu zu erstellen; erzielen die Parteien innen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens keine Einigung, so kann der Besteller (erst) dann die Änderung anordnen, d. h. nach dem Wortlaut des Gesetzes an dieser Stelle theoretisch ein 30-tägiger Baustillstand denkbar ist (deutlich anders ist die Rechtslage, wenn die VOB/B vereinbart ist).

Wird mangels Einigung die Änderung angeordnet, so ist der Werkunternehmer grundsätzlich verpflichtet, dieser Anordnung nachzukommen, sofern nicht betriebsinterne Vorgänge die Befolgung der Anordnung unzumutbar machen.

§ 650 c BGB regelt die Vergütungsanpassung bei Nachträgen; anders als bei VOB/B-Bauverträgen ist der Preis für die Nachtragsleistung nicht anhand der dem Vertrag zugrundeliegenden Kalkulation zu ermitteln (= guter Preis bleibt guter Preis, schlechter Preis bleibt

schlechter Preis), sondern anhand der tatsächlich erforderlichen Kosten einschließlich allgemeine Geschäftskosten/Wagnis/Gewinn.

Von besonderem Interesse ist die Regelung in § 650 c Abs. 3 BGB; diese Regelung eröffnet dem Unternehmer die Möglichkeit, im Rahmen von Abschlagsrechnungen für Nachträge 80 % der angebotenen Mehrvergütung selbst dann zu beanspruchen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe des Nachtrags geeinigt haben! Allerdings gilt gemäß § 650 c Abs. 3 BGB auch, dass der Werkunternehmer, der an dieser Stelle 80 % eines völlig überzogenen Nachtragsangebotes verlangt und erhält, zur Rückzahlung des überschießenden Teils unter Verzinsung verpflichtet ist.

Einstweiliges Verfügungsverfahren

Äußerst innovativ zeigte sich der Gesetzgeber, indem er mit § 650 b BGB die Möglichkeit eröffnet, bei Streitigkeiten über die Anordnung von zusätzlichen/geänderten Leistungen bzw. zur Vergütungsanpassung hierzu ein gerichtliches Eilverfahren (einstweiliges Verfügungsverfahren) durchführen zu können, d. h. an dieser Stelle die Bauvertragsparteien ermuntert werden, während der Durchführung des Bauvorhabens sich gerichtlich über Nachträge auseinanderzusetzen.

Interessant ist dies deshalb, weil § 650 d BGB wohl die Möglichkeit eröffnet, einen Zahlungsanspruch in Höhe von 80 % des Nachtragsangebotes im Eilverfahren, d. h. zügig durchzusetzen; ob dies in der Praxis so funktionieren wird, bleibt abzuwarten, zumal das Gericht wohl auch Gegenrechte des Auftraggebers zu beachten haben wird bzw. ein Gericht die Frage, ob überhaupt eine geänderte oder zusätzliche Leistung verlangt wird oder aber das Gewünschte dem ursprünglich vereinbarten Leistungssoll entspricht, mutmaßlich nur schwer beurteilen kann.

Bauhandwerkersicherung

Die vormalige Regelung des § 648 a BGB findet sich nunmehr im Bauvertragsrecht als § 650 f BGB, d. h. diese gesetzliche Regelung u. a. etwa auch bei Verträgen über Abbruchleistungen dem Grunde nach Anwendung findet.

Verweigerung der Abnahme/Schlussrechnung

Eingeführt wurde die Regelung, wonach nach einer Abnahmeverweigerung der Werkbesteller auf Verlangen des Werkunternehmers an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung teilzunehmen hat; bleibt der Werkbesteller einer vereinbarten Zustandsfeststellung schuldhaft fern, so wird widerleglich vermutet, dass ein in der Zustandsfeststellung des Werkunternehmers nicht angegebener offensichtlicher Mangel nach Zustandsfeststellung entstanden und vom Werkbesteller zu vertreten ist, sofern nicht dies nach Art des Mangels ausgeschlossen ist.

In diesem Kontext ist auch die neue Regelung zur Abnahme des § 640 Abs. 2 BGB zu erwähnen:

Wird dem Werkbesteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt und verweigert der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels, so gilt das Werk als abgenommen; diese Regelung dürfte durchaus eine erhebliche praktische Bedeutung im BGB-Werkvertragsrecht gewinnen, da an dieser Stelle etwa ein Schweigen des Werkbestellers auf ein Abnahmeverlangen mit Fristsetzung bestraft wird.

Ferner wurde – so bereits zuvor in der VOB/B – nunmehr eine Regelung zum BGB-Bauvertrag aufgenommen, wonach auch beim BGB-Vertrag eine prüffähige Schlussrechnung Fälligkeitsvoraussetzung ist, wobei von der Prüffähigkeit ausgegangen wird, wenn nicht binnen 30 Tagen nach Zugang begründete Einwendungen gegen die Prüffähigkeit erhoben werden.

Auch an dieser Stelle indes ist zu beachten, dass selbstverständlich auch nach Verlust des Einwands fehlender Prüffähigkeit der Werkbesteller die Richtigkeit der Schlussrechnung in Zweifel ziehen kann.

Kündigung des Bauvertrags

Der neue § 648 a BGB regelt ausdrücklich, dass der BGB-Bauvertrag aus wichtigem Grund, d. h. bei Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertragsverhältnis aufgrund des Verhaltens des anderen Vertragspartners möglich ist; insoweit wurde Gesetz, was aufgrund der Rechtsprechung bislang galt. Eine solche Kündigung bedarf der Schriftform, ebenso wie die freie Kündigung des Auftraggebers; nach wie vor besteht zu Gunsten des Auftragnehmers kein sog. freies Kündigungsrecht.

Interessant ist die neue Regelung in § 648 a Abs. 4 BGB: Nach einer Kündigung kann jede Partei eine gemeinsame Leistungsstandfeststellung verlangen. Verweigert eine Partei ihre Mitwirkung hieran oder bleibt sie einem vereinbarten Termin fern, so trägt sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung, d. h. auch an dieser Stelle der schuldhaft untätige Vertragspartner sanktioniert wird.

Verbraucherbauvertrag

Für den sog. Verbraucherbauvertrag hat der Gesetzgeber die Regelungen der §§ 650 i bis o BGB geschaffen.

Ein Verbraucherbauvertrag liegt dann vor, wenn ein Verbraucher (= natürliche Person, die nicht zu gewerblichen Zwecken tätig wird) mit einem Vertragspartner einen Vertrag über den Bau eines neuen Gebäudes oder über erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude schließt, d. h. grundsätzlich ein Verbraucherbauvertrag vorliegt, wenn ein Gebäude erstellt oder eine erhebliche Umbaumaßnahme mit einem Generalunternehmer vorgenommen wird; lässt ein Verbraucher etwa ein neues Gebäude mittels Beauftragung diverser Handwerksunternehmer erstellen, so sind die mit diesen Handwerkern jeweils geschlossenen Verträge keine Verbraucherbauverträge.

Liegt ein Verbraucherbaupertrag vor, so gilt Folgendes:

Textform

Verbraucherbauperträge bedürfen zwingend der Textform; wird das Textformerfordernis nicht eingehalten, so handelt es sich um einen nichtigen Vertrag.

Vorvertragliche Informationspflicht

Soll ein Verbraucherbaupertrag geschlossen werden, so hat der (General-)Unternehmer den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 EGBGB zu informieren und in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, sofern nicht die Planungsvorgaben aus der Sphäre des Verbrauchers (etwa von dessen Architekt) stammen. Artikel 249 EGBGB bestimmt, dass dem Verbraucher vor Vertragsabschluss eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung gestellt wird, in der wiederum die wesentlichsten Bestandteile des Werks und dessen Eigenschaften klar und verständlich dargestellt werden, wobei diese Baubeschreibung auch verbindliche Angaben zur Bauzeit zu enthalten hat.

Inhalt des Verbraucherbaupertrages

Die zwingend rechtzeitig vor Abschluss des Baupertrages durch den Unternehmer vorzu-
liegende Baubeschreibung wird gemäß § 650 k Abs. 1 BGB Vertragsbestandteil, sofern die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbaren. Ist die Baubeschreibung unvollständig oder unklar, so ist sie unter Berücksichtigung der im Vertrag ansonsten bezeichneten Komfort- und Qualitätsstandards auszulegen, wobei Zweifel zu Lasten des Unternehmers gehen. Aus diesem Grunde ist dem Unternehmer, der einen Verbraucherbaupertrag abschließt, dringend zu empfehlen, auf eine möglichst umfassende und lückenlose Baubeschreibung zu achten, da Lücken an dieser Stelle tendenziell zu Lasten des Unternehmers und zu Gunsten des Verbrauchers ausgelegt werden.

Ferner hat der Baupertrag verbindliche Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt oder, sofern dies zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baupertrages noch nicht möglich ist, zur Dauer der Bauausführung zu enthalten, anderenfalls die Angaben in der vor Vertragsabschluss zu überlassenden Baubeschreibung hierzu Vertragsinhalt werden (§ 650 k Abs. 3 BGB).

Widerrufsrecht

Sofern der Verbraucherbaupertrag nicht notariell beurkundet wird, steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht zu, über das ihn der Unternehmer nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 EGBGB zu belehren hat; insoweit empfehlen wir dringend, die Widerrufsbelehrung der Anlage 10 zu Artikel 249 § 3 EGBGB „1 : 1“, d.h. wörtlich zu verwenden und hieran keine Änderungen vorzunehmen, um zu vermeiden, dass im Streitfalle die Widerrufsbelehrung für rechtswidrig erachtet wird.

Abschlagszahlungen

§ 650 m Abs. 1 BGB bestimmt für Verbraucherbauverträge, dass Abschlagszahlungen insgesamt in Höhe von bis zu 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung verlangt werden dürfen; diese Regelung ist individualvertraglich abdingbar.

Vertragserfüllungssicherheit zugunsten des Verbrauchers

§ 650 m Abs. 2 BGB regelt, dass der Werkunternehmer dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu überlassen hat, wobei der Unternehmer insoweit auch erklären kann, dass der Verbraucher die Abschlagszahlungen bis zum Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält, d. h. Abschlagszahlungen dann nur für jene Bauleistungen zu bezahlen sind, die über den einbehaltenen 5 % der Gesamtauftragssumme liegen. Auch zu dieser Klausel gilt, dass diese individualvertraglich (und nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen) abdingbar ist.

Erfüllungssicherheit zugunsten des Unternehmers

§ 650 m Abs. 4 BGB schränkt die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten des Werkunternehmers bei einem Verbraucherbaupertrag ein; die schwer zu lesende Regelung besagt im Kern, dass die vertragliche Vereinbarung einer Sicherheit zu Gunsten des Werkunternehmers in ihrer Höhe begrenzt ist.

Besteht neben der Vereinbarung einer solchen Sicherheit eine vertragliche Regelung zu Abschlagszahlungen, so ist die Höhe dieser Sicherheitsleistung vertraglich auf 20 % des Werklohns bzw. auf die Höhe der kleinsten Abschlagszahlung, wenn diese geringer ausfällt als 20 % des Werklohns, zu begrenzen, andernfalls die Vereinbarung der Sicherheitsleistung unwirksam ist.

Ist eine solche Sicherheit vertraglich vereinbart und verlangt der Werkunternehmer Abschlagszahlungen auf gesetzlicher Grundlage (§ 632 a BGB), so gilt gleichfalls, dass die vertragliche Verpflichtung des Werkbestellers zur Sicherheitsleistung unwirksam ist, wenn die Höhe dieser Sicherheitsleistung 20 % des vereinbarten Werklohns übersteigt oder größer ist als die nächste Abschlagsrechnung.

Auch diese Regelungen sind individualvertraglich (nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen) abdingbar.

Herausgabe von Plänen/für Behörden wichtige Unterlagen

§ 650 n BGB bestimmt zum Verbraucherbaupertrag, dass dem Verbraucher Planungsunterlagen rechtzeitig herauszugeben sind, die dieser gegenüber Behörden benötigt. In diesem Sinne bestimmt § 650 n Abs. 3 BGB darüber hinaus, dass unter den dort bezeichneten Voraussetzungen auch dann bauwerksbezogene Unterlagen herauszugeben sind, wenn etwa Fördermittel in Anspruch genommen wurden und der Werkunternehmer dies wusste.

Architekten-/Ingenieurvertrag

Nachdem mit der HOAI in der Vergangenheit für Architekten/Ingenieure lediglich ein spezifisches Preisrecht existent war, hat der Gesetzgeber nunmehr einige Regelungen zum Architekten-/Ingenieurrecht erlassen.

Inhalt eines Architekten- oder Ingenieurvertrages

§ 650 p Abs. 1 BGB bestimmt, dass bei einem Architekten-/Ingenieurvertrag der Unternehmer verpflichtet ist, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die mit dem Auftraggeber vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

Zu beachten ist hierzu zum einen, dass nicht ohne Weiteres eine Identität mit den Grundleistungen/besonderen Leistungen der HOAI besteht, zum anderen die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele maßgeblich sind, die sich durchaus während der Zusammenarbeit verändern können. Da Architekten-/Ingenieurverträge hinsichtlich ihres Inhalts ohnehin häufig Schwierigkeiten zur Bestimmung des Leistungsolls aufweisen, ist und bleibt dringend zu empfehlen, die Planungs- und Überwachungsziele möglichst präzise im Vertrag zu formulieren; Unklarheiten an dieser Stelle bergen regelmäßig ein erhebliches Streitpotential.

Zielfindungsphase

§ 650 p Abs. 2 BGB regelt, dass, sollten Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sein, der Unternehmer eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen hat; diese Planungsgrundlage ist zusammen mit einer Kosteneinschätzung (dies ist keine Kostenschätzung) zur Zustimmung vorzulegen.

Diese Regelung ist schwer zu fassen; nicht definiert ist, was eine Planungsgrundlage sein soll bzw. ob ggf. Planungsgrundlagen den Grundleistungen der Leistungsphase 1/2 der HOAI entsprechen; mutmaßlich wird die Begrifflichkeit der Schaffung einer Planungsgrundlage dahin zu verstehen sein, dass hierdurch diejenigen Punkte geklärt werden, die dem Auftraggeber eine Entscheidung zu den Planungs- und Überwachungszielen ermöglichen. Einzelheiten hierzu werden angesichts der unklaren Formulierung durch die Rechtsprechung zu klären sein.

Honorarnachträge

§ 650 q Abs. 2 BGB enthält eine Regelung dazu, wie mit Änderungswünschen des Bestellers umzugehen ist. Gemäß dieser neuen Regelung sollen sich die Parteien über die zusätzliche Vergütung des Architekten/Ingenieurs einigen. Gelingt dies nicht, so steht dem Architekt/Ingenieur ein zusätzlicher Vergütungsanspruch gemäß § 650 c BGB zu, d. h. dem Grunde nach nunmehr geklärt ist, dass Änderungswünsche „extra kosten“. Da indes der Gesetzgeber insoweit keine Harmonisierung mit dem Preisrecht der HOAI vorgenommen hat, ist und bleibt es sinnvoll, dass bereits mit dem Architekten-

/Ingenieurvertrag eine Regelung zu Honorarnachträgen getroffen wird, da § 650 q BGB insoweit lediglich einen zusätzlichen Vergütungsanspruch dem Grunde nach formuliert.

Kündigungsrecht nach Vorlage der Planungsgrundlage

§ 650 r BGB räumt dem Besteller ein besonderes Kündigungsrecht nach Vorlage der Planungsgrundlage durch den Architekten ein; dieses Kündigungsrecht ist binnen 2 Wochen nach Vorlage der Unterlagen auszuüben. Ist der Besteller ein Verbraucher, so läuft diese 2-Wochen-Frist nur, wenn er über dieses Kündigungsrecht informiert wurde, d. h. Architekten/Ingenieuren, die zunächst die Planungsgrundlage erstellen (§ 650 p BGB), bei Verbrauchern zu empfehlen ist, diese auf deren Sonderkündigungsrecht hinzuweisen.

Aber auch dem Planer steht ein Kündigungsrecht zu; legt der Planer dem Besteller die Planungsgrundlage zur Zustimmung vor (§ 650 p BGB) und setzt er dem Besteller eine angemessene Frist zur Zustimmung, so kann der Planer den Vertrag kündigen, wenn entweder die Zustimmung verweigert oder keine Erklärung abgegeben wird (§ 650 r Abs. 2 BGB).

Sowohl bei der Kündigung des Bestellers (§ 650 r Abs. 1 BGB) wie auch nach der Kündigung des Planers infolge Zustimmungsverweigerung (§ 650 r Abs. 2 BGB) steht dem Planer ein Vergütungsanspruch für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu (§ 650 r Abs. 3 BGB).

Planer hat Anspruch auf Teilabnahme

Bislang war es misslich, dass bei einer Beauftragung einschließlich der Leistungsphase 9 die Architektenleistung erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist der Bauhandwerker abgenommen werden konnte, d. h. die Einstandspflicht des Architekten während der Dauer seiner Gewährleistung noch bestand, während ein Rückgriff auf Bauhandwerker infolge Verjährung von deren Gewährleistung nicht mehr möglich war.

Nunmehr bestimmt § 650 s BGB, dass der Planer eine Teilabnahme seiner Leistungen verlangen kann, sobald die letzte Leistung des (letzten) bauausführenden Unternehmens erbracht wurde. Dies bedeutet, dass diese Teilabnahme sogar noch vor vollständiger Leistungserbringung der eigenen Leistungsphase 8, zu der etwa auch die Rechnungsprüfung gehört, erfolgen kann.

Bauüberwachungsfehler und Mängelbeseitigungspflicht des Bauunternehmers

§ 650 t BGB bestimmt, dass ein Auftraggeber den Planer wegen eines Bauüberwachungsfehlers erst dann auf Zahlung in Anspruch nehmen darf, wenn er zuvor erfolglos den Bauunternehmer zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat; damit soll insbesondere auch verhindert werden, dass dem Bauunternehmer die Möglichkeit genommen wird, selbst (und damit preiswerter) einen Mangel zu beseitigen.

Änderungen im Kaufrecht

In der Vergangenheit war es so, dass der Verkäufer von Baustoffen wegen deren Mangelhaftigkeit nur bedingt einstandspflichtig war; wurde mangelhaftes Baumaterial an den Handwerker verkauft und baute dieser in Unkenntnis dessen dieses mangelhafte Material ein, so hatte dies regelmäßig zur Folge, dass der Bauhandwerker im Rahmen seiner Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer zwar neues mangelfreies Baumaterial verlangen konnte, indes auf den Aus- und Einbaukosten „sitzen blieb“.

Diese Rechtslage wurde geändert; nunmehr ist der Verkäufer mangelhaften Baumaterials auch für die dem Handwerker entstehenden Ein- und Ausbaukosten einstandspflichtig (§ 439 Abs. 3 BGB).

Neu ist auch, dass der Verkäufer mangelhaften Baumaterials, der auch für die Ein- und Ausbaukosten einstandspflichtig ist, seinerseits Regress bei seinem Verkäufer nehmen kann (§ 445 a BGB).

Von großer Bedeutung ist jedoch, dass gleichwohl die kaufmännische Rügepflicht besteht (§ 377 HGB), d. h. weiterhin die Pflicht besteht, gekaufte Sachen, d. h. zum Beispiel Baumaterial auf seine Vertragsgemäßheit zu untersuchen und bei Vorliegen eines Mangels zu rügen, wobei sowohl die Untersuchung wie auch die Rüge unverzüglich zu erfolgen hat, anderenfalls ein Gewährleistungsverlust eintritt! Mutmaßlich führt die oben beschriebene verschärfte Haftung etwa des Baustoffhändlers dazu, dass eben durch den Händler eingewandt wird, dass der Handwerker seine unverzügliche Untersuchungs- und Rügepflicht verletzte und deshalb Gewährleistungsansprüche ausscheiden.

Sollten sich für Sie Fragen hierzu ergeben, so stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt:



Dr. Andreas Müller

Rechtsanwälte Müller & Hirschhorn
Simsonstraße 4 · 04107 Leipzig