

GEDANKENSPLITTER

„Nicht gelöste Probleme, Anregungen für neue Lösungen“

Haftung des Bauträgers für vom Bauunternehmer verschuldete Schäden

Gemäß § 16 BTVG gehen – unter den dort genannten Voraussetzungen – Schadenersatzansprüche des Bauträgers gegen den Bauunternehmer auf den Erwerber über. Doch was, wenn die Voraussetzungen – insb die Insolvenz des Bauträgers – nicht vorliegen, oder wenn das BTVG nicht anwendbar ist? Kann dann der Bauträger – vor allem nach Ablauf der Gewährleistungsfrist – behaupten, für die Schäden nicht einstehen zu müssen, weil er sie nicht verursacht und schon gar nicht verschuldet hat, und geht der Erwerber leer aus, obwohl der Bauunternehmer grundsätzlich – aber eben nur gegenüber dem Bauträger – schadenersatzrechtlich haften würde? Der Erwerber kann nun versuchen, direkt gegen den Bauunternehmer vorzugehen und zu behaupten, die Schadenersatzansprüche seien ihm schlüssig abgetreten worden, doch bringt das natürlich ein gewisses Prozessrisiko mit sich.

Es scheint noch nicht endgültig geklärt, ob der Bauunternehmer Erfüllungsgehilfe des Bauträgers ist und letzterer daher gemäß § 1313a haftet. Eine Stütze dafür findet sich jedenfalls in § 16 BTVG, wo von „Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger“ die Rede ist.