

Ausgewählte Neuerungen im BGB-Baurecht ab 2018

Keine Änderung der VOB/B

 **beck-online**
DIE DATENBANK



Referent: Rechtsanwalt Wolfgang Reinders

Was bisher war:

BGB seit 1900

- ❖ Werkvertragsrecht: Vom Schaukelstuhl bis zum Hochhaus – alles nach denselben §§§ = deshalb sehr unpräzise
- ❖ Baurechtliche Besonderheiten seit 1926 über die VOB/B
- ❖ für die öffentliche Hand bis heute zwingend, ansonsten als AGB freiwillig

BGB



Kleiner Exkurs : Neuregelung der Haftung für Ein- und Ausbaurkosten bei Materialfehlern

§ 439 BGB neu:

„Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut **oder an eine andere Sache angebracht**, 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.“

Dieser Ersatzanspruch wird jeweils in der Vertragskette geltend gemacht, also der Handwerker beim Händler und der Händler bei seinem Lieferanten (§§ 439 u. 445a BGB).

Nun aber: das neue Bauvertragsrecht ab 2018 !

➤ Der **alte** „Werkvertrag“ als Basis

➤ **plus** „Bauvertrag“ **neu**

➤ **plus** „Verbraucherbauvertrag“ **neu**



= neues BGB-Baurecht

➤ **plus** „Architekten- und Ingenieursvertrag“ **neu**

➤ **plus** „Bauträgervertrag“ **neu**

Werkvertrag - Bauvertrag - Verbraucherbaupvertrag

Werkvertrag

Jede Leistung, durch die ein Erfolg bei der Herstellung oder Veränderung einer beweglichen Sache herbeigeführt werden soll. Das betrifft z.B. KFZ-Reparaturen , **aber auch kleine Baureparaturen**

Beispiel: einfache Malerarbeiten , Fensteranstriche, Schönheitsreparaturen

Verbraucherbaupvertrag

Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen aus einer Hand

Bauvertrag

Werkvertragsleistungen, die die Herstellung, die Beseitigung, den Umbau eines Bauwerks, oder eines erheblichen Teils davon betreffen.

Beispiel: Neubau, Sanierung, Anstrich Außenfassade, Korrosionsschutz = Substanzschutz

Werkvertrag: Abschlagsrechnung 100%

Der Unternehmer kann Abschlagsrechnungen **in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistung** verlangen.

Auf den „Wertzuwachs beim Kunden“ (frühere Regelung) kommt es nicht mehr an. Das macht einen erheblichen Unterschied bei allen „**Abrissarbeiten**“, wenn man zum Beispiel die Entfernung der Tapeten , die Endsichtung der Oberflächen oder den Abriss alten Dacheindeckung per Abschlag geltend machen wollte. Wichtig ist die neue Regelung auch für **Gerüstbauarbeiten**.

Die mit der Abschlagsrechnung in Rechnung gestellten Leistungen sind nach wie vor „**durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistung ermöglichen muss.**“ Im Grunde also eine prüffähige Rechnung anhand der die bislang erbrachte Leistung für den Auftraggeber nachvollziehbar ist.

Werkvertrag: Abschlagszahlung/Abschlagsrechnung

§ 632 a BGB neu :

Der Auftraggeber kann einen „angemessenen Teil des Abschlags verweigern“, wenn die „erbrachte Leistung nicht vertragsgemäß“ ist. Ein „angemessener Teil“ ist der Einbehalt in Höhe des Doppelten der Mängelbeseitigungskosten.

Werkvertrag: Kündigung aus wichtigem Grund

§ 648a BGB **neu**:

Beiden Parteien wird die neue Möglichkeit einer fristlosen Kündigung des Bauvertrags an die Hand gegeben. Voraussetzung ist, dass dem Kündigenden „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Vollendung des Werks nicht zugemutet werden kann.“

Werkvertrag: Abnahme

§ 640 BGB alt und weiter gültig: wegen unwesentlicher Mängel

kann die Abnahme nicht verweigert werden!

§ 640 BGB neu :

Die Neuregelung beinhaltet im Kern zwei neue Regelungen, zum einen die **Änderung der bisherigen Abnahmefiktion** und zum anderen die Einführung einer **Informationspflicht für den Verbraucher**.

Neu ist jetzt, dass das Werk nur dann als **fiktiv** abgenommen gilt, wenn die Arbeiten fertig gestellt sind, der Auftragnehmer eine **Frist gesetzt** hat und der Auftraggeber die Abnahme innerhalb dieser Frist **nicht unter Angabe von Mängel verweigert**.

Neu auch die Regelung für einen Verbraucher: Ist der Kunde ein Verbraucher, so muss dieser in Textform (schriftlich oder per email) auf die Folgen einer unterlassenen Abnahmeerklärung hingewiesen werden. Erfolgt der Hinweis nicht, dann gibt es keine Abnahme durch Fristablauf!

Werkvertrag: Abnahme

Zur Erinnerung: Warum braucht(e) man nochmal eine Abnahme?

- **Gefahrübergang**
- **Zahlungsanspruch fällig**

- Bekannte Mängel können später nicht mehr geltend gemacht werden
- Beweislastumkehr für Mangel
- Gewährleistungsfrist beginnt zu laufen
- Kündigung ausgeschlossen
- keine Vertragsstrafe ohne Vorbehalt

Werkvertrag: Abnahme-Risiken

Die **Abnahmefiktion** greift also nur noch, wenn der Auftraggeber auf die Fristsetzung zur Abnahme überhaupt nicht reagiert (und der Hinweis an Verbraucher erfolgt ist).

Die Änderung könnte dazu führen, dass vermehrt **Mängelrügen vorgeschoben** werden, um lediglich formal eine Abnahme zu verweigern bzw. den Abnahmezeitpunkt (Zahlungszeitpunkt) hinauszuschieben.

Nachdem es eine Abnahmefiktion bei unberechtigter Verweigerung nicht mehr gibt, stellt sich die Frage, was passiert, wenn der Kunde nur unwesentliche Mängel rügt.

Bauvertrag: Zustandsfeststellung

§ 650g BGB **neu**:

Verweigert der Kunde die Abnahme, so muss auf Verlangen des Unternehmers eine Zustandsfeststellung vorgenommen und dokumentiert werden. Festzuhalten sind nach der Gesetzesbegründung Schäden. Versuchen sollte man aber, auch die streitigen Mängel zumindest aufzuführen.

Bleibt der Kunde einem vereinbarten Termin oder einem in angemessener Frist vom Unternehmer gesetzten Termin der Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen.

Bauvertrag: Anwendungsbereich der Bauhandwerkersicherung

§ 648a BGB alt (Bauhandwerkersicherung) wird zu

§ 650f BGB **neu** (Bauvertrag):

Früher waren neben juristischen Personen des öffentlichen Rechts auch Privatpersonen von der Pflicht zur Erbringung einer Bauhandwerkersicherung ausgenommen, wenn die **beauftragten Bauarbeiten** ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung betraf.

Jetzt gilt die Bauhandwerkersicherung nur dann nicht, wenn der Vertrag entweder ein Verbraucherbaupvertrag nach § 650i BGB oder ein Bauträgervertrag nach § 650u BGB ist. Sie kann also bei **Renovierungs- oder einfachen Umbauarbeiten** durchaus angewendet werden.

Die **Anwendungsmöglichkeit der Bauhandwerkersicherung ist damit deutlich größer** als zuvor und kommt besonders dem Ausbauhandwerk im Privatkundengeschäft zugute. Die Bauhandwerkersicherung ist eines der wichtigsten Sicherungsmittel und kann im Streitfall aber auch als Druckmittel benutzt werden.

Bauvertrag als neuer Vertragstyp

§ 650a BGB neu:

- (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.
- (2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

Als wichtigste Neuregelung wird angesehen:

§ 650b BGB Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

Bauvertrag: Änderung des Vertrags

§ 650b BGB **neu** (Anordnungsrecht des Bestellers):

Wünscht der Kunde eine

1. **Änderung des Werkerfolgs** (z.B. anderes Material, anderes Endergebnis z.B. Farbton, Dämmwerte oder zusätzliche Arbeiten (z.B. Terrasse) oder
2. Änderungen, die **zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs nötig** ist (andere Ausführungsart, Änderung nach Bedenkenmitteilung)

.... so ist der Unternehmer verpflichtet, ein Angebot zu erstellen über die Mehr- oder Mindervergütung.

Trägt der Kunde die Verantwortung für die muss der Unternehmer ein Angebot nur erstellen, wenn der Kunde ihm die Planungsunterlagen für die Änderung übergeben hat.

Der Unternehmer ist zur Erstellung eines Angebotes bei einer Änderung nach Nr.1 nur verpflichtet, wenn im die Ausführung zuzumuten ist. Dafür trägt der AG die Beweislast. Macht der Unternehmer betriebsinterne Gründe für eine Unzumutbarkeit geltend (Folgeaufträge), trifft ihn die Beweislast.

KÜSS
MICH - ÜBER DAS
FINANZIELLE REDEN
WIR SPÄTER...



Bauvertrag: Änderung des Vertrags

Kunde und Handwerker einigen sich innerhalb von 30 Tagen nicht, dann:

- Kunde darf Änderung im Falle der Nr. 2 (Änderungen, die **zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs nötig** ist) einseitig anordnen. Für Änderungsanordnung nach Nr. 1 gilt: nur bei Zumutbarkeit für den Handwerker. Für die Änderungs**anordnung** ist die TEXTFORM vorgeschrieben (nicht mündlich! Aber E-Mail, SMS möglich).
- 30-Tage-Frist ist wohl keine Mindestfrist, sonst zeitliche Blockademöglichkeit! Erfordert mindestens einen ernsthaften und gescheiterten Verhandlungsversuch
- Der Streitfall kann jetzt über das einstweilige Verfügungsverfahren (neu) beim Landgericht zeitnah geklärt werden.

Bauvertrag: Vergütungsanpassung bei Anordnung

§ 650c BGB **neu**:

„Höhe des Vergütungsanspruchs (...) ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.“

**Das ist entscheidend besser als der in der Praxis
nicht funktionierende Fortschreibungspreis der
VOB/B!!!**

Bauvertrag: Vergütungsanpassung

§ 650c BGB **neu**:

Achtung!

Bei Änderungen, die technisch zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs nötig sind (Ziffer 2), gibt es gar keinen Nachtrag (und gab es eigentlich auch nie) . Dann hat der Auftragnehmer von vornherein falsch oder unvollständig geplant. Das ist und bleibt sein Risiko, das haben in der Vergangenheit nur viele erfolgreich „weggequatscht“.

Bauvertrag: Vergütungsanpassung bei Anordnung

§ 650c BGB **neu**:

Unternehmer darf 80% seiner im Angebot geforderten Vergütung in einer AZ verlangen. Die Zahlung erfolgt vorbehaltlich einer späteren anderen gerichtlichen Entscheidung (z.B. bei einstweiliger Verfügung). Übersteigen geleistete Zahlungen die später festgesetzte Vergütung, sind diese mit Verzinsung zum Verzugszinssatz (!) zurückzuzahlen.

Hinweis: Mit diesem Instrument des 80% - Abschlages wird dem Unternehmer immerhin ein sehr starkes Instrument in die Hand gegeben, seine Liquidität auch bei Nachtragsstreitigkeiten zu sichern.

Bei der VOB/B dagegen kann der AG den AN in dieser Situation quasi am ausgestreckten Arm verhungern lassen, also ein deutlicher Vorteil des BGB gegenüber der VOB/B.

Bauvertrag: Fälligkeit der Schlussrechnung

§ 641 Abs.2 BGB:

Die Vergütung ist sofort zu entrichten, wenn:

1.) Der Auftraggeber das Werk abgenommen hat (= Abnahme erklärt) oder eine Abnahme nach §641 Abs.2 BGB durch Fristablauf (siehe oben) eingetreten ist

und § 650g BGB Abs.4 **neu**:

2.) Der Unternehmer eine prüffähige Schlussrechnung erstellt hat.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist.

Der Kunde kann **Einwendungen gegen die Prüffähigkeit nur innerhalb von 30 Tagen** erheben; danach gilt sie als prüffähig. Allerdings kann sie dann immer noch inhaltlich falsch sein, d.h. korrigiert werden müssen.

Bauvertrag: Verbraucherbauvertrag

§ 650ff BGB **neu**:

Es wird ein neues Kapitel über **Verbraucherbauverträge** geschaffen. Verbraucherbauverträge sind Verträge „zum Bau eines **komplett** neuen Gebäudes“ oder „zu erheblichen Umbauarbeiten“.

Für solche Verträge wird ein **Widerrufsrecht** eingeführt. Bisher waren **gerade umgekehrt** derartige Verträge vom Widerrufsrecht ausgenommen.

Des Weiteren werden **Spielregeln zur Baubeschreibung, Dokumentation und zur Abschlagszahlung geregelt**:

- Unternehmer (Neubauersteller) hat Verbraucher eine Baubeschreibung zu geben und über das Widerrufsrecht zu belehren. Baubeschreibung wird Vertragsbestandteil.
- Verbraucherbauvertrag muss **mindestens Textform** haben.
- **Abschlagszahlungen dürfen 90% der Gesamtvergütung nicht übersteigen.**
- **Verbraucher steht Sicherheit in Höhe von 5% der Gesamtvergütung** ab der ersten AZ zu und ist ihm einzuräumen.
- **Unternehmer hat Planungsunterlagen herauszugeben, zum Nachweis**, dass Bauwerk öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügt, sofern nicht ein Beauftragter Planunterlagen erstellt.

Bauvertrag: Verbraucherbauvertrag

§ 650 j BGB **neu** (Inhalt der Bauleistung):

(1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Sie muss **mindestens folgende Informationen** enthalten:

1. **allgemeine Beschreibung** des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
2. **Art und Umfang der angebotenen Leistungen**, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
3. **Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben** sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
4. gegebenenfalls **Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard** sowie zur Bauphysik,
5. **Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke**,
6. gegebenenfalls **Beschreibung des Innenausbaus**,
7. gegebenenfalls **Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen**,
8. **Angaben zu Qualitätsmerkmalen**, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
9. gegebenenfalls **Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen**.

Bauvertrag: Verbraucherbauvertrag

Der Inhalt der Bauleistung muss dem Verbraucher rechtzeitig(etwa 2 Wochen) vor Vertragsabschluss in Textform mitgeteilt werden. Dies gilt nur dann nicht, wenn die wesentliche Planung vom Kunden bzw. von seinem Architekten vorgenommen wurde.

Die Baubeschreibung wird Vertragsbestandteil, abweichende Regelungen müssen ausdrücklich (schriftlich) individuell erfolgen.

Unklarheiten gehen zu Lasten des Unternehmers!!

Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten.

Bauvertrag: Verbraucherbauvertrag

§ 650n BGB **neu** (Herausgabe von Unterlagen):

(2) Rechtzeitig vor Beginn hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften **ausgeführt werden wird und nach der Fertigstellung das Gleiche noch einmal, dass es auch so gemacht wurde!.**

Umstritten ist, ob der Kunde auch diejenigen Unterlagen verlangen kann, die er für die Unterhaltung, Instandsetzung oder spätere Umgestaltung braucht (Leistungspläne?).

Bauvertrag: Sonstiges zum Verbraucherbaupvertrag

- **Abschlagszahlungen dürfen nur in Höhe von 90% der Gesamtvergütung verlangt werden!**
- Diese Regelung ist individuell abdingbar. Ob das auch über AGBs geht ist offen.
- **Dem Verbraucher** ist bei der ersten Abschlagszahlung eine **Sicherheit** für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel i.H.v. 5% der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Bei Nachträgen nochmals 5 %. Diese Regelung ist ebenfalls individuell abdingbar.
- **Unternehmer verlangt Abschlagszahlung: dann darf die Bauhandwerkersicherung die nächste Abschlagszahlung nicht überschreiten, maximal 20 § der Bausumme!**
- **Verbraucherbaurecht ist ansonsten (weitgehend) zwingendes Recht!**

**Vielen Dank dass Sie
nicht eingeschlafen
sind!**