

Das neue Bauvertragsrecht

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung
der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Dr. Alexander Zahn

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

zahn@koeble-kollegen.de

Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelung

- Gilt für ab dem 1.1.2018 abgeschlossene Verträge
- Für davor abgeschlossene Verträge gilt die derzeitige Regelung

Änderung des Werkvertragsrechts - Systematik / Begriffe

- Werkvertrag: §§ 640ff. BGB
- Neu: Unterfall Bauvertrag: zusätzlich §§ 650a ff.
- Neu: Unterfall Verbraucherbauvertrag: zusätzlich §§ 650i ff.
- Neu: Def. Architektenvertrag und Bauträgervertrag

Änderung des Werkvertragsrechts - Neuregelung und VOB/B

- Wesen der VOB/B: Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Folge: Regelungen der VOB/B können unwirksam sein
- Verhältnis zur gesetzlichen Neuregelung

Änderung des Werkvertragsrechts

- Abschlagszahlungsanspruch: § 632a BGB

- Neu: Abschlagszahlungsanspruch in Höhe des Wertes der erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen (wie nach § 16 Abs.1 VOB/B)
- Bei Mängeln Einbehalt in Höhe des Doppelten der Mangelbeseitigungskosten
- Zahlungsplan kann vereinbart werden

Änderung des Werkvertragsrechts

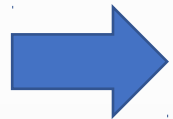
- Fiktive Abnahme: § 640 Abs.2 BGB

- Bedeutung der Abnahme
- Neu: Setzen einer angemessenen Frist zur Abnahme. Wird die Abnahme vom Bauherrn nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert, gilt das Werk als abgenommen.
- Voraussetzung = Fertigstellung
- Ist der Bauherr Verbraucher, muss er hierauf bei Fristsetzung in Textform (zumindest email) hingewiesen werden.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Fiktive Abnahme: § 640 Abs.2 BGB

Wie geht es bei Verweigerung der Abnahme weiter?



Zustandsfeststellung nach § 650g BGB

Änderung des Werkvertragsrechts

- Zustandsfeststellung: § 650g BGB Ablauf

- Gemeinsam: Bauherr und Unternehmer begehen das Bauobjekt.
Schriftliche Zustandsbeschreibung
- Einseitig durch Unternehmer: Bleibt der Bauherr einem Termin fern, den der Handwerker zur gemeinsamen Zustandsfeststellung gesetzt hat, kann der Handwerker die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen. Diese ist vom Unternehmer zu unterschreiben und dem Bauherrn in Kopie zuzusenden.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Zustandsfeststellung: § 650g BGB Wirkung

- Ist in einer Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser danach entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Dies gilt nicht, wenn der Mangel seiner Art nach nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

Änderung des Werkvertragsrechts - Abnahme und Zustandsfeststellung

Fertigstellung der Werkleistung



Aufforderung zur Abnahme unter Fristsetzung (§ 640 Abs.2)



Wird die Abnahme unter Angabe zumindest eines Mangels verweigert?



Nein: alle Abnahmewirkungen treten ein



Ja: Zustandsfeststellung (nur
Gefahrübergang)

Änderung des Werkvertragsrechts

- Definition Bauvertrag: § 650a BGB

Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

Änderung des Werkvertragsrechts - Anordnungsrecht: § 650b BGB

Neu:

Bauherr kann unter bestimmten Voraussetzungen Änderungen der Bauausführung in Textform einseitig anordnen.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Anordnungsrecht: § 650b BGB Ablauf

- Änderungswunsch Bauherr
- Unternehmer muss Angebot unterbreiten. Stammt die Planung vom Bauherrn erst nach Übergabe von Änderungsplanung
- In bestimmten Fällen kann der Unternehmer Unzumutbarkeit einwenden.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Anordnungsrecht: § 650b BGB Ablauf

- Versuch der Einigung zwischen Bauherr und Unternehmer über Änderung und Vergütung.
- Nach 30 Tagen ohne Einigung kann der Bauherr die Änderung einseitig anordnen. Unternehmer muss Änderung umsetzen.
- In bestimmten Fällen kann der Unternehmer Unzumutbarkeit einwenden.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Vergütung bei Anordnungen: § 650c BGB

- Erste Möglichkeit: tatsächlich erforderliche Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.
- Zweite Möglichkeit: Ansätze aus einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation.
- Wahlrecht beim UN/Handwerker

Änderung des Werkvertragsrechts

- Vergütung bei Anordnungen: § 650c BGB

Wurde die Änderungsleistung ausgeführt, entsteht Anspruch auf Abschlagszahlung. Höhe:

- Tatsächliche Kosten mit angemessenen Zuschlägen
- Urkalkulation
- 80% eines Angebotes für die Änderungsleistung

Änderung des Werkvertragsrechts

- Bauhandwerkersicherung: § 650f BGB

- Bedeutung der Vorschrift
- Kein Anspruch auf Sicherheit bei der öffentlichen Hand und bei einem Verbraucherbauvertrag

Änderung des Werkvertragsrechts

- Schlussrechnung: § 650g Abs.2 BGB

- Neu: Für den Schlusszahlungsanspruch ist neben der Abnahme nunmehr die Übergabe einer prüfbaren Schlussrechnung Fälligkeitsvoraussetzung.
- Rechtsfolgen:
 - Verjährungsbeginn Vergütungsanspruch
 - Anspruch auf Zinsen

Änderung des Werkvertragsrechts

- Verbraucherbaupvertrag: § 650i

- Vertrag eines Verbrauchers als Bauherr
- Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen
- Verbraucherbaupvertrag muss in Textform abgeschlossen werden

Änderung des Werkvertragsrechts - Verbraucherbaupvertrag:

- Vor Vertragsschluss muss dem Verbraucher eine Baubeschreibung übergeben werden. Muster in Art. 249 EGBGB.
- Widerrufsrecht des Verbrauchers. Belehrung erforderlich. Muster in Art. 249 § 3 EGBGB.

Änderung des Werkvertragsrechts - Verbraucherbaupvertrag:

- Verbraucher muss max. 85% der an sich berechtigten Abschlagszahlungsansprüche ausgleichen.

Das neue Bauvertragsrecht

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung
der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Dr. Alexander Zahn

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

zahn@koeble-kollegen.de