

Das neue Bauvertragsrecht

Handreichung der Anwaltskanzlei

Dietz & Kunschke

Neuer Markt 7, 18439 Stralsund

1. Kaufvertrag:

- a) Haftung des Verkäufers für Aus- und Einbaukosten bei Materialfehlern
- b) Regress in der Lieferkette

2. Werkvertrag:

- a) Abschlagszahlungen
- b) Erleichterte fiktive Abnahme
- c) Kündigung aus wichtigem Grund (mit Zustandsfeststellung)

3. Bauvertrag:

- a) Anordnungsrecht des Auftraggebers für geänderte und zusätzliche Leistungen
- b) Vergütungsanpassung bei geänderten und zusätzlichen Leistungen
- c) Bauhandwerkersicherung (Abbrucharbeiten (+), Verbraucherbaupvertrag (-))
- d) Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme
- e) Fälligkeit der Vergütung nur mit prüffähiger Rechnung

4. Verbraucherbaupvertrag:

- a) Pflicht zur Erstellung einer (verbindlichen) Baubeschreibung
- b) Widerrufsrecht für den Auftraggeber
- c) Abschlagszahlungen
- d) Herausgabe von Unterlagen

5. Bauträgervertrag

Nur partielle Geltung der Vorschriften zum Werk-, Bau- und Verbraucherbaupvertrag

6. Architekten- und Ingenieurvertrag:

- a) Anwendung des Werkvertragsrechts und teils der Bauvertragsvorschriften
- a) Sonderkündigungsrecht des AG nach Vorlage der Planungsgrundlage
- b) Teilabnahme nach Abnahme der Bauleistungen
- c) Leistungsverweigerungsrecht des Architekten bei Gesamtschuld mit Unternehmer

1. Kaufvertrag:

a) Haftung des Verkäufers für Aus- und Einbaukosten bei Materialfehlern:

Anders als in der bisherigen Rechtslage haben jetzt nicht nur Verbraucher, sondern auch Handwerker gegen den Lieferanten von mangelhaften Baustoffen einen Anspruch auf Erstattung der Aus- und Einbaukosten, wenn ein Austausch erforderlich wird. Dem Handwerker obliegt aber die Pflicht, die Ware unmittelbar bei Anlieferung auf Mängel zu prüfen. Erstattungsanspruch also nur, wenn der Mangel nicht erkennbar war.

Anders als bei Verbrauchern kann der Baustoffhändler in den Geschäftsbedingungen gegenüber den Handwerkern seiner Haftung begrenzen.

ACHTUNG: Ab dem 01.01.2018 auf neue AGB der Baustofflieferanten achten.

b) Regress in der Lieferkette

Wird ein Baustoffhändler während der üblichen fünf Jahre Gewährleistung nach BGB wegen mangelhafter Ware in Anspruch genommen, so kann er diese Haftung an jeden Vorlieferanten bis hin zum Hersteller weitergeben. Die Gewährleistungsfrist beginnt erst mit dem Einbau beim Endverbraucher.

2. Werkvertrag:

a) Abschlagszahlungen

Höhe der Abschlagszahlungen richten sich nach dem Wert der erbrachten, vertragsgemäßen Leistungen (=Vertragspreise)

Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln in Höhe i.d.R. des Doppelten der Mangelbeseitigungskosten, gleich ob wesentliche oder unwesentliche Mängel vorliegen

b) Erleichterte fiktive Abnahme:

Der Unternehmer kann dem Auftraggeber in angemessener Frist einen Termin zur Abnahme setzen. Erscheint der Auftraggeber nicht, so gilt die Abnahme als erfolgt, es sei denn, der Auftraggeber widerspricht unter Nennung mindestens eines Mangels.

Ggf. können später noch weitere Mängel nachgeschoben werden.

Die Grenze der Mangelrügen liegt nur dort, wo es reine Böswilligkeit ist.

Wird die Abnahme vom Auftraggeber verweigert, so hat der Unternehmer einen Anspruch auf Zustandsfeststellung (siehe unten 3.d).

c) Kündigung aus wichtigem Grund (mit Zustandsfeststellung)

Ein solcher Anspruch auf Zustandsfeststellung zum Zwecke der Beweissicherung besteht auch bei Kündigung aus wichtigem Grunde.

3. Bauvertrag:

a) Anordnungsrecht des Auftraggebers für geänderte und zusätzliche Leistungen

Ähnlich wie bisher bei einem VOB Vertrag kann der Auftraggeber dem Werkunternehmer verbindlich zusätzliche Leistungsaufträge erteilen, sofern diese Arbeiten in sein Gewerk fallen. Ablehnung nur bei Unzumutbarkeit.

Bei Änderungsverlangen nebst Vorlage der Planung dieser Änderung durch den AG muss AN ein Angebot über Mehr- oder Mindervergütung erstellen,

Ausnahme:

- bei **nicht notwendigen** Änderungen sind diese unzumutbar.
- bei **notwendigen** Änderungen muss AN die Planung erbringen.

Kommt binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsverlangens keine Einigung über die Leistungsänderung und/oder die Vergütungsfolge zustande, kann der AG jede Leistungsänderung anordnen (Grenze bei Unzumutbarkeit).

Die Anordnung muss in Textform (auch E-Mail) erfolgen.

b) Vergütungsanpassung bei geänderten und zusätzlichen Leistungen

- die Vergütung für Leistungsänderungen ist vollständig von den Vertragspreisen abgekoppelt.

- Gewinne oder Verluste aus den tatsächlichen Kosten gegenüber den kalkulierten Kosten gelten nur für die unangetastete Leistung und setzen sich im Nachtrag nicht fort.

Achtung:

Obliegt dem Unternehmers auch die Planung des Bauwerks, steht ihm nach § 650b Abs. 1 Satz 1 **Nr. 2 BGB (geänderte Ausführung bei gleichem Ergebnis)** kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

Nur wenn der AG ein **geändertes Ergebnis** wünscht, wird die Vergütung angepasst (§ 650b Abs. 1 Satz 1 **Nr. 1 BGB**).

Einigen die Parteien sich bei Anordnung von Mehrleistungen nicht auf eine Vergütung, so kann der AN zunächst 80% seiner Angebotskosten fordern und bei Nichtzahlung seine Arbeiten einstellen.

c) Bauhandwerkersicherung § 650f BGB

Die Regelung ist weitgehend unverändert wie im bisherigen § 648a BGB. Kein Anspruch des Handwerkers auf Sicherheiten gegen den Verbraucher.

d) Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme § 650g BGB

Wird die Abnahme vom Auftraggeber verweigert, so hat der Unternehmer einen Anspruch auf Zustandsfeststellung, damit gegebenenfalls zu klären ist, welche Mängel trotz fehlender Abnahme nachträglich entstanden sind (Beweislastumkehr).

e) Fälligkeit der Vergütung im BGB nun wie in § 16 VOB geregelt:

AN muss dem AG eine prüffähige Schlussrechnung stellen

Einwendungen gegen die Prüffähigkeit kann der AG nur binnen 30 Tagen nach Erhalt der Schlussrechnung erheben.

Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung auch noch später.

4. Verbraucherbaupvertrag:

a) Pflicht zur Erstellung einer (verbindlichen) Baubeschreibung § 650k BGB, sofern der AG nicht die Planung stellt.

Abs. 1: Baubeschreibung wird Vertragsinhalt, wenn nicht abweichend geregelt

Abs. 2:

- Lücken oder Unklarheiten sind durch Vertragsauslegung zu schließen. (z.B. Komfort- und Qualitätsstandards der sonstigen Leistung)
- Zweifel gehen zu Lasten des AN, wenn AG nicht die Beschreibung gestellt hat.

Abs. 3:

der Vertrag muss Zeitangaben enthalten

- verbindliche Angaben zur Fertigstellung oder Dauer der Baumaßnahme;
- bei Fehlen der Zeitangaben im Vertrag, gilt die Baubeschreibung;
- fehlen Zeitangaben auch dort, gilt § 271 BGB:
 - AN muss alsbald nach Vertragsschluss mit den Arbeiten beginnen
 - AN muss die Bauarbeiten in angemessener Zeit zügig beenden

b) Widerrufsrecht für den Auftraggeber

Schließt einen Unternehmer mit einem Verbraucher als Bauherrn einen Bauvertrag, so hat der Bauherr ein 14-tägiges Widerrufsrecht.

ACHTUNG: Hierauf hat der Bauunternehmer den AG schriftlich hinzuweisen!
Der Gesetzgeber stellt ein Muster für eine Widerrufserklärung bereit.

Innerhalb dieser zweiwöchigen Frist kann der Bauherr ohne Haftungsansprüche vom Vertrag zurücktreten; er hat lediglich das zu vergüten, was an Leistung bis dahin erbracht wurde. Die Frist beginnt aber erst mit der ordnungsgemäßen Belehrung durch den Handwerker.

Wird der Verbraucher durch den Unternehmer nicht auf sein Rücktrittsrecht verwiesen, so läuft für einen möglichen Widerruf eine maximale Frist von einem Jahr und 14 Tagen mit den vorbezeichneten Rechtsfolgen.

Fazit: Beim Verbrauchervertrag schriftlich (!) auf das Widerrufsrecht hinweisen; möglichst das Muster-Widerrufs-Formular aushändigen. Dann besteht zwei Wochen später Vertragssicherheit.

c) Abschlagszahlungen

Der Werkunternehmer hat gegenüber einem Verbraucher nur Anspruch auf **90 %** der Vergütung **für erbrachte Leistungen**.

Zusätzlich darf der Verbraucher **5 % der Gesamtvergütung** bis zur Schlusszahlung einbehalten.

Der Unternehmer kann aber durch Bürgschaft ablösen.

Eine Bürgschaft vom Verbraucher zu fordern, ist unwirksam.

d) Herausgabe von Unterlagen

Der Werkunternehmer muss Unterlagen erstellen und an AG aushändigen zum Nachweis gegenüber Behörden wegen der Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften:

- Abs. 1: vor Baubeginn für das Bauvorhaben
- Abs. 2: mit der Fertigstellung seiner Leistungen für Bauausführung.
- Abs. 3: Unterlagen für Dritte zum Nachweis der Einhaltung von Bestimmungen, sofern der Unternehmer die berechtigte Erwartung geweckt hat, dass er diese Bedingungen einhalten werde (z.B. KfW Standard eingehalten für die KfW-Bank etc).

5. Bauträgervertrag

Nur partielle Geltung der Vorschriften zum Werk-, Bau- und Verbraucherbauvertrag

6. Architekten- und Ingenieurvertrag:

a) Anwendung des Werkvertragsrechts und teils der Bauvertragsvorschriften

In § 650p BGB gibt es jetzt eine Legaldefinition des Architektenvertrages.

Dieser ist als 2-Phasen-Modell ausgestaltet und teilt sich in eine Zielfindungsphase und eine Ausführungsphase.

b) Sonderkündigungsrecht des AG nach Vorlage der Planungsgrundlage

Erteilt der Bauherr dem Architekten einen umfangreichen Planungsauftrag, so besteht ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht nach Vorlage der Planungsgrundlagen, d.h., zu dem Zeitpunkt, an dem der Bauherr erstmals bautechnischen Umfang und Gesamtkosten seiner Bauidee realisieren kann.

Der Architekt hat daher keinen Anspruch auf die vollständige Vergütung abzüglich seiner Ersparnisse (649 BGB), sondern nur für die bis dahin geleistete Arbeit.

c) Teilabnahme nach Abnahme der Bauleistungen

Wurde einem Planer bisher das gesamte Leistungsspektrum bis einschließlich Leistungsphase neun beauftragt, so hatte er für seine Leistungen noch fünf Jahre nach Ablauf der letzten Handwerker Gewährleistungsfrist für seine Gesamtleistung zu haften. Nach neuem Recht hat der Planer nach der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung) einen Anspruch auf Teilabnahme, so dass er für alle bis dahin erbrachten Leistungen genauso lange haftet wie die Bauhandwerker. Nach Ablauf der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) hat der Planer sodann weitere fünf Jahre nur noch für Fehlleistungen in dieser Leistungsphase zu haften.

d) Leistungsverweigerungsrecht des Architekten bei Gesamtschuld mit Unternehmer

Für Fehler in der Planungsphase haftet der Planer den Bauherrn alleine und direkt.

Für Leistungsmängel im Rahmen der Bauüberwachung hingegen haftet der Planer gesamtschuldnerisch mit den Handwerkern. Diese Rechtslage bleibt wie bisher; jedoch hat der Planer ein Leistungsverweigerungsrecht zur Mangelbeseitigung, wenn der Bauherr nicht zunächst den Werkunternehmer auf Mangelbeseitigung in Anspruch nimmt. Der Planer haftet also grundsätzlich nachrangig.

Dies gilt im Verhältnis zum Bauherrn; das Ausgleichsrecht zwischen Planer und Handwerker im Verhältnis ihres jeweiligen Verschuldens bleibt hiervon unberührt.

Nachwort

Zusammenfassend sei nochmals festgehalten:

Alle Arbeiten von Handwerkern und Planern fallen unter den Oberbegriff Werkvertrag: es wird also ein **Leistungserfolg** geschuldet.

Es gibt einige Besonderheiten, wenn es bei diesem Werkvertrag um eine Baumaßnahme geht.

Es gibt weitere Besonderheiten, wenn der Bauherr zudem noch ein Verbraucher ist.

Während der Handwerker oder Planer mit gewerblichen Vertragspartnern das meiste noch aushandeln kann, ist dies bei einem Verbraucher als Auftraggeber meist unwirksam.

Der Handwerker hat also eine Vielzahl von Pflichten und Risiken.

Bei einem Verbraucher muss der Handwerker

- eine konkrete Baubeschreibung, ggf. eine Objektdokumentation sowie
- einen konkreten Zeitplan vorlegen;
- schriftlich auf das Widerrufsrecht hinweisen
- beschränkte angemessene Abschlagszahlungen berechnen.

Es mag sich in der Baupraxis selbst möglicherweise nicht sehr viel ändern; das Risiko des Unternehmers steigt jedoch, wenn er die neuen gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt.

Für Rückfragen hiezustehen wir Ihnen wie bisher jederzeit zur Verfügung, gerne auch per E-Mail, und bedanken uns nochmals für Ihr freundliches Interesse.

ANWALTSKANZLEI - DIETZ

Arno P. Dietz - Christian Kunschke
Neuer Markt 7, 18439 Stralsund
Tel: 03831 - 310 312
Mail: info@anwaltskanzlei-dietz.de