

DAS NEUE BAUVERTRAGSRECHT AB 01.01.2018

Rechtsanwalt Volker Grundmann
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
GRUNDMANN IMMOBILIENANWÄLTE Berlin

Reform des Bauvertragsrechts

2

- „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren“ (verkündet 28.04.2017)
- gilt für Werk-/Bauverträge, die ab dem **01.01.2018** geschlossen werden.

wesentliche Änderungen

3

- spezielle Regelungen für den Bauvertrag im Werkvertragsrecht des BGB
- Stärkung Verbraucherschutz durch Verbraucherbaupvertrag
- Bauträgervertrag als eigener Vertragstyp
- Architekten- und Ingenieurvertrag: Reduzierung gesamtschuldnerische Haftung mit dem Bauunternehmen durch Vorrang der Nacherfüllung durch den Bauunternehmer

Abschlagszahlungen, §632a BGB

4

- *(1) Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern....*
- **altes Recht: Wertzuwachs**
- **neues Recht: Höhe des Wertes der erbrachten und nach Vertrag geschuldeten Leistungen**

NEU! Kündigung aus wichtigem Grund

5

- §648a BGB
- *„1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann....“*

NEU! Kündigung aus wichtigem Grund

6

- Fortsetzung unzumutbar
- auf Verlangen: gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes
- bei Nichtmitwirkung: Beweislast für Bautenstand hat Partei, die nicht mitwirkt
- Vergütung: (nur) für bis zur Kündigung erbrachte Leistung
- Unterschied zur freien Kündigung:
- Unternehmer kann vereinbarte Vergütung verlangen mit Anrechnung ersparter Aufwendungen

Schadenersatz, § 648a Abs. 6 BGB neu

7

- Anspruch auf Schadenersatz, wenn eine Partei den wichtigen Grund, der Anlass der Kündigung war, schuldhaft herbeigeführt hat

Die Abnahme, § 640 BGB

8

- Entgegennahme der Leistung als im wesentlichen vertragsgemäß
- Folgen:
 - Erfüllungsstadium → Gewährleistungsstadium
 - Werklohn fällig
 - Gefahrübergang
 - Beweislastumkehr für Mängel
 - offenkundige Mängel müssen angezeigt werden, um Rechte zu wahren
 - Vertragsstrafen müssen vorbehalten werden
 - Beginn der Verjährung für Mängel

Abnahme, § 640 BGB

- *(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.*
- *(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.*

Neu für alle Werkverträge: Abnahmefiktion nach Aufforderung

10

- fiktive Abnahme in § 640 Abs. 2 BGB neu geregelt
- Abnahmefiktion:
 - ▣ Werk fertiggestellt
 - ▣ Unternehmer setzt Besteller eine angemessene Frist zur Abnahme
 - ▣ Besteller hat Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert
- Fiktion tritt also ein, wenn Besteller sich entweder
 - ▣ gar nicht zum Abnahmeverlangen äußert oder
 - ▣ wenn er Abnahme verweigert, ohne Mängel zu benennen.

NEU! Bauvertrag, § 650a BGB

11

- Definition Bauvertrag im Gesetz, §650a BGB
- (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.

NEU! Anordnungsrecht, § 650a BGB

12

- Besteller ist nun berechtigt,
 - ▣ eine Änderung des vertraglich vereinbarten Werkerfolges oder
 - ▣ eine Änderung, die notwendig ist, um den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen
- zu verlangen
- Anpassung der Vergütung wahlweise auf Basis der ursprünglichen Kalkulation oder anhand der tatsächlich erforderlichen Kosten

Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme, § 650 g BGB

13

- Bauunternehmer kann verlangen, dass Besteller an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Werkes mitwirkt
- einseitige Zustandsfeststellung wenn Besteller zum vereinbarten oder vom Unternehmer bestimmten Termin nicht erscheint
- Protokoll hierüber muss er dem Besteller zur Verfügung stellen
- wenn keine offenkundigen Mängel erkennbar sind, wird vermutet, dass solche gegebenenfalls erst nachträglich und durch das Verschulden des Bestellers entstanden sind
- Ausnahme für Mängel, die der Besteller nicht verursacht haben kann, beispielsweise Materialfehler oder die nicht plangerechte Herstellung

Schlussrechnung, § 650g Abs. 4 BGB

14

- Werklohn fällig,
- Abnahme des Werks durch Besteller und
- **prüffähige Schlussrechnung**
- Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist
- gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat

Verbraucherbauvertrag, § 650i BGB

15

1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

(2) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform.

- **Widerrufsrecht des Bestellers: 2 Wochen, falls Unternehmer ordnungsgemäß belehrt hat (Musterbelehrung: Anlage 10 zu Art. 249 §3 EGBGB) –nicht: bei notarieller Beurkundung**
- **Baubeschreibung in Textform**
- **Vereinbarung zur Fertigstellung**
- **Begrenzung von Abschlagszahlungen**
- **Herausgabe von Unterlagen**

Bauträgervertrag, § 650u BGB

16

- einige werkvertraglichen Vorschriften gelten nicht:
- kein Recht zur freien Kündigung des Werkvertrages (§ 648 BGB)
- kein Anordnungsrecht
- Inhalt der Baubeschreibung *wird* nicht Vertragsinhalt - wegen notarieller Beurkundung ist die Baubeschreibung unmittelbar Vertragsinhalt
- kein Widerrufsrecht beim Verbraucherbauvertrag
- keine Begrenzung von Abschlagszahlungen (Verbraucherbauvertrag in § 650m BGB) wg. § 3 Abs. 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Architektenhaftung: Vorrang der Nacherfüllung

17

- Vorrang der Nacherfüllung, § 650t BGB
- Besteller muss zunächst dem Bauunternehmer eine Frist zur Mangelbeseitigung setzen
- erst wenn die Frist erfolglos verstrichen ist, kann der Bauherr den Architekten in Anspruch nehmen.
- Entlastung des Architekten nur bei Überwachungsfehlern
- bei fehlerhafter Planung kann der Besteller den Architekten unmittelbar in Anspruch nehmen

Ein- und Ausbaukosten bei mangelhaftem Baumaterial

18

- § 439 Abs. 3 BGB **neu**, gilt für alle ab 1.1.2018 geschlossenen Kaufverträge
- Käufer von mangelhaftem Material, das er bestimmungsgemäß eingebaut oder angebracht hat, kann von seinem Lieferanten auch die Kosten verlangen, die für das Entfernen des mangelhaften und den Einbau von mangelfreiem Material anfallen
- Regress in der Lieferkette, § 445a BGB **neu**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

