

Neues Werkvertrags- und Baurecht seit 1. Januar 2018

Das neue Werk- und Baurecht trat am 1. Januar 2018 in Kraft und gilt für alle Verträge, die ab dem 1. Januar 2018 abgeschlossen wurden. Der Bauvertrag wurde als „besonderer Werkvertrag“ neu im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt, die Haftungsfälle für Handwerker für eingebautes, fehlerhaftes Material wurde beseitigt.

Neu ist der gesetzliche Begriff des Bauvertrags § 650 a BGB

Der Bauvertrag ist eine spezielle Form des Werkvertrags, sodass dessen Regelungen grundsätzlich auch auf ihn anwendbar sind. Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerkes, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Auch ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerkes ist ein Bauvertrag, **wenn** das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von **wesentlicher** Bedeutung ist. Ob es sich um einen Bauvertrag oder Werkvertrag handelt, ist von großer rechtlicher Relevanz, jedoch häufig schwierig festzustellen. Kleinere Reparaturarbeiten sind Werkverträge.

1.) Werkvertrag – Änderungen

Die allgemeinen Vorschriften gelten für alle Werkverträge auch für Bauverträge und den Verbraucherbauvertrag – siehe 3.).

Abschlagszahlungen § 632a BGB

Der Anspruch auf Abschlagszahlungen bleibt bestehen, die Berechnung des Abschlags hat sich geändert. Maßgeblich ist jetzt der Wert der erbrachten Leistung.

Abnahmefiktion § 640 Abs. 2 BGB

Der Besteller kann die Abnahme nicht mehr durch einfaches Schweigen verhindern. Fordert der Unternehmer den Besteller unter Setzung einer angemessenen Frist zur Abnahme auf und reagiert der Besteller darauf nicht, indem er nicht mindestens einen konkreten Mangel nennt, tritt die fiktive Abnahme ein. Wenn der Besteller Verbraucher ist, muss der Unternehmer mit der Aufforderung zur Abnahme auch auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hinweisen.

Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund stand bisher, obwohl anerkanntes geltendes Recht, nicht im Gesetz. Nunmehr wurde es ins Gesetz aufgenommen. Es gilt für beide Vertragspartner. Wird aus wichtigem Grund gekündigt, sind beide Vertragsparteien verpflichtet, gemeinsam den Leistungsstand festzustellen. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei mit einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsfeststellung fern, trägt diese Partei die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung.

2.) Spezielle Regelungen nur für den Bauvertrag und den Verbraucherbauvertrag

Anordnungsrecht des Bestellers § 650 b BGB

Erstmalig wird im BGB ein Anordnungsrecht des Bestellers geregelt. Es werden zwei gesetzliche Fälle unterschieden.

1. Fall: Änderung des vereinbarten Werkerfolges (§ 650b Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BGB) z. B. Leistungen, die über das vertraglich Vereinbarte hinausgehen.
2. Fall: Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig sind (§ 650b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB). Dazu gehören zum Beispiel Anordnungen, ohne die das vertraglich vereinbarte Werk nicht hergestellt werden könnte, da es ansonsten mangelhaft oder für die angestrebte Nutzung untauglich wäre.

Rechtsfolgen des § 650 Abs. 1 BGB in beiden Fällen:

Die Parteien sollen ein Einvernehmen über den Nachtrag anstreben. Der Unternehmer muss ein Angebot über Mehr- oder Mindervergütung abgeben. Bei einem Nachtrag nach Fall 1 besteht die Verpflichtung zur Angebotsabgabe nur, wenn die Ausführung der Änderung für den Unternehmer zumutbar ist. Das Angebot des Unternehmers muss prüffähig sein.

Wenn es zu keiner Einigung über den Nachtrag binnen 30 Tagen kommt, hat der Besteller ein Anordnungsrecht. Diese einseitige Anordnung bedarf der Textform (§ 126 BGB). Erst dann sollte der Auftragnehmer mit den Arbeiten beginnen.

Vergütungsanpassung bei Anordnungen § 650b, § 650c BGB

Im Gegenzug besteht ein Anspruch des Unternehmers auf Nachtragsvergütung. Die Höhe des vermehrten oder verminderten Aufwandes ist nach den tatsächlichen, erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.

Bis zu 80 Prozent der für den Nachtrag kalkulierten Vergütung können als Abschlagszahlung verlangt werden. Wird später festgestellt, dass die verlangte Abschlagszahlung zu hoch angesetzt war, ist der Überschuss verzinst zurückzuzahlen.

Bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht oder die Nachtragsvergütung kann mittels einer einstweiligen Verfügung das Landgericht angerufen werden. Die Eilbedürftigkeit muss nicht nachgewiesen werden, aber die Gründe für das Bestehen des Anspruches müssen immer belegt werden.

Sicherungshypothek und Bauhandwerkersicherung § 650 e BGB

Die Sicherungshypothek ist nun in § 650e BGB ohne inhaltliche Änderung geregelt.

Eine Bauhandwerkersicherung kann jetzt auch von einem Verbraucher verlangt werden. Nur dann nicht, wenn mit diesem ein Verbraucherbauvertrag oder ein Bauträgervertrag geschlossen wird. Daher kann eine Bauhandwerkersicherung auch für einzeln vergebene Bauleistungen von Verbrauchern verlangt werden.

Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme § 650g Abs. 1 bis 3 BGB

Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von mindestens einem Mangel, kann vom Besteller eine gemeinsame Zustandsfeststellung verlangt werden. Das Protokoll über die Zustandsfeststellung muss Angaben über den Tag der Anfertigung enthalten, und ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Wird die Mitwirkung verweigert, kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung alleine durchführen. Dem Besteller ist eine unterschriebene Protokollabschrift zu übergeben.

Werden bei der Zustandsfeststellung wesentliche Mängel festgestellt, hat der Unternehmer erst nach Mangelbeseitigung einen Anspruch auf Abnahme. Bei Feststellung unwesentlicher Mängel besteht ein Anspruch auf Abnahme, unwesentliche Mängel sind zu beseitigen.

Hat der Besteller das Werk schon in Besitz genommen, und tritt danach ein offenkundiger Mangel auf, wird gesetzlich vermutet, dass dieser vom Besteller zu vertreten ist.

Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung

Eine prüffähige Schlussrechnung ist jetzt neben der Abnahme, wie bisher bei Geltung der VOB, immer eine Fälligkeitsvoraussetzung für die Vergütung beim Bauvertrag. Eine Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Die Schlussrechnung gilt als prüffähig, wenn nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang begründete Einwendungen vom Besteller gegen die Prüffähigkeit erhoben werden.

Schriftform der Kündigung § 650h BGB

Jede Kündigung eines Bauvertrages bedarf nunmehr der Schriftform. Bei Nichteinhaltung der Schriftform ist die Kündigung unwirksam.

3.) Verbraucherbauvertrag § 650 i BGB

Ein Verbraucherbauvertrag ist ein Vertrag, durch den ein Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu **erheblichen** Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Beim Verbraucherbauvertrag geht es um schlüsselfertiges Bauen, weshalb nur wenige Handwerksbetriebe betroffen sind.

Die Textform des Vertrages ist hier zwingend vorgeschrieben.

Baubeschreibungspflicht und Inhalt des Vertrages § 650 j, § 650 k BGB

Der Unternehmer hat die Pflicht, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe seiner Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen. Die Mindestanforderungen der Baubeschreibung sind in Art. 249 § 1 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) aufgeführt. Der Vertrag muss zudem verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung enthalten, mindestens aber die Dauer der Bauausführung.

Widerrufsrecht des Verbrauchers § 650 l BGB

Der Verbraucher hat ein Widerrufsrecht über das der Unternehmer den Verbraucher zu belehren hat. Das Muster für die Widerrufsbelehrung ist in Art. 249 §3 EGBGB geregelt.

Abschlagszahlungen und Sicherheit für die Fertigstellung § 650m BGB

Der Unternehmer kann auch bei einem Verbraucherbauvertrag Abschlagszahlungen in Höhe von maximal 90 Prozent der vereinbarten Vergütung inklusive Nachtragsforderungen verlangen, muss aber bei der ersten

Abschlagszahlung dem Verbraucher Sicherheit für die Fertigstellung in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Vergütung leisten.

Erstellung und Herausgabe von Unterlagen § 650 n BGB

Der Unternehmer ist verpflichtet, die Planungsunterlagen zu erstellen und an den Verbraucher herauszugeben.

Unabdingbarkeit, abweichende Vereinbarungen § 650 o BGB

Von § 640 Abs. 2 Satz 2 (Abnahme) den §§ 650 i-650 l und 650 n kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden.

Einrichtung von Baukammern und Bausenaten § 72 a, § 119 a Gerichtsverfassungsgesetz

Bei den Landgerichten und Oberlandesgerichten werden Baukammern eingerichtet.

Aus- und Einbaukosten § 439 Abs. 3 BGB

Bislang bekam ein Handwerker, dem fehlerhaftes Material von einem Händler geliefert wurde und der dadurch in die Mängelhaftung geriet, fast immer nur das Material ersetzt. Dies hat nun ein Ende. Handwerker erhalten von Händlern auch die Arbeitskosten erstattet, die ihnen durch den Einbau fehlerhaften Materials entstanden sind.

Voraussetzung dafür ist, dass mangelhaftes Material in eine andere Sache eingebaut oder an einer anderen Sache angebracht wurde.

Der Anspruch auf Erstattung umfasst alle Kosten, die zur Behebung des Mangels erforderlich sind. Das können sein:

- Anfahrtskosten zum Kunden
- Fehlersuche zur Verifizierung des Mangels
- Ausbau / Demontage der mangelhaften Sache
- Abwicklung des Umtausches gegen eine mangelfreie Sache oder Zurücksendung der mangelhaften Sache an den Lieferanten
- erneute Zurichtung
- Wiedereinbau / erneute Montage
- gegebenenfalls neue Funktionsproben und Änderung der Dokumentationen
- Sachbearbeitungskosten für die Abwicklung

Achtung AGBs: Händler können die Haftung in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) einschränken. Ein vollständiger Ausschluss in den AGBs ist unzulässig. Inwieweit Einschränkungen zulässig sind, lässt der Gesetzgeber offen. Hier muss die Entwicklung der Rechtsprechung abgewartet werden.