



Das neue Bauvertragsrecht 2018

- Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur
Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung -

Dr. Andreas Stangl

Informationen zur Person

Name : **Dr. Andreas Stangl**
- Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Rechtsanwalt : Kanzlei am Steinmarkt
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt,
Rechtsanwälte PartGmbH
Steinmarkt 12
93413 Cham

Erreichbar unter: T: 09971/85400
F: 09971/40180
info@kanzlei-am-steinmarkt.de



Einleitung

Einleitung | Gründe der Neuregelung

Gründe der Neuregelung

- Werkvertragsrecht BGB unpassend + lückenhaft in der Baupraxis
- VOB/B als Lösungsansatz in der Vergangenheit risikobehaftet
 - a) Privilegierung VOB/B nur, wenn VOB/B insgesamt vereinbart, ohne jegliche Abweichung
 - b) Privilegierung VOB/B gegenüber Verbraucher nicht gegeben
- Unzureichender Verbraucherschutz; es gibt keinen Verbraucherbauvertrag
- Architekten- Ingenieurverträge bislang gesetzlich nicht geregelt
- Bauträgervertrag bislang gesetzlich nicht geregelt
- Korrektur der Rechtsprechung des BGH zu Ein- und Ausbaurkosten bei mangelhaftem Material im kaufmännischen Verkehr

Inkrafttreten der Neuregelung

Einleitung | Inkrafttreten der Neuregelung

Inkrafttreten der Neuregelung: Stichtag 01.01.2018

Beispiel 1: Angebot + Annahme vor 01.01.2018



= Es gilt altes Werkvertragsrecht

Beispiel 2: Angebot vor 01.01.2018; Annahme nach 01.01.2018



= Es gilt neues Werkvertragsrecht

Beispiel 3: Angebot + Annahme nach 01.01.2018



= Es gilt neues Werkvertragsrecht

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbaupvertrag im BGB

Bauvertrag – Definition und Abgrenzung

Vertragstyp	Werkvertrag	Bauvertrag	Verbraucherbaupvertrag
Definition	§ 631 BGB	§ 650a BGB	§ 650i BGB
Parteien	B2C B2B	B2C B2B	B2C
Leistung	Werk	Herstellung Wiederherstellung Beseitigung Umbau eines Bauwerks Außenanlage oder Teils davon	Bau eines neuen Gebäudes Erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
Normen	§§ 631ff. BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB §§ 650 i – o BGB

Die Bedeutung der VOB/B

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbaupvertrag im BGB

Die Bedeutung der VOB/B

Ist die VOB/B wirksam in einen Werkvertrag einbezogen, verdrängen/ergänzen ihre Regelungen die werkvertraglichen Normen.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass die gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts bzw. des Bauvertragsrechts gänzlich überflüssig wären und nur die VOB/B alleine gilt.

Die rechtlichen Spielregeln für das Bauvorhaben ergeben sich quasi in einer „Zusammenschau“ des BGB und der VOB/B.

Ein VOB-Vertrag bedeutet: **BGB + VOB/B.**

Tipp:

Es empfiehlt sich nach wie vor die VOB/B im unternehmerischen Verkehr einzubeziehen, da die Reform eine Reihe von offenen Fragestellungen aufwirft, die erst in den nächsten Jahren geklärt werden.

Anordnungsrecht, Vergütungsanpassung nach BGB

Anordnungsrecht, Vergütungsanpassung BGB

Die neue Rechtslage

BGB		VOB/B
Werkvertrag § 631 BGB	Bauvertrag § 650a BGB	Werk-/Bauvertrag
Konsensualprinzip	Anordnungsrecht des AG	Anordnungsrecht des AG
-	§ 650b BGB	§§ 1 Abs. 3, 4 VOB/B

Anordnungsrecht, Vergütungsanpassung BGB

Anordnungsrecht des AG nach BGB	
Begehren AG auf Änderung des vereinbarten Werkerfolgs	Begehren AG auf Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist
§ 650b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB	§ 650b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB
Parteien streben Einvernehmen an	Parteien streben Einvernehmen an
Pflicht AN Angebot zu erstellen über Mehrleistung oder Minderleistung	Pflicht AN Angebot zu erstellen über Mehrleistung oder Minderleistung
Ausnahme für Pflicht: Unzumutbarkeit für AN (Unzumutbarkeit für betriebsinterne Vorgänge, Beweislast AN)	Ausnahme für Pflicht: Unzumutbarkeit für AN nur nach § 275 BGB (Interessenabwägung)
Ausnahme für Pflicht: AG muss, wenn Verantwortung für Planung bei ihm, zunächst <ul style="list-style-type: none">- erforderliche Planung erstellen- Planung AN zur Verfügung stellen	Ausnahme für Pflicht: AG muss, wenn Verantwortung für Planung bei ihm, zunächst <ul style="list-style-type: none">- erforderliche Planung erstellen- Planung AN zur Verfügung stellen

Anordnungsrecht, Vergütungsanpassung BGB

Anordnungsrecht des AG nach BGB	
Keine Einigung binnen 30 Tagen ab Zugang Änderungsbegehren	Keine Einigung binnen 30 Tagen ab Zugang Änderungsbegehren
Anordnung des AG in Textform	Anordnung des AG in Textform
Pflicht des AN der Anordnung nachzukommen	Pflicht des AN der Anordnung nachzukommen
Ausnahme für Pflicht: Zumutbarkeit	-

Vergütungsanpassung nach BGB

Anspruch AN auf Vergütung	
§ 650c Abs. 1 BGB	§ 650c Abs. 2 BGB
tatsächlich erforderliche Kosten + angemessene Zuschläge für AGK, Wagnis, Gewinn	Urkalkulation, wenn vereinbarungsgemäß hinterlegt, widerlegbare Vermutung für Angemessenheit des Preises
Kein Anspruch im Fall § 650b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB für vermehrten Aufwand, wenn Planung beim AN	Kein Anspruch im Fall § 650b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB für vermehrten Aufwand, wenn Planung beim AN

Rechnungen nach BGB

Rechnungen nach BGB

Schlussrechnung nach BGB

Werkvertrag § 631 BGB	Bauvertrag; § 650a BGB Verbraucherbauvertrag; § 650i BGB
§ 641 Abs. 1 BGB	§ 650g Abs. 4 BGB
Voraussetzungen: - Abnahme, § 640 BGB (bzw. Entbehrlichkeit nach § 641 Abs. 2 BGB)	Voraussetzungen: - Abnahme, §§ 640, 650g Abs. 1, 2, 3 BGB (bzw. Entbehrlichkeit nach § 641 Abs. 2 BGB) - Schlussrechnung, prüffähig a) Übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen und b) Nachvollziehbarkeit für AG Fiktion der Prüffähigkeit, wenn innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung keine begründeten Einwendungen erhoben werden
Fälligkeit Vergütung	Fälligkeit Vergütung

Rechnungen nach BGB

Auswirkung von Mängeln

Abschlagsrechnung nach BGB

unwesentliche oder wesentliche Mängel

Fälligkeit: +
aber
Druckzuschlag § 641 Abs. 3 BGB

Anspruch eingeschränkt

Abnahme und Zustandsfeststellung

Abnahme und Zustandsfeststellung

Zusammenfassung in Leitsätzen

Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB			
Abnahmeverlangen unter angemessener Frist			
AG keine Reaktion	AG erklärt Abnahme (evtl. unter Vorbehalt)	AG verweigert Abnahme ohne Angabe mind. eines Mangels	AG verweigert Abnahme unter Angabe mind. eines Mangels
Abnahme: +	Abnahme: +	Abnahme: +	Abnahme: -
Zustandsfeststellung nach § 650g BGB nicht vorgesehen			Möglichkeit AN: Zustandsfeststellung nach § 650g BGB

Abnahme und Zustandfeststellung

Zusammenfassung in Leitsätzen

Zustandfeststellung nach § 650g Abs. 1, 2, 3 BGB				
Verlangen des AN mit angemessener Frist auf Teilnahme zur Zustandfeststellung unter Bestimmung eines Termins				
gemeinsamer Termin + unterzeichneter Niederschrift		Unentschuldigtes Fernbleiben AG + ohne unverzügliche Mitteilung an AN		gemeinsamer Termin ohne unterzeichnete Niederschrift oder entschuldigtes Fernbleiben AG
		Möglichkeit AN: einseitige Zustandfeststellung + Zurverfügungstellung Niederschrift an AG		
Nicht offenkundiger Mangel	Offenkundiger Mangel	Nicht offenkundiger Mangel	Offenkundiger Mangel	Keine Regelung
Vermutung: -	Vermutung: + Ausnahme: Mangel nach Art nicht von AG verursacht	Vermutung: -	Vermutung: + Ausnahme: Mangel nach Art nicht von AG verursacht	

Kündigungsrechte

Kündigungsrechte

Die neue Rechtslage

Kündigungsrechte nach BGB	
freie Kündigung	Kündigung „wichtiger Grund“
§ 648 BGB	§ 648a BGB
AG	AG + AN

Verbraucher- bauvertrag

Regelungen des Verbraucherbaupertrages

Verbraucherbaupertrag

Das Merkmal „**Bau von neuen Gebäuden**“ umfasst nach der Vorstellung des Gesetzgebers nur Verträge über Maßnahmen, die das Grundstück wesentlich umgestalten. Beispielsweise der Bau von Wohngebäuden oder auch von Nebengebäuden zu Wohnzwecken.

Gebäude mit untergeordneter Funktion, beispielsweise Errichtung eines Schuppen oder eines Carports, sollen hiervon nicht umfasst sein.

Unter „**erhebliche Umbaumaßnahmen**“ sollen Maßnahmen fallen, die mit dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind.

Maßgeblich sind Umfang und Komplexität sowie das Ausmaß des Eingriffs in die Bausubstanz des Gebäudes.

Bloße Instandsetzungsmaßnahmen oder Renovierungsmaßnahmen eines Gebäudes (Neueindeckung des Daches, Fassadensanierung, usw.) sollen nicht von der Neuregelung des Verbraucherbaupertrages umfasst werden.

Der Verbraucherbaupertrag bedarf zwingend der **Textform**.

Regelungen des Verbraucherbaugesetzes

Baubeschreibungspflicht (§ 650j BGB) + Inhalt des Vertrages (§ 650k BGB)

Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig **vor** Abgabe seiner Vertragserklärung eine Baubeschreibung in **Textform** zur Verfügung zu stellen (vgl. Artikel 249 § 1 EGBGB).

Regelungen des Verbraucherbaugesetzes

In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks darzustellen. Sie muss **mindestens** folgende **Informationen** enthalten:

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

Regelungen des Verbraucherbaugesetzes

Tipp an Unternehmer:

Den Unternehmern ist zu empfehlen, lieber etwas mehr zu informieren als zu wenig. Tatsache ist, dass eine bloße funktionale Leistungsbeschreibung nicht mehr ausreichend ist.

Die **Baubeschreibung wird Vertragsinhalt**, wenn die Parteien nichts anderes vereinbaren (§ 650k Abs. 1 BGB).

Nach § 650k Abs. 2 BGB gehen **Zweifel** bei der **Auslegung des Vertrags**, insbesondere bei einer unvollständigen Baubeschreibung, zu **Lasten des Unternehmers**.

Unter „**sonstige vertragsbegleitende Umstände**“ können auch Prospektangaben, Exposés und Aussagen von Mitarbeitern des Unternehmers herangezogen werden.

Regelungen des Verbraucherbaugesetzes

Der Vertrag muss zudem verbindliche Angaben zum **Zeitpunkt** der Fertigstellung enthalten.

Kann ein solcher Termin bei Vertragsschluss noch nicht angegeben werden, ist zumindest die **Dauer** der Bauausführung in den Vertrag aufzunehmen (vgl. § 650k Abs. 3 BGB).

Tipp an Unternehmer:

Unternehmern ist zu empfehlen, die Angaben realistisch vorzunehmen, um nicht in Verzug zu geraten. Dies gilt auch für den Baubeginn, da ansonsten unverzüglich zu beginnen ist, was eventuell nicht geplant war. Vermieden werden sollte keinerlei Angaben zu machen, da dies den Unternehmer Auslegungszwängen Dritter unterwirft. Was später ein Sachverständiger zu der Zeitdauer ermittelt, ist höchst fraglich.

Regelungen des Verbraucherbaupertrages

Widerrufsrecht bei Verbraucherbauperträgen (§650I BGB)

Wie bei anderen Verbraucherverträgen steht dem Verbraucher eines Verbraucherbaupertrages ein Widerrufsrecht von **14 Tagen** ab dem Tag des Vertragsabschlusses zu, über das ihn der Unternehmer zu belehren hat (**Belehrungspflicht**).

Unterbleibt die Belehrung, beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen (§ 356e BGB). Die Widerrufsfrist endet **spätestens 1 Jahr und 14 Tage** nach Vertragsschluss, vgl. § 356e Satz 2 BGB.

Der Gesetzgeber hat der Vorschrift des Art. 249 § 3 EGBGB ein **eigenes Muster für die Widerrufsbelehrung** beigefügt.

Das Widerrufsrecht bei Verbraucherbauperträgen besteht im Gegensatz zu „normalen Verbraucherverträgen“ **unabhängig von der „Vertriebsform“**. Das Widerrufsrecht greift also generell und nicht nur bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und im Fernabsatz.

Sicherheiten

Sicherheiten

Anwendungsbereich § 650f BGB Verbraucher			
Vertragstyp	Werkvertrag, § 631 BGB	Bauvertrag, § 650a BGB	Verbraucherbau- vertrag § 650i BGB
B2B	-	+	Nicht anwendbar
B2C	-	+	-

Anspruch auf Erstattung der Ein- und Ausbaukosten beim Kaufvertrag

Anspruch Erstattung Ein- und Ausbaukosten

Nach der neuen Rechtslage wird die verschuldensunabhängige Haftung des Verkäufers erheblich ausgeweitet. Diese Ausweitung hat auch wirtschaftliche Bedeutung, da meistens Ein- und Ausbaukosten höher sind als der Preis des mangelhaften Materials selbst.

Gemäß § 439 Abs. 3 BGB ist die Haftung für Aus- und Einbaukosten davon abhängig, dass der Kaufgegenstand **eingebaut** bzw. **angebracht** wurde. Die Formulierung „Anbringen“ wurde vom Gesetzgeber bewusst gewählt, um auch Sachverhalte zu erfassen, in denen die Kaufsache nicht klassisch „eingebaut“ wurde.

Beispiel:

Anbringen von Dachrinnen, Leuchten oder ähnlichem und zum Zweck der Nacherfüllung abzuschleifende, erneut anzubringende mangelhafte Farben und Lacke.

Anspruch Erstattung Ein- und Ausbaukosten

Tipp Verkäufer:

Verkäufer können das Haftungsrisiko reduzieren, wenn sie die Art- und Verwendungsweise der Kaufsache definieren. Eine abweichende Verwendung würde dazu führen, dass die damit verbundenen Ein- und Ausbaukosten nicht zu erstatten wären. Der Verkäufer hat es also im Rahmen der eigenen „Produktbeschreibung“ der Kaufsache beispielsweise durch Definition des Verwendungsbereichs oder Verarbeitungshinweisen in der Hand, wenn auch nur begrenzt, das Haftungsrisiko zu steuern.

Tipp Käufer:

1. Käufern ist zu empfehlen, bei möglicherweise abweichender Verwendung dies mit dem Verkäufer zu klären und die Art und Weise der beabsichtigten Verwendung vertraglich festzulegen. Damit setzt sich der Käufer später keinen Diskussionen darüber aus, ob die von ihm vorgenommene Verwendung dem Verwendungszweck entspricht oder nicht. Wenn dieser vertraglich festgelegt wurde, ist der Verkäufer in der Haftung.
2. Käufer sollten ihre Aufwendungen im Eigeninteresse sorgfältig dokumentieren, um eigene Ansprüche auch durchsetzen zu können.

Anspruch Erstattung Ein- und Ausbaukosten

Haftungseinschränkungen

Die neue gesetzliche Regelung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass unabhängig von diesen Regelungen, der Käufer zwei Dinge beachten muss:

- **Verjährungsfristen**
- **kaufmännische Rüge nach § 377 HGB**

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Die am Bau Beteiligten sollten ihre Verträge, Muster aber auch Verkaufs- und Einkaufsbedingungen prüfen und ggf. der neuen Situation anpassen. Der Gesetzgeber hat bewusst eine längere Übergangszeit bis zum 01.01.2018 vorgesehen, damit sich die Beteiligten am Bau und im Handel auf die neue Situation einrichten können.

Zur Vertiefung diverser Fragestellungen können wir auf eine Reihe von Rundschreiben unserer Kanzlei verweisen, die Sie kostenlos unter unserer Homepage

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

herunterladen können.

Dort finden Sie unter der Rubrik „Newsletter“ die Rundschreiben der letzten Jahre.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!