

Handwerkskammer Reutlingen

30.05.2017

Bauvertragsrecht BGB- und VOB/B-Werkvertrag
Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der
kaufrechtlichen Mängelhaftung

Praxisprobleme

Bauvertragsrecht BGB- und VOB/B-Werkvertrag

BGB-Werkvertrag und VOB/B-Werkvertrag

- Wesen der VOB/B
- VOB/B gilt nur bei vertraglicher Vereinbarung
- Bei Verträgen mit Verbrauchern gilt die VOB/B nur, wenn der Text der VOB/B dem Verbraucher übergeben wird

Behinderungsanzeige

- Bei BGB-Werkvertrag und VOB/B-Werkvertrag
- Zweck: Verlängerung der vertraglichen Ausführungszeit
- unverzügliche schriftliche Anzeige
- gegenüber Architekt und Bauherr

Mehrkostenanmeldung

- Anordnung einer zusätzlichen Leistung durch den Bauherrn nach § 1 Abs.4 VOB/B
- Ankündigung des Anspruchs auf Mehrvergütung vor Beginn mit der Ausführung (ggü. Architekt und Bauherr – schriftlich)

Bedenkenhinweis

- Bei BGB-Werkvertrag und VOB/B-Werkvertrag
- Handwerker/ UN muss Leistungsbeschreibung, Planunterlagen, bereitgestellte Baustoffe, erforderliche Vorleistungen prüfen und Bedenken anmelden > konkret mit möglichen Folgen
- schriftlich ggü. Architekt und Bauherrn

Reform des Baurechts

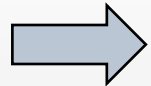
Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der
kaufrechtlichen Mängelhaftung

Inkrafttreten der Neuregelung

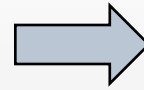
- 1.1.2018
- Gilt für ab dem 1.1.2018 abgeschlossene Verträge
- Für davor abgeschlossene Verträge gilt die derzeitige Regelung

Änderung des Kaufrechts - Baumaterial

Bauherr



Handwerker



Verkäufer
Baumaterial

Änderung des Kaufrechts - Baumaterial

- Zahlungsanspruch des Handwerkers gegen Verkäufer
- Kein Wahlrecht des Verkäufers
- Anspruch bei „Einbau“ und bei „Anbringen“ von mangelhaftem Baumaterial

Änderung des Werkvertragsrechts

- Systematik / Begriffe

- Werkvertrag: §§ 640ff. BGB
- Unterfall Bauvertrag: zusätzlich §§ 650a ff.
- Unterfall Verbraucherbaupvertrag: zusätzlich §§ 650i ff.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Abschlagszahlungsanspruch: § 632a BGB

- Problem der bisherigen Regelung
- Neu: Abschlagszahlungsanspruch in Höhe des Wertes der erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen
- Bei Mängeln Einbehalt in Höhe des Doppelten der Mangelbeseitigungskosten

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 hingewiesen werden.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Kündigung aus wichtigem Grund: § 648 BGB

- Beide Seiten können aus wichtigem Grund kündigen
- Teilkündigung möglich
- Abmahnung erforderlich

Änderung des Werkvertragsrechts

- Kündigung aus wichtigem Grund: § 648 BGB

- Nach Kündigung kann gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes verlangt werden
- Verweigert eine Seite die Mitwirkung oder bleibt sie einem von der anderen Seite bestimmten Termin zur Feststellung des Leistungsstandes fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung

Änderung des Werkvertragsrechts

- Kündigung aus wichtigem Grund: § 648 BGB

Bei berechtigter Kündigung durch den UN/Handwerker:

- Anspruch auf Vergütung für erbrachte Leistungen
- Anspruch auf Vergütung für nicht mehr zu erbringende Leistungen, wenn Bauherr die Kündigung zu vertreten hat

Änderung des Werkvertragsrechts - Bauvertrag: § 650a BGB

Neu: Definition Bauvertrag

- (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.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Anordnungsrecht: § 650b BGB

- Neu: Bauherr kann bestimmte Änderungen in Textform einseitig anordnen. Unternehmer muss Änderungen umsetzen und kann nur in besonderen Fällen Unzumutbarkeit einwenden.
- Unternehmer muss ein Angebot über die Mehr-Mindervergütung erstellen. Stammt die Planung vom Bauherrn allerdings erst dann, wenn der Bauherr die erforderliche Planung übergeben hat.

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

- Im wesentlichen unverändert
- Kurzdarstellung der Vorschrift
- Kein Anspruch auf Sicherheit bei der öffentlichen Hand und bei einem Verbraucherbauvertrag

Änderung des Werkvertragsrechts - Zustandsfeststellung: § 650g BGB

- Hintergrund dieser Regelung
- Bei Verweigerung der Abnahme durch Bauherr
- Handwerker kann den Bauherrn zur gemeinsamen Feststellung des Zustandes auffordern.
- Gemeinsame Zustandsfeststellung in Schriftform, von beiden zu unterschreiben.

Änderung des Werkvertragsrechts

- Zustandsfeststellung: § 650g BGB

- 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 in Kopie dem Bauherrn zuzusenden.
- 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

- 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
- Verbrauchervertrag muss in Textform abgeschlossen werden

Änderung des Werkvertragsrechts - Verbraucherbaupvertrag:

- Vor Vertragsschluss muss dem Verbraucher eine Baubeschreibung übergeben werden. Muster in Art. 249 EGBGB.
- Rechtswirkungen dieser Baubeschreibung
- 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.