Das neue Bauvertragsrecht

Am 1. Januar 2018 traten wichtige Bestimmungen in Kraft

Seit dem 1. Januar 2018 gilt ein neues Bauvertragsrecht. Grund genug, einen Blick auf die Neuregelungen zu werfen und Handlungsempfehlungen für den Umgang mit dem neuen Recht zu geben.

Allgemeines

Das Bauvertragsrecht des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) war bislang ein Stückwerk, bei dem das allgemeine Werkvertragsrecht nur durch einzelne Regelungen zum Bauvertrag ergänzt worden ist. Für eine lange Zeit hat daher die VOB/B versucht, die ungenügenden Regelungen des BGB zu ersetzen und ein in sich geschlossenes Bauvertragsrecht zu bilden. Spätestens seit dem Inkrafttreten des Forderungssicherungsgesetzes am 1. Januar 2009 konnte die VOB/B jedoch mit Verbrauchern / Privatleuten nicht mehr wirksam vereinbart werden, so dass eine gesetzliche Neuregelung lange überfällig war.

Ersatz von Aus- und Einbaukosten

Heiß umstritten war in den letzten Jahren die Frage, ob ein Käufer, der mangelhafte Ware kauft und verbaut, ohne den Mangel zu erkennen, gegen seinen Verkäufer einen Anspruch auf Ersatz der Aus- und Einbaukosten hat. Der Europäische Gerichtshof und ihm folgend der Bundesgerichtshof hatten einem Verbraucher einen derartigen Anspruch zugesprochen. Gewerbliche Käufer gingen leer aus, wenn sie beim (Groß-)Handel gekauft hatten. Diese von vielen als ungerecht empfundene Regelung wird abgeschafft. In Zukunft steht auch dem gewerblichen Käufer gegen seinen Verkäufer ein Anspruch auf Ersatz der erforderlichen Aus- und Einbaukosten zu. Der Verkäufer kann diesen Anspruch nun gegen seinen Lieferanten geltend machen. Im Ergebnis haftet also jetzt der Verursacher (Hersteller) auch für die Aus- und Einbaukosten. Diese Regelung ist auch weitgehend AGB-fest: Lediglich in extremen Fällen können Händler-AGB, die diese Regelung ausschließen wollen, ausnahmsweise wirksam sein.

Tipps und Hinweise:

Besondere Bedeutung gewinnt durch diese Regelung § 377 HGB, wonach im kaufmännischen Geschäftsverkehr Ansprüche wegen Mängeln ausgeschlossen sind, wenn die Mängel nicht unverzüglich beim Verkäufer gerügt werden. Sobald Mängel der Ware erkennbar werden, müssen sie daher bei dem jeweiligen Verkäufer der Ware gerügt werden. Beachte: Beim Kauf vom (Groß-)Handel genügt eine Beanstandung bei der Anwendungstechnik des Herstellers nicht!

Der Anspruch umfasst die erforderlichen Kosten für den Aus- und Einbau der Ware, weitere Ansprüche wie Verdienst- oder Betriebsausfallschaden des Kundens sind nicht umfasst. Diese schuldet aber auch der Raumausstatter/Bodenleger nur, wenn ihn ein Verschulden an dem Mangel trifft, also etwa bei Verlegefehlern, nicht jedoch bei unerkannten Materialfehlern.

Abschlagszahlungen

Abschlagszahlungen schuldete der Auftraggeber bisher nur in Höhe des Wertzuwachses, den er durch die Leistungen des Unternehmers erfahren hatte. Dies führte gelegentlich dazu, dass ein Auftraggeber eine Abschlagszahlung mit dem Hinweis verweigern konnte, dass durch die Teilleistung noch kein Wertzuwachs erzielt worden sei.

In Zukunft kann ein Abschlag in Höhe des für die erbrachte Teilleistung vereinbarten Werklohns verlangt werden, ähnlich wie dies schon die VOB/B vorgesehen hatte.

Abnahme / Zustandsfeststellung

Die Abnahme bleibt der Dreh- und Angelpunkt des Werkvertrages. Mit der Abnahme wird der Werklohn fällig und die Gewährleistungsfrist für Mängel beginnt zu laufen. In vielen Fällen problematisch war der Fall, dass der Auftraggeber die Abnahme ohne Angabe von Gründen verweigert hat. Bauträger haben beispielsweise häufig die Abnahme verweigert und erklärt, die Abnahme der Einzelgewerke werde erst erfolgen, wenn der jeweilige Erwerber seinerseits die Leistungen des Bauträgers abgenommen habe. Hier schiebt die Neufassung des Gesetzes einen Riegel vor: In Zukunft gilt das Werk als abgenommen, wenn der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Auftraggeber innerhalb der Frist nicht wenigstens einen Mangel konkret benannt hat.

Hinweis:

Ist der Auftraggeber ein Verbraucher, muss er auf diese Rechtsfolge in Textform (Fax, E-Mail etc.) hingewiesen werden.

Stand: September 2017

Verweigert der Auftraggeber die Abnahme, hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf eine gemeinsame Feststellung des Zustands. Wirkt der Auftraggeber an einer Zustandsfeststellung trotz angemessener Fristsetzung nicht mit, kann der Auftragnehmer die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen. Diese Zustandsfeststellung bringt zwar nicht die volle Wirkung der Abnahme, führt jedoch bei allen offensichtlichen Mängeln zu abnahmeähnlichen Wirkungen, da vermutet wird, dass diese Mängel nach der Zustandsfeststellung entstanden und nicht vom Auftragnehmer zu vertreten sind.

Schlusszahlung

Während nach der bisherigen Regelung des BGB der Werklohnanspruch allein mit der Abnahme fällig wurde, setzte die Regelung in der VOB/B auch die Erstellung einer prüffähigen Schlussrechnung voraus. Die Neufassung des BGB lehnt sich an die VOB/B-Regelung an und bestimmt, dass die Vergütung zu entrichten ist, wenn

a) der Auftraggeber das Werk abgenommen hat und
b) der Auftragnehmer eine prüffähige Schlussrechnung gestellt hat.

Praktische Folgen hat die Neuregelung besonders in den Fällen, in denen der Auftragnehmer die zeitnahe Erstellung der Schlussrechnung vergessen hat: In Zukunft beginnt die Verjährung der Werklohnforderung erst dann, wenn der Auftraggeber eine prüffähige Rechnung erhalten hat.

Kündigung

Kurz und knackig bestimmt der neue § 650 h BGB „Die Kündigung des Bauvertrages bedarf der schriftlichen Form“. Das hat Folgen: Konnte bislang ein Verweis von der Baustelle oder die Beauftragung eines anderen Unternehmers als Kündigung des Bauvertrages durch den Auftraggeber verstanden werden, bedarf es nunmehr einer schriftlichen Kündigungserklärung, die von einer hierzu berechtigten Person unterschrieben sein muss. Vor allem in den Fällen, in denen die Kündigung nicht durch den Auftraggeber selbst ausgesprochen wird, sondern durch einen Bevollmächtigten (Angestellter, Bauleiter, Architekt etc.) kann eine Kündigung auch dann zurückgewiesen werden, wenn die kündigende Person keine Vollmacht des Berechtigten im Original vorlegt.

Verbraucherbauvertrag

Neben dem „Bauvertrag“ führt die Neuregelung eine neue Vertragsform ein, den „Verbraucherbauvertrag“, der weitgehende Informationspflichten und ein eigenständiges Widerrufsrecht des Verbrauchers umfasst. Die Bezeichnung „Verbraucherbauvertrag“ ist irreführend, denn es handelt sich nicht etwa um Bauverträge mit Verbrauchern über einzelne Gewerke (z.B. Bodenverlegung), sondern um Verträge über den Neubau eines Gebäudes oder über erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude. „Erhebliche Umbaumaßnahmen“ im Sinne der Neuregelung dürften nur solche sein, die einem Neubau gleich kommen (z.B. komplette Entkernung), so dass der neue „Verbraucherbauvertrag“ im Regelfall für Raumausstatter und Bodenleger außer Betracht bleiben kann.

KONTAKT

Rechtsanwaltskanzlei
Martin Kuschel

Tel.: 02722-634496
Mail: info@RA-Kuschel.eu