

Das neue Bauvertragsrecht- und die Haftung des Verwalters

Dr. Andreas Ott

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Inhaltsübersicht

1. Einführung
2. Änderungen allgemeines Werkvertragsrecht
3. Neuregelung: Der Bauvertrag
4. Neuregelung: Der Verbrauchervertrag
5. Neuregelung: Architekten- und Ingenieurverträge
6. Neuregelung: Bauträgervertrag



Einführung

1. Änderungen allgemeines Werkvertragsrecht

1. Abschlagszahlungen
2. Fiktive Abnahme
3. Kündigung aus wichtigem Grund



2. Neuregelung: Bauvertrag

1. Anordnungsrecht des Bestellers
2. Anordnungsrecht
3. Vergütungsanpassung
4. Abschlagszahlungen
5. Einstweilige Verfügung
6. Privilegierung der VOB/B?
7. Zustandsfeststellung
8. Schlusszahlung

Einführung

3. Neuregelung Verbraucherbauprojekt

4. Architekten- und Ingenieurverträge

1. Planungsgrundlagen
2. Sonderkündigungsrecht
3. Vergütungsanpassung
4. Abnahme
5. Mängelhaftung

5. Bauherrrecht

Merke: Das neue Werkvertragsrecht gilt für ab dem 01.01.2018 geschlossene Verträge



Allgemeines Werkvertragsrecht

Abschlagszahlungen (§ 632 a BGB)

- a.F.: - AZ in Höhe des Wertzuwachses beim Besteller
 - vollständiges Leistungsverweigerungsrecht bei wesentlichen Mängeln; bei unwesentlichen Mängeln ZBR nach § 641 Abs. 3 BGB (i.d.R. doppelte Beseitigungskosten)
 - n.F.: - AZ in Höhe des Wertes der erbrachten Leistungen
 - Zurückbehaltungsrecht nur in Höhe eines angemessenen Teils des Abschlages
- **Problem:** Wert der erbrachten Leistungen? Angemessener Teil?

Allgemeines Werkvertragsrecht

Fiktive Abnahme (§ 640 BGB)

- a.F.: Besteller nimmt trotz angemessener Fristsetzung nicht ab, obwohl verpflichtet
- n.F.: Besteller verweigert Abnahme trotz Fristsetzung nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels (beim Verbrauchervertrag Hinweis auf RF nötig)
- **Problem:** Beginn der Verjährung bei unberechtigter Mangelrüge (§ 242 BGB?)
- **Achtung:** jetzt Handlungspflicht (Angabe des Mangels)

Allgemeines Werkvertragsrecht

Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB n.F.)

- a.F.: bislang nur freie Kündigung (§ 649 BGB) geregelt, Kündigung aus wichtigem Grund aber von Rspr. anerkannt
- n.F.:
 - Kündigung aus wichtigem Grund, wenn Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung unzumutbar
 - Teilkündigung bezogen auf abgrenzbaren Teil des Werks möglich
 - bei Pflichtverletzung aus Vertrag grds. Fristsetzung nötig (Verweis auf § 314 Abs. 2 und 3 BGB)
 - Nach Kündigung Anspruch auf Leistungsfeststellung
 - Vergütungsanspruch nur für erbrachten Teil
- **Achtung** bei Fristsetzung des Unternehmers zur Leistungsfeststellung – unverzügliche Mitteilung nicht zu vertretender Hinderungsgründe erforderlich, sonst Beweislastumkehr

Bauvertrag

§ 650a BGB Bauvertrag:

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die **Herstellung**, **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.

➤ **Achtung:** auch bei Abriss jetzt Bauhandwerkersicherung möglich (§ 650 f. n.F.)

Bauvertrag

Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650b BGB n.F.)

- a.F.: kein Anordnungsrecht
 - n.F.: - U muss Angebot über Mehr- und Mindervergütung der geänderten oder zusätzlichen Leistung erstellen, wenn Ausführung zumutbar (Beweislast U für betriebsinterne Vorgänge)
 - bei Planungsverantwortung des Bestellers, muss dieser Planung beistellen
 - Bei fehlender Einigung binnen 30 Tagen nach Zugang Änderungsbegehren: einseitiges Anordnungsrecht in Textform (§ 126b BGB)
- **Achtung:** Beschlussfassung über Einigung / Anordnung herbeiführen

Bauvertrag

Vergütungsanpassung bei Anordnung (§ 650c BGB n.F.)

- Preise für unveränderte Leistungen bleiben unberührt
- Mehr- und Minderaufwand einschließlich Zuschläge für BGK werden nach tatsächlich erforderlichen (Ist-)Kosten abgerechnet mit angemessenem Zuschlag für AGK, Wagnis und Gewinn
- U kann auf hinterlegte Urkalkulation zurückgreifen, dann Vermutung, dass die kalkulierten Preise den tatsächlich erforderlichen Kosten entsprechen
- Unternehmer kann 80 % der im Angebot nach § 650b Abs. 1 S. 2 genannten Mehrvergütung als Abschlag verlangen
- **Problem:** Ermittlung von „tatsächlich erforderlichen“ BGK und Angemessenheit Zuschläge für AGK, Wagnis und Gewinn?
- Bei größeren Maßnahmen Hinterlegung Urkalkulation vereinbaren

Bauvertrag

Einstweilige Verfügung bzgl. Anordnung und Vergütungsanpassung (§ 650d BGB n.F.)

- Besteller und Unternehmer können eine Einstweilige Verfügung bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht / Vergütungsanpassung zur (vorläufigen) Durchsetzung ihrer Ansprüche erwirken.



Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme (§ 650g BGB)

- Anspruch des Unternehmers auf gemeinsame Feststellung des Zustands des Werkes bei Abnahmeverweigerung durch den Besteller.
- Gemeinsame Zustandsfeststellung ist zu protokollieren.



Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme (§ 650g BGB)

- Unternehmer kann die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen, wenn der Besteller trotz Fristsetzung (schuldhaft) nicht mitwirkt.
- Für offenkundige Mängel, die in der Zustandsfeststellung nicht angegeben sind, wird vermutet, dass diese nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten sind.

Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme (§ 650g BGB)

- **Achtung:** Aufforderung zur Zustandsfeststellung ernst nehmen und mitwirken
- Auf Aufnahme aller Mängel achten (Streit über Offenkundigkeit vermeiden)
- Vorausschauend Beschluss über Beauftragung eines Sonderfachmanns für Abnahme / Mitwirkung an Zustandsfeststellung fassen lassen

Bauvertrag

Fälligkeit der Schlusszahlung (§ 650g Abs. 4 BGB)

- Abnahme ist erfolgt oder gemäß § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich und
- Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung



Bauvertrag

Fälligkeit der Schlusszahlung (§ 650g Abs. 4 BGB)

- Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist.
- Die Schlußrechnung gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang begründete Einwendungen gegen die Prüffähigkeit erhoben hat.
- **Achtung:** Rechnung überprüfen und Einwendungsfrist beachten!
- **Rechtsfolge** ist nur Fälligkeit, d.h. Einwendungen und Gegenrechte bleiben erhalten

Verbraucherbauvertrag

§ 650i Abs. 1 BGB – Verbraucherbauvertrag

(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.

➤ **Rechtsprechung zur Verbrauchereigenschaft der WEG beachten**

BGH, Urteil v. 25.3.2015 – VIII ZR 243/13:

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist einem Verbraucher gem. § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Verbraucherbauvertrag

- Textform
- Baubeschreibung (§ 650j BGB i.V.m. Art. 249 § 2 EGBGB)
- Verbindliche Angaben zum Fertigstellungstermin (§ 650 k BGB)
- Widerrufsrecht (§ 650l BGB) und Belehrung des U
- Abschlagszahlungen insgesamt nicht mehr als 90% der vereinbarten Vergütung; Sicherheit 5% (§ 650m BGB)
 - **Achtung:** kann vertraglich abgedungen werden
- Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (§ 650n BGB)
 - **Betrifft nur Nachweisunterlagen gegenüber Behörden**
- **Rechtsfolgen bei Verstößen?**

Architekten- und Ingenieurvertrag

- Einführung einer **Zielfindungsphase**, wenn wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart (§ 650p Abs. 2 BGB)
- Sonderkündigungsrecht des Bestellers nach Vorlage Planungsgrundlage mit Kosteneinschätzung
- Anspruch auf Teilabnahme nach Abnahme der letzten Leistung des Unternehmers
- Modifizierung der gesamtschuldnerischen Haftung Architekt / Unternehmer bei Überwachungsfehlern: Besteller muss vor Inanspruchnahme des Architekten erst Unternehmer angemessene Frist setzen

Und das Beste kommt zum
Schluss ...

- ✓ Praktische Umsetzungsschwierigkeiten für WEG-Verwalter (Angebotseinholung, Vertragsschluss)
- ✓ Steigende Anforderungen an Verwalter (vorausschauende Beschlussfassung; Handlungspflichten bei Abnahme- und Zustandfeststellungsbegehren)
- ✓ In Zukunft wird der Einsatz von Sonderfachleuten bedeutsamer.
- ✓ Unklarheit Verhältnis Vertragsrecht / Vergütungsrecht (Zielfindungsphase)

