



Aktuelles Baurecht

Referentin: Inga Mareen Pflüger
Rechtsanwältin



Agenda

1. Was gilt bisher?

2. Was ist neu? – Einführung

3. Was ist neu? – Verbraucherbaupertrag

4. Was ist neu? – Baupertrag

5. Was ist neu? – Regress beim Lieferanten



1. Was gilt bisher?

- § 631 ff. BGB gilt für alle bis zum 31.12.2017 geschlossenen **Werkverträge**
- Beispiel für Werkverträge
 - Errichtung Mehrfamilienhaus
 - Schuhreparatur
 - Reinigung der Fenster
- AN schuldet einen Erfolg
- Werklohn wird fällig mit Abnahme



2. Was ist neu? – Einführung

- Neue gesetzliche Regelungen für alle Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden
- Ziel : Stärkung des Verbraucherschutzes
- Spezielle Regelungen für:
 - Bauverträge
 - Bauträgerverträge
 - Verbraucherbauverträge
 - für Architekten- und Ingenieurverträge



2. Was ist neu? – Einführung

- Wesentliche Änderungen sind:
 - Änderungen der Abnahmefiktion
 - Neues Nachtragsrecht
 - Prüffähige Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung
 - Spezielle Regelungen für den Verbraucherbauvertrag
 - **Vorvertragliche Verpflichtung zur Baubeschreibung**
 - **Angabe der Bauzeit**
 - **Widerrufsrecht des Verbrauchers**
 - **Abschlagszahlungen und Erfüllungssicherheiten für AG nur eingeschränkt möglich**
 - Ersatz von Ein- und Ausbaukosten auch bei Unternehmerkaufverträgen
 - Kündigungsrecht auch für den Bauunternehmer



3. Was ist neu? – Verbraucherbaupvertrag

Fall 1:

AG beauftragt AN mit der Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem bereits erworbenen Grundstück. Im Vertrag hat AN als Fertigstellungstermin den 01.12.2018 angegeben. Im November 2018 steht gerade einmal der Rohbau. AG muss nun aus der bereits gekündigten Wohnung ausziehen und weiß nicht wohin.

Welche Rechte hat er?



3. Was ist neu? – Verbraucherbaupvertrag

Verbraucherbaupvertrag – Vertrag über den Bau eines Gebäudes oder über Umbaumaßnahmen im erheblichen Umfang, § 650i BGB

Rechtslage bis zum 31.12.2017	Rechtslage ab dem 01.01.2018
bedarf keiner besonderen Form	Textform, § 650i BGB
Keine besonderen Vorgaben, aber Informationspflichten und Dokumentationspflichten gemäß Art. 246 EGBGB	<ul style="list-style-type: none">• Vorlage einer Baubeschreibung, Mindestinhalt gemäß Art. 249 EGBGB, § 650j BGB• Baubeschreibung wird Vertragsbestandteil Unklare Baubeschreibung ist Risiko des AN, § 650k BGB• Konkrete Angaben zur Bauzeit, §650k BGB
Bisher kein Widerrufsrecht gem. § 312 Abs.2 Nr. 3 BGB	Widerrufsrecht gemäß §§ 650l, 355 BGB – Ausnahme bei notarieller Beurkundung aber: Wertersatz auf Grundlage der vereinbarten Vergütung
Fälligkeit bei Abnahme	Fälligkeit nach Abnahme und Vorlage prüffähige Schlussrechnung



3. Was ist neu? – Verbraucherbaupvertrag

Widerrufsrecht bei Bauverträgen (Rechtslage bis 31.12.2017)

- bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen zwischen V und U
- **Ausnahme:**
 - Bau neuer Gebäude oder erhebliche Umbaumaßnahmen
 - Dringende Reparatur und/oder Installationsarbeiten
- **Widerrufsfrist 14 Tage**, bei ordnungsgemäßer Belehrung
- **Inhalt der Belehrung:**
 - Möglichkeit des Widerrufs mit Frist
 - Pflicht zur Leistung von Wertersatz
- **Folgen** der fehlerhaften oder unterlassenden Belehrung:
 - Widerrufsfrist endet 12 Monate und 14 Tage nach regulärem Fristende
 - im schlimmsten Fall keine Vergütung bei mangelfreier Leistung



3. Was ist neu? – Verbraucherbauprojektvertrag

Widerrufsrecht bei Verbraucherbauprojektverträgen (ab dem 01.01.2018)

- Widerrufsrecht auch für Verträge über den Bau von neuen Gebäuden und bei Umbaumaßnahmen erheblichen Umfangs, § 650 I BGB
 - Ausnahme: notarielle Beurkundung
- **Widerrufsfrist:**
 - **14 Tage**, bei ordnungsgemäßer Belehrung
 - **12 Monate und 14 Tage**, bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung oder Belehrung
- **Folgen des Widerrufs:** Pflicht zum Wertersatz für erbrachte Leistungen auf Basis der vereinbarten Vergütung, § 357 d BGB



3. Was ist neu? – Verbraucherbaupvertrag

Lösung zum Fall:

AG kann den Vertrag mangels Belehrung widerrufen und müsste AN Wertersatz auf Basis der vereinbarten Vergütung leisten für den bereits errichteten Rohbau.

Alternativ, könnte er aber auch Schadensersatzansprüche geltend machen, wegen der Überschreitung der Bauzeit. Einer Mahnung bedarf es vorliegend nicht.



3. Was ist neu? – Verbraucherbaupvertrag

Sicherheiten für den Unternehmer:

- nur in Höhe von max. 90 % der Gesamtvergütung, § 650 m BGB

und

- nur wenn dieser bei der ersten Abschlagszahlung seinerseits eine Sicherheit i.H.v. 5 % der vereinbarten Vergütung leistet



4. Was ist neu? – Bauvertrag

Abnahme BGB - altes Recht

- Pflicht zur aktiven Abnahme
- Fiktion der Abnahme § 640 Abs. 1 S. 3 BGB (P): Bei Weigerung der Abnahme wg. wesentlicher Mängel

Abnahme BGB - neues Recht

- **Pflicht zur aktiven Abnahme**
- **Modifikation der fiktiven Abnahme**, § 640 Abs. 2 BGB:
Eintritt der Fiktion
 - bei fehlender Äußerung innerhalb gesetzter Frist
 - Verweigerung ohne Angabe von Mängeln
 - **Achtung! Bei Verbrauchern nur mit Belehrung**
- Bei Verweigerung der Abnahme zumindest **Zustandsfeststellung**, § 650 g BGB
 - Vermutung nachtr. Entstehens bei off. Mängeln



4. Was ist neu? – Bauvertrag

Nachtragsforderungen

- **BGB - alte Fassung:**
 - Vertragliche Vereinbarung
 - **Keine** Regelung im Gesetz, wonach der AG Bau-SOLL einseitig ändern kann
 - BGH: ggf. Anspruch nach Treu und Glauben für zusätzliche Leistungen
- **BGB - neue Fassung:**
 - Anordnungsrecht des AG, § 650b BGB
 - Pflicht zur Angebotserstellung bei Vergütungsänderung
 - Vergütung von Mehraufwand nur, wenn AN nicht die Planung übernommen hat
 - Abschlagszahlungen in Höhe von 80 % der Mehrvergütung bei fehlender Einigung / Überprüfung im einstweiligen Rechtsschutz



5. Was ist neu? – Regress beim Lieferanten

Seite 14

03.03.2018

Regress des Bauunternehmers beim Lieferanten:

Rechtslage vor dem 31.12.2017	Änderung ab dem 01.01.2018
Schadensersatz nur für Neulieferung von mangelhaften Materialien	Schadensersatz nur für Neulieferung von mangelhaften Materialien
Nicht aber Ersatz für Ein- und Ausbaukosten	<u>und</u> Ersatz der Ein- und Ausbaukosten (§ 439 Abs. 3 BGB)
Ausnahme: Lieferant hat Schlechtleistung zu vertreten (-) Sofern eigener Vorlieferant oder Hersteller den Mangel zu vertreten hat	Möglichkeit der Inanspruchnahme in der Lieferantenkette (§ 445 a BGB) Achtung! § 377 HGB ist zu beachten!!!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Seite 15

03.03.2018

Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung!

KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE
RECHTSANWÄLTE · PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Am Münster 28
37154 Northeim
Telefon: 05551 / 97 60-0
Telefax: 05551 / 97 60-50

Düstere-Eichen-Weg 50
37073 Göttingen
Telefon: 0551 / 48 862-85
Telefax: 0551 / 48 862-86

www.ksh-recht.de



Inga Mareen Pflüger
Rechtsanwältin
pflueger@ksh-recht.de

Diese Bilder dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Vortrag benutzt werden. Copyright KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE.
Der Inhalt dieser Präsentation ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht vervielfältigt werden.