

# NewsLetter

2017-10 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06  
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

## Teil 2 / 5

### Das neue BGB-Baurecht

Das neue BGB-Baurecht steht bevor!

In einer fünfteiligen Reihe von NewsLettern, beginnend mit meinem NewsLetter 2017-9, möchte ich Ihnen kompakt die wichtigsten Neuerungen vorstellen.

§§ ohne Gesetzesangabe sind dabei solche des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) in der *neuen* Fassung.

#### **Fortsetzung: Ergänzende Spezialregeln für den Bauvertrag, §§ 650a ff.**

#### **Preisanzpassung bei Änderung des Bauvertrages, § 650c Abs. 1 und 2**

Bei einseitiger Anordnung des Bestellers, wenn also keine Einigung der Parteien über (die geänderte Leistung und) die geänderte Vergütung zustande gekommen ist, bestimmt sich die Höhe der Vergütung (nur) für die geänderte Leistung „nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für AGK, Wagnis und Gewinn“.

Der Unternehmer (muss nicht, aber) kann dafür auf seine „vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation zurückgreifen“. Es wird (widerleglich) vermutet, dass die so ermittelte Vergütung für die geänderte Leistung den „tatsächlich erforderlichen Kosten“ nebst „angemessener Zuschläge für AGK, Wagnis und Gewinn“ entspricht.

#### **„80 %-Regelung“, § 650c Abs. 3**

Der Unternehmer kann 80 % der (streitigen und deshalb einseitig von ihm angesetzten) Mehrvergütung gemäß seinem NT-Angebot als Abschlag verlangen, „wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht“.

Die restlichen 20 % werden dann erst nach der Abnahme fällig.

Überzahlte Beträge hat der Unternehmer (im Rahmen der Schlussrechnungslegung) zurückzuzahlen und rückwirkend zu verzinsen, und zwar gegenüber Verbrauchern mit 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz, gegenüber Unternehmern mit 9 %-Punkten über dem Basiszinssatz.

#### **Einstweilige Verfügung, § 650d**

Im einstweiligen Verfügungsverfahren über das Anordnungsrecht des Bestellers (nach § 650b) oder die daraus sich ergebende Vergütungsanzpassung (nach § 650c - inkl. 80 %-Abschlagsrechnung nach § 650c Abs. 3) wird nach Beginn der Bauausführung die Eilbedürftigkeit widerleglich vermutet.

Zuständig für diese einstweiligen Verfügungen sind (unabhängig vom Streitwert) die Landgerichte, dort u. U. die Baukammern.

#### **Bauhandwerkersicherungshypothek, § 650e**

Die Vorschrift gilt für alle Bauverträge und damit auch für Arbeiten an einer Außenanlage.

## **Bauhandwerkersicherheit, § 650f**

Es ändert sich lediglich die Ausnahmeregelung: Danach hat der Unternehmer ausnahmsweise dann *keinen* Anspruch auf die Sicherheit, wenn ...

... bislang: Besteller ist eine natürliche Person, Bauarbeiten werden zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausgeführt.

... künftig: Besteller ist Verbraucher, es handelt sich um einen Verbraucherbauvertrag.

## **Zustandsfeststellung, § 650g Abs. 1 bis 3**

Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, so hat er an einer gemeinsamen schriftlichen Zustandsfeststellung mitzuwirken.

Bei unentschuldigtem Fernbleiben des Bestellers von der gemeinsamen Zustandsfeststellung „kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen“.

Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der gemeinsamen oder einseitigen Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, so wird vermutet, dass dieser Mangel nachträglich entstanden und vom Besteller zu vertreten ist, es sei denn, dass der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

## **Schlussrechnung und Fälligkeit, § 650g Abs. 4**

Auch im BGB-Bauvertrag ist nunmehr die prüffähige Schlussrechnung Fälligkeitsvoraussetzung.

Die fehlende Prüffähigkeit ist innerhalb von 30 Tagen mit Begründung zu rügen.

## **Schriftform der Kündigung, § 650h**

Die Kündigung des Bauvertrages hat schriftlich zu erfolgen.

## **Weitere ergänzende Spezialregeln für den Verbraucherbauvertrag, §§ 650i ff.**

### **Definition Verbraucherbauvertrag, § 650i**

Verbraucherbauvertrag ist jeder Vertrag, durch den ein Verbraucher einen Unternehmer „zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude“ verpflichtet.

Bei Verbraucherbauverträgen ist erforderlich und ausreichend die (nicht Schriftform, sondern) Textform.

Von dieser Vorschrift kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Das gilt auch für „Umgebungsgeschäfte“.

*(Fortsetzung folgt.)*

*RA Dr. Christian Schwertfeger*