

NewsLetter

2016-6 Seite 1

NEU: Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

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

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

Bauvertragsrecht u. a.

Reformentwurf

Die Reform des Bauvertragsrechts und der kaufrechtlichen Mängelhaftung ist auf dem Weg.

Nach einem Referentenentwurf hat die Bundesregierung am 1. März 2016 einen eigenen Gesetzentwurf (RegE) vorgelegt. Dieser soll im Folgenden – wegen des Umfangs nur stichwortartig – vorgestellt werden, weil davon ausgegangen werden kann, dass er im Wesentlichen die künftige Rechtslage widerspiegeln dürfte.

Nachfolgend danach die wichtigsten Neuregelungen im ...

BGB-Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB-RegE):

Fiktive Abnahme nach Fristsetzung zur Abnahme durch den Auftragnehmer (AN) nicht mehr nur bei Abnahmereife, sondern auch bei wesentlichen Mängeln möglich. Voraussetzung, wenn der Auftraggeber (AG) ein Verbraucher ist: schriftlicher Hinweis des AN auf diese Rechtsfolge (§ 640 Abs. 2 BGB-RegE).

Nach Kündigung aus wichtigem Grund kann jede Partei gemeinsame Leistungsstandfeststellung verlangen. Bei Verweigerung tritt Beweislastumkehr ein (§ 648a BGB-RegE).

BGB-Bauvertragsrecht (§§ 650a ff. BGB-RegE):

Der AG hat das Recht zur Anordnung von zumutbaren oder notwendigen Leistungsänderungen. Der AN muss dazu ein NT-Angebot vorlegen, der planende AG muss dafür eine Planung vorlegen (§ 650b BGB-RegE). Die Höhe der NT-Vergütung bestimmt sich nach den tatsächlichen Kosten zzgl. angemessene AGK, Wagnis und Gewinn; oder nach der hinterlegten Urkalkulation. Bei Uneinigkeit über die Höhe der NT-Vergütung kann der AN in Abschlagsrechnungen 80 % seines NT-Angebotspreises verlangen. Dem AG steht dagegen einstweiliger gerichtlicher Rechtsschutz auf Herabsetzung der Abschläge zu (§ 650c BGB-RegE). Bei Nichtbezahlung hat der AN Recht zur Arbeitseinstellung nach Nachfristsetzung.

Bislang war nach dem Gesetz das Recht des AN, eine Bauhandwerkersicherheit zu verlangen, bei Verträgen über Einfamilienhäuser ausgeschlossen, künftig wird es bei Verträgen mit Verbrauchern ausgeschlossen sein. Die Parteien können jedoch eine Bauhandwerkersicherheit *vereinbaren* (§ 650e BGB-RegE), von einem Verbraucher-AG kann der AN aber der Höhe nach nicht mehr als die nächste Abschlagszahlung oder 20 % der vereinbarten Gesamtvergütung verlangen (§ 650l Abs. 4 BGB-RegE).

Nach Verweigerung der Abnahme durch den AG wegen Mängeln kann der AN gemeinsame Zustandsfeststellung verlangen.

Bei Verweigerung ist einseitige Zustandsfeststellung möglich (§ 650f BGB-RegE).

Verbraucher-Bauvertrag (§§ 650h ff. BGB-RegE):

Verbraucher-Bauverträge sind nur Verträge über die Errichtung eines kompletten Gebäudes oder über erhebliche (gleiches Gewicht wie Neuerrichtung) Umbaumaßnahmen (§ 650h Abs. 1 BGB-RegE).

Den AN trifft Verpflichtung zur Erstellung einer Baubeschreibung (u. a. Gebäudedaten, Pläne, Energie- und Schallschutzstandard, Baukonstruktion, Innenausbau etc., Fertigstellungszeitpunkt / Dauer der Bautätigkeit – keine gesetzlichen Vorgaben zur Dauer), es sei denn, der Verbraucher macht die wesentlichen Planungsvorgaben (§ 650i BGB-RegE).

Der Verbraucher hat (bei nicht-notariellen Bauverträgen) ein Widerrufsrecht, der AN muss den Verbraucher darüber belehren (Mustertext in Anlage 10 zum künftigen Art. 249 § 3 EGBGB) (§ 650k BGB-RegE). Die Widerrufsfrist beträgt bei ordnungsgemäßer Belehrung 14 Tage, anderenfalls 12 Monate und 14 Tage.

Alle Abschlagszahlungen zusammen dürfen nicht mehr als 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung inkl. Nachträge betragen (§ 650l BGB-RegE).

Architekten- / Ingenieurrecht (§§ 650o ff. BGB-RegE):

Der AG hat ein Sonderkündigungsrecht innerhalb von 2 Wochen nach Vorlage der „Kosteneinschätzung“, bei einem Verbrau-

cher-AG muss der Arch. / Ing. schriftlich auf diese Rechtsfolge hinweisen (§ 650q BGB-RegE).

Der Arch. / Ing. kann nach Abnahme der letzten Bauausführungsleistung selbst Teilabnahme vom AG verlangen (§ 650r BGB-RegE).

Gesamtschuld des überwachenden Arch. / Ing. neben dem Bauunternehmer (BU) setzt Frist des AG an den BU zur Nachbesserung voraus (§ 650s BGB-RegE).

Kaufrecht:

Mängel an Bauteilen / Baustoffen: Bisher konnte der Käufer = AN vom Verkäufer die Ein- und Ausbaurücklagen nur als verschuldensabhängiger Schadenersatzanspruch beanspruchen, künftig hingegen als verschuldensunabhängige Mängelhaftung (§ 439 Abs. 3 BGB-RegE), Verjährung 5 Jahre. Künftig hat der Verkäufer - bei neu hergestellten Sachen - einen selbständigen Regressanspruch gegen seinen Lieferanten (§ 445a BGB-RegE), Verjährung 2 Jahre.

Praxishinweise

Wann und schlussendlich mit welchem Inhalt das neue Recht in Kraft treten wird, ist noch nicht sicher abzusehen. Der Bundesrat hat inzwischen Änderungswünsche zum Regierungsentwurf geäußert. Es darf aber angenommen werden, dass das neue Recht im Wesentlichen mit den vorskizzierten Regelungen kommen wird, wöglicherweise noch in diesem Jahr.

RA Dr. Christian Schwertfeger