

Baurechtliche Texte

Rechtsanwalt
Dipl.-Ing. (Bau) Horst Fabisch
Barsinghausen/Hannover
info@baurechtszentrum.de

Text 08/2017 – Neue Bauvertragsgestaltung ab 01.01.2018

1. Einleitung

Ab dem 01.01.2018 gilt das veränderte Werkvertragsrecht mit den neuen Regelungen zum Bauvertragsrecht (§§ 650a bis 650h BGB) und zum Verbraucherbauvertrag (§§ 650i bis 650n BGB).

Das neue Recht verlangt eine umfassende Neugestaltung von Bauverträgen. Ohne vertragstextliche Berücksichtigung der Gesetzesänderungen entstehen erheblichen Vertragsrisiken. Das neue Recht führt zu einer Trennung der Bauvertragsgestaltung von Verträgen mit anderen Gewerbetreibenden und mit Verbrauchern (privaten Bauherren).

In der nächsten Woche werden wir die neuen Bauvertragsmuster des BaurechtsCentrum.de vorstellen.

Das Werkvertragsrecht ist wie folgt neu gegliedert worden:

- Untertitel 1 (Werkvertragsrecht) setzt sich künftig aus vier Kapiteln zusammen. Dabei enthält Kapitel 1 allgemeine Vorschriften, die grundsätzlich für alle Werkverträge gelten.
- Kapitel 2 (Bauvertrag) fasst die bisher in Untertitel 1 verstreuten Vorschriften zum Bauvertrag zusammen und enthält zudem eine Reihe neuer Regelungen.
- Kapitel 3 (Verbraucherbauvertrag) enthält die besonderen Regelungen zum Schutz der Verbraucher.
- Kapitel 4 (Unabdingbarkeit) legt die Paragraphen fest, die in Verträgen mit Verbrauchern nicht verändert werden dürfen.
- Untertitel 2 enthält Vorschriften zu Architekten- oder Ingenieurverträgen.
- Untertitel 3 enthält Vorschriften zum Bauträgervertrag.

- Artikel 249 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (enthält die Baubeschreibung und das Widerrufsrecht).

2. Die neuen Regelungen zum Bauvertrag

a) Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts (§§ 631 bis 650 BGB)

Für die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts sind insbesondere die folgenden Gesetzesänderungen vorgenommen worden:

In § 632 BGB wird vorgesehen, dass Maßstab für die Berechnung einer Abschlagsforderung der Wert der von dem Unternehmer erbrachten und vertraglich geschuldeten Leistung sein soll; zudem soll der Besteller in dem Fall, dass die erbrachten Leistungen vom vertragsgemäßen Zustand abweichen, die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlages verweigern können.

In § 640 BGB wurde die fiktive Abnahme neu geregelt: Die Abnahme wird fingiert, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werkes eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Mängeln verweigert hat.

Neu eingefügt ist § 647a BGB - Sicherungshypothek einer Schiffswerft.

Die Bauhandwerkersicherung der alten §§ 648 und 648a BGB sind im Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften gestrichen und in das Kapitel 2 Bauvertrag verschoben worden. Sie finden sich dort unter § 650d BGB Sicherungshypothek des Bauunternehmers und § 650e BGB Handwerkersicherung wieder.

Der alte § 649 BGB Kündigungsrecht des Bestellers ist zu § 648 BGB geworden und der neue § 648a BGB Kündigung aus wichtigem Grund eingeführt worden.

Ansonsten hat sich im allgemeinen Teil nicht mehr viel geändert. Der alte § 650 BGB ist nun § 649 BGB und § 651 BGB ist § 650 BGB geworden.

b) Bauvertrag (§§ 650a bis 650h BGB)

In Kapitel 2 werden die bisher in Untertitel 1 verstreuten Vorschriften zum Bauvertrag zusammengefasst und um weitere Vorschriften ergänzt.

Neu aufgenommen worden sind eine Definition des Bauvertrages (§ 650a BGB), eine Regelung zum Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650 BGB), sowie Vorgaben für die Preisberechnung bei Mehr- und Minderleistungen (§ 650c BGB). Außerdem sind die Vorschriften der bisherigen §§ 648 Abs. 1, 648a BGB zur Sicherungshypothek des Bauhandwerkers und zur Bauhandwerkersicherung weitgehend unverändert in den §§ 650d und 650e BGB übernommen worden. In § 650f BGB sind Regelungen über die Zustandsfeststellung in dem Fall, dass die Abnahme verweigert wird, getroffen worden. In § 650g BGB ist zudem ein generelles Schriftformerfordernis für die Kündigung von Bauverträgen eingeführt worden.

c) Verbrauchervertrag (§§ 650i bis 650n BGB)

Verbraucherverträge sind Verträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, durch die ein Unternehmer zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Dieser Anwendungsbereich für die Regelung zum Verbraucherbauvertrag schließt an die Vorgaben der EU Verbraucherrechtlinie vom 25.10.2011 (ABl.L 304 vom 22.11.2011, Seite 64) zu den vorvertraglichen Informationspflichten an. Danach ist der Verbraucher vor Vertragsschluss über die wesentlichen Eigenschaften der Leistung zu informieren. Ausgenommen vom Anwendungsbereich der Richtlinien sind jedoch Verträge über den Bau von neuen Gebäuden und erheblichen Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Diese Ausnahme ermöglicht es dem deutschen Gesetzgeber, nicht nur für diesen Bereich eigene, weitergehende Vorgaben zur Information des Vertragspartners einzuführen, sondern macht dies sogar notwendig.

Würde von einer ergänzenden Regelung für die in der Verbraucherrichtlinie ausgenommenen Verträge abgesehen, führte dies zu einem nicht akzeptablen Ungleichgewicht: Für kleinere Verbraucherverträge würden die auf die Verbraucherrechtlinie zurückgehenden Informationspflichten greifen, für größere mit einem höheren Risiko für den Verbraucher verbundenen Verträge dagegen keine entsprechenden Pflichten bestehen. Für die von der Richtlinie nicht erfassten Bauverträge wurden daher spezielle vorvertragliche Informationspflichten (vergleiche § 650i BGB) sowie weitere Schutzvorschriften eingeführt.

Zum Begriff „Bau von neuen Gebäuden“ bietet § 312b Abs. 3 Nr. 4 BGB eine Orientierung. Danach finden die Vorschriften über Fernabsatzverträge keine

Anwendung auf Verträge über die Errichtung von Bauwerken. Diese Vorschrift wurde von der Rechtsprechung im Sinne des Verbraucherschutzes eng ausgelegt und umfasst nur Verträge über Maßnahmen, die das Grundstück wesentlich umgestalten und daher den klassischen Immobiliengeschäften gleichgestellt werden können. Dagegen finden die Vorschriften des Fernabsatzrechtes Anwendung, wenn der Vertrag lediglich Erneuerungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden betrifft, oder wenn es sich um ein Bauwerk untergeordneter Funktion wie z. B. ein Carport oder einen Gartenschuppen handelt.

3. Die neuen Regelungen zum Verbraucherbaupertrag

Zu beachten ist, dass nicht jeder Baupertrag auch ein Verbraucherbaupertrag ist. Für einen Verbraucherbaupertrag ist es erforderlich, dass sich der Unternehmer gegenüber dem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet.

Der normale Reparaturauftrag an einen Handwerker fällt nicht darunter.

Neben den allgemeinen Verbraucherschutzregeln im BGB sind in das neue Werkvertragsrecht Spezialregelungen für den Verbraucherbaupertrag eingeführt worden.

Im Einzelnen:

§ 650i - Verbraucherbaupertrag

§ 650i beschreibt, was ein Verbraucherbaupertrag ist und **führt die unbedingte Textform für solche Verträge ein. Mündliche Verträge sind nicht mehr zulässig.**

Was unter Textform zu verstehen ist, regelt § 126b BGB.

§ 126b Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Eine Erklärung in Textform ist eine „lesbare“, in der **die Person des Erklärenden genannt ist** und die auf einen dauerhaften Datenträger abgegeben sein muss. Die Erklärung kann per Email oder WhatsApp-Nachricht erfolgen. Es bedarf weder einer eigenhändigen Unterschrift noch einer elektronischen Signatur. **Es genügt, dass die Erklärung den Namen des Erklärenden enthält.**

Diese Regelung stellt eine Vereinfachung der Schriftform dar, die eine eigenhändige Unterschrift verlangt.

§ 650j - Baubeschreibung

Baut der Unternehmer für einen Verbraucher nach eigenen Plänen oder Vorschlägen, muss er gemäß § 650j eine Baubeschreibung erstellen. Die Anforderungen an diese Baubeschreibungen sind merkwürdigerweise in **Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche** aufgeführt.

Artikel 249 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche

§ 1 Information und Informationspflichten bei Verbraucherverträgen

Der Unternehmer ist nach § 650j des Bürgerlichen Gesetzbuches verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen.

§ 2 Inhalt der Baubeschreibung

(1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werkes in klarer Weise darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:

1. Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, ggf. Haustyp und Bauweise,
2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, ggf. der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
4. ggf. Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
6. ggf. Beschreibung des Innenausbaus,
7. ggf. Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,

9. ggf. Beschreibung der Sanitäröbekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.
- (2) Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

Was sich der Gesetzgeber dabei gedacht hat, diese Anforderungen an die Baubeschreibung in einem so „abgelegenen Gesetz“ unterzubringen, ist nicht nachvollziehbar. Systematisch hätte es dem § 650j zugeordnet sein müssen.

§ 650k - Inhalt des Vertrags

Wichtig und unbedingt zu beachten ist die Regelung des § 650k Abs. 2. Danach muss der Bauvertrag mit Verbrauchern **verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes oder, wenn dieser Zeitpunkt bei Abschluss des Bauvertrages nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten**. Dieser Punkt ist zu beachten, weil ansonsten eventuelle vorvertragliche in der Baubeschreibung übermittelte Zeitvorgaben zum Vertragsinhalt werden.

§ 650l - Widerrufsrecht

Dem Verbraucher steht gemäß § 650l ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu. Der Text des § 355 BGB lautet wie folgt:

§ 355 Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen

(1) Wird einem Verbraucher durch Gesetz ein Widerrufsrecht nach dieser Vorschrift eingeräumt, so sind der Verbraucher und der Unternehmer an ihre auf den Abschluss des Vertrags gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden, wenn der Verbraucher seine Willenserklärung fristgerecht widerrufen hat. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

(2) Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(3) Im Falle des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Bestimmt das Gesetz eine Höchstfrist für die Rückgewähr, so beginnt diese für den Unternehmer mit dem Zugang und für den Verbraucher mit der Abgabe der Widerrufserklärung. Ein Verbraucher wahrt diese Frist durch die rechtzeitige Absendung der Waren. Der Unternehmer trägt bei Widerruf die Gefahr der Rücksendung der Waren.

Etwas anderes gilt nur, wenn der Vertrag notariell beurkundet worden ist (wer macht das schon?!). Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des

Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.

Der Bauunternehmer hat weiterhin zu beachten, dass er gemäß § 650m Abs. 2 gesetzlich gezwungen ist, von sich aus Sicherheit in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten.

Die bisher in 2017 erschienen Baurechtlichen Texte:

01/2017 - Das neue Bauvertragsrecht und die kaufrechtliche Mängelhaftung - eine Übersicht
02/2017 - Der Verbraucherbaupvertrag nach dem neuen Baurecht
03/2017 - Rechtsverbindlichkeit von Normen - mehr Schein als Sein
04/2017 - Der neue Verbraucherbaupvertrag - ein Überblick
05/2017 - Die Mängelrechte des § 634 BGB und die Abnahme der Werkleistung
06/2017 - Privatgutachten und Urheberrecht
07/2017 - Haftungsfalle Algenbefall an WDV-Fassaden

Die erschienenen Texte können Sie unter www.blog-baurecht.de im Archiv unter „Baurechtliche Texte“ abrufen.

Die älteren 30 Texte aus 2015 und 2016 können Sie ebenfalls kostenfrei unter können Sie unter www.blog-baurecht.de im Archiv unter „Baurechtliche Texte“ abrufen.

Möchten Sie ein bestimmtes Thema behandelt wissen? Schreiben Sie uns. Gerne greifen wir Ihre Wünsche auf.

RechtsCentrum.de GmbH
Ginsterweg 13
30890 Barsinghausen
Tel: 05105/8 23 14
Fax 05105/80 92 72
Mail: info@baurechtscentrum.de