

Neues Bauvertragsrecht

Referent
Klaus Herrmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

- Tatsächlich in Kraft tretend ab dem 01.01.2018
- Gilt für alle Bauverträge, die ab dem 01.01.2018 abgeschlossen werden
- Stand Gesetzgebungsverfahren
10.03.2017 Dritte Lesung im Bundestag
31.03.2017 Zustimmung Bundesrat

Das Gesetz wird somit etwas später als geplant in Kraft treten, nämlich erst zum 01.01.2018.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Überblick über die Neuregelungen

- **Titel 9 Werkvertrag und ähnliche Verträge:**

- Untertitel 1 **Werkvertragsrecht**

- Kapitel 1 **Allgemeine Vorschriften**

- Kapitel 2 **Bauvertrag**

- Kapitel 3 **Verbraucherbauvertrag**

- Kapitel 4 **Unabdingbarkeit**

- Untertitel 2 **Architektenvertrag und Ingenieurvertrag**

- Untertitel 3 **Bauträgervertrag**

- Untertitel 4 **Reisevertrag**



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Änderungen im Allgemeinen Werkvertragsrecht

Abschlagszahlungen, neuer § 632 a BGB

Die Neuregelung lautet folgendermaßen:

„§ 632 *Abschlagszahlungen*

(1) Der Unternehmer kann vom Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen.

Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern.

Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung bleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer.,,

Maßgebend ist also jetzt der **Wert** der vom Unternehmer erbrachten und geschuldeten Leistungen. Es kommt nicht mehr auf den Wertzuwachs beim Besteller an.

Während früher die gesamte Abschlagszahlung nur bei wesentlichen Mängeln einbehalten werden konnte, kann jetzt nurmehr ein angemessener Einbehalt vorgenommen werden.

Achtung! Die Regelung gilt nicht für Architekten- und Ingenieurhonorare, insoweit ist § 1 Abs. 2 HOAI vorrangig.

Abnahme § 640 BGB neu

„Als abgenommen gilt ein Werk auch, 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 mindestens einem Mangel verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten, oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat. Der Hinweis muss in Textform erfolgen.“



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Nach bisher herrschender Meinung gehörte zur Abnahme die Abnahmereife, das heißt die Abwesenheit von wesentlichen Mängeln.

Es stellt sich hier die Frage, ob sich dies nunmehr durch die Gesetzesvorschrift geändert hat, oder ob die Angabe nur eines Mangels nur eine formelle Vorschrift ist. Hier bleibt die Klärung durch die Rechtsprechung abzuwarten.

Bei der Voraussetzung für die Annahmefunktion ist, dass eine angemessene Frist gesetzt wurde. Hier hat man sich offensichtlich an § 12, Abs. 1 VOB/B (12 Werktage) orientiert.



Kündigung aus wichtigem Grund neuer § 648 a BGB

„Kündigung aus wichtigem Grund:

(1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter der Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werkes nicht zugemutet werden kann.

(2) Eine Teilkündigung ist möglich, sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werkes beziehen

(3) § 314 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.

(4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an der gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung, oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Dies gilt nicht, wenn die Vertragsparteien in Folge eines Umstandes fern bleibt, den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.

(5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werkes entfällt.

(6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgesprochen.“

Durch diese Vorschrift wird lediglich das bestätigt, was nach herrschender Meinung und Rechtsprechung ohnehin gegolten hat. Die sogenannte herrschende Meinung wurde lediglich in Gesetzesform gegossen.

Wichtig ist der Verweis auf § 314 BGB. Sieht der Vertragspartner den wichtigen Grund in einer Pflichtverletzung des andern Partners, dann ist die vorgängige Fristsetzung zur Abhilfe und der erfolglose Ablauf der Frist notwendig. Dies darf nicht übersehen werden. Die Fristsetzung ist ausnahmsweise entbehrlich (§ 314 Abs. 2, S. 2 in Verbindung mit § 323 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB).

Neu ist auch, dass die Kündigung nicht mehr ewig ausgesprochen werden kann, sondern durch die Verweisung auf § 314 Abs. 3 nur noch innerhalb einer angemessenen Frist.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Eine Begründung für die Kündigung ist für deren Wirksamkeit nicht erforderlich, sodass Kündigungsgründe nachgeschoben werden können.

Von erheblicher Bedeutung ist die Regelung, wonach auch Teilkündigungen möglich sein sollen. Hier ist nicht mehr ein in sich abgeschlossener Teil der Leistung notwendig, wie in der VOB geregelt, sondern die Teilkündigung bezieht sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werkes.

Neu ist auch die gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes. Eine ähnliche Regelung enthält § 8 Abs. 6 VOB/B.

In Abs. 5 ist geregelt, dass bei Kündigung nur die Vergütung der erbrachten Leistungen verlangt werden kann. Auf Initiative des Bundesrats wurde dann auch noch Abs. 6 eingefügt, wonach, wie bisher, die Möglichkeit besteht, Schadensersatz zu verlangen, wenn der Gegner die Kündigung zu verantworten hat.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Neuregelung für das Bauvertragsrecht

Für den Bauvertrag gelten zunächst die allgemeinen Regeln des Werkvertragsrechts, so dass die vorhin beschriebenen Änderungen wichtig sind, weil sie auch für den Bauvertrag gelten. Daneben enthält das Bauvertragsrecht Spezialregelungen, die nun im Folgenden angesprochen werden.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Definition des Bauvertrages neuer § 650 a BGB

„Bauvertrag

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

Die nun erstmals gesetzliche Definition enthält im Wesentlichen nichts Neues und gibt die bisherige Rechtsprechung wieder.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Anordnungsrecht des Bestellers

§ 650 BGB

„Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) Begehrt der Besteller

- 1. Eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§631 Absatz 2) oder*
- 2. Eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,*

streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder die Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Abs. 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

(2) Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Abs. 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung nach Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.“

Während das Anordnungs- und Änderungsrecht des Auftraggebers nach VOB (§ 1, Abs. 3, 4 VOBB) sehr weitreichend ist, war dies im BGB bisher nicht vorgesehen. Insofern bringt die neue Regelung Klarheit

Fallgruppen

- a) Änderung und Anordnungen betreffend den vereinbarten Werkerfolg, um eine Änderung des Werkerfolgs zu erreichen
- b) Änderung und Anordnungen von Leistungen, die zu Erreichen des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind.

Achtung! Für beide Fallgruppen gelten unterschiedliche Voraussetzungen. Insbesondere in der zweiten Alternative muss der Unternehmer die geendete Leistung nur ausführen, wenn sie für ihn zumutbar ist.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Einstweiliger Rechtschutz

§ 650d

„Einstweilige Verfügung:

Zum Erlass einer Einstweiligen Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gemäß § 650b oder die Vergütungsanpassung gemäß § 650c ist es nach Beginn der Bauausführung nicht mehr erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.“

Dies hat erhebliche Bedeutung für die Praxis, denn die besondere Eilbedürftigkeit der Angelegenheit ist nicht mehr dar zu tun, das heißt, es wird eine Vielzahl von neuen Rechtstreitigkeiten im sogenannten Eilverfahren geben, wenn die Parteien vorher die Berechtigung der Anordnung oder diese verfügt und hierfür eine Klärung herbeiführen wollen.

Vergütungsanpassung bei Anordnungen § 650c

(1) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650b Abs. 2 vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Bauwerkes oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650b Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

(2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Abs. 1 entspricht.

(3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Abs. 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergibt. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergibt keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach Abs. 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werkes fällig. Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen. § 288 Abs. 1 Satz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

Abs. 1 erhält eine bedeutende neue Regelung, wenn nicht gar eine Sensation. Denn es wird von der nach herrschender Meinung bisher zu Grundzulegenden Preisfortschreibung abgewichen und jetzt nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn abgerechnet.

Die Bindung an die bisherigen Vertragspreise ist daher entfallen.

Nach der Begründung des Regierungsentwurfes ist damit aber nicht die übliche Vergütung gemeint, sondern der tatsächliche Aufwand mit den Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn. Ein Rückgriff auf die Urkalkulation ist nunmehr erforderlich im Bezug auf mögliche Zuschläge.

Der Unternehmer hat dabei ein Wahlrecht, die Vergütung nach Abs. 1 (tatsächliche Kosten) vorzunehmen oder anhand der Urkalkulation nimmt er die Berechnung nach der Urkalkulation vor, streitet eine widerlegliche Vermutung dafür, dass die in der Urkalkulation enthaltenden Ansätze den tatsächlich erforderlichen Kosten entsprechen.

Zulässig sind andere Vereinbarungen zum Beispiel im Rahmen der VOB/B.

Achtung! Ein Ankündigungserfordernis, wie die Rechtsprechung des BGH zum Teil zur VOB eingeführt hat, ist nicht mehr erforderlich.

Bauhandwerkersicherungshypothek

Hier wurde die bisherige BGB Regelung lediglich in das Bauvertragsrecht verschoben. Wesentliche inhaltliche Änderungen gibt es nicht.

Neu geregelt ist nur, das sogenannte Verbraucherprivileg, danach kann für den Fall das der Kunde Verbraucher ist, keine Bauhandwerkersicherung verlangt werden.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme § 650 g

Die neue Vorschrift lautet:

„(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Abgabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen.

(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Abs. 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

- 1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Abs. 2 entbehrlich ist und*
- 2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat*

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.“

Wichtig ist vor allem Dingen der neue Abs. 2 einseitige Zustandsfeststellung. Diese hat nämlich die Wirkung der gemeinsamen Zustandsfeststellung, wenn eine Partei einfach fern bleibt.

Schriftform der Kündigung § 650 b BGB

Im Unterschied zum Werkvertrag allgemein, gilt für den Bauvertrag die Schriftformerfordernis bei Kündigungen, sie wird auch für den Architekten und Ingenieurvertrag übernommen. Danach ist eine Kündigung per E-Mail nicht zulässig, weil dort nur der Textform genügt wird und nicht der Schriftform (§126 b BGB)

Die bisher von einigen Obergerichten eingeräumte Möglichkeit der Kündigung in Textform (E-Mail) ist daher überholt.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Neue Regelungen betreffend den Verbraucherbauprojektvertrag

§ 850 j Baubeschreibung *„Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Baubeschreibung vorzulegen, in der der konkrete Leistungsumfang enthalten ist und zwar hat er diese Baubeschreibung vor Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.“*



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Inhalt des Vertrages § 650 k

„(1) Die Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

(2) Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.

(3) Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.“

Die Bestimmungen erhalten eigentlich selbstverständlich keinen, die durch die Rechtsprechung bereits abgesichert sind, auf den Wortlaut darf daher verwiesen werden.

Widerrufsrecht § 650 1

„Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht gem. § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Art. 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.“

Der Verweis auf § 355 BGB bedeutet, dass der Verbraucher für das Widerrufsrecht 14 Tage Zeit hat. Dies gilt nicht, für notarielle Verträge, also z.B. für den Bauträgervertrag.

Wichtig ist auch, die neue Vorschrift des § 356 e BGB

„Bei einem Verbraucherbauvertrag (§650 i Abs. 1) beginnt die Widerrufsfrist nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher gemäß Art. 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht belehrt hat. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem in § 355 Abs. 2 Satz 2 genannten Zeitpunkt.“

Erfolgt keine Belehrung und handelt es sich nicht um einen notariellen Vertrag, dann erlischt das Widerrufsrecht

- entweder mit der ersten Abschlagszahlung oder
- 12 Monate und 14 Tage nach Abschluss des Verbraucherbauvertrages.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Abschlagszahlungen, Absicherung des Vergütungsanspruches § 650 m

„(1) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632 a, darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650 c nicht übersteigen.

(2) Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des Verbrauchers nach den §§ 650b und 650c oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 Prozent, ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Verbraucher die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält.

(3) Sicherheiten nach Absatz 2 können auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

(4) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, ist eine Vereinbarung unwirksam, die den Verbraucher zu einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung verpflichtet, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der vereinbarten Vergütung übersteigt. Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.“

Die entscheidende Besonderheit gegenüber § 632a BGB besteht darin, dass die Summe der Abschlagszahlungen höchstens 90 % der Gesamtvergütung einschließlich der Nachtragsvergütung erreichen darf. Es soll verhindert werden, dass eine Überzahlung durch Abschlagszahlungen möglich ist.

Ebenso, wie schon beim Bauträgervertrag, kann der Verbraucher eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der Gesamtvergütung beanspruchen. Bei Zusatzvergütung erhöht sich diese Sicherheit entsprechend.

Erstellung und Herausgabe von Unterlagen § 650 n

„(1) Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung hat der Unternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. Die Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.

„(2) Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechtigte Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.“

Bisher war immer streitig, ob die in der neuen Vorschrift aufgeführten Unterlagen herausgegeben werden müssen. Dies hat nunmehr mit der neugesetzlichen Regelung ein Ende gefunden.

Erfasst sind nur Unterlagen, welche im Vorfeld des Projekts nötig sind, um

- entweder gegenüber Behörden den Nachweis der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu führen, oder
- einem Darlehensgeber nachweisen zu können, dass bestimmte Bedingungen eingehalten sind.

Nicht erfasst sind Unterlagen, welche nach Abschluss des Projekts von Bedeutung sind, z. B. Revisionsunterlagen, Verträge mit am Bau Beteiligten, Prüfzeugnisse, Prüfprotokolle, Revisions- und Bestandspläne, etc.

Abweichende Vereinbarungen § 650 o)

Es kann nicht oft genug darauf hingewiesen werden, dass bei einem Verbraucherbauprojekt die hier geschilderten Regelungen zwingend sind, also ein Abweichen durch vertragliche oder anderweitige Vorschriften ist nicht möglich.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Neuregelung betreffend den Bauträgervertrag

Diese Materie war bisher gesetzlich nicht geregelt, der Bundesgerichtshof hat hier die Rolle des Gesetzgebers übernommen, insbesondere der 7. Zivilsenat des BGH hat hier die Eckpfeiler für das Bauträgerrecht gesetzt. Diese Rechtsprechung wurde nunmehr kodifiziert.

Wichtig ist die rechtliche Trennung zwischen Grund und Boden und die eigentliche Bauleistung.

Für die eigentliche Bauerrichtung gilt das Werkvertragsrecht.

Für den Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück gilt Kaufrecht.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Abschlagszahlungen

Die Obergrenze für Abschlagszahlungen beim Verbraucherbauvertrag ist wegen der angemessenen Ratenregelung in § 3 Abs. 2 MaBV nicht einschlägig.

Ich darf auf die Rechtsprechung des BGH zu MaBV verweisen. Werden die dortigen rechtlichen Rahmen nicht eingehalten, kann dies dazu führen, dass überhaupt keine Ratenzahlungen verlangt werden können, das heißt, der Vertragspartner kann geleistete Raten zurückverlangen und muss erst mit Abschluss des Bauvorhabens bezahlen.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Werkvertragsrecht für die Bauerrichtung

Verwiesen wird zunächst auf das Werkvertragsrecht, auf das Bau- und Verbraucherbauvertragsrecht.

Aus dem **Werkvertragsrecht** sind hervorzuheben die Regelungen über die Mängelhaftung und die zur Verfügung stehenden Ansprüche (§ 633 f BGB), die Verjährungsvorschrift (§ 634 a BGB) sowie vom Grundsatz her die Bestimmungen über die Abnahme (§§ 640, 641 BGB).

Hinsichtlich des **Bauvertrages** ist im Grunde nur § 632 a) BGB betreffend Abschlagszahlungen einschlägig, jedoch beim Verbraucherbauvertrag modifiziert und im Übrigen nochmals in § 650 v) BGB geändert.

Hinsichtlich des **Verbraucherbauvertrages** sind die Bestimmungen über die Baubeschreibung über die Sicherung von Abschlagszahlungen und die Herausgabe von Unterlagen anwendbar.





Anwendung von Kaufrecht im Bezug des Anspruches auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Nichtanwendbare Vorschriften aus dem Werks-, Bau- und Verbraucherbaurechtsvertrag

Diese Vorschriften sind im Einzelnen in § 650 u Abs. 2 geregelt. Es ist hier auf die Einzelheiten in den gesetzlichen Vorschriften zu verweisen.



HERRMANN · GROLL · NAGEL · STARKE

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

PartGmbH

Inhalt der Baubeschreibung

Dies ist allgemein im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch Art. 229 EGBGB geregelt gewesen. Die neue Vorschrift lautet nun wie folgt:

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

- 1. Art allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,*
- 2. und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls 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. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,*
- 5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,*
- 6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,*
- 7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,*
- 8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,*
- 9. gegebenenfalls Beschreibung der Sanitärobjekte, 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.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!!

Herrmann • Groll-Nagel • Starke
Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft
Poststraße 21
83435 Bad Reichenhall
www.starke-rechtsanwaelte.de
E. office@sra-law.de
T. +49 (0) 86 51 96 43 0
F. +49 (0) 86 51 96 43 40



HERRMANN • GROLL-NAGEL • STARKE

RECHTSANWÄLTE • FACHANWÄLTE

PartGmbH