

Neues Bauvertragsrecht ab 2018

Bundestag hat Reform beschlossen

Ab Jahresbeginn 2018 wird ein neues Bauvertragsrecht gelten. Der Bundestag hat Anfang März mit einigen Änderungen den vor einem Jahr dem Parlament vorgelegten Regierungsentwurf verabschiedet. Die folgende Darstellung kann nur einige Stichpunkte aufgreifen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wird es erstmals Regelungen ausdrücklich zum Bauvertrag geben. Bisher gab es Bestimmungen allgemein zum Werkvertragsrecht, die auch für Bauverträge maßgeblich waren. Zukünftig finden sich im BGB spezielle Bestimmungen zum Bauvertragsrecht. Außerdem werden Besonderheiten des Verbraucherbauvertrags, des Bauträgervertrags und des Architektenvertrags geregelt. Auch zu den Rechtsfolgen der Lieferung mangelhafter Baustoffe oder Bauteile wird es eine Regelung geben.

Verbraucherbauvertrag

Insbesondere hinsichtlich des Verbraucherbauvertrags werden die Bauunternehmen ihre allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Vertragsgestaltung vollständig überarbeiten müssen. Verbraucherbauverträge sind laut dem neuen § 650i BGB Verträge mit Privatpersonen, bei denen der Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude vereinbart werden. Es geht also nicht um den Umbau eines einzelnen Bades oder die Errichtung einer Trockenbauwand. Das Verbraucherbaurecht greift bei Neubau und neubauähnlicher Sanierung. Betroffen sind also vor allem Generalübernehmer und Komplettanbieter.

Widerrufsrecht

Beim Verbraucherbauvertrag hat der Kunde ein Widerrufsrecht. Unterbleibt die Belehrung über das Widerrufsrecht oder ist sie fehlerhaft, wird der Kunde auch noch mitten im Baugeschehen den Vertrag widerrufen können. Das Widerrufsrecht entfällt bei notariell beurkundeten Verbraucherbauverträgen.

Baubeschreibung und Fertigstellung

Der Anbieter muss den Verbraucherkunden vor Vertragsschluss über gesetzlich bestimmte Einzelheiten der Bauleistung informieren. Diese Baubeschreibung wird zwingend Bestandteil des Vertrags. Zweifel bei der Auslegung der Baubeschreibung gehen zu Lasten des Anbieters. Außerdem muss der Vertrag verbindliche Angaben zur Fertigstellung oder mindestens zur Bauzeit enthalten.

Keine Vorkasse

Allgemeine Geschäftsbedingungen und Zahlungspläne, die den Verbraucherkunden zu Vorauszahlungen verpflichten, sind zukünftig ausdrücklich unwirksam.

Bauträgervertrag

Die Regelungen zum Bauträgervertrag sind sehr knapp. Weitgehend gilt das Verbraucherbaurecht. Bezüglich Abschlagszahlungen nimmt das Gesetz ausdrücklich Bezug auf die Bestimmungen der MaBV.

Bauvertrag allgemein

Das Bauvertragsrecht sieht jetzt auch eine Möglichkeit des Auftraggebers vor, Änderungen der Bauleistung anzuordnen. Einhergehend damit gibt es eine Regelung, wie die Vergütung des Auftragnehmers anzupassen ist. Diese Regelungen sind so kompliziert, dass hier auf Anwälte und Gerichte eine Menge Arbeit zukommt.

Der Unternehmer hat zukünftig verbesserte Möglichkeiten, eine Abnahme herbeizuführen. Bei verweigerter Abnahme hat der Unternehmer auch die Möglichkeit, eine sogenannte Zustandsfeststellung herbeizuführen, die begrenzte Abnahmewirkung hat.

Die aus der VOB/B bekannte prüffähige Schlussrechnung müssen Bauunternehmen zukünftig auch bei BGB-Bauverträgen vorlegen.

Mangelhafte Baustoffe und Bauteile

Das kaufrechtliche Gewährleistungsrecht sieht zukünftig vor, dass der Verkäufer eines mangelhaften Baustoffs im Rahmen der Nachbesserung dem Käufer „die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau oder das Anbringen“ einer nunmehr mangelfreien Sache zu ersetzen hat. Diese Regelung gilt gleichermaßen für Baustoffe wie Zement oder GK-Platten wie auch für technische Bauteile, z.B. Sanitärarmaturen.

Rechtsanwalt Percy Ehlert
Immobilien- und Baurecht
Kurfürstendamm 194 · 10707 Berlin
Tel. 030 700 159 815
kanzlei@anwalt-ehlert.de · www.anwalt-ehlert.de



Percy Ehlert *Maître en Droit*
RECHTSANWALT

Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Fon 030. 700 159 815

kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de