

Neues Bauvertragsrecht ab 1. Januar 2018

Ab dem 1. Januar 2018 gelten im Bereich des Bauvertragsrechts sowie der kaufrechtlichen Mängelhaftung neue gesetzliche Regelungen. Die neuen gesetzlichen Vorschriften erfordern teilweise ein Umdenken bei Handwerkern, Planern und Verbrauchern.

In den neuen gesetzlichen Regelungen sind zahlreiche Änderungen vorgesehen, die Handwerkern und Bauunternehmen das Leben erleichtern sollen. Gleichzeitig gibt es jedoch auch einige Änderungen zugunsten von Verbrauchern, die Sie als Handwerker kennen sollten.

Eine sichere Bewertung was das neue Bauvertragsrecht in der täglichen Praxis bringt, wird es erst in ein bis zwei Jahren geben – bis dahin werden sicherlich einige neue Streitigkeiten den Bundesgerichtshof (BGH) beschäftigen. Bis eine klarstellende Rechtsprechung vorliegt ist seitens der Handwerker also Vorsicht geboten.

Dieser Artikel soll Ihnen einen kurzen Überblick über die vier wichtigsten Neuerungen bieten.

1. Erleichterungen zur Abnahme, § 640 Abs. 2 i.V.m. § 650g BGB:

Die Abnahme bleibt der Dreh- und Angelpunkt des Werkvertrages. Erst die wirksame Abnahme löst die endgültige Fälligkeit des Werklohns aus und führt zum Beginn der Gewährleistungsfrist. Dabei war die sogenannte „fiktive Abnahme“ bisher eher ein Hilfskonstrukt und führte im Alltag sehr häufig zu Problemen – nicht selten konnte der Handwerker die Voraussetzungen einer fiktiven Abnahme vor Gericht doch nicht beweisen und scheiterte dann mit seiner Werklohnklage, weil seine Werklohnforderung als „derzeit noch nicht fällig“ zurückgewiesen wurde.

Zukünftig dürfte die Sache etwas anders aussehen: Unmittelbar nach der Fertigstellung sollte der Handwerker den Kunden schriftlich und unter Fristsetzung zur Abnahme auffordern. Bei Verbrauchern muss er außerdem in seinem Aufforderungsschreiben über die Folgen einer nicht rechtzeitigen Abnahmeerklärung sowie auf die Folgen des Verzugs hinweisen. Nimmt der Kunde das Werk dann nicht innerhalb der Frist ab oder

benennt er nicht mindestens einen konkreten Mangel (der Mangel kann auch „unerheblich“ sein), so gilt das Werk automatisch mit Ablauf der Frist als abgenommen. Benennt der Kunde einen Mangel, kann der Handwerker vom Kunden eine gemeinsame Zustandsfeststellung fordern.

2. Änderungen bei Kündigung:

Das bisherige „freie“ Kündigungsrecht des Kunden bleibt erhalten. Der Kunde kann also weiterhin jederzeit den Werk- oder Bauvertrag ohne die Angabe von Gründen kündigen (§ 648 BGB). Er muss in diesen Fällen allerdings den vereinbarten Werklohn zahlen. Der Unternehmer muss sich ersparte Aufwendungen und anderweitige Verdienste anrechnen lassen.

Neu ist: Es gibt jetzt ein Kündigungsrecht „aus wichtigem Grund“ (§ 648a BGB) – d. h. jede Seite kann bei Vorliegen eines „wichtigen Grundes“ kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann. Bei Leistungsmängeln der jeweils anderen Seite ist in der Regel jedoch eine erfolglose angemessene Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich. Die Kündigung unterliegt der Schriftform. Auch Teilkündigungen sind möglich (§ 648a Abs. 2 BGB).

3. Ersatz von Aus- und Einbaukosten:

Neu im Gesetz geregelt ist ein Aufwendungsersatzanspruch des Handwerkers für die Entfernung mangelhafter und den Einbau mangelfreier Materials. Kommt es aufgrund eines Materialfehlers zu einem Mangel, kann der Handwerker zukünftig von seinem Großhändler den Ersatz der Aus- und Einbaukosten verlangen (§ 439 Abs. 3 BGB). Ein Verschulden des Lieferanten bzw. Großhändlers ist nicht mehr erforderlich.

Doch Achtung: Es sind weiterhin die Prüf- und Rügepflichten des Handwerkers zu beachten. Auch entsprechende Ausschlüsse in den AGBs der Händler und Lieferanten sollten beachtet werden – grundsätzlich geht der Gesetzgeber zwar von der Unwirksamkeit solcher Ausschlussklauseln aus, mangels einer

eindeutigen gesetzlichen Regelung dürfte es allerdings auch hier den ein oder anderen Rechtsstreit geben.

4. Vertragsänderungen und Anordnungsrecht des Kunden:

Was in der VOB/B schon seit Jahren fest verankert ist, findet sich nun in abgewandelter Form auch im BGB-Werkvertrag (§ 650b BGB) – es geht um nachträgliche Änderungswünsche und Anordnungen von Kunden.

Zukünftig sieht das Gesetz eine Pflicht des Handwerkers zur Erteilung eines Nachtragsangebots für Mehr- oder Minderleistungen vor – d. h. der Handwerker muss grundsätzlich auf die Änderungswünsche seines Kunden eingehen und entsprechend reagieren. Dabei müssen die Änderungswünsche des Kunden laut Gesetz „zumutbar“ sein. Leider sieht auch hier das Gesetz keine Legaldefinition von „zumutbar“ vor.

Können sich der Handwerker und der Kunde nicht innerhalb von 30 Tagen einigen, besteht seitens des Kunden ein einseitiges Anordnungsrecht. Die Änderungsanordnung ist an den Handwerker in Textform zu richten – Telefax oder Email reichen somit aus. Die aufgrund der Anordnung des Kunden entstandenen Mehrkosten sind dem Handwerker natürlich zu ersetzen – als Ausgleich für das Anordnungsrecht erhält der Handwerker daher ein Preisanpassungsrecht.

Fazit:

Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung enthält eine Vielzahl von Neuregelungen auch für die Handwerker. Bestehende AGBs sind daher auf ihre Vereinbarkeit mit den Neuregelungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Auch in Bezug auf die neue Abnahmefiktion sollte sich der gewiefte Handwerker bereits jetzt das passende Formular bereitlegen – entsprechende Musterschreiben sind in diesem Heft abgedruckt. Des Weiteren ist seitens AGVH für Anfang 2018 eine Fortbildungsveranstaltung zum Thema Bauvertragsrecht geplant.

Ansonsten gilt es die weiteren Entwicklungen der nächsten Monate abzuwarten und die Rechtsprechung genau im Blick zu behalten. Wir werden Sie zu gegebener Zeit über wichtige Entscheidungen informieren.