



Neues Bauvertragsrecht ab 2018



Damit auf dem Bau nichts mehr schief geht

Das Baurecht ist eine komplexe Materie: Darauf hat nun auch der Gesetzgeber reagiert und zum 1. Januar 2018 einschneidende Änderungen für Bauverträge beschlossen. Verbraucher sollen damit besser geschützt werden – und auf Bauunternehmen, Architekten und Ingenieure kommen umfassende Neuerungen zu.

Ob Schuhreparatur oder Bauplanung: Seit mehr als 100 Jahren gilt das Werkvertragsrecht ganz allgemein für Verträge unterschiedlichster Art. Allerdings macht es offensichtlich schon einen Unterschied, ob bei einem Schuh der Absatz nicht ordnungsgemäß repariert wurde oder bei einem Neubau Fenster nicht eingesetzt werden können. Das Baurecht hat sich mit den Jahren zu einer komplexen Spezialmaterie entwickelt, ergänzt durch eine umfangreiche Rechtsprechung rund um Bauverträge und Mängelhaftung.

Neue Vertragstypen fürs Baugeschäft

Aus diesem Grund hat sich der Gesetzgeber entschlossen, das Bauvertragsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch

(BGB) umfassend zu ändern. Die Neuerungen treten zum 1. Januar 2018 in Kraft und gelten für alle Verträge, die ab diesem Datum geschlossen werden. Übergangsregelungen sind nicht vorgesehen. Ins BGB eingefügt wurde nun neue Untervertragstypen des Werkvertrags – etwa der Bauvertrag. Dieser ist „ein Vertrag über die Herstellung, Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon“. Der Verbraucherbauvertrag setzt wiederum voraus, dass als Auftraggeber ein Verbraucher beteiligt ist – und dass es sich um die Herstellung eines neuen Gebäudes handelt oder um erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bereits bestehenden Gebäude. Außerdem klärt der neue Architekten- und Ingenieursvertrag besondere Anforderungen an und Pflichten von beauftragten Architekten und Ingenieuren.

Der Gesetzgeber hat hauptsächlich Änderungen vorgenommen, um private Bauherren – und damit Verbraucher – besser zu schützen. Zentral ist hier das Widerrufsrecht, das das neue Bauvertragsrecht Privatleuten erstmalig einräumt. Damit können sie Bauverträge künftig 14 Tage nach Abschluss widerrufen. „Unternehmer müssen Kunden über dieses Widerrufsrecht belehren. Fehlt eine solche Klausel im Vertrag, ist der Widerruf sogar bis zu zwölf Monate nach Vertragsschluss

möglich", erklärt IHK-Jurist Detlev Langer. Das gesetzliche Widerrufsrecht soll Verbraucher davor bewahren, übereilte Entscheidungen zu treffen, die mit hohen finanziellen Risiken verbunden sind. Mögliche zeitlich begrenzte Rabatt-Lockangebote, die Verbraucher zu schnellen Vertragsabschlüssen drängen sollen, sollen damit ebenfalls ausgehebelt werden.

Unternehmer sind dazu verpflichtet, den Verbraucher darauf hinzuweisen:

- dass er ein Widerrufsrecht hat;
- dass er den Widerruf nicht begründen muss;
- an wen er den Widerruf richten muss. Die Angaben müssen dabei Namen, Anschrift und Telefonnummer des Adressaten enthalten;
- wann die Widerrufsfrist beginnt und wie lange sie dauert;
- dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung genügt und
- dass der Verbraucher für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen aufkommen muss.

Es ist erlaubt, dafür ein Muster zu benutzen, um dem Verbraucher die Widerrufsbelehrung als Text zukommen zu lassen.

Bau mit Ablaufdatum

Verträge müssen außerdem künftig präzise darüber Auskunft geben, was wie gebaut wird – und vor allem, wann das Gebäude fertig wird. Bauunternehmen müssen die wesentlichen Eigenschaften des Objekts nun eindeutig beschreiben – zum Beispiel die Baukonstruktion, den Innenausbau oder die Gebäudetechnik. Die detaillierte Baubeschreibung soll Verbrauchern einen besseren Vergleich verschiedener Angebote ermöglichen. In die neu geregelte Baubeschreibung gehören unter anderem

- Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistung
- Gebäudedaten
- Pläne mit Raum- und Flächenangaben
- Grundrisse
- Beschreibung der Baukonstruktion
- Verbindliche Angaben zur Fertigstellung.

Steht der Termin noch nicht fest, muss die Baufirma die Dauer der Baumaßnahme benennen. „Unternehmen, die sich nicht an diese fixierten Termine halten, müssen Schadenersatz leisten“, so Langer. Bislang war die Bauzeit oder ein mögliches Fertigstellungsdatum in Bauverträgen eine freiwillige Angabe, die bei Bedarf hinausgezögert werden konnte.

Abschlag – neu geregelt

Beauftragte Unternehmen müssen außerdem bestimmte Unterlagen aushändigen, die beispielsweise Banken benötigen, um einen Kredit zu vergeben – oder auch Nachweise zur Energieeinsparverordnung



für einen unabhängigen Sachverständigen. Änderungen ergeben sich auch bei der Höhe der Abschlagszahlung. Künftig wird die Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der erbrachten und geschuldeten Leistung berechnet. Allerdings können Auftraggeber derartige Abschlagszahlungen im Falle eines Mangels nicht mehr komplett verweigern.

In puncto Abnahme gilt zukünftig, dass die Mangelfreiheit des Werkes keine Voraussetzung mehr für die Abnahmefiktion darstellt. Der Auftraggeber muss innerhalb der gesetzten Frist unter Angabe eines Mangels die Abnahme verweigern. Anderenfalls tritt die Fiktion der Abnahme ein – und zwar unabhängig davon, ob das Werk mangelhaft ist oder nicht. „Ist der Auftraggeber ein Verbraucher, tritt die Fiktion allerdings nur ein, wenn der Bauunternehmer diesen bei der Fristsetzung über die Rechtsfolgen des rügelosen Fristablaufs belehrt hat“, erläutert Detlev Langer.

Werkunternehmer sollte mögliche Einzel- oder Musterverträge schnellstmöglich juristisch überprüfen lassen. Entscheidend ist, dass sie mit der neuen Rechtslage übereinstimmen und damit gelten können. Für Bauunternehmer ist darüber hinaus wichtig, dass sie beim Einbau mangelhafter Baustoffe nicht mehr nur Ersatz des mangelhaften Materials vom Lieferanten verlangen können. Auch die Ein- und Ausbaurkosten müssen ersetzt werden – eine Haftungskette, die bis zum Hersteller weitergereicht werden kann.

Constanze Elter
Steuern – leicht gemacht!

Ihr IHK-Rechtsexperte:

Detlev Langer
Telefon 0228 2284 -134
E-Mail: langer@bonn.ihk.de

