



KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT · RECHTSANWÄLTE

REFORM DES BAURECHTS ZUM 01.01.2018

Seit dem 01.01.2018 bestehen neue gesetzliche Regelungen für das Werkvertragsrecht. Mit diesen Neuregelungen ist eine **umfassende Reform des Werkvertragsrechts** verbunden. Das primäre Ziel des Gesetzgebers war es den **Verbraucherschutz zu stärken**, aber auch aufgrund unzureichender Regelungen bestehende Missstände zu beseitigen.

Dies will der Gesetzgeber u.a. mit der Einführung von speziellen Regelungen für

- **Bauverträge,**
- **Verbraucherbauverträge,**
- **Bauträgerverträge und**
- **Architekten- und Ingenieurverträge**

erreichen. Die Neuregelungen sind anzuwenden auf **sämtliche Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen** wurden bzw. werden.

Die Reform bringt für Verbraucher sowie für Unternehmer positive Neuerungen, aber auch Erschwerungen mit sich.

Unter anderem sind folgende **Neuregelungen** zu beachten:

1. Der Unternehmer ist bei Verträgen mit Verbrauchern über den **Bau eines Gebäudes bzw. bei erheblichen Umbaumaßnahmen an Gebäuden** verpflichtet (**Verbraucherbauverträge**)

- dem Verbraucher eine **Baubeschreibung** mit dem Mindestinhalt gemäß § 249 EGBGB **vor Vertragsschluss** zur Verfügung zu stellen, welche zum **Inhalt des Vertrags** wird, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren,



KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT · RECHTSANWÄLTE

- -dem Verbraucher wird ein gesetzliches **Widerrufsrecht** eingeräumt, auf welches der Unternehmer **bei Vertragsabschluss hinzuweisen** hat und
- der **Fertigstellungstermin** oder **zumindest die Dauer der Bauzeit** ist im Bauvertrag anzugeben.

Neu ist auch, dass der Bauherr bei Bauverträgen nach dem BGB nunmehr die Möglichkeit hat, **einseitig den vereinbarten Werkerfolg zu ändern (Anordnungsrecht)**. Die Parteien sind dann gehalten, sich über die konkrete Ausführung – soweit dies dem Unternehmer zumutbar ist – und die Höhe der Vergütung zu einigen.

2. Auch die Regelungen zur Abnahme wurden zugunsten des Bauunternehmers verändert. Als **abgenommen gilt ein Werk zukünftig** dann auch, **wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme** gesetzt und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. **Achtung:** Bei **Verbrauchern** gilt dies nur, soweit sie durch den Unternehmer vorher darüber entsprechend **belehrt wurden!**
3. Verweigert der Bauherr hingegen die **Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels**, kann der Unternehmer die gemeinsame **Zustandsfeststellung** des Werkes vom Bauherrn verlangen. Folge dieses Verfahrens ist eine **Beweislastumkehr** für offenkundige Mängel, d.h. wird bei der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht aufgeführt, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden ist und dieser vom Bauherrn zu vertreten ist.
4. Unternehmer und Bauherr sollten ferner wissen, dass eine **prüfbare Schlussrechnung** seit dem 01.01.2018 **Fälligkeitsvoraussetzung für den Werklohn** aus dem Bauvertrag ist. Prüfbar ist eine Schlussrechnung, wenn sie so aufgeschlüsselt ist, dass sie der Bauherr auf ihre rechtliche und rechnerische Richtigkeit überprüfen kann. Das Leistungsverzeichnis und die Schlussrechnung sollten soweit wie möglich



KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT · RECHTSANWÄLTE

„spiegelbildlich“ sein. Leistungsänderungen sollten deutlich gemacht werden und Nachweise von Art und Umfang der Leistung, wie Aufmaßblätter, Mengenberechnungen, Zeichnungen etc., sind der Schlussrechnung beizufügen.

5. Eine große Erleichterung für den Werkunternehmer dürfte sein, dass dieser nunmehr den **Ersatz der Aus- und Einbaukosten von seinem Lieferanten** verlangen kann, wenn dieser eine mangelhafte Sache geliefert hat und der Werkunternehmer diese eingebaut hat (bspw. Einbau mangelhafter Fliesen). Dies gilt auch für den Lieferanten selbst, wenn dieser die mangelhafte Sache ebenfalls von einem Verkäufer erworben hat (**Lieferantenregress**). Aber Achtung: Unternehmer müssen dennoch ihre Untersuchungs- und Rügeobliegenheit nach § 377 HGB beachten.

Die kurze Zusammenfassung zeigt, dass sowohl Unternehmer wie auch Bauherrn aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen einiges zu beachten haben, um nicht Gefahr zu laufen, über den einen oder anderen Fallstrick zu stolpern. Unklar ist derzeit auch, welche Auswirkungen die Einführungen der neuen Regelungen auf den VOB/B-Vertrag bzw. Mischverträge haben. Wir empfehlen Unternehmern, ihre Verträge schnellstmöglich an die Gesetzesänderungen anzupassen. Verbrauchern wird empfohlen, Baubeschreibungen genauestens zu prüfen, da diese das geschuldete Leistungssoll bestimmen.

Gern unterstützen wir Sie bei sämtlichen Fragen zum Baurecht!

Inga Mareen Pflüger

Rechtsanwältin