



Fachanwälte | Rechtsanwälte  
Neuerburg | Peters

# News zum Werkvertrag 2018

Mandantenveranstaltung  
Activ Treuhand

[www.neuerburg-peters.de](http://www.neuerburg-peters.de)



Fachanwälte | Rechtsanwälte  
**Neuerburg | Peters**

Rechtsanwältin A. Neuerburg

- **Miet-/Wohnungseigentumsrecht, Immobilienrecht, Tierrecht**

Rechtsanwalt A. Peters

- **Arbeitsrecht, Verkehrsrecht, Versicherungsrecht, Strafrecht**

Rechtsanwältin F. Hoffmann

- **Familienrecht, Erbrecht**

Rechtsanwalt G. Niebergall

- **Bau- und Architektenrecht, Handels- u. Gesellschaftsrecht**

Rechtsanwältin A. Krohn

- **Miet-/Wohnungseigentumsrecht**

# Gliederung

1. Überblick
2. Bauvertrag
3. Verbraucherbauvertrag
4. Bauträgervertrag
5. Architekten-/Ingenieurvertrag
6. Sonstiges

# 1. Überblick

- **Das neue Recht gilt seit 01.01.2018**
- Baurecht - eine komplexe Spezialmaterie
- Änderungen im BGB – das Werkvertragsrecht erhält spezielle Regelungen zum Bauvertragsrecht
- Ziel: Schaffung gesetzlicher Grundlagen und Erhöhung des Verbraucherschutzes
- Anpassung an Europarecht

# 1. Kündigung aus wichtigem Grund

Werk-/Bauvertrag konnte und kann weiterhin bis zur Fertigstellung jederzeit gekündigt werden (jetzt § 648 BGB)

## **Neu: § 648 a BGB – Kündigung aus wichtigem Grund**

- Liegt vor, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der beidseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann
- Heranziehung der umfangreichen Rechtsprechung zu § 314 BGB!
- Kündigung kann auch abgrenzbaren Teilbereich beschränkt werden
- Folge: Abwicklung und Abrechnung der bislang erbrachten Leistungen
- *Neu: beide Vertragsparteien sind zur Mitwirkung an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes verpflichtet; bei fehlender Mitwirkung geht Beweislast für den Leistungsstand auf die nicht mitwirkende Partei über*

# 1. Abnahmefiktion

## § 640 Abs. 2 BGB

Unternehmer kann Besteller angemessene Frist zur Abnahme setzen

- Erfolgt innerhalb der Frist keine Reaktion – Abnahme erfolgt
- Abnahmeverweigerung ohne Benennung von mindestens einem Mangel – Abnahme erfolgt
- Verbraucher muss in Textform auf Folge einer nicht erklärten oder einer Verweigerung der Abnahme ohne Benennung der Mängel hingewiesen werden

## 2. Bauvertrag

- **§ 650 a BGB**
- enthält Definition: Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder der Umbau eines Bauwerks, eine Außenanlage oder eines Teils davon
- neu: Anordnungsrecht –
- Besteller ist berechtigt, eine Änderung des vertraglich vereinbarten Werkerfolges oder
- eine Änderung, die notwendig ist, um den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen
- zu verlangen und diese ggfs. auch gegen den Willen des Unternehmers durchzusetzen

## 2. Bauvertrag

- Vor Anordnung muss einvernehmliche Anpassung, auch hinsichtlich der Vergütung, versucht werden. Bleiben die Bemühungen um einvernehmliche Vertragsänderung innerhalb von 30 Tagen erfolglos, kann Besteller anordnen
- Folge: Umfang der geschuldeten Leistung verändert sich mit Auswirkung auf die geschuldete Vergütung
- Mehr- oder Minderleistungen können nach § 650 c BGB entsprechend den tatsächlich erforderlichen Kosten mit Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn abgerechnet werden
- Oder: Unternehmer greift auf die Ansätze seiner vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zu – dieses Wahlrecht besteht für jeden Nachtrag, dort aber nur einheitlich



# 2. Bauvertrag

## **Einstweilige Verfügung ohne Verfügungsgrund**

- schnelle Entscheidung bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Anordnungsrecht; Eilbedürftigkeit wird widerleglich vermutet

## **Verweigerte Abnahme**

- Anspruch auf gemeinsame Zustandsfeststellung § 650 g BGB
- Wirkt Besteller nicht mit, einseitige Feststellung unter Übersendung des Protokolls zulässig
- Folge: keine offenkundigen Mängel – es wird vermutet, dass Mängel später oder durch Verschulden des Bestellers entstanden sind; Ausnahme: Materialfehler oder nicht plangerechte Herstellung

## **Vergütung**

- § 650 g BGB prüffähige Schlussrechnung ist Fälligkeitsvoraussetzung

## **Kündigung**

- bedarf nach § 650 h BGB der Schriftform

# 3. Verbraucherbauprojektvertrag

- § 650 i BGB gilt zugunsten von Verbrauchern bei Bau eines neuen oder bei erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude
- Folge: Vertrag muss in Textform geschlossen werden
- es besteht das gesetzliche Widerrufsrecht mit Frist von 2 Wochen nach erfolgter Belehrung (Inhalt s. Art. 249 § 3 EGBGB)
- vor Abschluss muss der Bauunternehmer eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung stellen Inhalt: allgemeine Beschreibung des Gebäudes, Art und Umfang der Leistung, ggfs. der Planung, Gebäudedaten, Angaben zu Energie-/Brandschutz, Schallschutz, ggfs. Beschreibung Innenausbau, Sanitärprojekte, Armaturen, Elektronenanlage, Außenanlage etc.
- Außerdem: verbindliche Angaben zur Fertigstellung, zumindest zur Bauzeit
- Begrenzung der Abschlagszahlung auf 90 % der Gesamtvergütung
- Gesetzliche Verpflichtung zur Herausgabe von Bauunterlagen
- Keine Abweichung zu Lasten des Verbrauchers zulässig

# 4. Bauträgervertrag

## seit 01.01.2018 eigene Vertragsform

- Definition § 650 u BGB – Mischform aus Bau und Kauf
- Besonderheit: kein Kündigungsrecht nach § 648 BGB
- kein Anordnungsrecht (Begründung: Probleme im Bereich des Geschosswohnungsbaus)
- keine Bauhandwerkersicherungshypothek
- Baubeschreibung in Textform nicht vorgesehen, da Bauträgervertrag nebst Baubeschreibung notariell beurkundet werden muss
- Widerrufsrecht gilt nicht

# 5. Architekten-/Ingenieurvertrag

- Unterstehen nunmehr dem Werkvertragsrecht
- § 650 t BGB sieht jetzt den Vorrang der Nacherfüllung vor: der Besteller muss vor Inanspruchnahme des Architekten den Bauunternehmer zunächst zur Beseitigung des Mangels ausfordern; erst nach Ablauf der Frist kann Architekt für Überwachungsfehler in Anspruch genommen werden
- Bei Planungsfehlern haftet nach wie vor der Architekt
- Die weiteren wesentlichen Änderungen für Architekten- und Ingenieurverträge betreffen die Pflicht zur Erstellung von Planungsunterlagen in der Zielfindungsphase,
- das Sonderkündigungsrecht des Bestellers nach Eingang der Planungsunterlagen, § 650 r BGB,
- die Pflicht des Bestellers zur Teilabnahme von erbrachten Leistungen

## 6. Sonstiges

- § 439 BGB ab 01.01.2018 - Entlastung für Bauunternehmer Hersteller von (bereits verbautem) mangelhaften Material haftet für Ein- und Ausbau kosten  
Voraussetzung: Käufer war die Mangelhaftigkeit des Material bei Einbau nicht bekannt
- § 445 a BGB – Verkäufer des mangelhaften Materials kann bei seinem Lieferanten Regress für die Kosten des Ein- und Ausbaus nehmen
- Beschleunigung des Bauprozesses durch Errichtung von Baukammern bei den Landgerichten

**Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!**



Fachanwälte | Rechtsanwälte  
**Neuerburg | Peters**

**Düsseldorfer Platz 1  
09111 Chemnitz**

**Telefon: 03 71 / 90 98 72 0**

**Telefax: 03 71 / 90 98 72 20**