

15.10.2018

Änderungen im Bauvertragsrecht Feststellungstermine unbedingt wahrnehmen

Rechtsanwaltskammer Koblenz. Das reformierte Bauvertragsrecht verfolgt die Ziele, den Verbraucher stärker zu schützen, Unternehmen liquide zu halten und die Interessen der Vertragspartner besser in Einklang zu bringen. Die Rechtsanwaltskammer Koblenz hat die wichtigsten Neuerungen herausgestellt.

Abschlagszahlungen auch bei Mängeln fällig

Bei Bauverträgen kann der Unternehmer vom Bauherrn eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der erbrachten Leistung verlangen. Auf einen Wertzuwachs beim Bauherrn kommt es nicht mehr an, tatsächlich sind Abschlagszahlungen nunmehr auch bei unwesentlichen Mängeln zu leisten. Hier kann der Bauherr lediglich einen angemessenen Teil des Abschlags einbehalten.

Fiktive Abnahme

Galt früher ein Werk als fertig gestellt, wenn es ohne wesentliche Mängel errichtet wurde, genügt es nach neuem Recht, wenn es im Wesentlichen abgearbeitet wurde. Nach Fertigstellung ist dem Bauherrn eine Frist zur Abnahme zu setzen. Rügt der Bauherr nicht wenigstens einen Mangel oder reagiert er nicht auf die gesetzte Frist, gilt das Werk als abgenommen. Darüber muss der Verbraucher schriftlich informiert werden. Verweigert der Bauherr die Abnahme, kann der Unternehmer eine gemeinsame Zustandsfeststellung verlangen. Bleibt der Bauherr einem solchen Termin fern, kann der Unternehmer den Zustand einseitig feststellen. Werden offenkundige Mängel nicht angegeben, wird vermutet, dass diese erst nach der Zustandsfeststellung entstanden sind und der Bauherr diese zu vertreten hat.

Kündigung

Wer seinen Bauvertrag außerordentlich kündigen möchte, muss den Unternehmer zuvor abmahnen, beziehungsweise eine Frist setzen, um Abhilfe zu schaffen. Teilkündigungen für einzelne Teile einer Leistung sind nunmehr ebenfalls möglich. Der Bauherr zahlt im Falle einer Kündigung grundsätzlich nur für Leistungen, die bis zur Kündigung erbracht wurden. Nach der Kündigung besteht ein Anspruch auf gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes, die als Grundlage der Abrechnung dient. Bleibt eine Vertragspartei dem Termin fern, so kann auch eine einseitige Dokumentation des Leistungsstandes erfolgen. Nach § 650h BGB ist nunmehr bestimmt, dass jede Kündigung eines Bauvertrages schriftlich erfolgen muss. E-Mail oder Fax reichen nicht aus.

Auf den Vertragsgegenstand kommt es an

Ein Bauvertrag kann auch ein Vertrag über die Herstellung, Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks sein. Die vollständige Neuerrichtung eines Gebäudes muss nicht Vertragsgegenstand sein. Auch eine Instandhaltung, die auf einer längerfristigen Zusammenarbeit angelegt ist und für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch wesentliche Arbeiten betrifft, ist möglich. Einfache Renovierungsarbeiten sind davon abzugrenzen.

Der Bauherr kann auch nach Abschluss des Vertrages noch einseitig die Änderung des Vertrages verlangen. Dieser Aufforderung muss der Unternehmer nachkommen, es sei denn die Durchführung der Änderung ist für ihn unzumutbar. Kommt nachfolgend keine Einigung mit dem Unternehmer über die geänderte Vergütung zustande, kann nunmehr das Gericht im Eilverfahren hierüber entscheiden.

Besonderheiten bei Verbraucherbauverträgen

Auch der Verbraucherbauvertrag ist ein Vertrag über den Bau eines gesamten neuen Gebäudes oder von erheblichen Umbaumaßnahmen. Wichtig ist, dass nicht jeder Bauvertrag mit einem Verbraucher ein Verbraucherbauvertrag ist. Erst dann, wenn die wesentlichen Arbeiten an dem Anwesen aus einer Hand stammen, handelt es sich um einen Verbraucherbauvertrag. Bei diesem muss der Unternehmer den Verbraucher vor Vertragsabschluss über die Vertragsleistungen durch eine Baubeschreibung informieren. Der Verbraucher ist ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht zu belehren. Sind die Arbeiten abgeschlossen, müssen dem Bauherrn die Unterlagen ausgehändigt werden.

Werk-, Bau- oder Verbraucherbauvertrag?

Bei kleineren Bauleistungen handelt sich nicht um Bau- oder Verbraucherbauverträge, sondern um Werkverträge. Im Einzelnen kommt es daher insbesondere auf die Abgrenzung der Vertragstypen an. Neue gesetzliche Vorschriften gelten auch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bauträgerverträge. Die neuen Regelungen gelten nicht rückwirkend, sondern ausschließlich für Verträge, die nach dem 1.1.2018 abgeschlossen wurden oder erst nach dem 1.1.2018 Rechtswirkungen entfalten.

Im Zweifelsfall sollten Betroffene einen Anwalt aufsuchen. Fachanwälte und Anwälte, die sich auf bestimmte Rechtsgebiete spezialisiert haben, nennt Ihnen auf Anfrage die Rechtsanwaltskammer Koblenz unter der Telefonnummer 0261/30335-55 oder der Anwaltsuchdienst im Internet: www.rakko.de.

Besuchen Sie auch das Online-Verbraucherportal der Rechtsanwaltskammer Koblenz unter <https://ihr-ratgeber-recht.de>.