



# NewsLetter

2017-9 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06  
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

## Teil 1 / 5

### Das neue BGB-Baurecht

Das neue BGB-Baurecht steht bevor!

In diesem und den folgenden vier NewsLettern möchte ich Ihnen – wegen des erheblichen Umfangs möglichst kompakt - die wichtigsten Neuerungen vorstellen.

§§ ohne Gesetzesangabe sind dabei solche des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) in der *neuen* Fassung.

#### **Inkrafttreten**

Die neuen Regelungen, und zwar sowohl die materiell-rechtlichen als auch die verfahrensrechtlichen Regelungen, gelten nur für Verträge, die nach dem 1. Januar 2018 abgeschlossen werden.

#### **Werkvertrag, §§ 631 ff.**

##### **Abschlagszahlungen, § 632a**

Der Unternehmer kann Abschlagszahlungen in Höhe des (Vertrags-) *Wertes* der von ihm erbrachten Leistung verlangen.

Der Besteller kann Abschlagszahlungen auch bei *wesentlichen* Mängeln nicht mehr gänzlich verweigern, sondern nur ein Leistungsverweigerungsrecht nebst Druckzuschlag (§ 641 Abs. 3) geltend machen, also in Höhe der in der Regel 2-fachen Mängelbeseitigungskosten.

Eine abweichende Vereinbarung durch AGB (allgemeine Geschäftsbedingungen) ist unwirksam.

##### **Abnahme, § 640**

Eine sog. fiktive Abnahme ist anzunehmen, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines konkreten Mangels verweigert hat.

Gegenüber Verbrauchern muss - zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme und schriftlich - auf die Wirkung der Fristsetzung für die fiktive Abnahme hingewiesen werden.

Von der Hinweispflicht kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Das gilt auch für „Umgebungsgeschäfte“.

##### **Kündigung aus wichtigem Grund, § 648a**

Beide Vertragsparteien können den Vertrag bei Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung außerordentlich kündigen.

Auch eine (außerordentliche) *Teilkündigung* bzgl. eines „abgrenzbaren Teils des geschuldeten Werks“ ist möglich.

§ 314 Abs. 2 und 3 BGB g. F. gilt entsprechend. Dort ist geregelt, wann vor einer Kündigung aus wichtigem Grund eine Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich und wann diese entbehrlich ist. Außerdem, dass eine

außerordentliche Kündigung nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntnis vom Kündigungsgrund erfolgen kann.

Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Leistungsstandsfeststellung mitwirkt. Wer dies schuldhaft unterlässt (die Feststellung ablehnt oder ihr fernbleibt, es sei denn, er hat dies nicht zu vertreten und teilt dies der anderen Partei unverzüglich mit), den trifft die Beweislast für den erreichten Leistungsstand.

## **Ergänzende Spezialregeln für den Bauvertrag, §§ 650a ff.**

### **Definition Bauvertrag, § 650a**

Bauvertrag ist ein Vertrag über Herstellung, Wiederherstellung, Beseitigung oder Umbau eines Bauwerkes, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bauwerks von wesentlicher Bedeutung ist.

### **Änderung des Bauvertrages, § 650b**

2 Alternativen:

- Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist = Änderung *innerhalb* des ursprünglichen Leistungsziels.

- Änderung des vereinbarten Werkerfolgs = Änderung *außerhalb* des ursprünglichen Leistungsziels.

Der Besteller hat die Planung für die Änderung vorzunehmen und dem Unternehmer zur Verfügung zu stellen, wenn er schon für den Hauptvertrag die Planung übernommen hatte.

Der Unternehmer hat dem Besteller ein Nachtragsangebot zu erstellen; wenn der Besteller eine Leistung außerhalb des ursprünglichen Leistungsziels verlangt jedoch nur, wenn die geänderte Ausführung dem Unternehmer unzumutbar ist.

Die Parteien streben binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungswunsches beim Unternehmer eine Einigung über die geänderte Leistung und die geänderte Vergütung an.

Kommt eine Einigung nicht zustande, kann der Besteller die ...

- ... Änderung innerhalb des ursprünglichen Leistungsziels frei einseitig anordnen;
- ... Änderung außerhalb des ursprünglichen Leistungsziels nur dann anordnen, wenn die geänderte Ausführung dem Unternehmer zumutbar ist.

Die Änderungsanordnung hat in Textform zu erfolgen.

*(Fortsetzung folgt.)*

RA Dr. Christian Schwertfeger