

NewsLetter

2017-12 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 4 / 5

Das neue BGB-Baurecht

Das neue BGB-Baurecht steht bevor! In dieser fünfteiligen Reihe meiner NewsLetter möchte ich Ihnen kompakt die wichtigsten Neuerungen vorstellen. §§ ohne Gesetzesangabe sind dabei solche des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) in der *neuen* Fassung.

Fortsetzung: Weitere ergänzende Spezialregeln für den Verbraucherbaurecht, §§ 650i ff.

Unterlagen, § 650n

Der Unternehmer hat dem Verbraucher rechtzeitig vor Beginn der Bauausführung (es sei denn, der Verbraucher selbst oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben) sowie spätestens mit der Fertigstellung diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und zu übergeben, die der Verbraucher gegenüber Behörden zum Nachweis der rechtmäßigen Bauausführung benötigt.

Entsprechendes gilt für Unterlagen, die der Verbraucher zur Erlangung von Krediten oder Fördermitteln benötigt, „wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechnete Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen (für die Erteilung von Krediten oder Fördermitteln) einzuhalten“.

Von der Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Das gilt auch für „Umgehungsgeschäfte“.

Architekten- / Ingenieurvertrag, §§ 650p ff.

Definition Architekten- / Ingenieurvertrag, § 650p

Das Gesetz unterscheidet 2 Phasen:

- Zielfindungsphase: Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Architekt / Ingenieur zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen und dem Besteller zusammen mit einer Kosteneinschätzung zur Zustimmung vorzulegen.
- Planungs- und Ausführungsphase: Der Architekt / Ingenieur hat alle Leistungen zu erbringen, die erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

Anwendbare Vorschriften, § 650q

Auf den Architekten- / Ingenieurvertrag sind entsprechend anwendbar:

- die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts;
- von den speziellen Vorschriften über den Bauvertrag:
 - § 650b (Vertragsänderung)

Im Falle der einseitigen Anordnung des Bestellers bestimmt sich die Vergütungsanpassung vorrangig nach der HOAI, anderenfalls ist die Vergütung für den Mehr- oder Minderaufwand frei vereinbar, anderenfalls gilt § 650c entsprechend.

- § 650e (Sicherungshypothek), § 650f (Bauhandwerkersicherung)
- § 650g (Zustandsfeststellung, Schlussrechnung und Fälligkeit)
- § 650h (Schriftform der Kündigung)

Sonderkündigungsrecht, § 650r

- des Bestellers:

Am Ende der Zielfindungsphase, also nach Vorlage der Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung durch den Architekten / Ingenieur, kann der Besteller den Architekten- / Ingenieurvertrag binnen zwei Wochen kündigen.

Die 2-Wochen-Frist gilt für einen Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Architekt / Ingenieur den Verbraucher bei der Vorlage der Planungsgrundlage in Textform über das besondere Kündigungsrecht, die Kündigungsfrist und die Rechtsfolgen dieser Kündigung unterrichtet hat.

- des Architekten / Ingenieurs :

Der Architekt / Ingenieur kann den Architekten- / Ingenieurvertrag kündigen, wenn er dem Besteller eine angemessene Frist für dessen Zustimmung zur Planungsgrundlage (nebst Kosteneinschätzung) gesetzt und der

Besteller die Zustimmung entweder verweigert oder nicht fristgerecht abgegeben hat.

Wird der Architekten- / Ingenieurvertrag egal von welcher der Parteien gekündigt, kann der Architekt / Ingenieur eine Vergütung nur für seine bis zur Kündigung erbrachten Leistungen verlangen.

Teilabnahme, § 650s

Der Architekt / Ingenieur kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers eine Teilabnahme seiner bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.

Gesamtschuldnerische Haftung, § 650t

Nimmt der Besteller den Architekten / Ingenieur wegen eines Überwachungsfehlers, der zu einem Baumangel geführt hat, auf Schadenersatz in Anspruch, so kann der Architekt / Ingenieur die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem ausführenden Bauunternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nachbesserung gesetzt hat.

(Fortsetzung folgt.)

RA Dr. Christian Schwertfeger

Jahresausklang

Buddha

„In Zeiten, wo die Menschen schlechter werden und die wahre Lehre untergeht, steigt die Zahl der Gesetzesregeln.“

Buddha