

24.Mitteldeutscher Immobilientag

**Gesetz zur Reform des
Bauvertragsrechts** und zur Änderung
der kaufrechtlichen Mängelhaftung

**Vom 09.März 2017
(Inkrafttreten: 01.01.2018)**

Bauvertragsrecht 2018

Für welche Verträge gilt das neue Gesetz?

- ▶ – Hausbauverträge auf Kundengrundstücken
- ▶ – Sanierung von Altbauten auf K.grundstück
- ▶ – Nachunternehmerverträge, auch Planer
- ▶ – alle sonstigen Handwerkerverträge
z.B. im Rahmen der WEG- od. Mietverwaltung

→ für Bauträgerverträge nur teilweise

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Abnahmefiktion in § 640 Abs.2 BGB
(„als abgenommen gilt“)
 - wenn AG trotz Fristsetzung für Abnahme nicht mindestens einen Mangel benennt

Bei Verbrauchern aber nur:

nach ausdrücklichem Hinweis auf diese Folge!

Bauvertragsrecht 2018

Vorgaben zur Vertragskündigung aus wichtigem Grund in § 648a BGB

- jederzeit, wenn Vertragserfüllung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und bei Abwägung der beiderseitigen Interessen unzumutbar ist.
- Mitwirkungspflicht bei Feststellung des Leistungsstands
- ▶ **Nicht bei Bauträgerverträgen!**

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Definition Bauvertrag
§ 650 a

Bauvertragsrecht 2018

Nachträgliche Veränderung des Vertrages;
Anordnungsrecht des Bestellers / Auftraggebers

§§ 650 b – d BGB

Nicht bei Bauträgerverträgen! (zumindest vorläufig)

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Anordnungsrecht des AG:
 - anzustreben: Einigung
 - AN muss Angebot vorlegen

aber:

- nur bei Zumutbarkeit für AN !!!
(evtl. Gründe für Unzumutbarkeit muss AN beweisen)

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Voraussehbare Probleme beim Anordnungsrecht:
 - Preisanpassung
 - Zumutbar oder nicht

Neuer Gerichtsweg:

„Einstweilige Verfügung“ (§650 d)

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Zustandsfeststellung nach Abnahme-
verweigerung (mit Mängelbenennung)
§ 650g BGB

- Pflicht für AG
- bei Verweigerung: AN alleine

jeweils Protokollerstellung

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Schriftform der Kündigung eines Bauvertrags
§ 650h BGB

immer !

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Definition Verbraucherbaupvertrag
§ 650 i BGB

notwendig: Textform (§ 126b BGB)

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Leistungsbeschreibung / Baubeschreibung
§ 650 j BGB i.V.m. Art. 249, § 2 EGBGB
 - bis heute keine Vorgaben im Gesetz
Rechtsprechung: Transparenzgebot
 - ab 01.01.2018: gesetzliche Pflicht mit
Inhaltsvorgaben

Bauvertragsrecht 2018

Pflichtinhalt von Baubeschreibungen (ab 01.01.18):

- Allgemeine Beschreibung des Gebäudes od. der Umbauten
- Haustyp / Bauweise (z.B.: „EFH Massivbauweise“)
- Art u. Umfang der Leistung (Planung, Bauleitung, Grundstücksarbeiten, Baustelleneinrichtung, Ausbaustufe)

Vorsicht mit: „Schlüsselfertig“ !!!

- Gebäudedaten, Pläne m. Raum u. Flächenangabe, Ansichten, Grundrisse, und Schnitte
- Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Pflichtinhalt von Baubeschreibungen II
 - Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke
 - Beschreibung des Innenausbaus
 - Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen
 - Qualitätsmerkmale, denen das Gebäude / der Umbau genügen muss
 - Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Pflichtangaben in der Baubeschreibung III:
 - Verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks
 - soweit Beginn noch nicht bekannt:
Dauer der Bauausführung

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Bestimmung des Vertragsinhalts
§ 650 k
 - im Zweifel Bezug auf vorvertragliche Baubeschreibung, evtl. auch aus der Werbung

Nicht bei Bauträgerverträgen! (aber Vorsicht!!!)

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ **Widerrufsrecht für Verbraucher**

§ 650 I BGB

- Schon heute gilt:

Verbraucher–Streitschlichtungs–Gesetz

Hinweis dazu

– auf der Homepage

– in allen ABG

- ab 01.01.2018:

obligatorisches Widerrufsrecht mit zwingender
Textvorgabe im Gesetz (Art.249 § 3 EGBGB)

Nicht bei Bauträgerverträgen!

Bauvertragsrecht 2018

Zulässige Ratenhöhe / Zahlungsregeln

§ 632a i.V.m. § 650 m BGB

- mögliche Ratengestaltung :
 - alle Vertragsarten
 - Einbehalt 5% von erster Rate bleibt!

neu: Raten nur bis 90 % der Gesamtvergütung

- Absicherung vom Verbraucher max.: 20%
§ 650m Abs.4 BGB
- Folge einer Abweichungen (§ 641 BGB!!!)
- Sonderregelung Bauträger in § 3 MaBV bleibt!

also: Nicht bei Bauträgerverträgen! (zumindest vorläufig)

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Erstellung und Herausgabe von Bauunterlagen § 650 n BGB
 - nur soweit zur Vorlage bei öffentlichen Behörden erforderlich (z.B.: EnEV Nachweise)
 - spätestens mit der Fertigstellung zu übergeben

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Ausschluss abweichender Vereinbarungen in Verbraucherverträgen

§ 650 o BGB

Bauvertragsrecht 2018

- ▶ Sonderregelungen Architektenvertrag
§§ 650 p – t BGB

Teilabnahme nach Fertigstellung § 650 s BGB
Haftungsgemeinschaft mit Ausführenden
§ 650 t BGB

Bauvertragsrecht 2018

Reglungen für Bauträgerverträge §§650 u +v

▶ Von den Neuregelungen gelten für Bauträger nicht:

- Ratenbeschränkung auf 90 %
- Regelungen über Vertragskündigung / K. aus wichtigem Grund
- Anordnungsrecht des AG
- Wirkung vorvertraglicher Baubeschreibungen
- Widerrufsrecht für Verbraucher

Aber: Blick in die Zukunft

Bauvertragsrecht 2018

Sonstige Neuregelungen:

§§ 71, 72, 72a, 119a GVG:

- ▶ Einrichtung von Baukammern bzw. -senaten bei allen Land- und Oberlandesgerichten

Zuständigkeit u.a.:

- einseitiges Anordnungsrecht des AG
- Vergütungsanpassung dabei

Bauvertragsrecht 2018

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

RA Hans-Ulrich Niepmann

Verbandsanwalt BFW-Bund

Annagraben 11

53111 Bonn

0228/9814859

hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de