

Reform des Bauvertragsrechts und Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Stand und Quelle: öffentliche Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz 22.06.2016 (Drucksache 18/8486)

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

Problem des derzeitigen Baurechts

- Baurecht ist zur **komplexen Spezialmaterie** geworden.
 - Es gibt eine **Vielzahl an Rechtsprechung**.
- Rechtsanwender kann dies kaum noch überblicken
-
- Derzeitiges Werkvertragsrecht ist sehr **allgemein gehalten**.
 - Es ist für die komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegte Bauverträge häufig **nicht detailliert genug**.
- Wesentliche Fragen sind nicht gesetzlich geregelt, sondern der Vereinbarung der Parteien und der Rechtsprechung überlassen.



Problem des derzeitigen Baurechts

- Verbraucher wendet für die Errichtung oder den Umbau des Hauses häufig wesentlichen Teil seiner wirtschaftlichen Ressourcen auf.
- Unerwartete Mehrkosten durch eine nicht rechtzeitige Fertigstellung des Baus oder die Insolvenz des beauftragten Bauunternehmers können **gravierende Auswirkungen** haben.
- Das geltende Werkvertragsrecht enthält, abgesehen von einigen Einzelschriften, **keine besonderen Verbraucherschutzvorschriften**, wie es sie in anderen für den Verbraucher wichtigen Rechtsbereichen gibt.



Problem des derzeitigen Baurechts

- **Entscheidung des Europäischen Gerichtshof (EuGH) vom 16.06.2011 (C 65/09 und C 87/09):**

Verkäufer einer beweglichen Sache kann im Rahmen einer Nacherfüllung gegenüber dem Verbraucher verpflichtet sein, die bereits in eine andere Sache eingebaute mangelhafte Kaufsache auszubauen und die Ersatzsache einzubauen oder die Kosten für beides zu tragen.

Dies gilt aber **nicht** für einen Kaufvertrag zwischen Unternehmern (B2B-Geschäft) laut Bundesgerichtshof (Urteil vom 17.10.2012, VIII ZR 226/11; Urteil vom 16.04.2013, VIII ZR 375/11; Urteil vom 02.04.2014, VIII ZR 46/13).

→ Bedeutung für den Werkunternehmer, der mangelhaftes Baumaterial gekauft und dieses in Unkenntnis des Mangels bei einem Dritten verbaut hat:

1. Verpflichtung zum Ausbau des mangelhaften und zum Einbau von mangelfreiem Baumaterial ggü. Verbraucher
2. Vom Verkäufer kann er nur die Lieferung des neuen Baumaterials verlangen

Ziel der Novelle

1. Mehr Sicherheit für den privaten Bauherren vor „unliebsamen“ Überraschungen
2. Mehr Schutz für den Handwerker, wenn ihnen mangelhaftes Material verkauft worden ist



Zu den Lösungsvorschlägen im Einzelnen

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

1. Gliederung / Systematik

- Titel 9 des Buchs 2 Abschnitt 8 wird neu gegliedert

Kapitel 1 (Allgemeine Vorschriften): Enthält die grundsätzlich für alle Werkverträge geltenden Vorschriften

Kapitel 2 (Bauvertrag): fasst die bisher in Untertitel 1 verstreuten Vorschriften zusammen und enthält neue Regelungen

Kapitel 3 (Verbraucherbauvertrag): hier sind die besonderen Regeln zum Schutz des Verbrauchers zu finden



2. Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts (Kapitel 1)

- § 632 a BGB-E: Maßstab für die Berechnung einer Abschlagsforderung soll der Wert der von dem Unternehmer erbrachten und vertraglich geschuldeten Leistung sein.
- Zudem soll der Besteller in dem Fall, dass die erbrachten Leistungen vom vertragsgemäßen Zustand abweichen, die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern können.

§ 632a

(1) Die Sätze 1 und 2 werden durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des

Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer.“

b) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben.



2. Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts (Kapitel 1)

- § 640 BGB – E: Die **fiktive Abnahme soll neu geregelt** werden:
- Die Abnahme wird fingiert, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Mängeln verweigert hat.

§ 640

(1) ... Absatz 1 Satz 3 wird aufgehoben.

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht

innerhalb dieser Frist unter Angabe von Mängeln verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit

der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

(3) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.



2. Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts (Kapitel 1)

- § 648 a BGB-E: Es wird **Kündigungsrecht aus wichtigem Grund für alle Werkverträge geregelt.**
- Dies stellt lediglich eine Konkretisierung dar, da die Rechtsprechung bei dem auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag bereits heute ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund in Anlehnung an § 314 BGB zulässt.
- Dabei wird auch ein Anspruch der Parteien auf eine gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes vorgesehen, um spätere Streitigkeiten über den Stand der Arbeiten zum Zeitpunkt der Kündigung zu vermeiden.

2. Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts (Kapitel 1)

§ 648a

Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.

(2) Eine Teilkündigung ist möglich; (...)

(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

(4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. (...)

(5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.

(6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.“



3. Besondere Regelungen zum Bauvertrag (Kapitel 2)

§ 650 a BGB-E: Hier soll der **Begriff des Bauvertrags** zur Klarstellung des Anwendungsbereichs der nachfolgenden Regelungen definiert werden.

§ 650 a Bauvertrag

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

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



3. Besondere Regelungen zum Bauvertrag (Kapitel 2)

§§ 650 b: Es wird ein **Anordnungsrecht des Bestellers** eingeführt

§ 650b

Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder

2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,

streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. (...)

(2) Erzielen die Parteien keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung anordnen. (...)

(3) (...)

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

§§ 650 b: Anordnungsrecht des Bestellers

Umsetzungsproblem

Warnung vor Absenkung des Verbraucherschutzes

Das geplante Anordnungsrecht sei eine „Einladung zur Obstruktion und Verzögerung“, weil das Verfahren zur rechtlichen Durchsetzung kompliziert sei.

Des Weiteren soll es so sein, dass das einseitige Leistungsbestimmungsrecht nicht uneingeschränkt besteht, sondern nur unter der Voraussetzung der Zumutbarkeit. Anordnungen, die den Unternehmer und seinen Betrieb überfordern, kann dieser ablehnen.

Wann aber liegt eine Zumutbarkeit vor, wann nicht?



§§ 650 b: Anordnungsrecht des Bestellers

Umsetzungsproblem

Forderung nach einem Streitbeilegungsmechanismus

Wieder im Anordnungsrecht sehen manche eine Gefahr für andere am Bau Beteiligte.

Wenn nun ein Bauherr beispielsweise anordnen könne, das im Entstehen befindliche Haus ein Stockwerk höher zu bauen, habe das unweigerliche Auswirkungen auf andere Baustellen des Unternehmens (**Dominoeffekt**)



3. Besondere Regelungen zum Bauvertrag (Kapitel 2)

§ 650 c BGB-E: Es wird eine **Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen vorgeschlagen.**

§ 650c

Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

(1) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650b Absatz 2 vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.

(2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.

(3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder eine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. (...)

(4) Die Parteien können eine andere Vereinbarung für die Vergütungsanpassung treffen. (...)

(5) (...)



3. Besondere Regelungen zum Bauvertrag (Kapitel 2)

§ 650 f BGB-E: hier wird für den Fall der **Verweigerung der Abnahme** zur Vermeidung von Streitigkeiten vorgesehen, dass der Unternehmer von dem Besteller die **Mitwirkung an einer Zustandsfeststellung** verlangen kann



3. Besondere Regelungen zum Bauvertrag (Kapitel 2)

§ 650f

Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme

(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. (...)

(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.



3. Besondere Regelungen zum Bauvertrag (Kapitel 2)

§ 650 g BGB-E: Hier soll ein **Schriftformerfordernis für die Kündigung eines Bauvertrags** eingeführt werden.

§ 650g
Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

§ 650 i BGB-E: **Regelungen zur Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers** werden vorgeschlagen.

§ 650i Baubeschreibung

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

Artikel 249

Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

§ 1

Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

Der Unternehmer ist nach § 650i des Bürgerlichen Gesetzbuchs verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung eine **Baubeschreibung in Textform** zur Verfügung zu stellen.



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

§ 2

Inhalt der Baubeschreibung

(1) *In der Baubeschreibung sind die **wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise** darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:*

- 1. **allgemeine Beschreibung** des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,*
- 2. **Art und Umfang der angebotenen Leistungen**, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,*
- 3. **Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte**,*
- 4. gegebenenfalls Angaben zum **Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard** sowie zur **Bauphysik**,*
- 5. Angaben zur **Beschreibung der Baukonstruktionen** aller wesentlichen Gewerke,*
- 6. gegebenenfalls **Beschreibung des Innenausbaus**,*
- 7. gegebenenfalls Beschreibung der **gebäudetechnischen Anlagen**,*
- 8. **Angaben zu Qualitätsmerkmalen**, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,*
- 9. gegebenenfalls **Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen**.*

(2) *Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.*



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

ACHTUNG! Ist die Baubeschreibung unvollständig oder unklar, wird ausgelegt. Zweifel gehen zu Lasten des Unternehmers!!!

650j

Inhalt des Vertrags

(1) (...)

(2) *Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. **Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.***

(3) (...)



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

§ 650 j BGB-E: Es wird die **Pflicht der Parteien, eine verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit zu treffen** vorgeschlagen.

§ 650j *Inhalt des Vertrags*

(1) *Die Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.*

(2) (...)

(3) **Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. (...)**



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

Sind keine Angaben zur Bauzeit oder Fertigstellungszeitpunkt vorhanden, werden vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelte Angaben Inhalt des Vertrages.

§ 650j

Inhalt des Vertrags

(1) (...)

(2) (...)

(3) *Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.*



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

§§ 650 k, 356 d, 357 d BGB-E: Es soll das **Recht des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrages** normiert werden.

§ 650k
Widerrufsrecht

*Dem **Verbraucher** steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.*

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

Achtung: Widerrufsrecht ist nur für Bauverträge von Unternehmern mit Verbrauchern vorgesehen.

§ 650k
Widerrufsrecht

*Dem **Verbraucher** steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. (...)*

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

Achtung: Bei fehlender Belehrung beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen, d.h. Gemäß § 356 d BGB kann bis zu 12 Monate und 14 Tage widerrufen werden.

§ 356d

Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen

*Bei einem Verbraucherbauvertrag (§ 650h Absatz 1) **beginnt die Widerrufsfrist nicht, bevor** der Unternehmer den Verbraucher gemäß Artikel 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht **belehrt** hat. **Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage** nach dem in § 355 Absatz 2 Satz 2 genannten Zeitpunkt.*



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

→ Artikel 249 § 3 EGBGB-E regelt die **zeitlichen und formalen Anforderungen** an die Widerrufsbelehrung näher und sieht vor, dass der Unternehmer bei Verwendung der als

Anlage 10 hinzugefügten Musterwiderrufsbelehrung seiner gesetzlichen Belehrungspflicht genügt.

→ Belehrung des Verbrauchers ist **vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung** vorzunehmen und hat in

→ muss in **Textform** zu erfolgen

4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

§ 3

Widerrufsbelehrung

- (1) (...) Sie muss Folgendes enthalten:
1. einen **Hinweis auf das Recht zum Widerruf**,
 2. einen **Hinweis** darauf, dass der **Widerruf durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer erfolgt und keiner Begründung bedarf**,
 3. den **Namen, die ladungsfähige Anschrift und die Telefonnummer** desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, gegebenenfalls seine **Telefaxnummer und E-Mail-Adresse**,
 4. einen **Hinweis auf die Dauer und den Beginn der Widerrufsfrist** sowie darauf, dass **zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung genügt**, und
 5. einen **Hinweis** darauf, dass der Verbraucher dem Unternehmer **Wertersatz nach § 357d des Bürgerlichen Gesetzbuchs** schuldet, wenn die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen ist.
- (2) (...)



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

Muster für die Widerrufsbelehrung bei Verbraucherverträgen

Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Sie beginnt nicht zu laufen, bevor Sie diese Belehrung in Textform erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns () mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.*

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Erklärung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich zurückzuzahlen.

Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurückgeben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien

nicht ohne Zerstörung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

Gestaltungshinweis:

** Fügen Sie Ihren Namen oder den Namen Ihres Unternehmens, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer ein. Sofern verfügbar sind zusätzlich anzugeben: Ihre Telefaxnummer und E-Mail-Adresse.*

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

§ 650 I BGB-E: Es sollen **Obergrenzen für die Zahlung von Abschlägen durch den Verbraucher sowie für die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers** eingeführt werden.

§ 650I

Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs

(1) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c nicht übersteigen.

(2) Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des Verbrauchers nach den §§ 650b und 650c oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 Prozent, ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Verbraucher die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält.

(...)



4. Verbrauchervertrag (Kapitel 3)

§ 650 m BGB-E: Regelt die **Verpflichtung des Unternehmers Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen**, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt und diese Unterlagen **an den Verbraucher herauszugeben**.

§ 650m

Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

- (1) Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung hat der Unternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlichrechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. Die Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.*
- (2) Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.*
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechtigte Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.*



5. Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

- Probleme:

1. Einordnung in das Werkvertragsrecht

→ vertraglich geschuldeter Erfolg bei Abschluss des Vertrags regelmäßig noch nicht abschließend und detailliert beschreibbar

→ Diese Eigenheit findet im geltenden Werkvertragsrecht keinen Niederschlag

2. Haftungsverbund mit Bauerichtungsverträgen

→ Architekten sind aufgrund Berufsrecht verpflichtet eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen, was dazu führt, dass sie vom Besteller in vollem Umfang für vom bauausführenden Unternehmer mitverantwortende Herstellungsmängel in Anspruch genommen werden.

→ Ausgleichsanspruch nach § 426 BGB ist häufig nicht leicht durchzusetzen (bei Insolvenz des Bauunternehmers ist Anspruch nahezu wertlos)

→ Dies führt in der Praxis zu einer erheblichen Erhöhung der Haftpflichtversicherungskosten



5. Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650 o BGB-E: Es werden vertragstypische Pflichten des Architekten oder des Ingenieurs normiert

§ 650o

Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

(2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.



5. Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650 q BGB-E: Es wird ein **Sonderkündigungsrecht** eingeführt.

§ 650q Sonderkündigungsrecht

(1) Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650o Absatz 2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.

(2) Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650o Absatz 2 Satz 2 setzen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.

(3) Wird der Vertrag nach Absatz 1 oder 2 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.



5. Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650 r BGB-E: Räumt den Architekten und Ingenieuren ein **Recht auf eine Teilabnahme** ein, wenn das von Ihnen geplante Bauwerk abgenommen ist.

§ 650r
Teilabnahme

Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

5. Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650 s BGB-E: **Vorrang der Nacherfüllung durch den bauausführenden Unternehmer** wird vorgeschlagen, um die überproportionale Beanspruchung der Architekten und Ingenieure im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung abzumildern.

§ 650s

Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Unternehmer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.



6. Bauträgervertrag

Eine grundlegende Neuordnung des Bauträgervertragsrecht sieht der Entwurf **nicht** vor.

Die bisherige Definition aus § 632 a II BGB wird in § 650 t Absatz 1 BGB-E übernommen.

In § 650 t II BGB-E ist geregelt, welche Vorschriften des Werkvertragsrechts keine Anwendung im Bauträgervertragsrecht finden sollen.



7. Kaufvertragsrecht

§ 439 BGB-E: Es wird ein neuer Anspruch des Käufers auf Vornahme von Aus- und Einbauleistungen bzw. auf Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen eingefügt. Diese Vorschrift soll nicht nur für B2C-Geschäfte, sondern für alle Kaufverträge und damit auch für B2B-Geschäfte gelten.

§ 439 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut, ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, nach seiner Wahl entweder selbst den erforderlichen Ausbau der mangelhaften und den Einbau der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache vorzunehmen oder dem Käufer die hierfür erforderlichen Aufwendungen zu ersetzen. Der Verkäufer ist auf den Aufwendungsersatz beschränkt, wenn

- 1. dem Ausbau der mangelhaften und dem Einbau der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache durch den Verkäufer ein berechtigtes Interesse des Käufers entgegensteht oder*
- 2. der Verkäufer nicht innerhalb einer vom Käufer bestimmten angemessenen Frist erklärt hat, dass er den Aus- und Einbau selbst vornehmen werde. § 442 Absatz 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses der Einbau der mangelhaften Sache durch den Käufer tritt.“*

(...)



7. Kaufvertragsrecht

Wann ein berechtigtes Interesse vorliegt, wird im Einzelfall bestimmt.

Dies kann etwa anzunehmen sein, wenn die mangelhafte Kaufsache in einer technisch hoch komplexen Anlage verbaut worden und daher eine **besondere Fachkunde für die Ausführung der Aus- und Einbauleistung erforderlich** ist.

Zu berücksichtigen wird auch sein, ob der Käufer die mangelhafte Sache als Werkunternehmer bei einem Dritten verbaut hat, der ihm etwa wegen seiner Fachkunde oder einer längeren Vertragsbeziehung ein **besonderes Vertrauen** entgegenbringt.

Das **berechtigte Interesse des Käufers darf allerdings nicht so weit ausgelegt** werden, dass es dem Käufer allein durch die Gestaltung des Vertrages mit seinem Kunden ermöglicht wird, **das Wahlrecht des Verkäufers einzuschränken**. So dürfte die Vereinbarung einer höchstpersönlichen Leistungserbringung zwischen dem Käufer und seinem Kunden ohne Hinzutreten weiterer Gründe regelmäßig nicht ausreichen, um ein berechtigtes Interesse des Käufers im Sinne von Absatz 3 Satz 2

Nummer 1 annehmen zu können.

ÖFFNER, SOIRON HAMMER

RECHTSANWÄLTE



7. Kaufvertragsrecht

§ 475 IV 1 BGB-E: Beschränktes Leistungsverweigerungsrecht des Unternehmers aufgrund einer absoluten Unverhältnismäßigkeit

→ unverhältnismäßige Kosten
Umfasst sind hier die zum Zwecke der
Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen,
insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und
Materialkosten nach § 439 II E-BGB



7. Kaufvertragsrecht

§ 475

Anwendbare Vorschriften

(1) (...)

(2) (...)

(3) (...)

(4) *Ist die eine Art der Nacherfüllung nach § 275 Absatz 1 ausgeschlossen oder kann der Unternehmer diese nach § 275 Absatz 2 oder 3 oder § 439 Absatz 4 Satz 1 verweigern, kann er die andere Art der Nacherfüllung nicht wegen Unverhältnismäßigkeit der Kosten nach § 439 Absatz 4 Satz 1 verweigern. Ist die andere Art der Nacherfüllung wegen der Höhe der Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 oder Absatz 3 Satz 1 Alternative 2 unverhältnismäßig, kann der Unternehmer den Aufwendungsersatz auf einen angemessenen Betrag beschränken. Bei der Bemessung dieses Betrages sind insbesondere der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand und die Bedeutung des Mangels zu berücksichtigen.*



Kaufvertragsrecht

Umsetzungsprobleme

Kritik an der Mängelhaftung

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass ein Händler in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen genau die geplante Haftung ausschließen kann.

Gerade kleine Handwerker haben keinen Einfluss auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und sind nicht selten eben auf einen einzigen Fachhändler in der Region angewiesen.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass alle Händler von der Ausnahmemöglichkeit Gebrauch machen, sollte sie in Kraft treten, mit der Folge, dass die ganze Reform „nichts bringt“.



Kaufvertragsrecht

Umsetzungsprobleme

Warnung vor Eingriff in die Vertragsfreiheit

Viel Kritik gab es daran, dass Lieferanten von mangelhaftem Material die Möglichkeit haben sollen, anstelle einer Kostenerstattung für den Handwerker den Aus- und Wiedereinbau selbst vorzunehmen.

Dies würde dazu führen, dass auf der Baustelle eines Einfamilienhauses Arbeitskräfte auftauchen, die der Bauherr nie beauftragt hat.

Zudem stelle sich die Frage der Gewährleistung in dem Fall, dass die Nachbesserung wiederum fehlerhaft ausgeführt wird. Der Bauherr hat nur mit dem von ihm beauftragten Handwerker ein Vertragsverhältnis.



Kaufvertragsrecht

Kritik an dem Gesetzesentwurf

Umsetzungsprobleme

Ausweitung der Mängelhaftung

Es gibt Stimmen, die sich dagegen wehren, die Ausweitung der Mängelhaftung auch in Geschäftsbeziehungen ohne Verbraucherbezug anzuwenden.

Da es vergleichbare Regelungen in anderen Ländern nicht gebe, drohe ein Wettbewerbsnachteil für die deutsche Industrie.



**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE