

Das neue Bauvertragsrecht 2018

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

Dr. Andreas Stangl

Informationen zur Person

Name : **Dr. Andreas Stangl**
- Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
- Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Rechtsanwalt : Kanzlei am Steinmarkt
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt,
Rechtsanwälte PartGmbH
Steinmarkt 12
93413 Cham

Erreichbar unter: T: 09971/85400
F: 09971/40180
info@kanzlei-am-steinmarkt.de



Inhalt

- 1. Einleitung**
- 2. Werkvertrag, Bauvertrag, Verbrauchervertrag im BGB**
- 3. Anordnungsrecht, Vergütungsanpassung nach BGB**
- 4. Rechnungen nach BGB**
- 5. Abnahme und Zustandsfeststellung**
- 6. Kündigungsrechte**
- 7. Regelungen des Verbraucherbauvertrages**
- 8. Sicherheiten**
- 9. Architekten- und Ingenieurvertrag**
- 10. Bauträgervertrag**
- 11. Anspruch auf Erstattung der Ein- und Ausbaukosten beim Kaufvertrag**
- 12. Zusammenfassung**

Einleitung

Einleitung

Ziel der Darstellung

- Einführung in die neuen „Spielregeln“ (Baurecht + Kaufrecht)
- Sensibilisierung für die neuen Problemstellungen
- Entwicklung erster Lösungsansätze für die neuen „Spielregeln“

Einleitung

Folge für die Beteiligten am Bau

- Überarbeitung eigener Muster (Verträge, AGB's, Schreiben entsprechend der neuen Situation
- Schulung Mitarbeiter zur Einübung der neuen „Spielregeln“

Einleitung | Gründe der Neuregelung

Gründe der Neuregelung

- Werkvertragsrecht BGB unpassend + lückenhaft in der Baupraxis
- VOB/B als Lösungsansatz in der Vergangenheit risikobehaftet
 - a) Privilegierung VOB/B nur, wenn VOB/B insgesamt vereinbart, ohne jegliche Abweichung
 - b) Privilegierung VOB/B gegenüber Verbraucher nicht gegeben
- Unzureichender Verbraucherschutz; es gibt keinen Verbraucherbauvertrag
- Architekten- Ingenieurverträge bislang gesetzlich nicht geregelt
- Bauträgervertrag bislang gesetzlich nicht geregelt
- Korrektur der Rechtsprechung des BGH zu Ein- und Ausbaukosten bei mangelhaftem Material im kaufmännischen Verkehr

Systematik der Neuregelung

Systematik der Neuregelung

Werkvertrag und ähnliche Verträge	
1. Werkvertragsrecht - Allgemeine Vorschriften - Bauvertrag - Verbraucherbauvertrag - Unabdingbarkeit	§§ 631 – 650o BGB §§ 631 – 650 BGB §§ 650a – 650h BGB §§ 650i – 650n BGB § 650o BGB
2. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	§§ 650p – 650t BGB
3. Bauträgervertrag	§§ 650u – 650v BGB
4. Reisevertrag	§§ 651a – 651m BGB

Inkrafttreten der Neuregelung

Einleitung | Inkrafttreten der Neuregelung

Die maßgebliche Bestimmung für das Inkrafttreten des neuen gesetzlichen Werkvertragsrechts ist Artikel. 229 § 39 EGBGB:

Artikel 229, § 39 EGBGB

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem 1. Januar 2018 entstanden ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung.

Inkrafttreten der Neuregelung

Beispiel 1: Angebot + Annahme vor 01.01.2018



= Es gilt altes Werkvertragsrecht und Kaufvertragsrecht

Beispiel 2: Angebot vor 01.01.2018; Annahme nach 01.01.2018



= Es gilt neues Werkvertragsrecht und Kaufvertragsrecht

Beispiel 3: Angebot + Annahme nach 01.01.2018



= Es gilt neues Werkvertragsrecht und Kaufvertragsrecht

Einleitung | Inkrafttreten der Neuregelung

Inkrafttreten der Neuregelung

Tipp:

Parteien, die vor dem 31.12.2017 ein Angebot abgeben und die Geltung des neuen Rechtes für diesen Vertrag vermeiden wollen, ist dringend anzuraten, eine ausdrückliche Annahmefrist zu setzen, die vor dem 31.12.2017 endet. Damit ist gewährleistet, dass eine verspätete Annahme nicht dazu führt, dass dieser Vertrag unbewusst bereits unter die Neuregelung des BGB fällt.

Tipp:

Es ist im Einzelfall zu überlegen, welche Regelungen vorteilhafter sind. Käufer dürfen z.B. ein Interesse haben, Bestellungen für Material erst im Januar 2018 vorzunehmen, um bei mangelhaften Kaufsachen das erweiterte Nacherfüllungsrecht gegenüber dem Verkäufer zu haben.

Zusammenfassung in Leitsätzen

1. Stichtag für das neue Bauvertragsrecht betrifft alle Verträge, die ab 01.01.2018 geschlossen werden.
2. Die am Bau Beteiligten leben in der Übergangsphase mit einer Zweigleisigkeit des Rechts, das alte Recht ist weiter für die Verträge vor dem 01.01.2018 anzuwenden, das neue Recht für alle Verträge ab 01.01.2018.

Inhalt

-
1. Einleitung
 2. Werkvertrag, Bauvertrag, Verbrauchervertrag im BGB
 3. Anordnungsrecht, Vergütungsanpassung nach BGB
 4. Rechnungen nach BGB
 5. Abnahme und Zustandsfeststellung
 6. Kündigungsrechte
 7. Regelungen des Verbraucherbauvertrages
 8. Sicherheiten
 9. Architekten- und Ingenieurvertrag
 10. Bauträgervertrag
 11. Anspruch auf Erstattung der Ein- und Ausbaukosten beim Kaufvertrag
 12. Zusammenfassung
-

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

§ 631 BGB — Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

- (1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
- (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

§ 650a BGB – 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.

§ 650i BGB – Verbraucherbauvertrag

- (1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.
- (2) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform.
- (3) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

Bauvertrag – Definition und Abgrenzung

Vertragstyp	Werkvertrag	Bauvertrag	Verbraucherbauvertrag
Definition	§ 631 BGB	§ 650a BGB	§ 650i BGB
Parteien	B2C B2B	B2C B2B	B2C
Leistung	Werk	Herstellung Wiederherstellung Beseitigung Umbau eines Bauwerks Außenanlage oder Teils davon Instandhaltungen eines Bauwerks , Konstruktion, Bestand oder bestimmungsgem. Gebrauch von wesentlicher Bedeutung	Bau eines neuen Gebäudes Erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
Normen	§§ 631ff. BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB §§ 650 i – o BGB

Bauvertrag – Definition und Abgrenzung

Was ist ein „Bauwerk“ nach § 650a BGB?

- durch Arbeit und Material hergestellt
- mit dem Erdboden verbunden
- unbeweglich

Bauvertrag – Definition und Abgrenzung

Was ist „Instandhaltung nach § 650 a Abs. 2 BGB?

langfristig	Vertragsdauer und –umfang auf eine längerfristige Zusammenarbeit angelegt, um die Anwendung der speziellen bauvertragsrechtlichen Vorschriften zu rechtfertigen
Erhaltung	Arbeiten, die zur Erhaltung des Soll-Zustandes des Bauwerks dienen, vgl. § 2 Abs. 9 HOAI oder § 1 VOB/A