

Bau- und Immobilienrecht

Neues Bau- und Werkvertragsrecht

Der Gesetzgeber hat beschlossen, dass derzeit bestehende Werkvertragsrecht zu reformieren und insbesondere an die Besonderheiten des Bauvertrags anzupassen. Das Ergebnis ist die größte Reform des Werkvertragsrechts seit dem über 120-jährigen Bestehen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Das neue Recht gilt für Verträge, die ab dem 1. Januar 2018 geschlossen werden. Derzeit schon abgeschlossene Verträge sowie Verträge, die bis einschließlich zum 31.12.2017 geschlossen werden, richten sich daher nach bisherigem Recht. Für Bauverträge-/Werkverträge gelten insbesondere folgende wesentliche Neuregelungen:

Änderungen bei der Abnahmefiktion

Nach der Neuregelung tritt die Abnahmefiktion ein, wenn der Besteller nach Fertigstellung sich binnen einer vom Unternehmer gesetzten angemessenen Frist entweder überhaupt nicht zu dem Abnahmeverlangen äußert oder wenn er die Abnahme ohne Be-

FRAGEN? ANREGUNGEN?

HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

nennung von Mängeln verweigert. Der Besteller kann also die Fiktion der Abnahme dadurch verhindern, dass er mindestens einen konkreten Mangel innerhalb der vom Unternehmer gesetzten Frist rügt, wobei es hierfür grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob der eingewandte Mangel tatsächlich besteht bzw. ob es sich bei dem Mangel um einen wesentlichen oder unwesentlichen Mangel handelt.

Neues Nachtragsrecht

Neu geregelt wird das Anordnungsrecht des Bestellers für den Fall, dass der Besteller eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, wünscht. Sollte binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung erzielt werden, kann der Besteller die Änderung anordnen. Richtet sich die Anordnung auf die Änderung des Werkerfolgs, muss ihr der Unternehmer nachkommen, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist.

Neu ist auch, dass der auch mit Planungsleistungen beauftragte Unternehmer für zur Erreichung des Werkerfolgs notwendige Änderungsleistungen keine Vergütung beanspruchen kann. Die durch die Anordnung begründeten Mehr- oder Minderleistungen werden grundsätzlich nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn abgerechnet. Bei entsprechender Vereinbarung kann der Unternehmer aber wahlweise auch auf Basis einer zuvor hinterlegten Urkalkulation abrechnen. Als Abschlagszahlung kann der Unternehmer 80% einer angebotenen Nachtragsvergütung verlangen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben und keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Sollte sich im Nachhinein aber eine Überzahlung des Unternehmers herausstellen, hat er für den überzahlten Betrag ab Zahlungseingang Verzugszinsen zu zahlen.

Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme

Neu geregelt ist eine Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme. Der Bauunternehmer kann die Zustandsfeststellung grundsätzlich dann einseitig vornehmen, wenn der Besteller an einem vereinbarten Termin oder einem vom Bauunternehmer unter Wahrung einer angemessenen Frist bestimmten Termin nicht teilnimmt. Die einseitige Zustandsfeststellung kann für den Unternehmer sehr nützlich werden. Wenn nämlich ein offenkundiger Mangel besteht (bspw. eine Beschädigung durch Dritte), wird vermutet, dass dieser vom Besteller zu vertreten ist, wenn der offenkundige Mangel nicht in der Zustandsfeststellung angegeben wurde und nach seiner Art vom Besteller verursacht worden sein kann.

Praxishinweis

Die Neuregelungen beeinflussen nicht nur die Durchführung und Abwicklung von Bauvorhaben, sie machen auch Änderungen beim Vertragsmanagement erforderlich. Verträge bzw. Vertragsmuster für Bauvorhaben, die erst ab dem 01.01.2018 geschlossen werden, sollten daher auf das neue Recht angepasst werden.

Philipp Scharfenberg, Rechtsanwalt