

DAS NEUE BAUVERTRAGSRECHT

Änderungen ab 1. Januar 2018

**Überblick über das neue gesetzliche Bauvertragsrecht
und Darstellung aller praxisrelevanten Änderungen**

September 2017

BUNDESVEREINIGUNG
BAUWIRTSCHAFT



Herausgeber:

Bundesvereinigung Bauwirtschaft
Kronenstraße 55 - 58
10117 Berlin
Telefon 030 20314-0
Telefax 030 20314-419
info@bv-bauwirtschaft.de
www.bv-bauwirtschaft.de

Redaktionelle Leitung:

RAin Dunja Salmen

Layout und Satz:

Dipl.-Des. (FH) Monika Bergmann

Druck:

Ludwig Austermeier Offsetdruck e. K., Berlin

September 2017

I. Einleitung und wesentliche Konsequenzen für die Praxis	5
II. Änderungen im Einzelnen	6
1. Unterscheidung Werkvertrag - Bauvertrag - Verbraucherbaupvertrag	6
2. Werkvertrag	7
a) Anwendbare Vorschriften und Beispiele	7
b) Abschlagszahlung	8
c) Abnahme und Abnahmefiktion	8
d) Kündigung aus wichtigem Grund	9
3. Bauvertrag	9
a) Anwendbare Vorschriften und Beispiele	9
b) Anordnungsrecht des Bestellers	10
c) Vergütungsanpassung bei Anordnungen des Bestellers	12
d) Einstweilige Verfügung	13
e) Bauhandwerkersicherung	14
f) Zustandsfeststellung	14
g) Schlussrechnung	15
h) Schriftformerfordernis bei Kündigungen	16
4. Verbraucherbaupvertrag	16
a) Anwendbare Vorschriften und Beispiele	16
b) Baubeschreibung	17
c) Inhalt des Vertrages	18
d) Widerrufsrecht	18
e) Abschlagszahlung und Absicherung des Vergütungsanspruchs	20
f) Erstellung und Herausgabe von Unterlagen	20
g) Abweichende Vereinbarungen	21
III. Mustertexte	22
1. Mustertext für Abnahmeverlagen	22
a) Mustertext für Abnahmeverlangen gegenüber Unternehmer-Besteller	22
b) Mustertext für Abnahmeverlangen gegenüber Verbraucher-Besteller	22
2. Mustertext für Zustandsfeststellung	22
3. Widerrufsbelehrung beim Verbraucherbaupvertrag	23
IV. Inkrafttreten und Anwendbarkeit	24
V. Verhältnis zur VOB/B	24
VI. Zusammenfassung	24
VII. Verbraucherverträge BVB - Haus & Grund	25

I. Einleitung und wesentliche Konsequenzen für die Praxis

Der deutsche Gesetzgeber hat kurz vor Ende der Legislaturperiode die Reform des gesetzlichen Bauvertragsrechts beschlossen. Diese tritt am **1. Januar 2018** in Kraft und wird auf alle ab diesem Datum abgeschlossenen BGB-Verträge Anwendung finden.

Hintergrund dieser bereits seit mehreren Jahren andauernden Reformbestrebungen sind die Koalitionsverträge der letzten Legislaturperioden. Hiernach sollte u. a. geprüft werden, ob und inwieweit ein eigenständiges Bauvertragsrecht zur Lösung der bestehenden Probleme im Bereich des Bau- und Werkvertragsrechts geeignet ist. Diesem Prüfauftrag folgend hat eine Arbeitsgruppe beim Bundesjustizministerium konkrete Vorschläge zur Reform des Bauvertragsrechts erarbeitet, die teilweise als Grundlage für die neuen Vorschriften herangezogen wurden. Ein Schwerpunkt der Reform wurde im Rahmen des Verbraucherschutzes gelegt, da der Koalitionsvertrag vorsah „den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren [...], insbesondere im Bauvertragsrecht“ auszubauen. Durch die politische Arbeit der Bundesvereinigung Bauwirtschaft sowie der ihr angehörenden Spitzenverbände des Deutschen Bau- und Ausbauhandwerks konnte der ursprüngliche Gesetzentwurf, der in vielen Punkten deutlich verbraucherfreundlicher ausgestaltet war, zugunsten der Unternehmer verbessert werden. Das Ergebnis sowie die hieraus resultierenden Konsequenzen für die Praxis wollen wir Ihnen in diesem Leitfaden näher erläutern:

Zu beachten ist, dass sämtliche hier dargestellten Neuerungen lediglich **BGB-Verträge** betreffen, also alle Verträge, die auf Basis des Bürgerlichen Gesetzbuchs geschlossen werden. Eine Änderung der Vorschriften der VOB/B ist durch die Reform des Bauvertragsrechts nicht erfolgt. Wenn Sie einen Vertrag auf Grundlage der VOB/B schließen, ändert sich an den Ihnen bekannten VOB-Regelungen nichts. Zwar prüft der Verfasser der VOB/B, der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA), inwiefern eine Überarbeitung der Vorschriften der VOB/B erforderlich ist. Diese Prüfung befindet sich im Zeitpunkt der Erstellung dieses Leitfadens noch im Anfangsstadium, so dass zu etwaigen Änderungen in der VOB/B hier keine verlässlichen Aussagen gemacht werden können.

Eine der wichtigsten Neuerungen im Vergleich zum derzeitigen Werkvertragsrecht des BGB ist die künftige Unterteilung in **Werkvertrag – Bauvertrag – Verbraucherbauvertrag**. Alle drei Vertragsarten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der zur Anwendung kommenden Vorschriften. Der Unternehmer muss daher zukünftig bei Abschluss eines BGB-Vertrages prüfen und entscheiden, welche der drei vorgenannten Vertragsarten Anwendung findet. Eine Anleitung zur Unterscheidung der drei Vertragsarten sowie einen Überblick über die anzuwendenden Vorschriften finden Sie in diesem Leitfaden.

Aufgrund des Umfangs der Reform des Bauvertragsrechts kann dieser Leitfaden nur einen ersten Überblick sowie eine erste Hilfestellung im Umgang mit den Änderungen geben. Insbesondere sind sämtliche Fragen, die bei der praktischen Anwendung der neuen Vorschriften auftreten, aufgrund fehlender Rechtsprechung der Instanzgerichte völlig ungeklärt. Diese Fragen werden über kurz oder lang durch gerichtliche Entscheidungen beantwortet werden müssen.

Zur vertieften Darstellung der Änderungen werden von den verschiedenen Spitzenverbänden des Deutschen Bau- und Ausbauhandwerks Seminare angeboten. Fragen zu konkreten Einzelfällen sollten im direkten Gespräch mit Ihrem zuständigen Verband geklärt werden, dies gilt insbesondere für Fragen zur Vertragsart und zur Vertragsgestaltung. Hierbei handelt es sich stets um Einzelfallberatungen, die in einem allgemeinen Leitfaden nicht abgedeckt werden können.

II. Änderungen im Einzelnen

1. Unterscheidung Werkvertrag – Bauvertrag – Verbraucherbauvertrag

Bislang sieht das BGB für sämtliche von Bauunternehmen und Handwerksbetrieben geschlossenen Verträge zur Erbringung einer Bauleistung als Vertragsart den „Werkvertrag“ vor. Hierbei verpflichtet sich der Unternehmer, ein Werk gegen Zahlung einer Vergütung (Werklohn) herzustellen. Vertragstypisch ist der geschuldete Werkerfolg. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob es sich um die Herstellung eines ganzen Bauwerks oder nur um eine kleine Reparaturmaßnahme handelt. Zukünftig wird es die einheitliche Vertragsart „Werkvertrag“ nicht mehr geben. Ab dem 1. Januar 2018 wird es als Unterkategorien des Werkvertrags zusätzlich den „Bauvertrag“ und den „Verbraucherbauvertrag“ geben.



Die **Abgrenzung** zwischen den verschiedenen Vertragsarten wird über die **Art und den Umfang der auszuführenden Leistung** getroffen. Da das Gesetz für den Werkvertrag keine eigenständige Definition vorsieht, kann diese nur in Abgrenzung zu den neu eingefügten Definitionen des Bauvertrags und des Verbraucherbauvertrags erfolgen:

Der **Bauvertrag** ist zukünftig in **§ 650a BGB** geregelt und wie folgt definiert:

„Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. 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.“

Der **Verbraucherbauvertrag** ist künftig in **§ 650i BGB** geregelt und wie folgt definiert:

„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.“

Ab dem 1. Januar 2018 wird ein BGB-Vertrag dahingehend zu überprüfen sein, ob es sich um einen Werkvertrag handelt, oder ob einer der beiden Unterfälle, nämlich ein Bauvertrag oder ein Verbraucherbauvertrag, vorliegt.

In Ansehung der beiden vorgenannten Definitionen wird ein „einfacher“ Werkvertrag daher immer nur dann vorliegen, wenn es sich um untergeordnete, nicht in die Substanz eingreifende Arbeiten handelt. Die (Wieder-)Herstellung, Beseitigung bzw. der Umbau eines Bauwerks oder einer Außenanlage sowie wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen sind hingegen immer als Bauvertrag einzuordnen.

	Werkvertrag	Bauvertrag	Verbraucherbauvertrag
(Wieder-)Herstellung/ Neubau Bauwerk	NEIN	JA	JA wenn Neubau für Verbraucher aus einer Hand errichtet wird.
Beseitigung/Abriss Bauwerk	NEIN	JA	NEIN
Umbau Bauwerk	NEIN	JA	JA aber nur, wenn erheblicher Umbau für Verbraucher, der einem Neubau gleichkommt.
Wesentliche Instandhaltungsmaßnahme	NEIN	JA wenn Maßnahme für die Konstruktion und den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.	NEIN
Untergeordnete (Reparatur-)Arbeiten	JA wenn Maßnahme nicht ausnahmsweise für den Bestand oder den bestimmungsmäßigen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.	NEIN	NEIN
(Wieder-)Herstellung Außenanlage	NEIN	JA	NEIN
Beseitigung/Abriss Außenanlage	NEIN	JA	NEIN
Umbau Außenanlage	NEIN	JA	NEIN

2. Werkvertrag

a) Anwendbare Vorschriften und Beispiele

Auf den Werkvertrag sind – wie bislang auch – die §§ 631 – 650 BGB anwendbar. Diese haben bis auf Verbesserungen im Bereich der Abschlagszahlungen sowie eine Neuregelung der fiktiven Abnahme keine weiteren Änderungen erfahren. Zusätzlich eingefügt wurde die Kündigung aus wichtigem Grund.

Der Anwendungsbereich des Werkvertrags ergibt sich zukünftig in Abgrenzung zu den Unterkategorien Bauvertrag und Verbraucherbauvertrag. Bei den von Unternehmen des Bau- und Ausbauhandwerks abgeschlossenen Verträgen wird zukünftig eine Vielzahl der Verträge als Werkvertrag zu qualifizieren sein. Lediglich die Maßnahmen, die einen größeren Umfang haben, wie z. B. umfangreichere Reparatur- bzw. Instandhaltungsarbeiten sowie solche Maßnahmen, die für den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung sind, werden unter den Bauvertrag einzuordnen sein. Ein Bauvertrag liegt nämlich nur dann vor, wenn ein Bauwerk oder eine Außenanlage hergestellt, wiederhergestellt,

beseitigt oder umgebaut oder aber eine umfangreichere Reparatur- bzw. Instandhaltungsmaßnahme vorgenommen wird. Sämtliche kleineren und untergeordneten (Reparatur-) Arbeiten werden hingegen als Werkvertrag einzustufen sein.

Beispielsfälle für einen Werkvertrag: Einfache Anstricharbeiten (wenn es sich nicht um spezielle bestandserhaltende Malerarbeiten handelt), Tapezierarbeiten, Ersetzen einer gesprungenen Fliese, Austausch eines kaputten Dachziegels, Ausbesserung von Acrylfugen, Anbringen einer Markise usw.

Der Gesetzgeber hat bei der Unterteilung in die Kategorien Werkvertrag – Bauvertrag – Verbraucherbauvertrag in Kauf genommen, dass es hier im Einzelfall zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten kommen kann. Diese müssen in den nächsten Jahren durch die Rechtsprechung geklärt werden. In Zweifelsfällen können wir Ihnen daher nur raten, sich im Vorfeld an Ihren zuständigen Verband zu wenden.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass unerheblich ist, wie ein Vertrag „überschrieben“ wird. Entscheidend für die Einordnung als Werkvertrag – Bauvertrag – Verbraucherbauvertrag ist allein der jeweilige Vertragsinhalt.

b) Abschlagszahlung

Die Berechnung der Abschlagszahlung wird in Zukunft vereinfacht, indem sie an die Regelung in der VOB/B angepasst wird. Der Unternehmer kann künftig eine Abschlagszahlung nach dem Wert der erbrachten und geschuldeten Leistung verlangen. Eine weitere Änderung zugunsten des Unternehmers erfährt das Leistungsverweigerungsrecht des Bestellers. Bislang erlaubt das Gesetz dem Besteller, eine Abschlagszahlung in Gänze zu verweigern, wenn an dem Bauwerk wesentliche Mängel bestehen. Zukünftig wird der Besteller verpflichtet sein, auch bei wesentlichen Mängeln zumindest einen Teil der Abschlagszahlung zu leisten. Er ist dann nur berechtigt, einen bestimmten Teil einzubehalten. Rügt der Besteller Mängel (egal ob wesentliche oder unwesentliche Mängel), kann er das Doppelte der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten bei Zahlung der Abschlagsrechnung einbehalten.

Beispiel: Abschlagszahlung 2.000 €, Besteller rügt Mangel mit Mängelbeseitigungskosten i. H. v. 500 €, Einbehalt i.H.v. 1.000 € gerechtfertigt (Leistungsverweigerungsrecht des Bestellers), Folge: Besteller muss 1.000 € auf die Abschlagsrechnung zahlen, AN muss Mangelfreiheit beweisen, um auch die restlichen 1.000 € zu erhalten.

Nach altem Recht hätte der Besteller bei Vorliegen eines wesentlichen Mangels im Beispielsfall auf die Abschlagsrechnung überhaupt nichts zahlen müssen.

c) Abnahme und Abnahmefiktion

Die fiktive Abnahme wird konkretisiert und rechtssicherer ausgestaltet, jedoch in der praktischen Anwendung seltener auftreten. Die Rechtsfolgen treten nämlich nur dann ein, wenn der Besteller die Abnahme nicht innerhalb einer vom Unternehmer gesetzten Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert. Voraussetzung für die fiktive Abnahme ist danach künftig, dass der Unternehmer das Werk fertiggestellt hat, dem Besteller eine Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller sich innerhalb dieser Frist entweder gar nicht gerührt hat, oder aber die Abnahme ohne Nennung eines Mangels verweigert hat. Eine Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln wird dabei nicht vorgenommen. Die fiktive Abnahme hat die gleichen Rechtsfolgen wie eine ausdrücklich erklärte Abnahme, namentlich den Beginn der Gewährleistung, die Fälligkeit des Werklohnanspruchs, die Umkehr der Beweislast für das Vorliegen von Mängeln sowie den Übergang der Gefahrtragung auf den Besteller.

Eine Besonderheit im Hinblick auf das Abnahmeverlangen gilt in den Fällen, in denen der Besteller ein Verbraucher ist. Aus Gründen des Verbraucherschutzes muss der Unternehmer den Verbraucher vorher über die Rechtsfolgen einer fiktiven Abnahme aufklären. Hierzu muss der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in **Textform** (schriftlich, per Fax, per E-Mail etc.) hinweisen. Informiert der Unternehmer den Verbraucher nicht entsprechend, tritt die Fiktion nicht ein. Diese **Belehrungspflicht** des Unternehmers ist zwingend und kann weder individualvertraglich noch durch Allgemeine Geschäftsbedingungen abbedungen werden.

Am Ende dieses Leitfadens finden Sie unter III. 1. Mustertexte für ein Abnahmeverlangen mit und ohne Belehrungstext für den Verbraucher.

d) Kündigung aus wichtigem Grund

Das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund wird erstmalig für den Werkvertrag geregelt; dabei ist auch eine Teilkündigung für einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks möglich. Beide Vertragsparteien können hiernach den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, 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. Erforderlich ist, dass der Kündigende in den Fällen, in denen der wichtige Grund in der Verletzung einer Vertragspflicht besteht, die Kündigung erst nach einer Abmahnung ausspricht.

Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Die Feststellung des Leistungsstandes dient lediglich der quantitativen Bewertung der bis zur Kündigung erbrachten Leistung und soll Streit über den Umfang der erbrachten Leistungen verhindern. Sie hat keine der Abnahme vergleichbaren Rechtsfolgen. Erfolgt die fristlose Kündigung seitens des Auftraggebers, steht dem Unternehmer nur ein Anspruch auf die Vergütung der bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu. Anders als bei einer freien Kündigung kann der Unternehmer keine Vergütung für den nicht erbrachten Teil geltend machen.

Bei Bauverträgen und Verbraucherbauverträgen müssen zukünftig sämtliche Kündigungen schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift erfolgen. E-Mail oder Telefax genügen nicht!

3. Bauvertrag

a) Anwendbare Vorschriften und Beispiele

Beim neu eingeführten Bauvertrag handelt es sich um eine Unterkategorie des Werkvertrags. Daher sind auf den Bauvertrag sämtliche Regelungen des Werkvertrags (§§ 631 - 650 BGB) anwendbar. Zusätzlich enthält das Gesetz eigene Regelungen, die in **§§ 650a - 650h BGB** aufgenommen worden sind.

Die Definition zum Bauvertrag findet sich in § 650a BGB:

„Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. 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.“

Insbesondere im Bereich des Bau- und Ausbaugewerbes kann in Zukunft die konkrete Abgrenzung, ob nun ein Werkvertrag oder aber ein Bauvertrag vorliegt, schwer fallen. Hier wird es zahlreiche Grenzfälle geben, die eine sichere Einordnung schwierig machen. In den nächsten Jahren wird es daher Aufgabe der Rechtsprechung sein, entstehende Abgrenzungsfragen zu klären und Rechtssicherheit zu schaffen.

Beispiele für einen Bauvertrag: Herstellung eines Gebäudes oder einer Straße, Fertigung eines Rohbaus, Aufstellen eines Dachstuhls, Einsetzen von Fenstern, Anbringung eines Wärmedämm-Verbundsystems, umfangreiche Innen- und Außenputzarbeiten, Trockenbauarbeiten wie das Erstellen von Wänden und Decken, Abdichtungsarbeiten, Instandhaltungsmaßnahmen an wesentlichen Gebäudeteilen, sämtliche Pflege-, Wartungs- und Inspektionsleistungen, die der Erhaltung und/oder der Funktionsfähigkeit des Bauwerks dienen usw.

Weitere Abgrenzungsschwierigkeiten können auftreten bei Verträgen mit Verbrauchern. Hier ist künftig zu unterscheiden zwischen „Werkvertrag mit Verbraucher“, „Bauvertrag mit Verbraucher“ und „Verbraucherbauvertrag“. Die Unterscheidung zwischen den vorgenannten Verträgen mit Verbrauchern ist insbesondere für das dem Verbraucher zustehende Widerrufsrecht entscheidend. Seit Juni 2014 steht dem Besteller, der Verbraucher ist, unter bestimmten Voraussetzungen ein Widerrufsrecht zu. Dieses galt bislang jedoch nicht beim Bau von neuen Gebäuden sowie bei erheblichen Umbaumaßnahmen, die dem Bau eines neuen Gebäudes gleichkamen. Diese Lücke wird künftig geschlossen, so dass dem Verbraucher auch beim Bau von neuen Gebäuden sowie bei erheblichen Umbaumaßnahmen ein Widerrufsrecht zusteht. Einzelheiten zum (neuen) Widerrufsrecht finden Sie unter II. 4. d).

Da auch hier im Einzelfall die richtige Einordnung schwierig ist und der Leitfaden nicht jeden Einzelfall abdecken kann, raten wir Ihnen, sich bei Fragen und Unklarheiten an Ihren zuständigen Verband zu wenden.

b) Anordnungsrecht des Bestellers

Das „Herzstück“ der Reform bildet das einseitige Anordnungsrecht des Bestellers, welches von dem Grundsatz abweicht, dass Vertragsänderungen nur bei beiderseitigem Einvernehmen erfolgen können. Das Gesetz sieht hier künftig ein kooperatives Wechselspiel von gegenseitigen Verpflichtungen vor. Beim Bauvertrag wird es erstmalig – angelehnt an die Regelungen in der VOB/B – das Recht geben, bestimmte Änderungen zu verlangen. Inhaltlich umfasst das Anordnungsrecht sowohl Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen) als auch Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (aber nicht ausgeschrieben waren). Zu letzteren zählt beispielhaft bei einzeln ausgeschrieben Komponenten eines Wärmedämm-Verbundsystems das planerisch vergessene, technisch aber zwingend notwendige Armierungsgewebe.

Wünscht der Besteller eine Änderung des Werkerfolgs oder einzelner Leistungsschritte zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs, muss er dies dem Unternehmer zunächst mitteilen. Das Gesetz spricht hier wörtlich von „*begehrt der Besteller eine Änderung*“. Damit der Besteller von Anfang an weiß, zu welchen Mehr- oder Minderkosten sein Änderungsbegehren führt, ist der Unternehmer im nächsten Schritt verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Minderkosten vorzulegen. Im Falle einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen) muss der Unternehmer das Kostenangebot jedoch nur vorlegen,

wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Gründe für eine Unzumutbarkeit können sein: technische Unmöglichkeit, unzureichende Ausstattung und Qualifikation des Unternehmers, betriebsinterne Gründe etc.

Soweit die Planungsverpflichtung beim Besteller liegt, ist der Unternehmer zur Abgabe des Kostenangebots erst dann verpflichtet, wenn der Besteller die für die gewünschte Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. Dieser auch bislang geltende Grundsatz, dass die Planungsverantwortung auch für Änderungsanordnungen beim Besteller verbleibt, wenn sie auch ursprünglich dem Besteller oblag, ist zukünftig im Gesetz normiert.

Hat der Besteller oder ein von ihm beauftragter Architekt das ursprüngliche Werk geplant, so muss der Unternehmer bei einem Änderungsbegehren vor Abgabe seines Kostenangebots darauf bestehen, dass ihm eine entsprechend geänderte Planung übergeben wird. Erst danach darf und soll der Unternehmer sein Kostenangebot erstellen und an den Besteller übergeben.

Bestenfalls – nach der Vorstellung des Gesetzgebers – sollen sich die Parteien im Folgenden sowohl über die Änderung an sich als auch über den Preis einigen. Für diese Einigung sieht das Gesetz grundsätzlich eine Frist von 30 Tagen vor. Erzielen die Parteien binnen dieser 30 Tage nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung, kann der Besteller die Änderung einseitig anordnen. Anders als in der VOB/B kann folglich der Besteller die Ausführung der Änderung nicht sofort und unmittelbar anordnen. Vielmehr muss er zunächst versuchen, mit dem Unternehmer eine Einigung über das „was“ und „zu welchem Preis“ herbeizuführen. Nur wenn diese Einigung scheitert, kann der Besteller einseitig anordnen und den Unternehmer zur Ausführung verpflichten. Diese **einseitige Anordnung** kann grundsätzlich **erst nach 30 Tagen** nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer erfolgen.

Wichtig ist, dass das Gesetz für die einseitige Anordnung **Textform** (schriftlich, per Fax, per E-Mail, per SMS) vorschreibt. Dies bedeutet, dass alle Änderungen, die nicht einvernehmlich hinsichtlich Art und Weise der Änderung sowie Preis getroffen werden, seitens des Bestellers **per Textform** angeordnet werden müssen. Solange der Unternehmer die Anordnung nicht in Textform erhält, darf und soll er nicht mit der Ausführung anfangen. **Eine nur mündlich ausgesprochene Anordnung ist unwirksam. Hier muss unter Verweis auf das neue Gesetz auf einer Anordnung in Textform bestanden und die Leistung im Hinblick auf die Ausführung der Änderung verweigert werden.**

Erhält der Unternehmer die Anordnung in Textform, so ist er verpflichtet, der Änderung nachzukommen und diese auszuführen. Im Falle der Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen) muss er der Anordnung jedoch nur dann nachkommen, wenn ihm die Ausführung auch zumutbar ist.

Bei Streitigkeiten über Änderungen bzw. Anordnungen sieht das Gesetz künftig ein schnelleres und vereinfachtes gerichtliches Verfahren (sog. **einstweiliges Verfügungsverfahren**) vor. Streitigkeiten über die Art und Weise der Änderung bzw. über die Zumutbarkeit einer begehrten Änderung bzw. über die Frage, ob es sich überhaupt um eine Änderung/einen Nachtrag handelt oder ob die Leistung nicht bereits vom ursprünglichen Leistungsumfang umfasst ist, können künftig von beiden Seiten einfach und schnell im Wege des einstweiligen Verfügungsverfahrens geklärt werden.

Nicht gesetzlich geregelt sind sämtliche Fragen zur rechtlichen Behandlung von Folgekosten, die durch die 30-tägige Frist und damit einhergehender „Stillstände“ entstehen können. Hier sollte der Unternehmer – falls sich abzeichnet, dass ihm erhebliche Stillstandskosten entstehen können – vorsorglich solche Kosten schriftlich beim Auftraggeber anmelden und sich deren Geltendmachung vorbehalten. Ebenso wenig ist geregelt, inwieweit sich diese Frist auf etwaige Fertigstellungstermine auswirkt. Im Zweifelsfall sollte der Unternehmer daher vorsorglich Behinderung anzeigen und sich etwaige Schadensersatzansprüche vorbehalten.

c) Vergütungsanpassung bei Anordnungen des Bestellers

Analog zum Anordnungsrecht gibt es auch eine gesetzliche Regelung über die Höhe des Vergütungsanspruchs infolge der Änderung. Grundsätzlich bestimmt sich die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung vermehrten oder verminderten Aufwand nach den **tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen** für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn. Bei der Ermittlung der Mehrkosten ist die Differenz zwischen den hypothetischen Kosten, die ohne die Anordnung des Bestellers entstanden wären, und den Ist-Kosten, die aufgrund der Anordnung tatsächlich entstanden sind, zu bilden. Diese Differenz ist die Grundlage für die Vergütung für den geänderten Aufwand. Die Berechnung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten steht im Gegensatz zur Vergütungsanpassung nach der VOB/B. Bei VOB-Verträgen erfolgt die Berechnung der Nachtragsvergütung auch weiterhin anhand der Fortschreibung der Preise der Urkalkulation.

Um dem Unternehmer die Abrechnung des Vergütungsanspruchs zu vereinfachen und praktikabler zu gestalten, wird ihm zukünftig zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auch auf eine **vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation** zurückzugreifen. Hat der Unternehmer eine Urkalkulation vereinbarungsgemäß hinterlegt, kann er die dort enthaltenen Preise heranziehen. In diesem Fall greift eine widerlegliche Vermutung, dass die in der Urkalkulation enthaltenen Preis- und Kostensätze den tatsächlich erforderlichen Kosten entsprechen und hinsichtlich der Zuschläge weiterhin angemessen sind.

Für den Unternehmer besteht im BGB-Vertrag somit zukünftig **Wahlfreiheit**, ob er auf eine vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation zurückgreift oder aber die Mehrkosten nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen berechnet. Diese Wahlfreiheit kann der Unternehmer bei jedem Nachtrag neu ausüben. Lediglich innerhalb eines Nachtrags muss er die Berechnungsmethode einheitlich wählen und beibehalten. Aus diesem Grunde wird geraten, verschiedene Anordnungen nicht zu einem großen Nachtrag zusammen zu fassen, sondern vielmehr mehrere einzelne kleinere Nachträge mit einzelnen Kostenangeboten zu bilden.

Umfasst allerdings die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Werks, steht ihm in den Fällen, in denen die Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig aber nicht ausgeschrieben bzw. angeboten war, in der Regel kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass der Unternehmer die Herbeiführung des versprochenen Erfolges schuldet. Hat er auch die Planung des Werks übernommen, hat er dieses so zu planen, dass mit seiner Planung der geschuldete Erfolg erzielt wird. Hat er im Rahmen seiner Planung jedoch etwas vergessen, schuldet er diese Leistung zur Herbeiführung des versprochenen Erfolgs.

Eine zusätzliche Vergütung kann er hierfür (im Regelfall) nicht verlangen. Hiervon nicht betroffen dürften die Fälle sein, in denen (z. B. im Rahmen einer Altbausanierung) später Umstände hinzukommen, die zum Zeitpunkt der Planung bzw. der Erstellung des Angebots nicht bekannt waren.

Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe der Vergütung für den Nachtrag, sieht das Gesetz künftig einen **pauschalierten Mehrvergütungsanspruch** zugunsten des Unternehmers zur Erzielung einer schnelleren Liquidität vor. Hierbei handelt es sich um eine Abschlagszahlung nach Erbringung der zusätzlichen Leistung. Der Unternehmer kann somit nach Erbringung der geänderten Leistung (des Nachtrages) diesen im Wege einer Abschlagsrechnung vollständig in Rechnung stellen. Zahlt der Besteller dem Unternehmer mangels Einigung über die Nachtragshöhe nicht die volle Abschlagsrechnung, kann der Unternehmer den neu eingefügten pauschalierten Mehrvergütungsanspruch geltend machen. Dieser pauschalierte Anspruch beläuft sich auf 80 % der von ihm im Nachtragsangebot genannten Vergütung. Durch diesen pauschalierten Mehrvergütungsanspruch soll der Unternehmer im Falle von ausgeführten aber streitigen Nachträgen einen schnelleren Zahlungszufluss erhalten. Der Auftraggeber ist nach dem Willen des Gesetzes nämlich grundsätzlich verpflichtet, diesen pauschalierten Mehrvergütungsanspruch an den Unternehmer zu bezahlen. Bestehen dennoch Unstimmigkeiten zwischen den Parteien hinsichtlich der pauschalen 80 % können diese einfach und schnell im Wege eines **einstweiligen Verfügungsverfahrens** gerichtlich geklärt werden.

Dieser neu eingefügte pauschalierte Mehrvergütungsanspruch in Höhe von 80 % des Kostenangebots stellt eine deutliche Verbesserung der Stellung des Unternehmers bei streitigen Nachträgen dar. Er erleichtert die Berechnung und Geltendmachung streitiger Nachtragsforderungen. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist der Auftraggeber verpflichtet, den pauschalierten Mehrvergütungsanspruch ohne Einwände an den Unternehmer zu zahlen.

Damit künftig die Unternehmerseite ihre Kostenangebote weiterhin seriös kalkuliert und nicht überhöhte Nachtragsangebote erstellt, sieht das Gesetz einen Strafzins für überhöhte Kostenangebote vor. Übersteigt eine auf Basis der 80%-Pauschalierung gezahlte Mehrvergütung die dem Unternehmer tatsächlich zustehende Vergütung, so muss der Unternehmer den überschießenden Teil samt Strafzinsen (9 % bzw. 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz¹) an den Besteller zurückzahlen. So soll verhindert werden, dass der Unternehmer überhöhte Mehrkostenangebote abgibt und auf Basis der 80%-Pauschalierung eine zu hohe Vergütung erhält.

d) Einstweilige Verfügung

Bei Streitigkeiten aus einseitigen Änderungen (Nachträgen) und deren Vergütung gibt das Gesetz künftig ein schnelleres und einfacheres Verfahren an die Hand: das sogenannte einstweilige Verfügungsverfahren. Dieses kann von beiden Parteien, also sowohl vom Bauherrn als auch vom Unternehmer, eingeleitet werden. Hierdurch wird eine zeitnahe (vorläufige) gerichtliche Entscheidung herbeigeführt. Zusätzlich zur erstmaligen Einführung dieses Verfahrens auch in Baustreitigkeiten werden bei den Land- und Oberlandesgerichten spezialisierte Baukammern eingerichtet. Hierdurch soll die Fachkunde der befassten Richter erhöht und die Qualität der Entscheidungen verbessert werden. Da es sich bei dem einstweiligen Verfügungsverfahren um ein „**Eilverfahren**“ handelt, kann dieses gerichtliche Verfahren parallel zum Bauablauf geführt werden. Die Eilbedürftigkeit eines solchen Verfahrens wird nach Beginn der Bauausführung gesetzlich vermutet und muss daher vom Antragsteller nicht mehr nachgewiesen werden.

¹ Der Strafzins beträgt 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, wenn der Auftraggeber ein Unternehmer ist, und 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist.

e) Bauhandwerkersicherung

Das für den Unternehmer wichtige Instrument der Bauhandwerkersicherung ist nach den Neuregelungen nicht mehr in den allgemeinen Vorschriften zum Werkvertrag, sondern in denen zum Bauvertrag zu finden. Dies bedeutet in der Praxis, dass sich ab dem 1. Januar 2018 der **Anwendungsbereich** ändert: Eine Bauhandwerkersicherung kann der Unternehmer vom Besteller dann nur noch bei Bauverträgen verlangen. Wenn lediglich ein Werkvertrag vorliegt, kann der Unternehmer künftig keine Bauhandwerkersicherung vom Auftraggeber (mehr) verlangen. Ebenso kann er bei einem Verbraucherbauvertrag keine Bauhandwerkersicherung verlangen.

Inhaltlich sind die Voraussetzungen für die Bauhandwerkersicherung im Großen und Ganzen unverändert geblieben. Allerdings wurde zugunsten der Unternehmer der Kreis der Adressaten erweitert: Zukünftig kann eine Bauhandwerkersicherung auch dann verlangt werden, wenn der Unternehmer mit einem Verbraucher einen Bauvertrag abgeschlossen hat. Aufgrund des bislang im Gesetz enthaltenen Verbraucherprivilegs konnte die Bauhandwerkersicherung bei Verträgen mit Verbrauchern zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung nicht verlangt werden. Dies ändert sich künftig. So können alle Firmen, die an der gewerkweisen Errichtung eines Ein- oder Mehrfamilienhauses beteiligt sind oder umfangreichere Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen erbringen, die der Definition des Bauvertrags unterfallen, von dem Verbraucher-Besteller eine Bauhandwerkersicherung verlangen.

Lediglich der (General-)Unternehmer, der das Ein- oder Mehrfamilienhaus schlüsselfertig für den Besteller errichtet, kann auch weiterhin keine Bauhandwerkersicherung vom Verbraucher verlangen, da in diesem Fall ein „Verbraucherbauvertrag“ vorliegt. Das gleiche gilt bei erheblichen Umbaumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, und aus einer Hand durchgeführt werden. Hier verbleibt es bei der Ausnahme, dass eine Bauhandwerkersicherung nicht vom Verbraucher-Besteller verlangt werden kann.

Bei einem „einfachen“ Werkvertrag findet die Vorschrift über die Bauhandwerkersicherung zukünftig keine Anwendung (mehr). Wünscht der Unternehmer dennoch die Stellung einer Sicherheit durch den Besteller, muss er dies im Rahmen der Vertragsverhandlungen berücksichtigen und vertraglich vereinbaren.

Beim Verbraucher-Besteller muss künftig unterschieden werden, ob es sich um einen „Bauvertrag mit einem Verbraucher“ (Bauhandwerkersicherung kann verlangt werden) oder um einen „Verbraucherbauvertrag“ (Bauhandwerkersicherung kann nicht verlangt werden) handelt.

f) Zustandsfeststellung

Gänzlich neu ist die „Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme“. Kommt es im Bauvertrag nicht zu einer Abnahme des Bauwerks oder der Außenanlage, weil die Vertragspartner über die Abnahmereife des Werks streiten, besteht in der Praxis das Bedürfnis, den Zustand des Werks zum Zeitpunkt des Abnahmeverlangens zu dokumentieren. Insbesondere wenn der Besteller das Werk ohne vorherige Abnahme in Benutzung genommen hat, entsteht bei einer späteren Abnahme häufig Streit darüber, ob dann festgestellte Mängel aus dem Verantwortungsbereich des Bestellers oder des Unternehmers stammen. Künftig ist der Besteller daher verpflichtet, auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung/Dokumentation des Zustands des Werks mitzuwirken. Dies sollte vom Unternehmer immer dann wahrgenommen und gefordert werden, wenn der Besteller die Abnahme unter Nennung mindestens eines Mangels verweigert hat.

Geregelt ist die Bestimmung eines gemeinsamen Termins, der notfalls auch alleine durch den Unternehmer angesetzt und durchgeführt werden kann, falls sich der Besteller pflicht-

widrig einer gemeinsamen Feststellung versperrt. Ziel der Zustandsfeststellung ist es, Mängel und deren Verursachung im Zeitpunkt der Feststellung zu dokumentieren und den Unternehmer von den sonst gegebenen Beweisschwierigkeiten wegen der Beweislast bis zur Abnahme zu befreien. Hierbei ersetzt die Zustandsfeststellung nicht die Abnahme und hat auch keine der Abnahme gleichstehenden Rechtsfolgen. Sie hat lediglich dokumentarischen Charakter, führt aber zu der nachfolgend beschriebenen und für den Unternehmer **günstigen Vermutungswirkung**.

An die Zustandsfeststellung wird nämlich die Vermutung geknüpft, dass offenkundige Mängel, die in dem Protokoll nicht genannt sind, erst nach der Zustandsfeststellung entstanden und daher vom Besteller zu vertreten sind. Der Unternehmer wird also davon entlastet, auch für Mängel des Werks einstehen zu müssen, die wahrscheinlich nicht von ihm verursacht worden sind.

Als Beispiel für solche Mängel können genannt werden: Kratzer im Bodenbelag, Kratzer auf Fensterscheiben, Abplatzungen an Oberflächen, Beschädigungen von Bodenbelägen oder Wänden etc.

Alle offenkundigen Mängel, die nicht bereits in der Zustandsfeststellung enthalten sind, gehen demnach zu Lasten des Bestellers, so dass der Unternehmer von der Nachweispflicht befreit wird, dass er diese Mängel nicht verursacht hat. Voraussetzung für diese Vermutungswirkung ist jedoch, dass das Werk vor der Abnahme bereits in den Einflussbereich des Bestellers übergegangen ist und von diesem genutzt wird. Ausgenommen von der Vermutungswirkung sind hingegen solche Mängel, die nach ihrer Art nicht vom Besteller verursacht worden sein können. Hierbei kann es sich beispielsweise um folgende Mängel handeln: Statische Mängel, Abdichtungsmängel, Materialmängel, Mängel in der Planung, Ausführungsmängel, Verstöße gegen technische Normen usw.

Die Zustandsfeststellung soll schriftlich erfolgen und mit Datum versehen werden. Beide Vertragsparteien müssen die Dokumentation unterschreiben. Führt der Unternehmer, weil der Besteller zum vereinbarten Termin nicht erschienen ist, die Zustandsfeststellung alleine durch, hat er die einseitige Zustandsfeststellung ebenfalls schriftlich abzufassen, mit dem Datum der Anfertigung zu versehen und zu unterschreiben. Eine Kopie der einseitigen Zustandsfeststellung ist dem Besteller zur Verfügung zu stellen. Da die Zustandsfeststellung im Interesse beider Vertragsparteien liegt, hat jede Partei die ihr entstehenden Kosten grundsätzlich selbst zu tragen.

Die Voraussetzungen einer einseitigen Zustandsfeststellung liegen dann nicht vor, wenn sich beide Vertragsparteien zu einer gemeinsamen Zustandsfeststellung einfinden, sich in der Folge aber nicht auf den festzustellenden Zustand einigen können. In diesem Fall kann der Unternehmer den Zustand nur im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens feststellen lassen.

g) Schlussrechnung

In Anlehnung an die VOB/B wird die Werklohnvergütung im Bauvertrag künftig erst fällig, wenn der Besteller das Werk abgenommen hat und eine prüffähige Schlussrechnung vorliegt. Bislang reichte im BGB-Vertrag für die Herbeiführung der Fälligkeit die Abnahme des Werkes durch den Besteller aus. Zukünftig tritt die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung als weitere Fälligkeitsvoraussetzung neben die Abnahme. Für die Prüffähigkeit einer Schlussrechnung ist erforderlich, dass diese übersichtlich und für den Besteller nachvollziehbar ist. Je nach Art und Umfang der erbrachten Leistungen sind Mengenberechnungen, Zeichnungen und sonstige Belege beizufügen. Die Schlussrechnung gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach ihrem Zugang begründete Einwendungen

gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat. Hierdurch soll eine längere Unsicherheit, ob die vorgelegte Schlussrechnung prüffähig ist oder nicht, verhindert werden. Anders als in der VOB/B kann sich der Besteller jedoch nicht nur pauschal auf die fehlende Prüffähigkeit berufen, sondern muss vielmehr begründete Einwendungen erheben.

In Abweichung zur VOB/B tritt die Fälligkeit des Werklohns nicht erst mit Ablauf der Prüffrist von 30 Tagen nach Zugang ein. Der Werklohn ist vielmehr sofort mit Abnahme und Erteilung der Schlussrechnung fällig und kann vom Unternehmer gefordert werden. Der Besteller hat lediglich 30 Tage Zeit, begründete Einwendungen gegen die Prüffähigkeit zu erheben.

h) Schriftformerfordernis bei Kündigungen

Für den Bauvertrag legt das Gesetz zukünftig fest, dass jede Kündigung eines Bauvertrags der Schriftform bedarf. Diese Regelung dient der Rechtsicherheit und der Beweisbarkeit. Das Schriftformerfordernis ist nur dann erfüllt, wenn die Kündigung **eigenhändig unterschrieben** wird. Ein maschineller Ausdruck einer Unterschrift bzw. eine eingescannte Unterschrift reichen hierfür nicht aus. Ebenso wenig ist das Schriftformerfordernis bei einer Kündigung per Telefax oder per E-Mail erfüllt. Wird das Schriftformerfordernis nicht eingehalten, ist die Kündigung unwirksam und hat keinen Bestand, so dass der Vertrag nicht wirksam gekündigt worden ist.

Das Schriftformerfordernis gilt bei allen Bauverträgen und Verbraucherbauverträgen. Werkverträge hingegen können wie bisher ohne Einhaltung einer bestimmten Form gekündigt werden.

4. Verbraucherbauvertrag

a) Anwendbare Vorschriften und Beispiele

Zum Schutz des Verbrauchers ist der sogenannte Verbraucherbauvertrag eingefügt worden. Neben den Vorschriften des Werkvertrags und des Bauvertrags, die auf den Verbraucherbauvertrag Anwendung finden, sieht das Gesetz eigene Sondervorschriften für diesen Vertrag vor. Diese sind in **§§ 650i - 650o BGB** normiert.

Die Definition zum Verbraucherbauvertrag findet sich in § 650i BGB:

„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.“

Voraussetzung für einen Verbraucherbauvertrag ist demnach, dass ein Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher² abgeschlossen wird, durch den der Unternehmer zum Bau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen verpflichtet wird. Hierbei müssen die Umbauarbeiten einen derartigen Umfang erreichen, dass sie einem Neubau gleichkommen. Erhebliche Umbaumaßnahmen liegen z. B. vor, wenn lediglich die alte Fassade eines Gebäudes erhalten bleibt und ansonsten eine Entkernung und Neuerrichtung erfolgt. Ein einfacher Anbau oder ein Dachgeschossausbau reichen hingegen nicht aus. Ebenso wenig werden Instandsetzungen bzw. Renovierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden vom Verbraucherbauvertrag umfasst.

² § 13 BGB: Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Im Einzelfall kann eine Abgrenzung, ob eine Umbaumaßnahme an einem bestehenden Gebäude einem Neubau gleichkommt oder nicht, schwierig sein. In Zweifelsfällen sollten Sie sich daher an Ihren zuständigen Verband wenden.

Bei den Neubauverträgen werden vom Verbraucherbaupertrag nur **Schlüsselfertigbauverträge aus einer Hand** erfasst. Die gewerkeweise Errichtung eines Neubaus durch verschiedene Unternehmer wird vom Verbraucherbaupertrag nicht umfasst. In einem solchen Fall handelt es sich bei den einzelnen Verträgen um Bauverträge (und keine Verbraucherbauperträge).

Das Gleiche gilt auch für den erheblichen Umbau. Hier liegt auch nur dann ein Verbraucherbaupertrag vor, wenn die **Komplettsanierung aus einer Hand** erbracht wird. Wird die Komplettsanierung hingegen gewerkeweise durch verschiedene Unternehmer ausgeführt, liegen immer jeweils Bauverträge (und keine Verbraucherbauperträge) vor.

Zu beachten ist, dass der Verbraucherbaupertrag nicht mündlich geschlossen werden kann. Er muss zwingend in **Textform**, d. h. schriftlich, per Fax, per E-Mail etc. abgeschlossen werden.

Zukünftig wird der Unternehmer bei einem Verbraucher-Besteller unterscheiden müssen, ob er einen „Verbraucherbaupertrag“ (Schlüsselfertigbauvertrag oder Vertrag über erheblichen Umbau) oder aber einen „Bauvertrag mit Verbraucher“ abschließt. Je nach Vertragsart finden unterschiedliche Vorschriften auf den abgeschlossenen Vertrag Anwendung.

b) Baubeschreibung

Gesetzlich ist vorgesehen, dass der Verbraucher – soweit die Planung nicht von ihm selbst oder einem von ihm beauftragten Architekten stammt – vor Vertragsschluss vom Unternehmer mittels einer Baubeschreibung über die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks sowie über den Zeitpunkt der Fertigstellung oder die Dauer der Bauausführung informiert wird. Diese Verpflichtung ist für den Unternehmer zwingend. Die Baubeschreibung 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.

Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, geht dies zu Lasten des Unternehmers. Der Vertrag wird in Streitfällen unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen

Leistungsbeschreibung, ausgelegt. Verspricht die Baubeschreibung einen hohen Komfort- und Qualitätsstandard, so wird dies auch hinsichtlich des unvollständigen oder unklaren Teils zugrunde gelegt.

Die Baubeschreibung mit ihrem notwendigen Inhalt wird seitens des Unternehmers sinnvollerweise dem Verbraucher mit Abgabe des Angebotes in **Textform** zur Verfügung gestellt. Um bei späteren Streitigkeiten die Übergabe der Baubeschreibung nachweisen zu können, sollte man sich den Erhalt vom Besteller bestätigen lassen.

c) Inhalt des Vertrages

Um für den Verbraucher einen größtmöglichen Schutz zu erzielen, werden sämtliche in der Baubeschreibung enthaltenen Angaben Vertragsinhalt. Ist die Baubeschreibung unvollständig oder unklar, so werden diese Unklarheiten durch eine Auslegung entsprechend dem Leistungsniveau der Baubeschreibung im Übrigen beseitigt. Der Verbraucher soll sich in Zweifelsfällen nicht mit einer geringeren Qualität begnügen müssen.

Eine weitere zwingende Angabe im Verbraucherbauvertrag ist die **Angabe zum Zeitpunkt der Fertigstellung** des Werks oder zur **Dauer der Bauausführung**. Enthält der Vertrag diese Angabe nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks bzw. zur Dauer der Bauausführung Vertragsinhalt. Wird das Fertigstellungsdatum nicht eingehalten, kann der Besteller den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen.

d) Widerrufsrecht

Wesentlich ist, dass dem Verbraucher zukünftig auch für Verbraucherbauverträge ein **2-wöchiges Widerrufsrecht** zusteht. Bislang waren Verträge über den Bau von neuen Gebäuden oder über erhebliche Umbaumaßnahmen vom Widerrufsrecht ausgenommen. Diese Lücke wird durch die Reform geschlossen.

Die 2-Wochen-Frist beginnt erst zu laufen, wenn der Verbraucher ordnungsgemäß vom Unternehmer in **Textform** (schriftlich, per Telefax, per E-Mail) über das Widerrufsrecht belehrt wurde. Das Widerrufsrecht steht dem Verbraucher unabhängig davon zu, wo der Verbraucherbauvertrag abgeschlossen wurde. Die bei Verträgen mit Verbrauchern erforderliche Unterscheidung zwischen „Vertrag im stationären Handel“ und „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag“ entfällt daher beim Verbraucherbauvertrag, aber auch nur dort. Bei allen anderen Verträgen, die ein Unternehmer mit einem Verbraucher abschließt und die kein Verbraucherbauvertrag sind, verbleibt es bei dieser Unterscheidung. Bei „Werkverträgen mit Verbrauchern“ und „Bauverträgen mit Verbrauchern“ steht dem Verbraucher auch weiterhin ein Widerrufsrecht nur zu, wenn der Vertrag entweder „außerhalb von Geschäftsräumen“ geschlossen wurde oder aber ein Fernabsatzvertrag vorliegt. Beim Verbraucherbauvertrag hingegen steht dem Verbraucher in jedem Fall, also unabhängig davon, wo der Vertragsschluss stattgefunden hat, ein 2-wöchiges Widerrufsrecht zu. Empfohlen wird, dass der Unternehmer zunächst die 2-wöchige Widerrufsfrist abwartet, bevor er mit der Ausführung von Bauleistungen beginnt. Zur Belehrung sieht das Gesetz eine entsprechende Muster-Belehrung vor. Die gesetzliche Muster-Belehrung finden Sie unter III. 3.

Bei fehlerhafter oder unterbliebener Belehrung erlischt das Widerrufsrecht erst 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss. Wird der Vertrag innerhalb dieser Frist seitens des Bestellers widerrufen, so schuldet der Verbraucher dem Unternehmer **Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen. Entgegen der Regelungen zum Widerrufsrecht bei „Werkverträgen mit Verbrauchern“ und „Bauverträgen mit Verbrauchern“ steht dem Unternehmer im Falle des Widerrufs eines Verbraucherbauvertrags auch dann ein Wertersatzanspruch gegen den Verbraucher zu, wenn er den Besteller nicht über diese Rechtsfolge

belehrt hat. Dies ist bei den „Werkverträgen mit Verbrauchern“ und „Bauverträgen mit Verbrauchern“ nicht der Fall. Hier steht dem Unternehmer ein Wertersatzanspruch im Falle des Widerrufs nur dann zu, wenn er den Verbraucher zuvor über diese Rechtsfolge belehrt hat.

In der nachfolgenden Tabelle geben wir Ihnen einen Überblick über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei den unterschiedlichen Vertragsarten sowie die hiermit einhergehende Belehrungspflicht des Unternehmers und dessen Wertersatzanspruch für erbrachte Leistungen im Falle des Widerrufs:

	Verbraucherbauvertrag	Bauvertrag mit Verbrauchern	Werkvertrag mit Verbrauchern
Widerrufsrecht des Verbrauchers	JA immer (unabhängig vom Ort des Vertragsschlusses)	JA wenn Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers abgeschlossen wird (z.B. beim Verbraucher zu Hause) oder per Fernabsatz. NEIN wenn Vertrag in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder im Anschluss an einen persönlichen Kontakt mit dem Verbraucher per Telefon, Fax, E-Mail oder Post abgeschlossen wird.	JA wenn Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers abgeschlossen wird (z.B. beim Verbraucher zu Hause) oder per Fernabsatz. NEIN wenn Vertrag in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder im Anschluss an einen persönlichen Kontakt mit dem Verbraucher per Telefon, Fax, E-Mail oder Post abgeschlossen wird.
Belehrungspflicht über Widerrufsrecht	JA immer	JA wenn Widerrufsrecht besteht.	JA wenn Widerrufsrecht besteht.
Wertersatzanspruch für erbrachte Leistungen im Falle des Widerrufs	JA immer (auch ohne entsprechende Belehrung)	JA aber nur, wenn der Unternehmer den Verbraucher vorher über Wertersatzanspruch belehrt hat, ansonsten NEIN .	JA aber nur, wenn der Unternehmer den Verbraucher vorher über Wertersatzanspruch belehrt hat, ansonsten NEIN .

Zum bisherigen Widerrufsrecht, das bereits seit 2014 gilt, ist der ausführliche Leitfaden der Bundesvereinigung Bauwirtschaft „Verbraucherbauverträge: Änderungen ab Juni 2014 – Überblick über das Widerrufsrecht der Verbraucher und die Informationspflichten der Unternehmer“, Stand Mai 2014, erschienen.

Bei Fragen zum Widerrufsrecht und zur richtigen Belehrung wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Verband.

e) Abschlagszahlung und Absicherung des Vergütungsanspruchs

Zum Schutz des Verbrauchers vor überhöhten Abschlagszahlungen wird zukünftig – anders als beim Werkvertrag und beim Bauvertrag – eine Obergrenze eingeführt. Abschlagszahlungen können danach nur bis zu 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung verlangt werden. Die restlichen 10 % können erst mit der Abnahme verlangt werden.

Nach der derzeitigen Rechtslage ist dem Verbraucher zudem bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Fertigstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu gewähren. Diese Sicherheit muss auch weiterhin gestellt werden, so dass der Verbraucher zukünftig faktisch bis zur Abnahme bzw. Fälligkeit der Schlusszahlung über eine Sicherheit in Höhe von insgesamt 15 % verfügt.

Beispiel: Gesamtvergütung in Höhe von 500.000 Euro, erste Abschlagsrechnung in Höhe von 75.000 Euro, AG muss hierauf nur 50.000 Euro bezahlen, die restlichen 25.000 Euro kann er bis zur Abnahme zurückbehalten, zusätzlich dürfen die vom AN gestellten Abschlagsrechnungen den Betrag von 450.000 Euro nicht übersteigen, die am Ende noch ausstehenden 75.000 Euro kann der AN erst mit der Abnahme vom AG verlangen.

Zusätzlich werden zukünftig die Möglichkeiten zur Vereinbarung einer Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers eingeschränkt. Der Unternehmer kann vom Verbraucher für dessen Zahlungsverpflichtungen lediglich eine Sicherheit in Höhe von maximal 20 % der vereinbarten Vergütung verlangen, wenn er zugleich Abschlagszahlungen verlangt. Der Unternehmer ist nach Auffassung des Gesetzgebers nur in Höhe des jeweils bestehenden Vorleistungsrisikos schützenswert, welches sich durch die Forderung von Abschlagszahlungen verringert. Bei Verträgen, in denen der Unternehmer ohne die Forderung von Abschlagszahlungen in vollem Umfang vorleistet, kann auch weiterhin eine Absicherung in Höhe der gesamten Auftragssumme vereinbart werden.

Beispiel: Gesamtvergütung in Höhe von 500.000 Euro, es ist ein Zahlungsplan vereinbart oder der AN verlangt Abschlagszahlungen nach § 632a BGB, zur Absicherung seines Vergütungsanspruchs, kann er vom AG nur eine Sicherheit in Höhe von max. 100.000 Euro verlangen (Ausnahme: verlangt AN keine Abschlagszahlungen, kann er weiterhin eine Absicherung seines Vergütungsanspruchs in Höhe von 500.000 Euro verlangen).

Ein Abweichen von diesen Regelungen zu Lasten des Verbrauchers ist nur im Rahmen von Individualvereinbarungen möglich. Eine solche Individualvereinbarung muss immer im jeweiligen Einzelfall mit dem betreffenden Auftraggeber ausgehandelt werden. Wird hingegen im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (so z. B. in Musterverträgen oder aber auch als Standardformulierung im Angebotsmuster des Unternehmers) zu Lasten des Verbrauchers abgewichen, so ist dies unwirksam. Lediglich die Deckelung der Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers auf 20 % der Gesamtvergütung kann durch Allgemeine Geschäftsbedingungen abgedungen werden.

f) Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

Künftig verpflichtet das Gesetz den Unternehmer zur Erstellung und Herausgabe von Planungsunterlagen an den Verbraucher. Diese Pflicht entfällt, wenn die Planung durch den Besteller oder einen von ihm beauftragten Architekten erfolgt.

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 öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird.

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. So sieht beispielsweise das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz Prüfungspflichten durch die zuständigen Behörden vor, denen der Verbraucher durch Vorlage von Nachweisen nachzukommen hat. Ebenfalls können hierunter Nachweise zur Einhaltung der EnEV oder des Brand- und Schallschutzes fallen. Die Pflicht zur Herausgabe gilt auch für etwaige sonstige Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen von Darlehensgebern (z. B. KfW-Darlehen), wenn der Unternehmer die berechnete Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen auch einzuhalten. Weitere Unterlagen, die der Unternehmer herausgeben muss, können auch solche sein, die der Auftraggeber benötigt, um eine spätere Unterhaltung und Instandsetzung des Bauwerks durchführen zu können.

Für die Erstellung und Herausgabe der Unterlagen steht dem Unternehmer kein separater Vergütungsanspruch zu. Vielmehr muss der Unternehmer den Aufwand für die Erstellung dieser Unterlagen bereits im Vorfeld kalkulieren und einpreisen.

Da das Gesetz keine konkrete Aufzählung der zu übergebenden Unterlagen enthält, kann es im Einzelfall fraglich sein, ob die vom Besteller gewünschten Unterlagen unter die Herausgabepflicht fallen oder nicht. Aus diesem Grunde wird geraten, bereits im Vertrag aufzunehmen, welche konkreten Unterlagen wann an den Besteller herauszugeben sind. Dies betrifft insbesondere die Herausgabe von Werkplänen und Installationsplänen, die nicht zwingend unter die vorgenannte Herausgabepflicht fallen, von Bauherren aber teilweise verlangt werden. Unklar ist auch, ob Produktdatenblätter und Prüfzeugnisse unter die vorgenannte Herausgabepflicht fallen. Auch diesbezüglich sollte sicherheitshalber eine Regelung im Vertrag getroffen werden.

Beim Einsatz und der Beauftragung von Nachunternehmern ist insbesondere darauf zu achten, dass die Pflicht zur Erstellung und Herausgabe der vorgenannten Unterlagen vertraglich auf den Nachunternehmer übertragen werden muss. Ansonsten ist der Nachunternehmer nicht per se verpflichtet, diese Unterlagen zu erstellen und herauszugeben. Im Verhältnis Hauptunternehmer und Nachunternehmer liegt nämlich kein Verbraucherbauvertrag vor, so dass die vorgenannte Vorschrift keine Anwendung findet. Es muss daher im Nachunternehmervertrag vereinbart werden, welche Unterlagen der Nachunternehmer wann liefern muss, damit diese vom Hauptunternehmer an den Bauherrn herausgegeben werden können.

g) Abweichende Vereinbarungen

Damit der Schutz des Verbrauchers nicht durch abweichende Vertragsgestaltungen umgangen wird, sieht das Gesetz vor, dass es sich bei den neuen Vorschriften zum Verbraucherbauvertrag überwiegend um zwingende Vorschriften handelt. Lediglich von den Regelungen zur Abschlagszahlung kann durch Individualvereinbarung abgewichen werden. Eine Regelung zu Lasten des Verbrauchers in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist hingegen unwirksam.

III. Mustertexte

Um Ihnen den Umgang mit den geänderten Vorschriften zu erleichtern, geben wir Ihnen nachfolgend einige Mustertexte an die Hand.

1. Mustertext für Abnahmeverlangen

Der Mustertext für ein Abnahmeverlangen stellt die Voraussetzung dar, dass entweder eine Abnahme durchgeführt wird oder aber eine fiktive Abnahme eintreten kann. Reagiert der Besteller nämlich auf dieses Abnahmeverlangen nicht bzw. erscheint er nicht zum vorgeschlagenen Abnahmetermin, treten die Rechtsfolgen der fiktiven Abnahme ein. Beim Verbraucher tritt die fiktive Abnahme jedoch nur ein, wenn der Verbraucher über diese Rechtsfolge im Abnahmeverlangen entsprechend belehrt wurde. Aus diesem Grund finden Sie nachfolgend zwei unterschiedliche Mustertexte, welche sich danach unterscheiden, ob der Auftraggeber ein Unternehmer (keine Belehrung notwendig) oder aber ein Verbraucher ist (Belehrung notwendig).

a) Mustertext für Abnahmeverlangen gegenüber Unternehmer-Besteller

Aufforderung zur Abnahme nach § 640 BGB

Sehr geehrte Frau.../sehr geehrter Herr...,
wir zeigen Ihnen an, dass wir unsere Bauleistung am fertig gestellt haben.
Gemäß § 640 BGB sind Sie verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme nicht verweigert werden.
Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher
den um Uhr vor.
(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).
Mit freundlichen Grüßen

b) Mustertext für Abnahmeverlangen gegenüber Verbraucher-Besteller

Aufforderung zur Abnahme nach § 640 BGB

Sehr geehrte Frau.../sehr geehrter Herr...,
wir zeigen Ihnen an, dass wir unsere Bauleistung am fertig gestellt haben.
Gemäß § 640 BGB sind Sie verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme nicht verweigert werden.
Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher
den um Uhr vor.
(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).
Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Leistung als abgenommen gilt (Abnahmefiktion), wenn Sie innerhalb der oben genannten Frist keinerlei Erklärung abgeben oder aber die Abnahme ohne Angabe mindestens eines Mangels verweigern.
Mit freundlichen Grüßen

2. Mustertext für Zustandsfeststellung

Für die neu ins Gesetz aufgenommene Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme finden Sie nachfolgend einen Mustertext, mit dem Sie den Auftraggeber auffordern können, an

einer (gemeinsamen) Zustandsfeststellung mitzuwirken. Dieses Muster können Sie sowohl gegenüber einem Unternehmer-Besteller als auch gegenüber einem Verbraucher-Besteller verwenden. Bleibt der Besteller nach solch einer Aufforderung zur Zustandsfeststellung dem von Ihnen vorgeschlagenen Termin zur Zustandsfeststellung fern, so sind Sie berechtigt, eine einseitige Zustandsfeststellung vorzunehmen. Die Zustandsfeststellung müssen Sie schriftlich dokumentieren, mit Datum und Ihrer Unterschrift versehen und dem Besteller eine Abschrift zur Verfügung stellen.

Aufforderung zur Zustandsfeststellung nach § 650g BGB

Sehr geehrte Frau..../sehr geehrter Herr....,

Sie haben die Abnahme der unsererseits vertragsgemäß hergestellten Leistung unter Angabe von Mängeln verweigert.

Wir fordern Sie daher auf, an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands unserer Leistung mitzuwirken. Diese Verpflichtung zur Teilnahme und Mitwirkung an einer Zustandsfeststellung ergibt sich aus § 650g Abs. 1 BGB. Erscheinen Sie zum vereinbarten Termin nicht, sind wir berechtigt, eine einseitige Zustandsfeststellung vorzunehmen.

Durch die Zustandsfeststellung soll sowohl Klarheit über die von Ihnen behaupteten Mängel geschaffen, als auch dokumentiert werden, in welchem Zustand sich das Werk zum jetzigen Zeitpunkt befindet.

Wir fordern Sie daher auf, an einer Zustandsfeststellung, durchführbar innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens, teilzunehmen. Als Termin zur Zustandsfeststellung schlagen wir Ihnen daher

den um Uhr vor.

(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).

Mit freundlichen Grüßen

3. Widerrufsbelehrung beim Verbrauchervertrag

Wie bereits oben ausgeführt, steht dem Verbraucher-Besteller beim Verbrauchervertrag ein Widerrufsrecht zu. Über dieses Widerrufsrecht müssen Sie den Verbraucher in Textform belehren. Hierzu verwenden Sie bitte das nachfolgende gesetzliche Muster:

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.

IV. Inkrafttreten und Anwendbarkeit

Sämtliche vorgenannten Änderungen und Neuerungen treten am **1. Januar 2018** in Kraft. Auf sämtliche Werk-, Bau- und Verbraucherbauverträge, die ab dem 1. Januar 2018 abgeschlossen werden, finden die neuen Vorschriften Anwendung. Für alle bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Verträge gilt altes Recht. Es ist zwingend notwendig, dass Sie Ihre Vertragsmuster an die geänderten Vorschriften anpassen und diese zum 1. Januar 2018 aktualisieren.

V. Verhältnis zur VOB/B

Wie eingangs erwähnt, betreffen sämtliche hier dargestellten Änderungen und Neuerungen lediglich BGB-Verträge. VOB-Verträge sind von den Änderungen nicht (direkt) betroffen. Dies gilt allerdings nur für diejenigen VOB-Verträge, in denen die VOB/B als Ganzes vereinbart worden ist, d. h. es dürfen im Vertrag keine Abweichungen von der VOB/B vorgenommen worden sein.

Bei den Bestimmungen der VOB/B handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die einer besonderen Privilegierung durch das BGB unterliegen. Diese Privilegierung greift aber nur, wenn die VOB/B unverändert zwischen den Parteien vereinbart worden ist. Als Allgemeine Geschäftsbedingungen sind die Bestimmungen der VOB/B jedoch immer dann der AGB-rechtlichen Kontrolle zu unterziehen, wenn die VOB/B nicht unverändert als Ganzes vereinbart worden ist. Im Rahmen einer AGB-Kontrolle sind all diejenigen Klauseln unwirksam, die den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligen.

Da es ab dem 1. Januar 2018 neue Regelungen im BGB gibt, werden diese bei einer AGB-rechtlichen Kontrolle der VOB/B maßgeblich sein. Die Regelungen in der VOB/B werden danach geprüft, ob sie dem (neuen) gesetzlichen Leitbild des BGB widersprechen und daher ggf. unwirksam sind.

Um eine solche Prüfung und Ungewissheit zu vermeiden, müssen Sie Ihre VOB-Verträge so abschließen, dass Sie in Ihren Verträgen keine Abweichungen von den Regelungen der VOB/B vornehmen. In diesem Fall verbleibt es bei den Ihnen bekannten Regelungen der VOB/B, ohne dass diese von einem Gericht einer Inhaltskontrolle unterzogen werden können.

VI. Zusammenfassung

Für alle BGB-Verträge sind ab dem 1. Januar 2018 die neuen gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Insbesondere muss im Vorfeld geprüft und entschieden werden, ob ein „Werkvertrag“, ein „Bauvertrag“ oder ein „Verbraucherbauvertrag“ abgeschlossen wird. Hiernach richten sich dann die jeweils anzuwendenden Vorschriften.

Gänzlich neu sind insbesondere die Vorschriften zum einseitigen Anordnungsrecht des Bestellers sowie zur Vergütung für den Unternehmer. Diese neuen Vorschriften finden nur Anwendung im Bauvertrag und im Verbraucherbauvertrag, nicht aber im Werkvertrag.

Schließt der Unternehmer einen Verbraucherbauvertrag (Errichtung eines Neubaus aus einer Hand oder Erbringung erheblicher Umbaumaßnahmen aus einer Hand), so muss er sämtliche verbraucherschützenden Vorschriften beachten und den Verbraucher über sein Widerrufsrecht belehren.

Für alle neuen Vorschriften gilt, dass es hierzu noch keine Rechtsprechung gibt, die in Zweifelsfällen den Weg in die richtige Richtung weist. In den nächsten Jahren werden daher die Streitfälle von den Gerichten geklärt werden müssen. Bei Unsicherheiten im Umgang mit den neuen Vorschriften sollten Sie sich daher an Ihren zuständigen Verband wenden.

VII. Verbrauchervertrag BVB – Haus & Grund

Der von der BVB in Zusammenarbeit mit Haus & Grund herausgegebene Mustervertrag stellt auch nach dem Inkrafttreten der Reform eine wichtige Hilfe zum Abschluss rechtssicherer Verträge dar. Er wird rechtzeitig zum 1. Januar 2018 überarbeitet und ab dem Inkrafttreten der neuen Vorschriften aktualisiert zur Verfügung stehen.

**BUNDESVEREINIGUNG
BAUWIRTSCHAFT**

Die Bundesvereinigung Bauwirtschaft vertritt die gemeinsamen Gewerke übergreifenden Interessen der Betriebe des deutschen Bau- und Ausbauhandwerks. Unsere rund 300.000 Betriebe mit ca. 2,7 Millionen Beschäftigten und 300.000 Lehrlingen sind erste Wahl für den privaten Bauherrn bei Neubau und Sanierung.

**Ihr Weg zum guten Handwerk:
www.bv-bauwirtschaft.de**

Nützen Sie die Qualitätsarbeit unserer Mitgliedsbetriebe und beauftragen Sie für Ihre Bau- und Ausbauarbeiten einen Innungsbetrieb des Deutschen Bauhandwerks.

Seiten Weg, Haus & Grund Mitglied seit 1997



**Meine
Immobilie?
Dafür hab ich
jemanden!**

Über 900.000 private Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer sind Mitglied des Expertenverbandes Haus & Grund. In unserer starken Gemeinschaft finden Sie zuverlässigen Schutz durch kostenlose Interessenvertretung. Werden Sie Mitglied. Einfach kostenlos anrufen: 0800-5566225 www.hausundgrund.de



Dieser Vertrag wird regelmäßig aktualisiert. Die neueste Version finden Sie immer unter: www.hausundgrund.de oder www.bv-bauwirtschaft.de

**Verbrauchervertrag für Bauleistungen
Einzelgewerk/Handwerkervertrag**

Bitte je ein Exemplar für den Auftraggeber und den Auftragnehmer
wechselseitig unterzeichnen und zu den Unterlagen nehmen.

»Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die Anmerkungen und Hinweise ab Seite 7.« Stand: Juni 2014 Version: V14.1H

<small>zwischen AUFTRAGGEBER (nachfolgend AG genannt) und AUFTRAGNEHMER (nachfolgend AN genannt)</small>	
<small>Name/Handelsname</small>	<small>Name/Handelsname</small>
<small>Straße/Hausnummer</small>	<small>Straße/Hausnummer</small>
<small>PLZ/Ort</small>	<small>PLZ/Ort</small>
<small>Telefon Telefax</small>	<small>Telefon Telefax</small>
<small>E-Mail</small>	<small>E-Mail</small>

©BVB/Haus & Grund

Seite 1

