

# Neues Mängelgewährleistungs- und Baurecht verabschiedet

## Reform bringt deutliche Verbesserung der Rechtslage für Handwerksbetriebe

Nach langwierigen Beratungen hat der Bundestag in seiner Sitzung vom 10. März 2017 das Gesetz zur Reform des Mängelgewährleistungs- und Bauvertragsrechts in Zweiter und Dritter Lesung verabschiedet. Die Reform berücksichtigt die Forderungen des Handwerks umfassend und verbessert die Rechtslage für Handwerksbetriebe insbesondere hinsichtlich des Gewährleistungsrechts deutlich.

### Mängelgewährleistungsrecht

Das gesetzliche Gewährleistungsrecht wird um einen Anspruch auf Ersatz von Aus- und Einbaukosten ergänzt. Einen solchen Ersatzanspruch gab es bislang nicht.

Im parlamentarischen Verfahren konnte erreicht werden, dass der neu eingeführte Gewährleistungsanspruch deutlich erweitert wurde. Der Anspruch umfasst neben den Kosten für ein- und wieder ausgebaute Materialien zudem Kosten für das erneute Anbringen von Materialien, die zuvor an eine andere Sache angebracht wurden. Der Begriff des „Anbringens“ zielt unter anderem auf zahlreiche Tätigkeiten des Rollladen- und Sonnenschutztechnikerhandwerks, aber auch des Maler- und Lackiererhandwerks und des Raumausstatterhandwerks ab. Insgesamt werden damit nahezu sämtliche Tätigkeiten erfasst, die in der Vergangenheit in die „Haftungsfalle“ für Handwerker führen konnten.

Des Weiteren erhalten Handwerker das Recht zur Wahl der Nachbesserung. Sie entscheiden, ob der Materiallieferant ihnen Geldersatz leisten oder der Lieferant selbst die erforderliche Mängelbeseitigung beim Kunden durchführen muss.

Eine gesetzliche AGB-Festigkeit hat der Bundestag nicht beschlossen. Die Abgeordneten gehen davon aus, dass die bewährte Rechtsprechung des BGH einen ausreichenden Schutz für die Betriebe bietet. Diese Auffassung hat der Rechtsausschuss des Bundestags in

einer Protokollerklärung ausdrücklich hervorgehoben.

Die ständige Rechtsprechung zur Ausstrahlungswirkung der AGB-Verbotsklauseln auf Unternehmer dürfte positiv auf den neu eingeführten Anspruch auf Ersatz der Aus- und Einbaukosten auswirken. Es ist absehbar, dass ein vollständiger Ausschluss des gesetzlichen Anspruchs per AGB eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 BGB darstellt, da er das gesetzliche Leitbild konterkariert und die Interessen des Vertragspartners unberücksichtigt lässt. Inwieweit die Rechtsprechung eine Einschränkung des Anspruchs zulässt, ist gegenwärtig nicht abschließend prognostizierbar. Jedoch ist von einem hohen AGB-Schutz auszugehen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, entsprechende Fälle einer gerichtlichen Klärung zuzuführen, um möglichst zeitnah Rechtsklarheit zu erlangen.

Sollte sich entgegen der Erwartungen keine rechtssichere Geschäftspraxis herausbilden, wird sich dies im Wege der nachfolgenden Evaluierung des Gesetzes herausstellen und entsprechende Nachbesserungen zur Folge haben.

### Bauvertragsrecht

Große praktische Bedeutung für die kleinen und mittleren Betriebe des Handwerks werden auch die neuen Regelungen des Bauvertragsrechts haben. Insgesamt handelt es sich um eine gravierende Umgestaltung des Rechtsrahmens für die gesamte Bauwirtschaft, die letztendlich in ihren Auswirkungen noch nicht vollends abgeschätzt werden kann.

Erfreulicherweise konnte das Handwerk gegenüber den ursprünglichen Überlegungen und Gesetzentwürfen erhebliche Verbesserungen erreichen. Bereits frühzeitig hat es in einer gemeinsamen Stellungnahme von ZDH, Bauhandwerk und Bauindustrie den Vorschlag der Arbeitsgruppe im

Bundesministerium der Justiz (BMJV) nachdrücklich abgelehnt, den funktionalen Mangelbegriff im Bauvertragsrecht zu verankern. Für die Handwerksbetriebe hätte das bedeutet, dass ihnen ein Mangel am Werk selbst dann zugerechnet worden wäre, wenn dieser durch den Planer verursacht worden ist.

Ebenfalls keinen Eingang in das Gesetz fanden die Bestrebungen, für Baubetriebe eine umfangreiche Prüf- und Hinweispflicht im Gesetz zu verankern. Danach sollte es zu den vertraglichen Obliegenheiten des Unternehmers gehören, vom Besteller für die Ausführung überlassene Unterlagen, die vom Besteller vorgesehene Art der Ausführung, die Güte der vom Besteller gelieferten Stoffe oder Bauteile sowie die Beschaffenheit der Vorleistungen anderer Unternehmer zu prüfen.

Auch bei den jetzt verabschiedeten Regelungen konnten vom Handwerk und den Bauverbänden erhebliche Änderungen zu Gunsten der Betriebe erreicht werden. Insgesamt wird sich die Baubranche auf die folgenden Neuregelungen einzustellen haben:

### Abschlagszahlungen

Künftig sollen sich Abschlagszahlungen (§ 632 a BGB) am Wert der erbrachten Leistungen orientieren. Die aktuell noch geltende Regelung stellt auf den kaum praktikablen Begriff des Wertzuwachses ab. Es entspricht daher einer schon lange vom Handwerk erhobenen Forderung, die gesetzliche Regelung an dieser Stelle der VOB anzugleichen.

### Fiktive Abnahme

Bei der Abnahme kann der Besteller künftig die fiktive Abnahme (§ 640 Abs. 2 BGB) nicht durch einfaches Schweigen zur Abnahmeaufforderung verhindern, wie ursprünglich geplant.

### Definition Bauvertrag

Auch konnte das Handwerk

erreichen, dass zur Definition des Bauvertrags (§ 650a BGB) in der Gesetzesbegründung noch einmal ein klarstellender Hinweis aufgenommen wurde. Nur grundlegende Sanierungsarbeiten sollen darunter zu verstehen sein. Damit ist ausgeschlossen, dass bereits Verträge etwa über den Austausch von einzelnen Bauteilen unter das Regime des Bauvertragsrechts mit seinen weitreichenden Rechtsfolgen fallen.

#### **Einseitiges Anordnungsrecht und Nachtragsvergütung**

Im Zusammenhang der Einführung eines eigenständigen Bauvertragsrechts wird nun im Gesetz auch ein Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650 b BGB) sowie die Vergütungsanpassung bei Anordnung (§ 650 c BGB) ausdrücklich geregelt. Als Erfolg für das Handwerk und die Bauwirtschaft ist zu werten, dass eine Aufweichung der VOB/B bei der Preisanpassung für Nachträge verhindert werden konnte.

#### **Beweiserleichterung bei einstweiliger Verfügung**

Das von der Arbeitsgruppe im BMJV sowie von der Bauwirtschaft geforderte schnelle Streitbeilegungsverfahren hat dagegen keinen Eingang in den jetzt verabschiedeten Entwurf gefunden. Stattdessen wird mit § 650 d BGB eine Regelung geschaffen, die für Anträge auf Erlass einer einstweiligen Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht oder die Vergütungsanpassung Beweiserleichterungen vorsieht.

#### **Bauhandwerkersicherung**

Erfreulich ist die Änderung im Recht der Bauhandwerkersicherung. Das Handwerk hatte hier schon immer das Verbraucherprivileg kritisiert. Nunmehr regelt § 650 f BGB (aktuell noch § 648 a BGB), dass das Privileg für Verbraucher nur für den Abschluss eines Verbraucherbauvertrags (§ 650 i BGB) gilt. Hierunter fällt im Wesentlichen aber nur der Bereich des schlüsselfertigen Bauens. Die Erbringung von einzelnen handwerklichen Dienstleistungen wie etwa die Neueindeckung eines Dachs

oder der Einbau neuer Rollläden fallen aus der Privilegierung heraus.

#### **Zustandsfeststellung nach Verweigerung der Abnahme**

Als für die Handwerksbetriebe von Vorteil kann sich auch die neu geregelte Zustandsfeststellung nach Verweigerung der Abnahme (§ 650 g BGB) erweisen. 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 Neuregelung ist besonders in den Fällen interessant, in denen dem Besteller das Werk bereits verschafft worden ist. Abs. 3 der Vorschrift enthält hier eine gesetzliche Vermutung, dass ein Mangel vom Besteller zu vertreten ist, wenn in der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben wird.

#### **Prüffähige Schlussrechnung**

Eine weitere Regelung wird mit § 650 g Abs. 4 BGB Eingang in das Gesetz finden. Damit tritt die prüffähige Schlussrechnung neben die Abnahme, was in VOB/B-Verträgen bereits seit Jahrzehnten geübte Praxis und zu begrüßen ist.

#### **Verbraucherbauvertrag**

Nach der Definition des Verbraucherbauvertrags in § 650 i BGB sollen darunter Verträge zu verstehen sein, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Hierunter wird etwa der gesamte Bereich des schlüsselfertigen Bauens zu fassen sein. Entsprechende Leistungen werden von Handwerksbetrieben seltener angeboten. Einzelleistungen von Handwerkern wie das Decken eines neuen Dachs, der Austausch einer Heiztherme oder der Einbau neuer Fenster werden nicht als erhebliche Umbaumaßnahmen angesehen. Nach der Gesetzesbegründung sollen unter diesen Begriff nur Maßnahmen fallen, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind.

Beispielsweise sind Baumaßnahmen, bei denen nur die Fassade eines alten Gebäudes erhalten bleibt, Verbraucherbauverträge. Maßgeblich sollen Umfang und Komplexität des Eingriffs sowie das Ausmaß des Eingriffs in die bauliche Substanz des Gebäudes sein.

Handwerksunternehmen, die unter § 650 i BGB fallende Leistungen anbieten, werden sich auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen einzustellen haben. Zu beachten sind hier die Baubeschreibungspflicht (§ 650 j BGB), die Regelungen über den Vertragsinhalt (§ 650 k BGB), das auch schon aus anderen Verbraucherverträgen bekannte Widerrufsrecht (§ 650 l BGB) sowie die nur eingeschränkte und an eine Sicherheitsleistung gekoppelte Möglichkeit, Abschlagszahlungen zu verlangen (§ 650 m BGB).

#### **Einrichtung von Baukammern und Bausenaten**

Im prozessualen Bereich werde eine seit langem bestehende Forderung des Handwerks aufgegriffen und durch §§ 72 a, 119 a Gerichtsverfassungsgesetz (GVG) flächendeckend die Einrichtung von Baukammern bei Landgerichten und Bausenaten bei Oberlandesgerichten beschlossen. Darüber hinaus werden Verfahren über das Anordnungsrecht (§ 650 b BGB) sowie die Nachtragsvergütung (§ 650 c BGB) unabhängig vom Streitwert auf die Landgerichte übertragen (§ 71 GVG).

#### **Inkrafttreten**

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen werden am 1. Januar 2018 in Kraft treten.

*(Quelle: Zentralverband des Deutschen Handwerks)*