

Fehler im Bauvertrag vermeiden

FeuerTRUTZ Workshop – Fachbauleitung Brandschutz

Köln, 08.11.2016

München, 24.11.2016

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Jörg Mayr, Köln

Fehler im Bauvertrag vermeiden

- Zentrale Phasen des Bauvertrags
 - Vor Vertragsschluss
 - Erfüllungsstadium
 - Abnahme
 - Schlussrechnungsprüfung
 - Gewährleistungsstadium
- Ausblick: Reform des Bauvertragsrechts

Vor Vertragsschluss

- Ausarbeitung von Angeboten
 - geschuldet ist ein „(Werk-) Erfolg“, d. h. ein zweckentsprechendes und funktionstaugliches Werk
 - vom vereinbarten Preis umfasste Leistungen ergeben sich durch Auslegung des Vertrags anhand sämtlicher Vertragsunterlagen als „sinnvolles Ganzes“
 - nicht ausdrücklich erwähnte, aber für den „Erfolg“ erforderliche Leistungen müssen ggf. ohne Vergütung ausgeführt werden!
 - **NB:** Das Verpreisen des LV allein reicht nicht!

Erfüllungsstadium

- Vertragsschluss bis Abnahme
 - Anmeldung von Bedenken (§ 4 Abs. 3 VOB/B)
 - Anzeige von Behinderungen (§ 6 Abs. 1 VOB/B)
 - Nachträge, §§ 2 Abs. 5 und 6 VOB/B
 - Abschlagszahlungen
 - § 648a BGB

Erfüllungsstadium

- Anmeldung von Bedenken
 - Prüfungspflicht (Leistungsbeschreibung/Anordnungen des AG, vom AG gelieferte/vorgeschriebene Stoffe/Bauteile, Beschaffenheit der Vorleistung)
 - (Bedenken-)Hinweispflicht
 - zur rechten Zeit (unverzüglich!)
 - in der gebotenen Form (schriftlich!)
 - in der gebotenen Klarheit
 - an den richtigen Adressaten
 - **Rechtsfolge:** Haftungsbefreiung (§ 13 Abs. 3 VOB/B)
 - gilt auch im BGB-Vertrag

Erfüllungsstadium

- Anzeige von Behinderungen
 - Anzeigepflicht
 - unverzüglich und schriftlich
 - **Rechtsfolge:** Verlängerung der Ausführungsfrist, § 6 Abs. 2 VOB/B
 - **NB:** Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung!

Erfüllungsstadium

- Geänderte Leistungen, § 2 Abs. 5 VOB/B
 - Änderung des Bauentwurfs/andere Anordnung des AG, § 1 Abs. 3 VOB/B
 - dadurch Änderung der Preisgrundlagen (Urkalkulation!)
 - Vereinbarung eines neuen Preises unter Berücksichtigung der Mehr-/Minderkosten „soll“ vor Ausführung getroffen werden
 - **NB:** Leistungsverweigerungsrecht des AN nur ausnahmsweise!

Erfüllungsstadium

- Zusätzliche Leistungen, § 2 Abs. 6 VOB/B
 - Verlangen einer zusätzlichen Leistung, § 1 Abs. 4 VOB/B
 - Ankündigungspflicht vor Ausführung
 - Vergütung bestimmt sich „nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung“ (Urkalkulation!)

Erfüllungsstadium

- Abschlagszahlungen
 - Anspruch aus § 632a BGB bzw. § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B in Höhe des Wertzuwachses
 - Fälligkeit: sofort (BGB-Vertrag) bzw. 21 Tage nach Zugang, § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B
 - Einstellung der Leistung erst nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist, § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B
 - **NB:** Abschlagszahlung ist kein Anerkenntnis!

Erfüllungsstadium

- Sicherheit gem. § 648a BGB
 - Anspruch entsteht mit Abschluss des Vertrages
 - vereinbarte Vergütung + 10 % für Nebenforderungen
 - Gegen-/Mängelansprüche bleiben unberücksichtigt
 - angemessene Frist: 10 Tage
 - nach vergeblicher Aufforderung zur Stellung der Sicherheit
Recht zur Einstellung der Leistung oder Kündigung (!)
 - nicht anwendbar, wenn AG jur. Person des öff. Rechts oder natürliche Person bei Herstellung/Instandsetzung Einfamilienhaus mit/ohne Einliegerwohnung, § 648a Abs. 6 BGB

Abnahme

- **Definition:** körperliche Hinnahme des Werks verbunden mit dessen Billigung als im Wesentlichen vertragsgerecht
- **Rechtsfolgen:**
 - Fälligkeit der Vergütung (im VOB/B-Vertrag Abnahme + prüffähige Schlussrechnung)
 - Beginn des Gewährleistungsstadiums
 - Umkehr der Darlegungs- und Beweislast für Mängel
 - Übergang der Leistungs- und Preisgefahr

Abnahme

– Abnahmeformen

- förmlich/konkludent/fiktiv (§ 640 Abs. 1 S. 3 BGB, § 12 Abs. 5 Nr. 1 und 2 VOB/B)
- **NB:** Mit Abschluss der Arbeiten Aufforderung zur Abnahme unter Fristsetzung
- **Rechtsfolge:** Bei Abnahmereife (ohne wesentliche Mängel) Eintritt der Abnahmewirkungen mit Fristablauf (§ 640 Abs. 1 S. 3 BGB)

Schlussrechnungsprüfung

- Abzüge bei Schlussrechnungsprüfung
 - Massen/Leistungen/Einheitspreise
 - vertragliche Abzüge: Baustrom/-wasser, Bauwesenversicherung, Baureinigung
 - Sicherheitseinbehalt für Mängelansprüche
 - Skonto
 - Vertragsstrafe

Schlussrechnungsprüfung

- vertragliche Abzüge
 - Baustrom/-wasser: Wenn vereinbart (+)
 - Bauwesenversicherung: Bei Nachweis (+)
 - Baureinigung: Prozentualer Abzug in AGB unwirksam!

Schlussrechnungsprüfung

- Sicherheitseinbehalt für Mängelansprüche
 - nur bei Vereinbarung, VOB/B reicht dafür nicht!
 - in AGB max. 5 % der Schlussrechnungssumme
 - zahlt der AG den Einbehalt trotz Nachfristsetzung (10 Tage reichen) nicht auf ein Sperrkonto ein, entfällt der Anspruch auf Sicherheit, § 17 Abs. 6 Nr. 3 VOB/B!
 - **Prüfung lohnt:** AGB-Klauseln (dazu gehören auch Bürgschaftsmuster) häufig unwirksam!

Schlussrechnungsprüfung

– Skonto

- kein Nachlass, sondern Prämie für schnelle Zahlung!
- Höhe und Frist müssen ausreichend bestimmt sein
- maßgeblich ist der **Eingang der Zahlung** auf dem Konto des AN und nicht das Datum der Zahlungshandlung!

Schlussrechnungsprüfung

– Vertragsstrafe

- nur bei Vereinbarung, VOB/B reicht dafür nicht!
- in AGB max. 5 % der Schlussrechnungssumme
- **Prüfung lohnt:** Vertragsstrafenklauseln in AGB sind häufig unwirksam, u. a.:
 - Höhe (Tagessatz >0,3%, max. >5%)
 - Bezugsgröße (Auftragssumme)
 - Zwischentermine (Bezugsgröße für die Vertragsstrafe ist die Auftrags-/Schlussrechnungssumme)
 - Kumulationsverbot

Gewährleistungsstadium

- Abnahme bis Ablauf der Gewährleistungszeit
 - Dauer: 5 Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), 4 bzw. 2 bzw. 1 Jahr (§ 13 Abs. 4 Nr. 1 und 2 VOB/B)
 - durch Zugang einer schriftlichen Mängelrüge wird die Verjährung unterbrochen und es beginnt eine eigene 2-jährige Verjährungsfrist, § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B
 - mit Abnahme einer Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue 2-jährige Verjährungsfrist, § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 3 VOB/B
 - gilt nicht im BGB-Vertrag!

Reform des Bauvertragsrechts

- Geplante Verabschiedung des Gesetzes: Ende 2016/Anfang 2017, Inkrafttreten: 6 Monate später
 - Anpassung des BGB-Werkvertragsrechts
 - Einführung Verbraucher-Bauvertrag
 - Einführung Architekten-/Ingenieurvertrag
 - Einführung Bauträgervertrag
 - Anpassung der kaufrechtlichen Mängelhaftung bei Lieferketten an die Rechtsprechung des EuGH

Reform des Bauvertragsrechts

- Änderung des BGB-Werkvertragsrechts
 - Anordnungsrecht des Bestellers und Regelungen zur Preisanpassung bei derartigen Anordnungen (wie §§ 2 Abs. 5 und 6 VOB/B)
 - Änderung/Ergänzung der Abnahmeregeln
 - Normierung der Kündigung aus wichtigem Grund

Reform des Bauvertragsrechts

- Einführung Architekten-/Ingenieurvertrag
 - Definition und vertragstypische Pflichten
 - „**Zielfindungsphase**“: Vorlage einer Planungsgrundlage mit Kostenschätzung zur Zustimmung
 - Sonderkündigungsrecht nach „**Zielfindungsphase**“
 - Besteller: binnen zwei Wochen nach Erhalt von Planungsgrundlage und Kostenschätzung
 - Architekt: wenn der Besteller die Zustimmung zu Planungsgrundlage/Kostenschätzung verweigert
 - Anspruch auf Teilabnahme nach LP 8
 - Leistungsverweigerungsrecht bei gesamtschuldnerischer Haftung mit dem ausführenden Unternehmer wegen Überwachungsfehler (Vorrang der Nacherfüllung des Unternehmers)

Reform des Bauvertragsrechts

- Anpassung der kaufrechtlichen Mängelhaftung
 - **Fall:** Unternehmer (U) kauft mangelhaftes Material bei V und baut es bestimmungsgemäß beim AG ein
 - **bisher** (bei B2B): U schuldet dem AG Mängelbeseitigung, kann von V aber nur Mängelbeseitigung oder Nachlieferung verlangen
 - U bleibt auf den Aus-/Wiedereinbaukosten sitzen (Ausn.: Verschulden des V)
 - **neu:** U kann wahlweise von V Aus-/Wiedereinbau oder Ersatz seiner Aufwendungen verlangen

Fehler im Bauvertrag vermeiden

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!