

Als Sachbearbeiter für das Kauf- und Werkvertragsrecht Ihnen bei uns
Herr Rechtsanwalt Baier zur Verfügung (Email: Baier@stompfe.de)

Werkvertragsrecht-Änderungen/Neuerungen ab 1.1.2018 sowie Änderung beim Kaufrecht

1. Kaufrecht: Ersatz von Ein- und Ausbaukosten für Unternehmer

Anpassung des Gesetzes an Rechtsprechung des EuGH, dass nun auch bei Verträgen zwischen Unternehmern untereinander der Verkäufer einer mangelhaften Sache, die woanders eingebaut worden ist, nicht nur eine mangelfreie Sache liefern, sondern auch die Aus- und Einbaukosten tragen muss)

2. Werkvertragsrecht allgemein:

- Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme(fiktion)

- x (Besteller wird gezwungen, sich zu äußern, verliert ansonsten seine Mängelrechte (selbst wenn es wesentliche Mängel sind)
- x (Unternehmer kann Zustandsfeststellung einseitig dokumentieren, wenn der Besteller zum Termin nicht erscheint. Bei festgestellter Mängelfreiheit wird vermutet, dass der Besteller den später festgestellten Mangel selbst verursacht hat.)

- Kündigung aus wichtigem Grund eingeführt

- (mit anderen Folgen als bei der normalen Kündigung
(nur Erstattung der bisherigen Leistung))

3. Nur für Bauvertrag:

a) generell beim Bauvertrag:

- Einführung von Regelungen über **nachträgliche Änderungen am Auftragsumfang**, (unter anderem ein Anordnungsrecht des Bestellers gegen den Willen des Unternehmers, wenn die Vertragsparteien nicht innerhalb von 30 Tagen Einvernehmen über die Änderungen erzielt haben. Mehr- oder Minderkosten werden angepasst.
- **Schlussrechnung für Fälligkeit der Vergütung notwendig (nicht nur Abnahme)** (und Neuregelungen zur Prüffähigkeit der Rechnung)
- Jede **Bauvertragskündigung muss** nun **schriftlich** erfolgen
- Einführung spezieller Baukammern an den Landgerichten, um Bauprozesse zu beschleunigen

b) Nur beim Bauvertrag mit einem Verbraucher::

- Einführung einer **Baubeschreibungspflicht** des Unternehmers mit verbindlichen Angaben zur Bauzeit **vor Vertragsabschluss in Textform**

- **Vertrag muss** mindestens in **Textform** abgeschlossen werden
und verbindlichen Fertigstellungstermin bzw. Bauzeitangaben enthalten
- **Zweiwöchiges Widerrufsrecht** für den Besteller
- **Abschlagszahlungen maximal 90 %** (Mehr kann aber individuell ausgehandelt werden)
- **Bauhandwerkerversicherung** wird **bei** Verbraucherverträgen und Bauträgerverträgen für ein Einfamilienhaus jetzt **auch bei Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen**
- Bauhandwerker muss Verbraucher erforderliche **Bauunterlagen herausgeben**

c) **Nur beim Bauträgervertrag**

- Kein jederzeitiges Kündigungsrecht des Bestellers
- Auch keine Kündigung aus wichtigem Grund des Bestellers
- Aber Recht zum Rücktritt bei erheblichen Werkmängeln
- Kein Recht des Bestellers auf nachträgliche Änderung des Auftragsumfangs
- Keine Bauhandwerkerversicherungshypothek
- Kein Widerrufsrecht (Notar muss aber Vertrag 2 Wochen vor Unterschrift vorlegen)
- Keine Begrenzung der Abschlagszahlungshöhe nach dem BGB (aber Regelung in § 3 MaBV)

4.

Architekten- und Ingenieurvertrag

Architekten und Ingenieure werden haftungsmäßig bei Bauüberwachungsfehlern entlastet, indem Nacherfüllung des Bauunternehmers der Haftung des Architekten vor geht; Wenn aber Nacherfüllungsfrist abgelaufen ist können Architekt und Bauingenieur in Haftung genommen werden

Als Sachbearbeiter für das Kauf- und Werkvertragsrecht steht Ihnen bei uns Herr Rechtsanwalt Baier zur Verfügung (Email: Baier@stompfe.de)