

Das müssen Sie wissen zum neuen Bauvertragsrecht ab 2018

Für alle Bauverträge, die ab dem 1. Januar 2018 geschlossen werden, gelten neue Regeln, die jeder Handwerker und Bauunternehmer, kennen und berücksichtigen muss. Wer sie ignoriert, für den kann es sehr teuer werden.

Verbraucherbauvertrag

Erstmals regelt der Gesetzgeber neuerdings Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern, bei denen der Unternehmer zum (kompletten) Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Ab 2018 müssen solche Verträge vom Unternehmer in Textform, d.h. Email, auf Papier oder per Fax, geschlossen werden. Mündliche Verträge sind unwirksam. Handwerker, die das ignorieren, müssen erhebliche Nachteile befürchten. Vertragsschlüsse per Handschlag sind damit Geschichte.

Grundsätzlich gilt bei jedem Vertrag mit einem Verbraucher, dass der Unternehmer für den Bauherrn vor Beauftragung über alle wesentlichen Inhalte der angebotenen Leistung auf Papier informieren muss, z.B. Preis, Nebenkosten, angebotene Leistung, seine eigene Identität. Bei Verbraucherbauverträgen muss der Unternehmer ergänzend vorvertraglich eine Baubeschreibung in Textform übermitteln. Diese muss bestimmte vom Gesetz vorgeschriebene Mindestangaben erfüllen. Ansonsten drohen dem Unternehmer ganz gravierende Nachteile.

Zudem muss dem Bauherren ein Widerrufsrecht eingeräumt werden, über das er in Textform informiert werden muss.

Jeder, der für private Bauherren baut, muss sich mit den neuen Regeln auseinandersetzen und Vertragsmuster bereithalten, die zukünftig zu verwenden sind.

Änderungsanordnungsrecht des Bauherrn

Jeder Bauherr kann ab 2018 Änderungsleistungen anordnen, die vom Unternehmer auszuführen sind, wenn ihm das zumutbar ist. Dabei ist besonders darauf zu achten, von wem erforderliche Änderungsplanungen zu stellen sind und wer die Planungskosten trägt. Über die Mehr- und Minderkosten sollen die Parteien Einvernehmen erzielen, ansonsten

müssen sie prozessieren. Hier wird der Beratungsbedarf für jeden Unternehmer steigen. Durch vorteilhaft gestaltete Bauverträge bekommt der Unternehmer das in den Griff.

Abnahme

Die Möglichkeiten für den Unternehmer, die Abnahme als Voraussetzung für die Werklohnfähigkeit herbeizuführen, werden erheblich verbessert. Nach Baufertigstellung kann er dem Besteller eine angemessene Frist zur Abnahme setzen. Die Abnahme gilt dann nach Fristablauf als automatisch erteilt, wenn der Besteller innerhalb der Frist die Abnahme nicht unter Angabe wenigstens eines konkreten Mangels verweigert. Pauschale Abnahmeverweigerungen ohne Begründung sind dann nicht mehr möglich. Private Bauherren müssen auf diese Rechtsfolge aber zuvor in Textform hingewiesen werden. Rügt der Bauherr Mängel, die der Unternehmer bestreitet, kann der Unternehmer eine gemeinsame Zustandsfeststellung beantragen.

Es ändert sich viel zum Jahreswechsel. Jeder, der mit Bauleistungen sein Geld verdient, muss jetzt handeln und sich mit den neuen Regelungen auseinandersetzen. Bauen ohne gut gestaltete Verträge gehört der Vergangenheit an.

Wir bieten kostengünstige Schulungen in Kleingruppen speziell für Bauunternehmer und Handwerker an, in denen wir die neuen Regeln vorstellen und erklären, was in Zukunft zu berücksichtigen ist. Anmeldung erforderlich. Die Plätze sind streng begrenzt. Für folgende Termine sind wenige Plätze verfügbar:

Donnerstag, 9. November 2017, 17.30 Uhr

Donnerstag, 16. November 2017, 18.00 Uhr

Dienstag, 28. November 2017, 18.00 Uhr.

Ort: Kanzlei Dr. Kruse Hansen Sielaff, Stuhls Allee 35, Flensburg

Anmeldung unter Tel. 0461-5207712 oder a.lorenzen@khs-flensburg.de.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt und Notar Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg