



Jansen - Rossbach

Mandantenrundbrief Nr. 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 02.03.2016 hat das Bundeskabinett ein neues Bauvertragsrecht als Gesetzesentwurf beschlossen. Dieser Gesetzesentwurf muss noch den Bundestag passieren. Wann das Gesetz endgültig vom Bundestag beschlossen und in Kraft tritt, steht noch nicht fest. Fest steht allerdings, dass eine Änderung des Bauvertragsrechtes kommen wird. Der Gesetzesentwurf des Bundeskabinetts sieht Regelungen vor, welche einerseits für den Bauunternehmer eine zusätzliche Belastung darstellen (Verbraucherbauvertrag), andererseits aber erhebliche Entlastungen in Bezug auf die Regelungen beim Einkauf von Baumaterialien bringen werden. Auch die ausufernde Architektenhaftung soll neu reguliert werden. Viele der in den letzten Fortbildungsveranstaltungen bearbeiteten wichtigen Probleme für die Praxis werden neu beurteilt werden müssen. Einige der in der Vergangenheit besprochenen Probleme werden entschärft. Sollte das Gesetz noch in diesem Jahr vom Bundestag beschlossen werden, werden wir das neue Bauvertragsrecht zum Gegenstand einer Fortbildungsveranstaltung Anfang des Jahres 2017 machen.

I.

Auf folgende Neuregelungen müssen Sie sich (wahrscheinlich) einstellen:

- Einführung eines Anordnungsrechtes des Bestellers einschließlich gesetzlicher Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen

- Änderungen und Ergänzungen der Abnahmeregelungen
- Neuregelungen für Kündigungen aus wichtigem Grund
- Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Bauunternehmers beim Verbraucherbauvertrag
- verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit beim Verbraucherbauvertrag
- zweiwöchiges Widerrufsrecht des Bestellers beim Verbraucherbauvertrag

Wir haben in der Vergangenheit mehrfach die Problematik besprochen, dass der Unternehmer gegenüber dem Auftraggeber während der Gewährleistungszeit von fünf Jahren in vollem Umfange für die negativen Folgen mangelhafter, von ihm eingebauter Baumaterialien haftet. Dazu gehören unter Umständen Ein- und Ausbaurkosten. Der Lieferant haftet gegenüber dem Bauunternehmer aus Kaufvertrag lediglich auf Neulieferung. Dieser ungerechte Zustand soll beseitigt werden. Zukünftig soll der Unternehmer von dem Verkäufer nicht nur die Lieferung von neuem, mangelfreiem Material verlangen können, sondern auch die Kosten für Aus- und Einbau. Es bleibt spannend, abzuwarten, wie die Baustoffindustrie hierauf reagiert.

II.

Nach unserer letzten Fortbildungsveranstaltung sind einige Gerichtsentscheidungen ergangen, die für die Praxis bedeutsam sind. Auf diese Entscheidungen wollen wir hinweisen:

1.

Bedenkenhinweis muss klar, vollständig und erschöpfend sein

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte sich mit einem Fall zu befassen, in dem die Eigentümerin eines Einfamilienhauses den Unternehmer beauftragt hatte, für 30.000,00 € sämtliche Kelleraußenwände abzudichten. Eine ausführliche Leistungsbeschreibung lag vor. Die Abdichtung misslingt. Es werden Planungs- und grobe Ausführungsfehler festgestellt. Die Ei-

gentümerin verklagt den Unternehmer auf Schadensersatz in Höhe von 80.000,00 €. Der Unternehmer verteidigt sich mit der Behauptung, dass einer seiner Mitarbeiter der Eigentümerin erklärt habe, dass eine regelgerechte Abdichtung bei der konkreten Situation am Bau überhaupt nicht möglich sei und die Arbeiten deshalb „so gut wie möglich“ ausgeführt würden. Mit diesem Einwand konnte der Unternehmer nicht gehört werden. Der Leitsatz der Entscheidung lautet wie folgt:

„Seiner Bedenkenhinweispflicht genügt der Unternehmer nur dann, wenn er dem Besteller die nachteiligen Folgen und die sich daraus ergebenden Gefahren der unzureichenden Vorgaben konkret darlegt und ihn solcher Art in die Lage versetzt hat, die Tragweite der Nichtbefolgung klar zu erkennen.“

Beachten Sie, dass ein zeitiger und richtiger Bedenkenhinweis viel Geld wert ist. Eine Vielzahl von Bedenkenanzeigen ist jedoch inhaltlich unzureichend und führen daher nicht zu einer Entlastung. Denken Sie daran, dass die Bedenkenhinweise stets sorgfältig formuliert werden und schriftlich erfolgen. Richtiger Adressat ist immer der Bauherr und nicht der Architekt. Inhaltlich müssen Sie im Bedenkenhinweis in verständlicher Form auf die Gefahren hinweisen, die mit der vorgesehenen Bauweise verbunden sind. Absolut falsch wäre es, nur Bedenken zu äußern, ohne diese gemäß den Vorgaben des OLG Düsseldorf zu begründen.

2.

Nicht bezahlte Abschlagsrechnung

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat einen Sachverhalt entschieden, bei dem ein Auftragnehmer von dem Auftraggeber die Zahlung einer Abschlagsrechnung verlangte. Diese war von dem Auftraggeber nicht vollständig bezahlt worden. Ohne weitere Fristsetzungen und Mahnungen hat der Auftragnehmer unter Hinweis auf die fehlende vollständige Bezahlung seine Leistung eingestellt. Daraufhin hat der Auftraggeber den Vertrag gekündigt, einen Ersatzunternehmer beauftragt und die dadurch entstandenen Mehrkosten geltend gemacht. Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat wie folgt entschieden:

„Zahlt der Auftraggeber eine fällige Abschlagsrechnung nicht, darf der Auftragnehmer seine Leistung nur einstellen, wenn er dem Auftraggeber zuvor fruchtlos eine Nachfrist gesetzt hat.“

Deshalb hatte der Auftraggeber aufgrund der Arbeitsverweigerung den Vertrag zu Recht gekündigt. Vor einer voreiligen Arbeitseinstellung, auch wenn Abschlagsrechnungen noch nicht vollständig bezahlt sind, muss daher dringend gewarnt werden. Ihre Arbeit können Sie nur dann einstellen, wenn Sie eine dem Leistungsstand entsprechende, nachprüfbare Abschlagsrechnung erstellt haben und bei Fristablauf (denken Sie an die langen Zahlungsfristen nach VOB/B von 21 Tagen) eine Nachfrist mit Kündigungsandrohung gemacht haben.

3.

Noch einmal: Die Schwarzarbeit

Wir hatten uns sehr eingehend über die Folgen einer Schwarzarbeitsabrede unterhalten. Der Unternehmer erhält unter Umständen seinen Restwerklohn nicht. Der Auftraggeber kann seine Gewährleistungsrechte verlieren. In der Praxis reicht es aber nicht aus, einfach eine Schwarzgeldzahlung zu behaupten. Derjenige, der hieraus möglicherweise für sich Rechte herleiten will, muss die Schwarzgeldabrede und die Schwarzzahlung auch beweisen. Das gelingt nicht immer, weil solche Abreden oft unter „vier Augen“ getroffen werden. Einen solchen Fall hatte das Oberlandesgericht Köln zu entscheiden.

Ein Bauunternehmer hatte im Rahmen einer von ihm durchzuführenden Kernsanierung eines Objektes einen Dachdecker als Nachunternehmer beauftragt. Die Werklohnzahlung erfolgte in bar. Der Dachdecker hatte lediglich eine Rechnung über einen Teilbetrag ausgestellt. Es kommt zu einem Rechtsstreit wegen angeblicher Mängel. In diesem Rechtsstreit beruft sich der Dachdecker auf die Unwirksamkeit des Werkvertrages wegen einer Schwarzgeldabrede. Beim Oberlandesgericht Köln ist er gescheitert. Er wurde verurteilt, die aufgewendeten Mängelbeseitigungskosten zu erstatten. Das Oberlandesgericht hat zu Recht darauf hingewiesen, dass derjenige, der die Schwarzarbeitsabrede behauptet, diese auch beweisen muss. Eine pauschale Behauptung reicht nicht aus. Der Dachdecker konnte den Beweis nicht erbringen. Er hatte keinen Zeugen.

Verzichten Sie lieber auf Schwarzgeldabreden und schließen Sie Werkverträge nur schriftlich. Bemühen Sie sich, Abschlags- und Schlussrechnungen ordnungsgemäß auszustellen und Zahlungen zu dokumentieren.

Wenn Sie das beherzigen, können Sie beruhigt in den Sommerurlaub fahren. Wir wünschen Ihnen eine angenehme Urlaubszeit, gute Erholung und volle Auftragsbücher für die Zeit nach dem Urlaub.

Dr. Rossbach