



Reform im Werkvertragsrecht

Nach langen Verhandlungen hat der Gesetzgeber das Werkvertragsrecht zum 01.01.2018 geändert. Im Vordergrund steht ein besonderer Schutz des Verbrauchers.

Als Spezialvorschrift für den Bauvertrag gilt beispielsweise jetzt neu, dass der Besteller ein Leistungsänderungsrecht hat, wie es bisher nur die VOB/B kannte. **Anordnungen** kann der Besteller treffen, um den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen. Für Änderungen steht dem Unternehmer eine Vergütung zu. Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe, hat der Unternehmer einen Abschlag von 80 % der angebotenen Nachtragsvergütung zu erhalten.

Zur **Abnahme** gibt es oft Streit wegen Mängeln. Neu ist das Recht des Handwerkers, eine Zustandsfeststellung, auch einseitig, nach Einhaltung bestimmter Formalien zu verlangen. Neu und auch der Regelung der VOB/B entlehnt, ist eine **prüffähige Schlussrechnung** als Fälligkeitsvoraussetzung. Widerspricht der Besteller nicht innerhalb einer bestimmten Frist, kann der Einwand gegen die fehlende Prüffähigkeit nicht mehr erhoben werden. Für **Kündigungen** gilt das Schriftsatterfordernis, Kündigung in Textform, z. B. per einfacher E-Mail, reicht nicht. Ohnehin sollte wegen der möglichen Schadenersatzansprüche vor Kündigung qualifizierter Rechtsrat eingeholt werden.

Gänzlich neu ist der **Verbraucherbauvertrag**. Er gilt für den Bau eines neuen Gebäudes oder erheblicher Umbaumaßnahmen am Bestand. Plant der Bauherr nicht selbst oder hat einen Architekten, muss der Unternehmer eine **Baubeschreibung** überreichen. Dem Verbraucher steht ein **Widerrufsrecht** zu. Neu sind Spezialvorschriften für Abschlagszahlungen und Sicherheiten. Dem Unternehmer obliegen in der Zukunft auch **Belehrungspflichten**, so z. B. über Abschlagszahlungen und der Absicherung des Vergütungsanspruches, die nicht abdingbar sind. Darüber hinaus gelten noch Spezialregelungen für Architekten- und Bauträgerverträge.

Aber auch die Unternehmer gehen nicht ganz leer aus, so haftet zukünftig auch der Verkäufer für Aus- und Einbaukosten mangelhafter Sachen (Anlagen, Baustoffe oder Zubehör). Sind solche Sachen verwendungsgemäß eingebaut oder angebracht worden und stellt sich ein Mangel heraus, sind zukünftig auch die Aus- und Einbaukosten, selbst wenn von einem Unternehmer veranlasst, vom Lieferanten zu tragen.

Es bleibt spannend und abzuwarten, wie die Vertragsbeteiligten, aber auch die Gerichte, sich mit dem neuen Werkvertragsrecht auseinandersetzen.

Olaf Stallmach
**Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**