

DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Das größte Problem mit dem Fortschritt ist – auch die Nachteile entwickeln sich weiter.
(Ernst Ferstl)




DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Reform des Bauvertragsrechts


WILO-Baurechtseminar I für Planer
20.09.2017 Neuss

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



Die alten Zeiten neigen sich dem Ende...

- weder der Bauvertrag noch etwa der Verbraucherbaupvertrag oder der Architekten- bzw. Ingenieurvertrag waren im BGB als eigenständige Verträge geregelt
- ...von der ICE-Trasse, über den Hufbeschlag, die Planung einer Heizungsanlage, die Fertigung eines Maßanzuges bis zur Frisur – alles „Werkvertragsrecht“ ...
- Ziel: Integration eines Bauvertragsrechts in das BGB mit gleichzeitiger Erhöhung des Verbraucherschutzes
- Kosten: 3 Mrd. € Einführungsaufwand; 5 Mrd. € Aufwand für Umsetzung der erhöhten Informationspflichten


DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Fahrplan

- die Reform des gesetzlichen Bauvertragsrechts
- Zerteilung in gewerbliches Baurecht und Verbraucherbaurecht
- Novellierung des Werkvertragsrechts
- Neue Abnahmeregelungen
- Neues zu Architekten- und Ingenieurverträgen
- Architekten- und Planerverträge und Verbraucherschutz
- Änderungen zur Haftung von Zulieferunternehmen für Mängel an Baustoffen

21.09.17



BGB und VOB/B auf Kollisionskurs?

- BGB-Reform tritt in Kraft
- Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B – (VOB/B) wird ebenfalls reformiert
- VOB/B diverse Verweise auf das BGB
- BGB hatte bislang kaum bauvertragspezifische Regelungen
- VOB/B regelte als „Mustervertrag“ mit ergänzenden Bauvertragsbestimmungen
- nun im BGB selbst umfangreiche bauvertragspezifische Bestimmungen erhalten, die sich inhaltlich nicht bzw. nicht vollständig mit VOB/B-Bestimmungen decken

21.09.17



Novelle der VOB/B kommt (2018?)

- praxisorientierte Weiterentwicklung und Fortschreibung der VOB/B unter Berücksichtigung der Einführung eines eigenen Bauvertragsrechts in das BGB
- Bauverträge mit Gewerbekunden häufig Mischverträge (VOB/B – BGB): Problem
- VOB/B passen nicht zwangsläufig und überall zum neuen Bauvertragsrecht
- Abhilfe: im gewerblichen Verkehr reine VOB/B-Verträge abschließen

21.09.17



Abweichungen der VOB/B vom neuen BGB

• Das Anordnungsrecht

- *VOB/B*: Laut
 - § 1 Absatz 3 AN müssen Änderungswünsche des AG grundsätzlich immer umsetzen
 - Grundlage Urkalkulation
 - sofern ihr Betrieb darauf eingerichtet ist
- *Bauvertragsrecht*:
 - bei Änderungswunsch des AG müssen die Parteien innerhalb einer Frist von 30 Tagen "Einvernehmen anstreben"
 - beinhaltet auch eine Einigung über die Mehr- oder Minderkosten
 - wenn das nicht gelingt, kann der AG Änderung einseitig anordnen
 - AN steht einstweiliger Rechtsschutz zu

21.09.17



Abweichungen der VOB/B vom neuen BGB

• Die Vergütung von Anordnungen

- *VOB/B*:
 - „Guter Preis bleibt guter Preis. Schlechter Preis bleibt schlechter Preis.“
- *Bauvertragsrecht*:
 - AN dürfen bei Anordnungen die tatsächlich entstandenen Kosten kalkulieren
 - zudem können sie auch angemessene Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten für Wagnis und Gewinn berechnen
 - Zusätzliche Sicherheit über Abschlagszahlungen

21.09.17



Abweichungen der VOB/B vom neuen BGB

• Teilkündigungen

- *VOB/B*:
 - Teilkündigungen sind nur bei in sich abgeschlossenen Teilleistungen möglich
- *Bauvertragsrecht*:
 - AG können Teilkündigungen für abgrenzbare Teile des Werks – zum Beispiel einzelne Gewerke – aussprechen

21.09.17



Weitere Klarstellungen in der neuen VOB/B

- Ausführungsunterlagen (§ 3)
- Behinderung (§ 6)
- Verteilung der Gefahr (§ 7)
- Kündigung durch den AG (§ 8)
- Abnahme (§ 12)
- Mängelansprüchen (§ 13)
- Stundenlohnarbeiten (§ 15)
- Zahlung (§ 16)
- Sicherheitsleistung (§ 17)
- Streitigkeiten (§18)

21.09.17





1. Änderungen im BGB-Werkvertragsrecht

Welche Vorschriften sind auf Planungsverträge anwendbar?

- § 650q Abs.1 BGB gibt an, welche Vorschriften aus dem Werkvertragsrecht auf Planungsverträge entsprechend anzuwenden sind, z.B.:
 - einseitiges Anordnungsrecht des Auftraggebers gemäß § 650 b BGB
 - fiktive Abnahme nach § 640 Abs.2 BGB
 - Kündigungsrecht aus wichtigem Grund (§ 648a BGB)
 - allgemeine Regelungen des Werkvertragsrechts gelten auch für Architektenverträge entsprechend

21.09.17



Beratungspflicht mit Rechtsbezug

Ohne Rechtsberater des AG zu sein, muss der Planer über Grundkenntnisse des privaten Baurechts verfügen, soweit diese für die Bauvertragsgestaltung von grundsätzlicher Bedeutung sind.
(BGH BauR 1983, 168; OLG Brandenburg, BauR, 2003, 1752)

21.09.17

13



BGB-Systematik

- **BGB Titel 9 Werkvertrag und ähnliche Verträge**
 - **Untertitel 1 Werkvertragsrecht**
 - **Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften**
 - Vertragstypische Pflichten
 - Vergütung
 - Abschlagszahlungen
 - Mängelrechte
 - Verjährung
 - Abnahme etc.
 - Kündigung
 - **Kapitel 2 Bauvertrag**
 - Def. Bauvertrag
 - Anordnungsrechte des AG
 - Sicherheiten
 - Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme
 - **Kapitel 3 Verbraucherbauvertrag**
 - **Kapitel 4 Unabdingbarkeit**
 - **Untertitel 2 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag**
 - **Untertitel 3 Baurägervertrag**

21.09.17



Rechtsanspruch auf Abschlagszahlungen

„Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistung verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer.“
(§ 632 a Abs. 1, S.1 und 2 BGB-E)

21.09.17



Verbesserungen zugunsten des AN

- altes (schwer zu definierendes) Merkmal „Wertzuwachs im Vermögen des AG“ entfällt; jetzt: „Vertragswert der vertragsgerecht erbrachten Leistung“
- Unterscheidung zwischen „wesentlichen“ und „unwesentlichen“ Mängeln für Rückbehaltungsrecht des AG entfällt;
- neu: auch bei vorliegenden wesentlichen Mängeln können Abschlagszahlungen verlangt werden
- aber: bei nicht vertragsgemäßer Leistung, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern (angemessen: das Doppelte, was zur mangelfreien Leistung aufgewendet werden müsste)

21.09.17





Altes und Neues zur Abnahme

21.09.17



...zunächst: Altes zur Abnahme

21.09.17

Die Abnahme als Dreh- und Angelpunkt

- Abnahme bedeutet Billigung der Leistung des AN als der Hauptsache nach vertragsgemäß und frei von wesentlichen Mängeln. (körperliche Entgegennahme)
- Abnahme ist Willenserklärung, die ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann. (subjektive Erklärung)

21.09.17

19

Arten der Abnahme im Werkvertrag

- tatsächliche Abnahme (ausdrücklich od. stillschweigend) 640 BGB
- förmliche und fiktive Abnahme (§ 12 VOB/B)

21.09.17

20

Achtung: Konkludente Abnahme ist selten

- AGB-Klausel, nach der die (Teil-)Abnahme allein und damit unweigerlich an die tatsächliche Ingebrauchnahme des Vertragsgegenstands geknüpft wird, ist unwirksam.
- Eine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme ist ausgeschlossen, wenn der Besteller durch das Erheben von Beanstandungen erkennen lässt, dass er das Werk nicht als vertragsgemäß gelten lässt.

OLG Koblenz, Urteil vom 19.10.2016 - 5 U 458/16

21.09.17

Rechtsfolgen der werkvertraglichen Abnahme

- Erfüllungsstadium endet, Gewährleistung beginnt
- Beweislastumkehr
- Beginn Gewährleistungsfrist
- Gefahrenübergang
- Ausschlusswirkung bei nicht vorbehaltenen Vertragsstrafen u. Mängeln
- Vergütungsanspruch
- Zinspflicht

21.09.17

22

Wann darf durch den AG eine Abnahme verweigert werden?

Abnahmeverweigerung

- AG ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen (§ 640 Abs.1, Satz 1 BGB)
- Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden (§ 640 Abs. 1, Satz 2 BGB)
- Folge der Verweigerung: Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist
- Rechtsverluste für bekannte Mängel, die zur Abnahme nicht vorbehalten werden

21.09.17

24

Wesentliche oder unwesentliche Mängel

- über die „Wesentlichkeit“ wird in der Praxis trefflich gestritten
- im Einzelfall wird wesentlicher Mangel bestimmt nach Art, Umfang und Auswirkungen
- es kommt auf Zumutbarkeitsgrenze aus objektiver Sicht im Verhältnis zwischen dem Vertragszweck und dem erbrachten Erfolg an

21.09.17

25

Unwesentlicher Mangel

Unwesentlich ist ein Mangel, wenn er in seiner Bedeutung so weit zurücktritt, dass es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für den Auftraggeber als zumutbar angesehen werden kann, abzunehmen.

21.09.17

26

Wann ist abzunehmen?

- auf Verlangen ist der Auftraggeber gehalten, binnen (ca.)12 Werktagen eine Abnahme durchzuführen
- förmliche Abnahme ist immer dann durchzuführen, wenn eine der Vertragsparteien dies verlangt
- Abnahmeverlangen kann zu jeder Zeit der Baudurchführung entweder vom Auftraggeber oder auch vom Auftragnehmer erhoben werden, wenn es nicht ohnehin vertraglich fixiert ist.

21.09.17

27

Teilabnahme

- Bei BGB-Verträgen
 - nur nach Vereinbarung (detaillierte Regelungen notwendig)
- Bei VOB/B-Verträgen
 - nur für in sich abgeschlossene und fertiggestellte Teile der Werkleistung
 - Rechtsanspruch
 - Teilabnahme ebenfalls rechtsgeschäftliche Abnahmeform
 - von technischer Teilabnahme unterscheiden
 - t.TA nur Feststellung des Zustandes von Teilen einer Leistung, die durch den Baufortschritt weiterer Prüfung entzogen werden

21.09.17

28



Unwirksame Abnahmeklauseln

- „Die Abnahme findet erst mit der Gesamtabnahme des Bauwerks statt“
- „Die Abnahme kann wegen fehlender Unterlagen verweigert werden.“

21.09.17



Fehlende Druckprüfungsprotokolle

Druckprüfungsprotokolle sind nicht - wie etwa Schaltpläne oder Bedienungsanleitungen - für die Funktionstauglichkeit des Werks maßgeblich, sondern betreffen den Nachweis des Werkerfolges selbst. Fehlende Prüfprotokolle bezüglich Dichtigkeitsprüfung und Druckprüfung berechtigen den Auftraggeber deshalb nicht dazu, die Abnahme zu verweigern.

OLG Köln, Urteil vom 07.08.2015 - 19 U 104/14

21.09.17



Fehlende Dokumentation

Eine fehlende Dokumentation stellt in der Regel lediglich einen unwesentlichen Mangel dar, der den Auftraggeber nicht dazu berechtigt, die Abnahme zu verweigern.

OLG Frankfurt, Urteil vom 24.02.2015 - 16 U 135/14

21.09.17



Fehlende Unterlagen

Eine Bestimmung in einem Bauvertrag, nach der ein Auftraggeber berechtigt ist, die Abnahme wegen fehlender Unterlagen zu verweigern, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen und ist nach § 307 Abs. 1 BGB (früher: AGB-Gesetz § 9) unwirksam.

(Urteil, OLG Rostock, Urteil vom 07.02.2005 - 3 U 43/04)

21.09.17




Abnahme-Haftungsrisiken für Planer

- AN kann in Genuss der fiktiven Abnahme kommen, wenn förmliche Abnahme weder vereinbart, noch verlangt wurde und Fertigstellung angezeigt war (Schlussrechnungsübermittlung reicht)
- Vorbehalte bei Abnahme erklären (wegen bekannter Mängel oder Vertragsstrafe)
- Abnahme durch Inbenutzungnahme ausschließen
- Untätigkeit wenn AN förmliche Abnahme verlangt
- Berufen auf unwirksame Abnahmeklauseln
- Abnahmeverweigerung wegen unwesentlicher Mängel

21.09.17

33





DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Neues zur Abnahme


Neue Abnahmeregulungen

- **Erleichterter Eintritt der Abnahmewirkungen** im unternehmerischen Verkehr, wenn der Besteller einem Abnahmeverlangen nicht unter Angabe von Mängeln binnen der gesetzten Frist zur Abnahme widerspricht (§ 640 Abs. 2 BGB-E).
- Verbraucher muss auf Rechtswirkungen hingewiesen werden
- Einführung eines Anspruchs des Unternehmers auf „**Zustandsfeststellung**“ bezüglich des Bauwerks bei verweigerter Abnahme durch den Besteller (§ 650 g, Abs. 1 BGB-E).


DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Konkludente Abnahme und Verbraucherschutz

„Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine **angemessene Frist** zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht **innerhalb dieser Frist** unter **Angabe von Mängeln** verweigert hat. Ist der Besteller ein **Verbraucher**, so treten die Rechtsfolgen des Satz 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerter Abnahme **hingewiesen** hat; der Hinweis muss in **Textform** erfolgen.“
(§ 640 Abs. 2 BGB-E)


DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Abnahmeverweigerung hat Folgen

(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen **Feststellung des Zustandes** des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.“

(§ 650 f BGB-E)

21.09.17



Rechtswirkungen der Zustandsfeststellung

(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch **einseitig** vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen.

(§ 650g, Abs.2)

21.09.17



Form der Zustandsfeststellung

- soll schriftlich protokolliert werden (§ 650g, Abs. 1 BGB-E)
- soll Datum der Protokollierung und Unterschriften der Vertragspartner enthalten
- Ersetzt nicht die Abnahme
- dient der Streitvorbeugung zum erbrachten Leistungsstand und als Grundlage für geänderte Gefahrtragung

(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, **wird vermutet**, dass dieser **nach der Zustandsfeststellung entstanden** und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

(§ 650g, Abs. 3 BGB-E)

21.09.17



Einseitige Zustandsfeststellung durch AN

- Im Falle des Fernbleibens des AG auf Verlangen zur Zustandsfeststellung
- Datum, Unterschrift und Abschrift an AG
- Beweislastumkehr hinsichtlich von Mängeln
- Erleichterung der Gewährleistungsverpflichtung
- Keine einseitige Zustandsfeststellung bei Streit über Status des Zustandes der Werkleistung (ggf. selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff ZPO))

21.09.17



Zusammenfassung: Abnahme

- Gefahr: Fiktive Abnahme auch bei wesentlichen Mängeln möglich
- Voraussetzungen:
 - Werk muss fertiggestellt sein
 - Angemessene Frist muss gesetzt sein
 - AG reagiert nicht auf Abnahmeverlangen oder widerspricht ohne Angabe von Mängeln
 - bei ausdrücklicher Verweigerung der Abnahme, Pflicht des AG zur Zustandsfeststellung (gilt nur für Bauvertrag)
- Verbraucherschutz: Hinweis auf Rechtsfolgen bei einer fiktiven Abnahme in Textform

21.09.17




Kündigung aus wichtigem Grund

- Normierung der **Kündigung aus wichtigem Grund** (§ 648a BGB-E);
- Schriftformerfordernis für die Kündigung von Bauverträgen (§ 650h BGB-E).

21.09.17




DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Der neue Bauvertrag

21.09.17

Bauvertrag als Art des Werkvertrages definiert

Anknüpfung an Begriff des Bauwerks (§ 634 a Abs. 1, Nr. 2 BGB alt)

(1) „Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

(§ 650 a BGB-E)


21.09.17


DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Was ist ein „Bauwerk“?

- Ein Bauwerk ist eine unbewegliche durch Verwendung von Material und Arbeit in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache.
 - Herstellung einzelner wesentlicher Teile des Gebäudes oder auch Erweiterungen der Gebäudesubstanz wie Auf-/Anbauarbeiten
 - wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden auch zu solchen des Grundstückes (BGHZ 79, 712) und Gebäude, die mit dem Grundstück verbunden werden gehören wiederum zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB).

21.09.17


DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes

- Zentralheizungs- und Wassererwärmungsanlagen gehören ungeachtet der leichten Lösbarkeit oder Austauschbarkeit einzelner Elemente, z.B. der einzelnen Heizkörper, schon seit langer Zeit durch die Rechtsprechung zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes (BGH NJW 1953, 1180)
- selbst dann, wenn sie in einem Gebäude nachträglich eingebaut wurden (BGHZ 53, 324)
- auch Leitungen, die im Boden verlaufen, sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks

21.09.17



Beispiele für einen Bauvertrag nach § 650 a, Abs. 1 BGB-E

- „Neuherstellungen“:
 - Einbau einer Heizungsanlage
 - Einbau einer Klimaanlage in ein bestehendes Gebäude
 - Einbau eines Kachelofens (falls es sich um eine fest eingebaute und zur Beheizung notwendige Einrichtung handelt)
 - die Errichtung eines individuell geplanten Blockheizkraftwerkes
 - Errichtung einer Fernwärmeleitung und deren Hausanschlüsse
 - Erstellung eines Gasrohrnetzes
 - Errichtung eines Tiefenrohrbrunnens
 - Errichtung eines neuen Bades

21.09.17



Beispiele für einen Bauvertrag nach § 650 a, Abs. 2 BGB-E

- „Instandhaltungen mit wesentlicher Bedeutung“:
 - Veränderung einer vorhandenen Heizungsanlage mit dem Zweck der Energieeinsparung (Solar)
 - Auswechslung einer Ofenheizung
 - Auswechslung einer Ölzentralheizung mit Wasserbereitungsanlage
 - Herstellung einer Leckschutzverkleidung in einem Öltank des Hauses, sofern diese neu errichtet wird und an einen bereits vorhandenen Öltank angebaut wird
 - komplette Instandsetzung einer Elektroinstallation in einem Gebäude

21.09.17



Keine Bauverträge sind:

- Reparatur- oder Wartungsleistungen, die für die Konstruktion, den Bestand, die Nutzung oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung sind (sog. „kleine“ Werkverträge mit 2-jähriger Gewährleistungsfrist), fallen demzufolge nicht unter den Begriff des „Bauvertrages“; sie sind nur „Werkvertrag“

21.09.17



Bauvertrag - Verbraucherbauvertrag

- Verbraucherbauverträge (§ 650 i BGB-E) liegen nur dann vor, wenn ein Verbraucher die Errichtung eines Gebäudes oder dem entsprechende Arbeiten, die der Neuerrichtung eines Gebäudes gleichkommen, beauftragt
- Bauverträge zur Installation haustechnischer Anlagen können keine Verbraucherbauverträge sein
- Demzufolge entfallen für diese Bauverträge die Pflichten aus dem Verbraucherbauvertrag
 - Vorvertragliche Baubeschreibungspflicht (§ 650 j BGB-E)
 - Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt (§ 650 k, Abs. 3 BGB-E)
 - Einräumung eines Widerrufsrechts (§ 650 l BGB-E)
 - Pflicht zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (§ 650 n BGB-E)

21.09.17




Sicherheiten für AN

- Sicherheitshypothek (früher § 648 BGB) bleibt inhaltlich, wird aber im Kapitel zum Bauvertrag angesiedelt (§ 650 e BGB-E), gilt demnach nur für den Bauvertrag
- Bauhandwerkersicherheit (früher § 648 a BGB) wird ebenfalls im Kapitel zum Bauvertrag angesiedelt (§ 650 f BGB-E)
- Neu: auch Bauverträge mit einem Verbraucher werden nun der Möglichkeit einer Bauhandwerkersicherheit nach § 650 f BGB-E unterzogen, außer Verträge nach § 650 i BGB-E (z.B. Errichtung von Einfamilienhäusern)

21.09.17



DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE



Das Anordnungsrecht des AG

Neues Anordnungsrecht des AG

- ausdrückliches, allerdings begrenztes **Anordnungsrecht des Bestellers** für geänderte oder zusätzliche Leistungen (§ 650 b BGB-E) im „großen“ WV
- Schaffung bzw. Erleichterung der Möglichkeit des Erlasses einer **Einstweiligen Verfügung** für Streitigkeiten im Zusammenhang mit einem streitigen Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650 b, Abs. 4 BGB-E).
- Korrespondierender **Vergütungsanpassungsanspruch** des Unternehmers,
- **Leistungsverweigerungsrechts bei streitigen Nachträgen** (§ 650 b, Abs. 3 BGB-E)

21.09.17 DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Vergütungsfolgen aus Anordnung

- Unternehmer verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen
- Ausnahme: wenn die Ausführung der Änderung für ihn nicht zumutbar ist
- Kriterien für die Unzumutbarkeit legt das Gesetz nicht fest.
- Ablehnen können wird der SHK-Unternehmer diese Anordnung demnach grundsätzlich nicht, weil er ja auf derartige Arbeiten (fachlich) eingerichtet ist.
- AN kann sich auf Urkalkulation beziehen, muss es aber nicht

21.09.17 DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Einstweiliger Rechtsschutz für AN besser

- Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung z.B. zum Abschlagszahlungsanspruch oder Sicherheitsleistung verbessert
- allerdings muss obligatorischer Einigungsversuch vorher gescheitert sein

21.09.17



80%-Regelung bei Abschlägen zu Nachträgen

- AN kann bei Nachträgen 80% seiner einseitig geforderten Mehrvergütung verlangen
- Endabrechnung über den Nachtrag erst mit Schlussrechnung
- bei Nichtzahlung einer umstrittenen Abschlagsrechnung für einen Nachtrag kann AN Arbeit einstellen (selbst wenn Nachforderung zu hoch war)

21.09.17



Bauhandwerkersicherung

- alter § 648 a BGB wird nun § 650 f BGB-E
- Inhaltlich bleibt Bauhandwerkersicherung bestehen (gilt nur für gewerblichen Rechtsverkehr; Verbraucher von der Regelung ausgenommen, wenn er einen Verbraucherbaupvertrag abgeschlossen hat (schlüsselfertiges Bauen) § 650 f Abs. 6, Ziff. 2
- Privilegierung der Verbraucher entfällt bei anderen handwerklichen Leistungen (Einbau einer Heizungsanlage)

21.09.17




DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE


Der Architekten- und Planervertrag

21.09.17

Neues Architektenvertragsrecht

- ab 1. Januar 2018 erstmals spezielle Regelungen für das Bau- und Architektenrecht
- seit am 1. Januar 1900 oblag es der Rechtsprechung und der Literatur, Antworten auf die oftmals komplexen rechtlichen Fragen bei Planung zu liefern
- Reform ist Start für gesetzlich definiertes Architekten- und Ingenieurrecht


21.09.17


DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Systematik des BGB

- Architekten- und Ingenieurvertrag nicht als Teil des Werkvertragsrechts, sondern als „ähnlicher Vertrag“ eingefügt
- damit klargestellt, dass anders, als es die Rechtsprechung bisher sah, Architekten- und Ingenieurverträge nicht mehr vollständig dem Werkvertragsrecht unterworfen sein werden, sondern nur insoweit, wie es der Gesetzgeber ausdrücklich vorsieht

21.09.17


DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

Vertragstypische Pflichten für Planer geregelt

- Gesetz regelt erstmals die vertragstypischen Pflichten für Architekten und Ingenieure in § 650 p Abs. 1 BGB.
- danach ist der „Unternehmer“ (d. h. der Planer) *„verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und der Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen“*

21.09.17



Leistungsziele entscheidend

- Mit Vertragsdefinition wird hervorgehoben, dass Leistungshandlungen allein nicht den Vertrag erfüllen, sondern das Erreichen der vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele (etwa wenn die gestalterischen Vorgaben in der Planung enthalten sind oder eine vereinbarte Kostengrenze eingehalten wurde)
- Zugleich enthält die Regelung die Maßgabe an die Parteien, nach Möglichkeit bei Vertragsabschluss diese Ziele zu vereinbaren

21.09.17



Planungsgrundlage mit Kosteneinschätzung

- Wenn Parteien keine Planungs- und Überwachungsziele festgelegt haben, ist der Planer laut § 650 p Abs. 2 BGB verpflichtet, „zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.“
- In dieser „Leistungsphase 0“ schuldet der Planer keine Planung, sondern allenfalls Skizzen und zur Kosteneinschätzung lediglich grobe Prognose

21.09.17



Planungsgrundlage mit Kosteneinschätzung

- Ziel dieser Regelungen ist es, spätere Änderungen der Planungsziele, die der Auftraggeber anordnet und die sich auf die Vergütung des Planers auswirken, leichter von der bloßen Konkretisierung der ursprünglichen Planungsziele abzugrenzen.

21.09.17



Sonderkündigungsrechte nach Vorlage der Planungsgrundlage

- mit der Erarbeitung der Planungsgrundlagen ist zugleich ein Sonderkündigungsrecht sowohl für den Auftraggeber als auch den Planer verbunden (§ 650r BGB)
- Kündigungsrecht des AG erlischt zwei Wochen nach Zugang der Planungsgrundlagen
- einen Verbraucher-AG muss der Planer in Textform über Kündigungsrecht und seine Rechtsfolgen unterrichten.
- ohne diesen Hinweis erlischt das Kündigungsrecht nicht
- Vorsicht: Hinweis ist nicht nachholbar
- in diesem Fall Sonderkündigungsrecht für den Verbraucher bis zur Abnahme

21.09.17



Belehrung zum Verbraucher-Kündigungsrecht

Begleitschreiben mit Hinweis

Sehr geehrte Damen und Herren,
 da die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele unseres Vertrages noch nicht vereinbart waren, übergeben wir Ihnen gem. § 650p BGB hiermit eine Planungsgrundlage zur Festlegung dieser Ziele und eine Kosteneinschätzung für das Vorhaben.
 Sie können den Vertrag bis zum (14 Kalendertage) kündigen.

Bitte beachten Sie, dass wir in Falle der Kündigung die bis dahin erbrachten Leistungen abrechnen werden.

Freundliche Grüße

21.09.17



Sonderkündigungsrecht des Planers

- Planer kann seinerseits kann dem AG eine angemessene Frist für die Zustimmung zu den Planungsgrundlagen und der Kosteneinschätzung setzen
- Verweigert AG Zustimmung oder erteilt er sie nicht fristgerecht, hat der Planer das Recht, den Vertrag zu kündigen (§ 650r Abs. 2 BGB)
- Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB beendet Planungsvertrag für Zukunft
- Planer hat (nur) Anspruch auf die Vergütung seiner bis zur Kündigung erbrachten Leistungen

21.09.17



Musterschreiben

Zustimmung zu den Planungsgrundlagen und zur Kosteneinschätzung

Sehr geehrte Damen und Herren,
da die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart waren, ist Ihnen am ___ eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele und eine Kosteneinschätzung für das Vorhaben zugegangen.

Wir bitten Sie, um Erteilung der Zustimmung bis zum ____ .

alternativ:

Bitte beachten Sie, dass wir uns vorbehalten den Vertrag zu kündigen und die bis dahin erbrachten Leistungen abzurechnen, sofern uns die Zustimmung in der o.g. Frist nicht zugegangen ist.

Freundliche Grüße

21.09.17



Gewährleistung für Planungsleistungen

- Planer haftet bei „Großem Werkvertrag“ grundsätzlich 5 Jahre ab Abnahme seiner Leistung
- verschuldensunabhängige Haftung
- hat er Lph 9 übernommen: Haftungsbeginn erst 5 Jahre nach Abnahme der Werkunternehmerleistung d.h. 10 Jahre ...
- Haftungsansprüche i.d.R. auf Schadenersatz gerichtet, weil Nachbesserung von Planungsleistungen selten möglich ist

21.09.17



Neu: Recht zur Teilabnahme

- „Der Unternehmer (d. h. der Planer) kann ab der Abnahme der letzten Leistung (...) der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.“ (§ 650s BGB-E)
- Bedeutung für Leistungsphasen 8 und 9
- Teilabnahme führt dazu, dass die Mängelhaftung für die Planungs- und Überwachungsleistung nahezu zeitgleich mit der Abnahme der zuletzt fertiggestellten Bauleistung beginnen kann
- folglich Planerhaftung nicht mehr wesentlich länger
- setzt Teilabnahmeverlangen voraus

21.09.17



Musterschreiben

Teilabnahmeverlangen für Planerleistungen

Sehr geehrte Damen und Herren,
am ____ hat die Fa. ____ als letzte bauausführende Firma ihre Arbeiten beendet. Damit sind auch unsere Leistungen gem. Leistungsphase 8 beendet.

Hiermit verlangen wir eine Teilabnahme unserer Leistungen gem. § 650s BGB-E und setzen dafür eine Frist bis zum ____.

Bitte berücksichtigen Sie, dass ab diesem Zeitpunkt die Rechtswirkungen der Abnahme für diesen Leistungsteil eintreten.

Freundliche Grüße

21.09.17



Gesamtschuldnerische Haftung - Änderungen

- Grundsatz: Bei Baumangel, der sowohl auf eine fehlerhafte Bauausführung des Bauunternehmers als auch auf eine unzureichende Objektüberwachung des Planers zurückzuführen ist, Gesamtschuldnerhaftung
- AG hatte bislang Wahlrecht
- neue Regelung in § 650t BGB: Primat der Nacherfüllung
- Solange AG nicht den ebenfalls für den Baumangel haftenden Bauunternehmer erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat, kann der Planer seine Inanspruchnahme verweigern

21.09.17



Gesamtschuldnerische Haftung - Änderungen

- Problem:
Bleibt Bauunternehmer untätig oder verweigert er die Nacherfüllung, hat der AG jedoch wieder das Wahlrecht, wenn er von den Gesamtschuldnern in Anspruch nimmt

21.09.17



Kündigung aus wichtigem Grund

- jede Partei kann den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beidseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertrags nicht zugemutet werden kann“ (§ 648a BGB)
- Teilkündigung gemäß § 648a Abs.2 BGB ist möglich, wenn es sich um einen abgrenzbaren Teil der Leistung handelt
- die Anforderungen an eine Teilkündigung sind damit geringer als bei einem Bauvertrag, bei dem statt des BGBs die VOB/B wirksam vereinbart wurde.

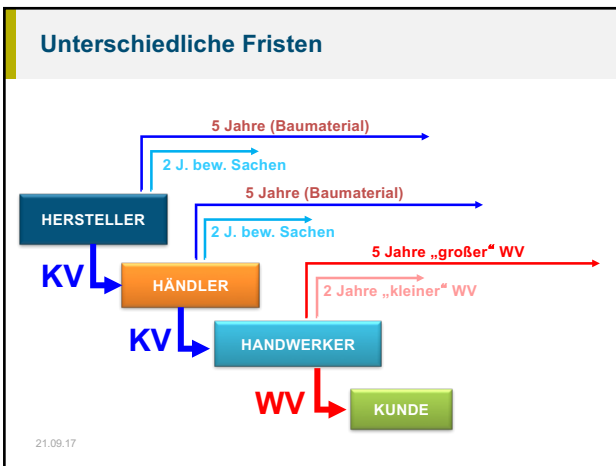
21.09.17



2. Änderungen im Kaufvertragsrecht







Bisher: BGH, 15.07.2008 (Az. VIII ZR 211/07)

Im Falle der Lieferung mangelhafter Sachen ist der Verkäufer nicht verpflichtet, die Ein- und Ausbaurkosten der Mangelsache zu tragen, es sei denn er hat den Mangel an der Sache verursacht.

21.09.17 78 DR. DIMANSKI-KALKRENNER-SCHIRMÄLL RECHTSANWÄLTE

Neue kaufrechtliche Rückgriffsrechte

- Bauunternehmen, die mangelhaftes Baumaterial gekauft haben und dieses in Unkenntnis bei ihren Kunden verbaut haben, können künftig **Regress bei ihrem Baustofflieferanten** auch im Hinblick auf die anfallenden Aus- und Einbaukosten im Zuge des Einbaus mangelfreien neuen Baumaterials **nehmen** (§§ 439, 478 BGB-E).

21.09.17



Kaufrechtliche Mängelhaftung in Zukunft

(3) Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut oder an eine andere Sache angebracht, ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, dem Käufer die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau oder das Anbringen der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache zu ersetzen. § 442 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses der Einbau oder das Anbringen der mangelhaften Sache durch den Käufer tritt.

(§ 439 Abs. 3 BGB-E)

21.09.17



Kaufrechtliche Mängelhaftung in Zukunft

- Käufer kann vom Verkäufer Aus – und Einbau oder die dafür erforderlichen Kosten verlangen
- AGB der Verkäufersseite können das nicht einschränken § 309 Nr. 8 b) bb) BGB-E gestattet nicht, dass hinsichtlich der Leistungen und Aufwendungen bei Nacherfüllung

„die Verpflichtung des Verwenders ausgeschlossen oder beschränkt wird, die zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 und 3 oder § 635 zu tragen oder zu ersetzen;“

21.09.17



Rückgriffsmöglichkeiten in der Lieferkette

§ 445 a BGB-E

- Bei Vorhandensein eines Mangel zum Übergabezeitpunkt kann Lieferant auf Vorlieferanten zurückgreifen, wenn dieser den Mangel zu vertreten hat
- Erfasst werden auch die Nebenaufwendungen hinsichtlich Aus- und Einbaukosten etc.
- Gewährleistungsfristen jeweils vom Übergabezeitpunkt durchgängig gestaltet.

21.09.17



Handwerkermarken

- haben eine Haftungsübernahmevereinbarung (HÜV) mit dem ZVSHK zugunsten der Innungsmitglieder abgeschlossen
- Vorteile im Gewährleistungsfall – Lebensversicherung!



21.09.17

83



Fristen bei Haftungsübernahmevereinbarung



21.09.17



Handwerkermarken und HÜV

- Behalten ihre Vorteile
- Kein Ausfallrisiko bei etwaiger Insolvenz des Lieferanten
- Direktbeziehung zum Hersteller
- Klar definierter Haftungsumfang (keine Tricksereien über AGB)

21.09.17

DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

DR. DIMANSKI-KALKBRENNER-SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

3. Neue Verbraucherschutzrechte

Neu: Verbraucherbaupertrag

- Verträge über die Errichtung eines kompletten Gebäudes
- erhebliche Umbaumaßnahmen von gleichem Gewicht für das Gebäude
- bei diesen Verträgen hat der Verbraucher derzeit kein Widerrufsrecht (§ 312 g BGB)
- Zukünftig hat Verbraucher auch Widerrufsrecht zum Verbraucherbaupertrag (§ 355 BGB) außer bei notarieller Beurkundung des Vertrages
- Allgemeines Widerrufsrecht und Pflicht zur Belehrung beachten!

21.09.17



Neuer Verbraucherschutz im Verbraucherbaupertrag

- Einführung einer **Pflicht des Unternehmers zur Baubeschreibung mit definierten Mindestinhalten**
- Baubeschreibung muss alle wesentlichen Eigenschaften des Bauwerkes in klarer und verständlicher Weise darstellen.
- Unklarheiten und Lücken gehen im Zweifel zu Lasten des AN
- Baubeschreibung soll grundsätzlich automatisch Vertragsbestandteil werden und auch verbindliche Angaben zur Bauzeit enthalten (§§ 650i,j BGB-E).

21.09.17



Fertigstellung

- muss verbindlich in der Baubeschreibung angegeben sein
- wenn Beginn nicht feststeht, muss Dauer angegeben sein
- enthält der Vertrag keine Angaben, werden die mit der Baubeschreibung vorvertraglich übermittelten Angaben Vertragsbestandteil (§ 650 j BGB-E)

21.09.17



Inhalt: Baubeschreibung nach Art. 249 EGBGB

- (1) die wesentlichen Eigenschaften der Waren oder Dienstleistungen in dem für den Datenträger und die Waren oder Dienstleistungen angemessenen Umfang,
- (2) seine Identität, beispielsweise seinen Handelsnamen und die Anschrift des Ortes, an dem er niedergelassen ist, sowie seine Telefonnummer,
- (3) den Gesamtpreis der Waren und Dienstleistungen einschließlich aller Steuern und Abgaben oder in den Fällen, in denen der Preis auf Grund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung sowie gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer- oder Versandkosten und alle sonstigen Kosten oder in den Fällen, in denen diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Tatsache, dass solche zusätzlichen Kosten anfallen können,
- (4) gegebenenfalls die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Termin, bis zu dem sich der Unternehmer verpflichtet hat, die Waren zu liefern oder die Dienstleistungen zu erbringen, sowie das Verfahren des Unternehmers zum Umgang mit Beschwerden,
- (5) das Bestehen eines gesetzlichen Mängelhaftungsrechts für die Waren und gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und Garantien,
- (6) gegebenenfalls die Laufzeit des Vertrags oder die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge oder sich automatisch verlängernder Verträge,
- (7) gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte, einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte, und
- (8) gegebenenfalls, soweit wesentlich, Beschränkungen der Interoperabilität und der Kompatibilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese Beschränkungen dem Unternehmer bekannt sind oder bekannt sein müssen.

21.09.17





Verbraucherschutz bei Planerverträgen

21.09.17

Widerrufsbelehrung auch bei Planerverträgen

- Schriftliche Belehrung bei AGV nötig, Start der Widerrufsfrist
- Erfolgt eine richtige Belehrung, so kann der Verbraucher seinen Widerruf ohne Begründung innerhalb einer Frist von 14 Tagen erklären
- **Erfolgt keine oder eine unrichtige bzw. nicht vollständige Belehrung, so beträgt die Widerrufsfrist 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss**
- In diesem Fall kann der Planer ggf. eine korrekte Widerrufsbelehrung nachholen, um die 14-Tage-Frist beginnen zu lassen.

21.09.17



Schriftliche Dokumentation

- Unbedingt.
- **Zum Widerrufsrecht ist Textform** vorgeschrieben
- Textform: lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (Papier; CD-ROM, USB-Stick, emails)

21.09.17



Musterschreiben

Widerrufsbelehrung

Sehr geehrte _____

Innerhalb von vierzehn Tagen können Sie ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag der Vertragsunterzeichnung.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

21.09.17



Verlust des Widerrufsrechts

- Sofern der Verbraucher schon vor Ablauf der Frist von 14 Tagen auf einer Auftragsausführung besteht, verliert der Verbraucher sein Widerrufsrecht
 - wenn der Unternehmer den Verbraucher unter den Voraussetzungen des § 356 Abs. 4 BGB darüber aufklärt, dass er sein Widerrufsrecht nach vollständiger Auftragsbringung/-ausführung verlieren wird,
 - sofern der Unternehmer noch zusätzlich die ausdrückliche (schriftliche) Zustimmung des Verbrauchers zur vorzeitigen Ausführung vor Beginn seiner Arbeiten eingeholt hat.

21.09.17



Wenn es sofort losgehen soll mit den Planungsleistungen...

„... Über mein Widerrufsrecht wurde ich ordnungsgemäß belehrt. In Kenntnis dessen verlange ich ausdrücklich, dass der Auftragnehmer mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist klar, dass ich für den Fall, dass ich doch noch vom Vertrag zuücktreten sollte, den Auftragnehmer für die bis dahin erbrachten Leistungen nach der im Vertrag vereinbarten Abrechnungsbasis bezahlen muss. Mir ist auch bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.“

21.09.17



Widerrufsformular

- Das Widerrufsformular stellt der Unternehmer dem Verbraucher in Textform zur Verfügung. (Bei Verträgen, die außerhalb der eigenen Geschäftsräume geschlossen werden.)
- Achtung: Das erste Feld hat der Unternehmer mit seinem Namen u. s. w. auszufüllen.
- Sofern der Verbraucher den Vertrag widerrufen will, füllt er das Formular aus und sendet es dem Unternehmer.

21.09.17



Muster: Widerrufsformular

(Wenn Sie (Verbraucher) den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

[Hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen]

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) /über die Erbringung der folgenden Dienstleistung/Werkleistung (*)

(Zum Beispiel, falls den Verbraucher möglich: Beschreibung der Werkleistung, Angaben zum Vertrag)

.....

im Bau-/Objekt

Bestellt am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s)

Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

21.09.17



Folgen fehlender oder falscher Belehrung

- Verbraucher hat 1 Jahr und 14 Tage Zeit zu widerrufen
- Wenn **Widerrufsrecht des Verbrauchers schuldhaft übersehen wird**, können im Rückabwicklungsverhältnis ggf. **Schadensersatzansprüche auf „Ausbau“** entstehen (Entschädigungsloser Eigenausbau oder Übernahme der Ersatzvornahmeausbaukosten durch einen Drittbetrieb)
- Es gibt keinen Wertersatz

21.09.17



Wertersatz nach Widerruf??

- Es kommt darauf an, unter welchen Umständen der Vertrag zustande kam
- Bei ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung und Ablauf eines 14-Tage-Zeitraums keine Rückgabe möglich
- Bei ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung innerhalb eines 14-Tage-Zeitraums u.U. Widerruf möglich, dann Wertersatz
- Ohne ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung geht der Handwerker leer aus

21.09.17



...ich bin am Ende...


DR. DIMANSKI • KALKBRENNER • SCHERMAUL
RECHTSANWÄLTE

dimanski@ra-dp.de

Tel.: 0391-53 55 96-16

Fax: 0391-53 55 96 -13

www.ra-dp.de
