



Jansen - Rossbach

**Mandantenrundbrief
Nr. 13**

Reform des Bauvertrags- u. Mängelgewährleistungsrechtes

Sehr geehrte Damen und Herren,

I.

mit unserem Mandantenrundbrief Nr. 12 hatten wir auf die geplante Neuregelung des Bauvertragsrechtes hingewiesen. Das zähe Gesetzgebungsverfahren war immer noch nicht abgeschlossen. Nun ist es soweit. In der Sitzung vom 08.03.2017 hat der Rechtsausschuss des Bundestages den Gesetzesentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts abschließend beraten. Nach langem hin und her haben sich die Koalitionsfraktionen auf die Details des neuen Bauvertragsrechtes geeinigt. Ob hier der Wahlspruch Anwendung findet: „Was lange währt wird endlich gut“, mag bezweifelt werden. In unserem letzten Mandantenbrief hatten wir darauf hingewiesen, dass die Baustoffindustrie und die Großmärkte heftige Lobbyarbeit leisten, um die für sie mit erheblichen wirtschaftlichen Folgen verbundene Neuregelung der Kostenübernahme bei Ein- und Ausbau von mangelhaftem Baumaterial zu verhindern. Das scheint der Industrie teilweise mit Hilfe der CDU gelungen zu sein, weil Baustoffhändler ihre Haftung in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausschließen kann. Was das bedeutet und wie Sie sich dagegen eventuell wehren

können, werden wir im Rahmen unserer nächsten Fortbildungsveranstaltung besprechen. Es scheint, dass sich das Gesetzgebungswerk in dieser Hinsicht als „zahmer Tiger“ erweisen wird.

Das Bauvertragsrecht wird für Sie als Unternehmer eine grundsätzliche Neuerung bringen, da auch bei einem BGB-Vertrag in Zukunft der Auftraggeber auch nach Vertragsschluss Änderungen (wie bei der VOB/B) des Bauwerkes verlangen kann, soweit diese Änderungen für den Bauunternehmer zumutbar sind. Dass dieser im Gegenzug eine Mehrvergütung verlangen kann, ist eine Selbstverständlichkeit. Sie können sich aber vorstellen, dass diese Neuregelung ein erhebliches Streitpotential verursachen wird.

Die zweite/dritte Lesung im Bundestag hat stattgefunden. Der Bundesrat wird sich voraussichtlich am 31.03.2017 mit dem Gesetz befassen, so dass mit einem Inkrafttreten per 01.01.2018 gerechnet werden kann. Wir halten es nicht für sinnvoll, dass wir die Neuerung des Gesetzes bereits jetzt mit Ihnen im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung erörtern, sondern kündigen die Fortbildungsveranstaltung für den

Herbst 2017

an, damit Sie zeitnah auf den neuesten Stand des Bauvertragsrechtes gebracht werden.

II.

Abschließend befassen wir uns noch einmal mit dem nach wie vor brandaktuellen Thema der Schwarzarbeit. Die gravierenden Folgen einer vereinbarten „Schwarzzahlung“ (Verlust von restlichen Werklohnansprüchen sowie Verlust von Gewährleistungsansprüchen) haben wir bereits besprochen. Voraussetzung war bisher immer, dass eine der Prozessparteien sich auf eine solche Vereinbarung der Schwarzzahlung berufen hatte. Nunmehr hat das Oberlandesgericht Schleswig in einem Beschluss vom 20.12.2016 die gefährliche Rechtsprechung weiterentwickelt:

„Ein Auftraggeber hatte den Auftragnehmer mit Pflasterarbeiten beauftragt. Die Vertragsparteien waren Nachbarn. Obwohl die Arbeiten einen erheblichen Umfang hatten und mehrere Tage andauerten und unter Einsatz mehrerer Arbeitnehmer erbracht wurden, gab es keinen schriftlichen Vertrag, sondern nur einen Kostenvoranschlag. Dem

Kostenvoranschlag lag ein Stundensatz für die gewerblichen Arbeitnehmer von 15,00 € zugrunde. Dieser liegt deutlich unter den üblichen Stundensätzen. Zahlungen wurden in bar und ohne Quittung geleistet. Die Vertragsparteien haben sich über die vorgelegte Schlussrechnung des Auftragnehmers gestritten, der deutlich über dem Kostenvoranschlag lag. Vor Gericht haben sich die Parteien dann umfangreich darüber gestritten, ob die Schlusszahlung fällig sei und welche Bedeutung der Kostenvoranschlag hatte. Keine der Parteien hatte sich auf eine Schwarzarbeitsabrede berufen.“

Zu der Überraschung aller Parteien hat das Gericht festgestellt, dass sich aus dem Sachverhalt hinreichende Anhaltspunkte dafür ergäben, dass der Vertrag unter Verstoß gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 Schwarzarbeitsgesetz abgeschlossen worden sei. Die Häufung von verdächtigen Umständen gäbe für das Gericht Anlass, von einem solchen Verstoß auszugehen, obwohl keine der beiden Seiten sich darauf berufen hat. Das Gericht schlussfolgert dann weiter, dass ein solcher Vertrag nichtig ist und somit die vom Auftragnehmer geltend gemachten Restwerklohnforderungen nicht mehr gezahlt werden müssen.

Ein weiterer Grund, Schwarzarbeitsabreden zu vermeiden!

III.

Auf unserer Internetseite unter www.jansen-rossbach.de können Sie unter „Service“ sämtliche Mandantenbriefe abrufen und sich außerdem über aktuelle Musterschreiben für einen ordnungsgemäßen Bauablauf informieren. Wir haben **neu** einen News-Blog eingerichtet, unter dem wir Sie wöchentlich über aktuelle Gerichtsentscheidungen aus den verschiedenen Rechtsgebieten unterrichten.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie unseren Internetauftritt auf Ihrer Internetseite verlinken würden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rossbach