



1/2018

30.01.2018

Recht

1 Musterschreiben zum neuen BGB 2018

Die wichtigsten benötigten Musterschreiben für Neuverträge 2018 finden Sie auf unserer Homepage www.fvshkbw.de, dort im geschlossenen Mitgliederbereich, im Downloadcenter unter der Rubrik Recht/Bildung/Tarif und dem Stichwort „Baurecht“, wie folgt:

- Aufforderung zur fiktiven Abnahme gegenüber Privatkunden (Verbrauchern) im Werkvertrags- und Baurecht **mit Rechtsfolgenbelehrung**
- Aufforderung zur fiktiven Abnahme gegenüber Gewerbekunden (Unternehmer) im Werkvertrags- und Baurecht **ohne Rechtsfolgenbelehrung**
- Aufforderung zur Zustandsfeststellung im Baurecht

2 Aktualisierte BGB- Vertragsmuster 2018 des ZVSHK gegenüber Privatkunden (Verbrauchern)

Die zum 01.01.2018 für Neuverträge geltenden umfassenden Änderungen im Werkvertrags- und Baurecht erfordern in vielen Einzelheiten **auch eine inhaltliche Anpassung der BGB-Musterverträge des ZVSHK**.

Die aktualisierten ZVSHK-Vertragsmuster 2018 finden Sie auf www.fvshkbw.de, dort im geschlossenen Mitgliederbereich, im Downloadcenter unter der Rubrik Recht/Bildung/Tarif und dem Stichwort „Baurecht“.

Vertragsmuster einheitlich für Bau- und Werkvertrag

Um die Anwendung der Vertragsmuster zu erleichtern, wird kein Unterschied darin gemacht, ob es sich um einen Werkvertrag oder einen Bauvertrag handelt. Diese Vertragsmuster können einheitlich in beiden Fällen verwandt werden. Auch bei diesen einheitlichen Vertragsmustern können insoweit die unterschiedlichen Rechtsfolgen aus Werkvertrags- und Baurecht bei den Neuverträgen 2018 im Einzelfall abgeleitet und bestimmt werden.

Vertragsmuster weiterhin davon abhängig, ob Widerruffrecht oder kein Widerrufsrecht besteht

Allerdings bleibt das wichtigste Abgrenzungmerkmal zur Verwendung hierbei, ob ein Widerrufsrecht des Privatkunden (Verbrauchers) besteht oder nicht. Hierzu bleibt die Rechtslage unverändert. Die seit 13.06.2014 zu beachtenden Informationspflichten sowie die ggf. benötigten Widerrufsbezüge hatten wir im Rundschreiben Recht Nr. 4/2014 vom 20.06.2014 mit zahlreichen Einzelbeispielen erläutert.

In der Regel ist in Handwerksbetrieben nur bei den außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Verträgen, also insbesondere die allein vor Ort beim Privatkunden (Verbraucher) ausgehandelten und abgeschlossenen Verträge, ein gesetzliches Widerrufsrecht gegeben. Hierfür werden auch weiterhin die benötigten drei getrennten „Widerrufsformulare“ zur Verfügung gestellt. Außerdem gelten die neuen Informationspflichten (eingearbeitet in den Verbraucherbauvertrag samt AGB).

So hat das Landgericht Stuttgart bei einem Dachdecker, der einen Vertrag über eine umfangreiche Dachsanierung – durch einen unangekündigten Besuch – unmittelbar vor Ort in den Wohnräumen des Privatkunden abgeschlossen hat, **das gesetzliche Widerrufsrecht bejaht** (LG Stuttgart AZ: 23 O 47/16, 02.06.16). Ebenso bereits das Landgericht Münster bei einem **Wasserschaden vor Ort beim Privatkunden**, bei dem zwar – nach der Rechtsliteratur – die Abdichtung der Wasseraustrittsstelle als widerruffreie Reparatur angesehen werden kann, nicht aber die noch am Schadenstag unmittelbar in den Wohnräumen des Privatkunden beauftragte Anmietung und Anschluss von Bautrocknungsgeräten (LG Münster AZ: 20 127/15, 04.11.15).

Bei Verträgen, die innerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen werden oder auch durch die Aushändigung eines schriftlichen detaillierten Angebots durch persönlichen Kontakt zwischen Kunde und Handwerker vorbereitet und erst danach im „gestuften“ Verfahren abgeschlossen werden, besteht in der Regel kein Widerrufsrecht und es sind

„nur“ die neuen Informationspflichten zu beachten (eingearbeitet in den Verbraucherbau-/werkvertrag samt AGB).

Neues BGB-Auftragsmuster für Kleinreparaturen, abgeschlossen vor Ort beim Privatkunden (Verbraucher) mit Widerruf

Speziell für Auftragssituationen für **Kleinreparaturen, bei denen die Verträge vor Ort** beim Privatkunden (Verbraucher) abgeschlossen werden, wird ab 2018 **ein vereinfachtes und verkürztes Auftragsmuster des ZVSHK zur Verfügung gestellt, das sich nur auf die wesentlichen Grundbestandteile einer Vereinbarung konzentriert und daher mit einer Seite auskommt**. Da in diesen Fällen jedoch immer eine Widerruffssituation gegeben ist, kann dieses Auftragsformular nur in Kombination mit den „Widerrufsformularen“ verwandt werden.

Langversion des BGB-Mustervertrages für größere Bauvorhaben

Wie bisher wird alternativ **neben der neuen Kurzversion 2018 für Kleinreparaturen von zwei Seiten auch eine Langversion von vier Seiten der BGB-Musterverträge gegenüber Privatkunden (Verbrauchern) zur Verfügung gestellt**.

Allerdings muss bei der Verwendung der BGB-Vertragsmuster zwingend beachtet werden, dass „kurz“ nicht immer „besser“ bedeutet. **Die Kurzversion sollte in jedem Einzelfall immer nur dann verwendet werden, wenn der Umfang der Leistungen begrenzt und überschaubar ist** und das gesetzliche Widerrufsrecht durch den Vertragsabschluss unmittelbar vor Ort beim Privatkunden (Verbraucher) unstreitig immer besteht. Zur besseren rechtlichen Absicherung sollte daher **in Zweifelsfällen besser die Langversion verwandt werden**.

3 Welche Vorteile enthält der BGB-Mustervertrag samt AGB?

Verkürzen der Verjährungsfrist durch AGB

Anders als landläufig angenommen, beträgt die Verjährung im Werkvertrag – sofern keine abweichenden Vereinbarungen im Werkvertrag selbst getroffen werden – nicht immer zwingend in allen Fällen 5 Jahre ab Abnahme.

Bei **Grundsanierung und Neubau** im Bereich Sanitär, Heizung und Klempnerei beträgt die baurechtliche Verjährung **immer 5 Jahre** ab Abnahme. Bei kleineren **Reparaturen, Reinigung oder Teiletausch** sowie

auch bei **Wartung und Kundendienst** beträgt die werkvertragliche Verjährungsfrist jedoch nur **2 Jahre** ab Abnahme.

Bei wirksamer Vereinbarung der ZVSHK-AGB kann für alle Fälle dieser kurzen zweijährigen Verjährungsfrist **eine Verkürzung der Verjährungsfrist von 2 Jahren ab Abnahme auf 1 Jahr ab Abnahme bewirkt werden** (VII. Mängelrechte – Verjährung Ziffer 3).

Distanzierung von Herstellergarantien durch AGB

Viele Kunden haben Schwierigkeiten damit, die rechtliche Unterscheidung zwischen Gewährleistung des Handwerkers und einer (zusätzlichen) freiwilligen Garantieerklärung des Herstellers eines Produktes – wie es beispielsweise bei Autos oder sonstigen hochwertigen Konsumgütern üblich geworden ist – bei Mängelrügen zu beachten.

Bei wirksamer Vereinbarung der Baurechts-AGB wird dem Kunden gegenüber ausdrücklich klargestellt, dass **für die vom Hersteller abgegebenen Garantieerklärungen** zu einer besonderen Leistung, Beschaffenheit oder Haltbarkeit seiner Produkte **allein der Hersteller rechtlich eintrittspflichtig ist** (VI. Mängelrechte – Verjährung Ziffer 1).

AGB verbessern Rechtsposition bei Reparaturen

Bei **Reparaturverträgen** kommt es häufig vor, dass **gegebenenfalls zwei oder drei Schadensursachen mit gleicher Wahrscheinlichkeit als Schadensursache in Betracht kommen**. Der Handwerker ist dann oft nicht in der Lage, die genaue Schadensursache ohne weitergehende Untersuchungskosten einzugrenzen.

Die Rechtsprechung billigt dem Handwerker hierbei zwar den Spielraum zu, die wahrscheinlichste Ursache zuerst weiterzuverfolgen, auch wenn sich dabei herausstellt, dass erst die zweite oder dritte Ursache tatsächlich schadensursächlich war; dennoch behält der Handwerker für alle Schadensbeseitigungshandlungen seinen Werklohnanspruch (OLG Köln 14.07.1976; 2 U 25/76). **Eine noch bessere Absicherung bietet insoweit** eine wirksame Vereinbarung der Baurechts-AGB (VII. Versuchte Instandsetzung), **die den Werklohnanspruch des Handwerkers in diesen Fällen ausdrücklich vorbehält**.

AGB bietet Schutz der Angebotsunterlagen

Sofern Handwerker umfangreiche Angebotsunterlagen erstellen und sich zur Ausführung eines Auftrages weiterführende

Gedanken machen, ist eine Absicherung dahingehend erforderlich, wenn es später dann doch nicht zur Auftragserteilung kommt. Die AGB sehen eine Schutzvereinbarung hinsichtlich Vervielfältigung und Drittänderung des Angebotes vor sowie einen Herausgabebeanspruch der Angebotsunterlagen bei Nichtabschluss des Vertrages und bei verschuldeter Herausgabeunmöglichkeit Schadensersatz (II. Angebote und Unterlagen).

Vertrag regelt Vertragsparteien und Dokumentenrangfolge

Der BGB-Mustervertrag hält den SHK-Betrieb durch seinen Aufbau und seine Struktur an, die für die Durchsetzung des Werklohnanspruchs maßgeblichen Umstände konkret zu vereinbaren. So werden zu Beginn **alle Namen der Vertragsparteien** (zum Beispiel Ehegatten oder Geschwister bzw. Gesellschafter eines Unternehmens ganz zu Beginn des Musterbauvertrages) **aufgeführt**, die dann Parteien des BGB-Vertrages werden.

Zusätzlich wird **die Rangfolge der bei Vertragsabschluss vorliegenden Vertragsdokumente** (Leistungsverzeichnis, zusätzliche Vertragsbedingungen, besondere Vertragsbedingungen, allgemeine und besondere Kalkulationshinweise Pläne, Bauablaufpläne, Bauzeitenpläne usw.) in den jeweiligen Verträgen **vereinbart**. Widersprüche werden hierdurch vermieden (Ziffer 2 des Vertragsmusters).

Vertrag regelt Fristen und Ratenzahlung

Konkrete Ausführungsfristen der Bau- und Werkleistungen sind wichtig bei Nachträgen und sollten daher konkret vereinbart werden.

Ähnlich wichtig ist es – nachdem Vorauszahlungen in BGB-Bauverträgen mit Privatkunden rechtlich unwirksam sind – **einen Abschlagszahlungsplan konkret im BGB-Vertrag zu vereinbaren**. (Ziffer 8 des Vertragsmusters).

Vertrag regelt Vertretung des Bauherrn

Werk- und Bauleistungen werden in Verträgen oft in einem dynamischen Prozess erbracht. **Planungsänderungen und Leistungsänderungen des vereinbarten Bauherrn sind die Regel, nicht die Ausnahme**. Wichtig ist hierbei aber, dass sich der Handwerker insoweit rechtssicher darauf verlassen kann, dass Änderungen von der Planung oder im Bauablauf, die von Vertretern des Bauherrn angeordnet werden, auch rechtlich verbindlich sind (Ziffer 9 des Vertragsmusters).