

EDITORIAL

Jetzt geht es los ...

mit der Umsetzung des neuen Bauvertragsrechtes. Denn die verabschiedete Reform (Inkrafttreten 01.01.2018) wird erhebliche Auswirkungen auf die Baupraxis haben. Dies betrifft auch die VOB/B, deren Nachtragsvorschriften voraussichtlich vom neuen BGB-Bauvertragsrecht verdrängt werden.



Rechtsanwalt
Dr. Ulrich
Dieckert

Auftraggeber und Auftragnehmer sind gut beraten, sich baldmöglichst auf das neue Recht einzustellen. Hierzu bieten wir spezielle Schulungen an (siehe Seite 8) und geben mit diesem Sondernewsletter einen ersten Überblick über die wichtigsten Neuregelungen. Die Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung werden wir in unseren Schulungen besprechen.

Ansonsten haben wir drei wichtige Entscheidungen für Sie kommentiert, die sich mit der Unterbrechung der Gewährleistungsfrist durch Nachbesserungsarbeiten (OLG München), mit der AGB-Widrigkeit von Umlageklauseln (OLG Hamburg) und mit der Mängelbeseitigung vor Abnahme beim BGB-Vertrag (BGH) befassen.

AUS DEM INHALT:

Das neue Bauvertragsrecht **Seiten 2 bis 5**

Seminarprogramm **Seite 8**

AKTUELLES

Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts im Überblick

Bundestag und Bundesrat haben im März 2017 das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ beschlossen. Die Reform bringt für die Bauwirtschaft ab dem 01.01.2018 die umfangreichsten Rechtsänderungen der letzten Jahre mit sich.

Das Gesetz enthält Neuregelungen für

- Bauverträge
- Verbraucher-Bauverträge
- Architekten- und Ingenieurverträge und
- die kaufrechtliche Mängelhaftung

Zudem sieht das Gesetz vor, dass bei den Landgerichten Spezialkammern für Bausachen eingerichtet werden.

Die wichtigsten Regelungen im Überblick:

BAUVERTRAGSRECHT

Durch die Reform werden erstmals Regelungen dazu eingeführt, welche Nachtragsleistungen der Auftraggeber einseitig anordnen kann und wie diese Leistungen zu vergüten sind.

Wichtige Neuregelungen erfolgen auch in Bezug auf die Abnahme, speziell die Abnahmeverweigerung und das Recht des Auftragnehmers auf eine Zustandsfeststellung. Daneben wurden das Recht des Auftragnehmers auf Abschlagszahlungen und die Kündigung des Bauvertrages neu geregelt.

VERBRAUCHER-BAUVERTRAG

Erstmalig werden Regelungen zum Verbraucher-Bauvertrag eingeführt. Diese haben allerdings nur einen begrenzten Anwendungsbereich, denn sie gelten nur für Verträge, die den Neubau eines Gebäudes (oder vergleichbare Umbaumaßnahmen) zum Inhalt haben. Für die Beauftragung einzelner Gewerke

(z. B. Heizungsbau, Trockenbau usw.) finden die Neuregelungen keine Anwendung.

Inhaltlich wird beim Verbraucher-Bauvertrag die Pflicht des Auftragnehmers zur Überlassung einer aussagekräftigen Baubeschreibung eingeführt. Zudem erhält der Auftraggeber ein Widerrufsrecht.

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURVERTRAG

Das Gesetz sieht zukünftig die zweistufige Erfüllung des Architekten-/Ingenieurvertrages vor. In der ersten Stufe soll zunächst der Bedarf des Auftraggebers ermittelt und eine Kosteneinschätzung erstellt werden. Erst in der zweiten Phase geht es dann um die Umsetzung des Bedarfs durch Erbringung von Planungs- und Überwachungsleistungen. Ist der Auftraggeber mit dem in der ersten Phase erzielten Ergebnis nicht zufrieden, so kann er den Vertrag kündigen. Zudem kann der Architekt/Ingenieur - zur Erleichterung der Verjährung von Mangelanträgen - nach Abnahme der letzten Bauleistung eine Teilabnahme seiner Leistungen verlangen.

Die Neuregelungen gelten erst ab dem 01.01.2018

KAUFRECHTLICHE MANGELHAFTUNG

Im Falle mangelhafter Baustoffe konnte der Käufer nach bisherigem Recht zwar vom Verkäufer Neulieferung verlangen, die Kosten des Aus- und Einbaus musste er dagegen regelmäßig selbst tragen. Dieser Missstand soll durch das Gesetz nunmehr behoben werden.

Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Gesetzesänderungen finden Sie in diesem Newsletter.

Unser Schulungsangebot zum neuen Recht ist auf der letzten Seite dieses Newsletters abgedruckt. ■

IMPRESSUM

Herausgeber, V.i.S.d.P.:

RA Dr. Ulrich Dieckert
DIECKERT
RECHT UND STEUERN GbR

Gertraudenstraße 20
10178 Berlin
Telefon: 030 278707
Telefax: 030 278706
E-Mail: berlin@dieckert.de

Redaktion/Beiträge:

Dr. Ulrich Dieckert, RA
Bernd Kimmich, RA
Hendrik Bach, RA
Markus Fiedler, RA
Dr. Benedikt Overbuschmann, RA
Konstantin Trakis, RA
Christian Zeiske, RA
Juliane Hoffmann, RA
Dr. Annette Funk, StBin

Kooperationspartner:

Stephan Sumpf, StB
Gertraudenstraße 20
10178 Berlin
www.sts-steuerkanzlei.de

Andreas Roschkowski, WP, StB
Kollastraße 116
22453 Hamburg
www.wskr.de

Matthias Witt, WP, StB
Alte Rabenstraße 32
20148 Hamburg
www.wpwitt.de

www.dieckert.de
www.bauleiterschulung.de
www.dieckert-baurecht.de

AKTUELLES

Das neue Bauvertragsrecht

1. VORBEMERKUNG

Die gesetzlichen Neuregelungen im Bauvertragsrecht sind inhaltlich überschaubar, werden in der Praxis gleichwohl erhebliche Auswirkungen haben.

Mit der Reform wurde die Regelung zu Abschlagszahlungen (§ 632 a BGB) überarbeitet. Ferner wurde die Kündigung eines Bauvertrages aus wichtigem Grund gesetzlich geregelt, wobei sich inhaltlich gegenüber der bisherigen Rechtsprechung zur Kündigungsmöglichkeit aus wichtigem Grund wenig bis nichts ändern dürfte.

Wichtiger als die beiden zuvor genannten Änderungen sind die neuen Vorschriften zur Abnahme, wobei abzuwarten bleibt, ob diese Änderungen tatsächlich wesentliche praktische Auswirkungen haben werden.

Dieses kann von den jetzt neu ins Gesetz aufgenommenen Nachtragsvorschriften auf jeden Fall angenommen werden. Zum einen existiert nun erstmals eine gesetzliche Regelung für nach Vertragsabschluss erfolgende Leistungsänderungen, zum anderen hat der Gesetzgeber Verfahrensregelungen für Nachtragsstreitigkeiten geschaffen, die von enormer praktischer Bedeutung sein werden.

2. NACHTRAGSVORSCHRIFTEN

In einem gesonderten Kapitel „Bauvertrag“ sind nunmehr auch im BGB Nachtragsvorschriften enthalten. Bisher war dies ausschließlich in der VOB/B der Fall. Während die VOB/B Leistungsänderungen und Zusatzleistungen und bei den Zusatzleistungen für die Vertragserfüllung erforderliche und nicht erforderliche Zusatzleistungen kennt, unterscheidet das BGB nunmehr zwischen einer Änderung des vereinbarten Werkerfolges und einer Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig ist. Eine Unterscheidung zwischen Leistungsänderungen und Zusatzleistungen gibt es also nicht.

Unter vereinbartem Werkerfolg versteht der Gesetzgeber ein mangelfreies, funktionsgerechtes Werk, wobei nach der Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff unterstellt wird, dass die Parteien schon bei Vertragsabschluss stillschweigend vereinbaren, dass die Werkleistung völlig unabhängig von dem Inhalt des Leistungsverzeichnisses und der Pläne in jedem Falle „funktionstauglich“ sein

solle, worunter auch die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik verstanden wird. Man kann darüber diskutieren, ob es sich hierbei in Wirklichkeit nur um eine einseitige Erwartungshaltung des Auftraggebers handelt, aber der Gesetzgeber hat diesen Werkbegriff seinen Nachtragsvorschriften zugrunde gelegt.

Leistungsänderungen, die zur Erreichung des (stillschweigend) vereinbarten Werkerfolges notwendig sind, muss der Auftragnehmer in jedem Falle ausführen. Leistungen, die eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges bedeuten, nur dann, wenn die Erbringung der geänderten Leistung für ihn zumutbar ist. Die Regelung im BGB geht damit über das Anordnungsrecht gemäß § 1 Abs. 4 VOB/B hinaus, denn bei einem VOB/B-Vertrag kann der Auftragnehmer ohne weitere Begründung die Ausführung von Zusatzleistungen verweigern, die für die Erfüllung des Vertrages im Sinne eines mangelfreien funktionsgerechten Bauwerkes nicht erforderlich sind.

Am
wichtigsten
sind die
Nachtrags-
vorschriften

Andererseits gibt es bei Leistungsänderungen, die für die Vertragserfüllung nicht erforderlich sind, in der VOB/B bislang keine Einschränkung dahingehend, dass der Auftragnehmer solche Leistungsänderungen nur dann ausführen muss, wenn diese für ihn zumutbar sind.

Wird weiterhin die VOB/B vereinbart, ändert sich hinsichtlich der Anordnungsrechte erst einmal nichts, weil die Regelungen der VOB/B die gesetzlichen Anordnungsrechte verdrängen. Auftraggeber müssen sich an dieser Stelle aber fragen, ob es nicht sinnvoll ist, zukünftig hinsichtlich des Anordnungsrechtes vorrangig auf die Regelungen des BGB Bezug zu nehmen.

Ob dies auch für die Vergütungsregelungen für Nachtragsleistungen gilt, ist eine spannende Frage und bleibt abzuwarten. Gemäß § 650 c BGB ist der Mehr- oder Minderaufwand bei Leistungsänderungen nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Es findet ausdrücklich kein Rückgriff auf die Urkalkulation oder Vertragskalkulation statt, außer der Unternehmer selbst beruft sich auf eine vertragsgemäß hinterlegte Urkalkulation.

Fortsetzung auf Seite 3

AKTUELLES*Fortsetzung von Seite 2*

In diesem Fall wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung den vermehrten oder verminderten Aufwand nach tatsächlich erforderlichen Kosten zutreffend wiedergibt. Nach dem Text der Vorschrift kann der Auftraggeber hingegen nicht verlangen, dass der Auftragnehmer sein Nachtragsangebot auf der Basis der hinterlegten Urkalkulation erstellt. Allerdings kann dies natürlich vertraglich vereinbart werden.

Die VOB/B stellt demgegenüber nicht auf eine „vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation“ ab. Zwar spricht auch die VOB/B in § 2 Abs. 5 und § 2 Abs. 6 von „Mehr- oder Minderkosten“ der geänderten Leistung und den „besonderen Kosten der geforderten Leistung“. Diese Vorschriften wurden von den meisten Baujuristen und Baubetriebswirtschaftlern bisher aber so verstanden, dass die Ermittlung der Mehr- oder Minderkosten bei Änderungsleistungen und der besonderen Kosten bei Zusatzleistungen auf kalkulatorischer Grundlage erfolgt, wobei eine bei Vertragsabschluss fehlende Kalkulation auch noch im Nachhinein erstellt werden kann/muss.

Insoweit ist allgemein der Satz geläufig: „Guter Preis bleibt guter Preis und schlechter Preis bleibt schlechter Preis“, der die Problematik allerdings nur verkürzt wiedergibt. Nach den neuen gesetzlichen Regelungen ist es hingegen so, dass es bezogen auf die ursprünglich geschuldete Leistung bei dem vertraglichen Preisniveau bleibt, hingegen bezüglich der zusätzlichen Leistungen und der Ermittlung der Kostendifferenz zwischen Vertragsleistung und angeordneter Nachtragsleistung auf tatsächlich erforderliche Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäfts-kosten, Wagnis und Gewinn abgestellt wird. Hat der Auftragnehmer bestimmte Leistungspositionen mit Unterdeckung kalkuliert, ist die gesetzliche Berechnungsmethode für ihn günstiger, ist hingegen eine Leistung mit einem überdurchschnittlich guten Preis kalkuliert und beauftragt worden, ist Nachtragspreisberechnung auf der Basis der vertragsgemäß hinterlegten Urkalkulation für ihn günstiger. Man kann vermuten, dass der Auftragnehmer im letztgenannten Fall versuchen wird, das Nachtragsangebot auf seine vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkula-

tion zu stützen, um den überdurchschnittlichen Preis auch für Nachtragsleistungen fortzuschreiben. Zwar wird gesetzlich nur vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung die tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen widerspiegelt. Der Auftraggeber kann diese Vermutung widerlegen.

Wenn der Auftragnehmer beim BGB-Werkvertrag künftig nach der „Rosinentheorie“ bei schlecht kalkulierten Positionen auf den Nachweis der tatsächlich erforderlichen Kosten und bei gut kalkulierten Positionen auf die vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation zurückgreifen kann, dann besteht für den Auftraggeber regelmäßig kein Anlass, die Hinterlegung einer Urkalkulation vertraglich zu vereinbaren.

Auch bei der Ankündigungspflicht für zusätzliche Vergütungsansprüche weichen die neuen gesetzlichen Regelungen von der VOB/B ab. Bekanntlich gibt es bei Leistungsänderungen nach § 2 Abs. 5 VOB/B überhaupt keine Ankündigungspflicht für den Auftragnehmer. Nur für Zusatzleistungen ist in § 2 Abs. 6 VOB/B geregelt, dass der Auftragnehmer den Anspruch auf zusätzliche Vergütung vor der Ausführung der Leistungen ankündigen muss.

Schon bisher ist allerdings in vielen Bauverträgen vorgeschrieben, dass die Ankündigungspflicht auch für Leistungsänderungen gelten soll. Ferner wird der Auftragnehmer häufig verpflichtet, nicht nur die Mehrkosten anzukündigen, sondern ein konkretes Nachtragsangebot vorzulegen. Diese weithin übliche Vertragspraxis ist nun in die neue Gesetzgebung übernommen worden.

Der Auftragnehmer ist nunmehr verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen. Diese Verpflichtung gilt nur dann nicht, wenn der Auftragnehmer auch nicht zur Ausführung der Nachtragsleistung verpflichtet ist, weil es sich um eine Änderung des verein-

barten Werkerfolges handelt und die Ausführung der Änderungsleistung für den Auftragnehmer nicht zumutbar ist. In der Gesetzesbegründung wird beispielhaft aufgezählt, dass sich die Unzumutbarkeit aus den technischen Möglichkeiten, der Ausstattung und der Qualifikation des

Bauunternehmers ergeben kann, aber auch aus betriebsinternen Vorgängen. Zu denken ist hier an mangelnde Kapazitäten für die Ausführung umfangreicher Zusatzleistungen, die zur Erreichung des Werkerfolges nicht erforderlich sind. Wir möchten noch einmal wiederholen, dass hierin eine Abweichung von der VOB/B liegt, denn gemäß § 1 Abs. 4 VOB/B kann der Auftragnehmer die Erbringung für den Werkerfolg nicht erforderlicher Zusatzleistungen ohne Begründung ablehnen bzw. von einer vorherigen Einigung über die Vergütung und sonstige Umstände der Leistungserbringung (z.B. Termine) abhängig machen. Das gilt bei Vereinbarung der

VOB/B auch weiterhin.

An dieser Stelle wird deutlich, dass es höchst fraglich ist, ob die bisherigen Nachtragsregelungen in der VOB/B zukünftig Bestand haben können. Ein Nebeneinander von sich teilweise überlappenden und teilweise widersprechenden gesetzlichen und vertraglichen Regelungen ist der Rechtssicherheit nicht zuträglich. Zudem sind die Vergütungsregelungen für Nachträge in der VOB/B offensichtlich nicht ausreichend klar formuliert, sonst könnte es nicht so viele unterschiedliche Auffassungen über die richtige Berechnungsmethode bezüglich der Vergütung von Nachtragsleistungen geben.

Für die Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen ist es darüber hinaus wichtig, wer nach den vertraglichen Vereinbarungen die „Planungsverantwortung“ trägt. Hat der Auftraggeber die auszuführenden Leistungen geplant, muss er den Auftragnehmer auch für die geänderten oder zusätzlichen Leistungen eine Ausführungsplanung zur Verfügung stellen. Bevor dies nicht geschehen ist, ist der Unternehmer nicht verpflichtet, ein Nachtragsangebot zu erstellen. Ob der Auftraggeber in diesen Fällen auch ein LV für die geänderten Leistungen erstellen muss, ist allerdings weiterhin unklar.

Eine für manche Auftragnehmer höchst problematische Regelung findet sich im folgenden § 650 c BGB. Hiernach steht dem Auftragnehmer keinerlei Vergütung für zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges erforderliche Nachtragsleistungen zu, wenn der Auftragnehmer vertraglich auch die Planung seiner vertraglichen Leistungen übernommen hat.

Fortsetzung auf Seite 4

Wann sind Nachtragsleistungen für den AN unzumutbar?

Höhe der Vergütung nach BGB anders als nach VOB/B!

AKTUELLES

Fortsetzung von Seite 3

Hat ein Auftragnehmer beispielsweise ein Angebot auf der Basis von Einheitspreisen abgegeben und stellt er nach Vertragsabschluss bei Erstellung der Planung fest, dass er in seinem Angebot notwendigen Leistungen übersehen oder Leistungen technisch falsch angeboten hatte, besteht nach dieser Vorschrift keinerlei Vergütungsanspruch für erforderliche Zusatz- oder Änderungsleistungen. Die Problematik wird an folgendem Beispiel deutlich:

Ein Auftragnehmer wird mit umfangreichen Renovierungsarbeiten an einem alten Bauernhaus beauftragt. Er erstellt selbst das Leistungsverzeichnis, welches einen Sumpfkalkanstrich direkt auf das Mauerwerk vorsieht. Bereits wenige Wochen nach Abschluss der Fassadenanstricharbeiten zeigen sich Abplatzungen des Anstrichs. Es stellt sich heraus, dass vorher eine Untergrundvorbehandlung hätte stattfinden müssen, die der Auftragnehmer aber nicht angeboten und nicht ausgeführt hatte. Klar ist, dass der Auftragnehmer in solchen Fällen allein für die aufgetretenen Schäden haftet (OLG Köln, IBR 1994, 150). Was aber wäre nach der bisherigen Rechtslage passiert, wenn der Auftragnehmer nach Vertragsabschluss einen Fachberater des Farbenherstellers konsultiert und anschließend ein Nachtragsangebot für die notwendige Untergrundbehandlung vorgelegt hätte? Es gab bislang keine einheitliche Rechtsprechung, dass der Auftragnehmer in solchen Fällen keine Vergütung für die nach Vertragsabschluss als erforderlich erkannten Zusatzleistungen erhält. Das wird sich mit der Neuregelung ändern.

Auftragnehmer werden sich fragen, wie sie mit der neuen Gesetzeslage umgehen sollen. Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die von diesem Leitbild abweichen, müssen sich daran messen lassen, ob der Auftraggeber durch die Abweichungen (z. B. Vorbehalte auf Vergütungsanpassung bei nachträglich erkannten Lücken im Leistungsverzeichnis) unangemessen benachteiligt wird.

3. VERFAHREN BEI STRITTIGEN NACHTRAGSLEISTUNGEN

Die wohl gravierendsten Auswirkungen auf die Baupraxis werden die Verfahrensvorschriften für strittige Nachtragsleistungen haben. Der Gesetzentwurf geht - wie auch die VOB/B - davon aus, dass die Parteien sich grundsätzlich bei Streitigkeiten über Nachtragsleistungen gütlich

einigen sollen. Zukünftig kann jedoch gerichtliche Hilfe in einem einstweiligen Verfügungsverfahren in Anspruch genommen werden, wenn eine solche Einigung nicht zustande kommt.

Das betrifft zunächst die Frage der Ausführung der Nachtragsleistungen. Macht der Auftragnehmer geltend, die Ausführung einer nicht für die Erreichung des Werkerfolges notwendigen Leistungsänderung sei für ihn nicht zumutbar und kommt es innerhalb von 30 Tagen nicht zu einer Einigung, kann der Auftraggeber die Leistungsänderung anordnen und, falls der Auftragnehmer sich weiterhin weigert, den Anspruch auf Ausführung der Nachtragsleistung im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen.

Können sich die Parteien nicht über die Nachtragsvergütung einigen, ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Ausführung der Leistung 80 % der in seinem Nachtragsangebot genannten Mehrvergütung abzurechnen. Will der Auftraggeber dies nicht bezahlen, muss er eine einstweilige Verfügung hiergegen erwirken, anderenfalls kommt er in Zahlungsverzug mit der Folge, dass der Auftragnehmer seine Leistungen einstellen könnte. Entschließt sich der Auftraggeber, die seiner Meinung nach überhöhte Nachtragsvergütung in Höhe von 80 % zu bezahlen und stellt sich bei der Schlussabrechnung - gegebenenfalls Jahre später im gerichtlichen Verfahren - heraus, dass die Abrechnung des Auftragnehmers tatsächlich überhöht war, hat dieser die zu viel erhaltenen Beträge mit Zinsen zurückzahlen.

Gerade Projekte von öffentlichen Auftraggebern, bei denen die Prüfung strittiger Nachtragsleistungen häufig unverhältnismäßig lange dauert, stellen die neuen gesetzlichen Regelungen eine echte Verbesserung für den Auftragnehmer dar. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass es zu vermehrten Rechtsstreitigkeiten kommt, weil der Auftraggeber bei deutlich überhöhten Nachtragsforderungen nunmehr zum Handeln gezwungen wird. Ferner sind Ausweichstrategien der Auftraggeberseite denkbar, beispielsweise indem verstärkt Mängleinhalte vorgenommen werden, um die Zahlung tatsächlich oder vermeintlich überhöhter Nachtragsabrechnungen wirtschaftlich zu kompensieren.

In jedem Fall dürfte das Haftungsrisiko baulei-

tender Architekten und Ingenieure steigen. Zum einen deshalb, weil das Gesetz eine 30-Tages-Frist für die Einigung vorsieht, was häufig den Bauablauf behindern dürfte. Ob die Rechtsprechung hier weiterhilft, wird abzuwarten sein. Zum anderen aber deshalb, weil der Auftraggeber noch häufiger als bisher argumentieren wird: „Hätten Sie die Leistungen von vornherein vollständig und richtig ausgeschrieben, wäre es gar nicht erst dazu gekommen, dass wir 80 % einer strittigen Nachtragsvergütung zahlen müssen, wenn wir keine anders lautende gerichtliche Entscheidung herbeiführen.“

In jedem Fall werden die neuen Verfahrensregelungen dazu führen, dass die Parteien stärker als bislang zu einer gütlichen Einigung über Nachtragsleistungen motiviert werden, denn an permanenten einstweiligen Verfügungsverfahren während eines laufenden Bauvorhabens können beide Seiten kein ernsthaftes Interesse haben. Genau dies war auch das erklärte Ziel des Gesetzgebers.

4. ABNAHME

Durch das Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen aus dem Jahr 2000 war eine Regelung in das BGB eingefügt worden, nachdem es einer Abnahme gleichsteht, wenn der Auftraggeber innerhalb einer ihm vom Auftragnehmer gesetzten angemessenen Frist die Abnahme nicht erklärt, obwohl er dazu verpflichtet ist (weil die Leistungen im Wesentlichen vertragsgerecht fertiggestellt sind).

Der Vorteil dieser bisherigen Regelung war, dass eindeutig klar war, dass die Abnahmewirkungen auch dann eintraten, wenn der Auftraggeber zwar Mängel rügte, sich aber später herausstellte, dass die gerügten Mängel nicht so wesentlich waren, als dass sie den Auftraggeber zu einer Abnahmeverweigerung hätten berechtigen können. Der Nachteil der bisherigen Regelung bestand darin, dass ein Auftraggeber auch ohne Begründung die Abnahme verweigern oder einfach schweigen konnte und die Abnahmewirkungen jedenfalls dann nicht eintraten, wenn sich später herausstellte, dass tatsächlich wesentliche Mängel vorgelegen hatten (egal, ob der Auftraggeber diese Mängel überhaupt kannte oder nicht). Diese zuletzt genannte Problematik wollte der Gesetzgeber regeln. Nunmehr ist vorgesehen, dass der Auftraggeber nach einem Abnahmeverlangen des Auftragnehmers eine Erklärung abgeben muss, ob er die Leistungen abnimmt oder die Abnahme verweigert.

Fortsetzung auf Seite 5

**Eine
Einstweilige
Verfügung
für
Nachträge**

**Hohes
Risiko
bei Übernahme
der Planung
durch den AN**

AKTUELLES

Fortsetzung von Seite 4

Will er die Abnahme verweigern, muss er den oder die Mängel nennen, die ihm nach seiner Auffassung zur Abnahmeverweigerung berechtigen.

Eine Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln hat der Gesetzgeber bewusst nicht vorgenommen, weil die Unterscheidung im Einzelfall schwierig sei. Das bedeutet aber im Ergebnis, dass der Auftraggeber auch unwesentliche Mängel zur Begründung seiner Abnahmeverweigerung heranziehen kann. Ob dann trotzdem die Abnahmewirkungen eintreten, weil der Auftraggeber ja verpflichtet gewesen wäre, die Abnahme zu erklären, lässt sich dem Gesetzestext nicht entnehmen.

Wir gehen aber davon aus, dass die Rechtsprechung dies bejahen wird, denn mit der gesetzlichen Neuregelung war eine Verbesserung für den Auftragnehmer beabsichtigt, und keine Verschlechterung. Nach wie vor ist die Abnahme eine Hauptpflicht des Auftraggebers und dieser gerät durch eine unberechtigte Abnahmeverweigerung in Abnahmeverzug. Dies ist durch die Neuregelung keineswegs ausgeschlossen.

Ergänzt wird die gesetzliche Neuregelung zur Abnahme durch eine völlig neue Vorschrift, die dem Auftragnehmer das Recht gibt, nach einer Verweigerung der Abnahme eine gemeinsame Feststellung des Zustandes der Leistungen zu verlangen. Über diese Zustandsfeststellung soll ein Protokoll angefertigt werden, welches von beiden Seiten unterschrieben werden soll. Bleibt der Auftraggeber an dem vereinbarten oder einem vom Auftragnehmer mit einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, kann der Auftragnehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Auch in diesem Fall muss ein Protokoll angefertigt werden.

Bei dieser Regelung geht es im Wesentlichen darum, dass der Unternehmer hierdurch besser nachweisen kann, dass es zu nachträglichen Beschädigungen seiner Werkleistung gekommen ist.

Nicht ausdrücklich geregelt ist damit, ob der Auftragnehmer auch eine Zustandsfeststellung lange vor Fertigstellung des Werkes verlangen kann, wenn Teile der Leistungen vorzeitig in Benutzung genommen werden.

Hat der Auftragnehmer die Leistungen an den Auftraggeber übergeben und ist in der Zustands-

feststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Auftraggeber zu vertreten ist. Die Vermutung gilt allerdings nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden kann (z. B. unzureichende Aufkantungshöhe an einem Balkon).

5. ABSCHLAGSZAHLUNGEN

Zur Erinnerung: Bis zum Jahr 2000 gab es im BGB überhaupt keine Regelungen zu Abschlagszahlungen. Nur bei einem VOB/B-Werkvertrag konnte der Unternehmer Abschlagszahlungen verlangen. Die damals eingefügte Regelung des § 632 a BGB sah jedoch im Unterschied zur VOB/B vor, dass der Unternehmer nur für „vertragsgemäßerbrachte Leistungen“ Anspruch auf Abschlagszahlungen hatte. Hieraus wurde seitens der Gerichte gefolgert, dass Leistungen, die mit Mängeln behaftet sind, nicht in eine Abschlagsrechnung aufgenommen werden dürfen. In einem ersten Reparaturversuch im Jahr 2009

wurde eine Regelung eingefügt, dass wegen unwesentlicher Mängel die Abschlagszahlung nicht verweigert werden kann. Es blieb aber dabei, dass der Auftraggeber wegen eines wesentlichen Mangels die Zahlung einer Abschlagsrechnung verweigern konnte. Außerdem stellte die bisherige gesetzliche Regelung darauf ab, ob der Auftraggeber einen „Wertzuwachs“ erlangt hat. Auch dies war problematisch, denn es gibt Werkleistungen, die viel Geld kosten, aber nicht unbedingt den Wert des Grundstückes steigern. Viele Auftraggeber sind im Übrigen auch nicht Eigentümer des Baugrundstücks.

Alle diese Ungereimtheiten sind mit der gesetzlichen Neuregelung beseitigt. Abgestellt wird nunmehr auf den Wert der erbrachten Werkleistung, was im Regelfall der hierfür anteilig vereinbarte Vergütung entspricht.

Das Kriterium der „Vertragsgerechtigkeit“ ist entfallen, stattdessen wurde klargestellt, dass der Auftraggeber die Zahlung eines angemessenen Teils der Abschlagszahlung verweigern kann, wenn die Leistungen nicht vertragsgemäß sind. Damit entspricht die Regelung im BGB jetzt inhaltlich den Vorschriften der VOB/B.

6. PRÜFFÄHIGE SCHLUSSRECHNUNG

Nunmehr ist auch bei einem BGB-Werkvertrag die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung notwendig. Eine Schlussrechnung gilt als prüffähig, wenn der Auftraggeber nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen die Prüffähigkeit erhoben hat. Die Regelung entspricht inhaltlich im Wesentlichen der VOB/B.

7. KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND (§ 648 A BGB)

Das Werkvertragsrecht des BGB enthielt bislang überhaupt keine Kündigungsregelungen aus wichtigem Grund. Gesetzlich geregelt war nur die sogenannte freie Kündigung des Auftraggebers (§ 649 BGB). Die VOB/B regelte in den §§ 8 und 9 schon immer die Kündigungsrechte aus wichtigem Grund für Auftraggeber und Auftragnehmer, wobei die dortigen Regelungen nicht abschließend waren. In der Rechtsprechung war auch bislang schon anerkannt, dass es noch weitere, nicht in der VOB/B geregelte Kündigungsgründe gibt (z. B. Bestechung von Mitarbeitern des Auftraggebers durch den Auftragnehmer).

Der Gesetzgeber hat sich nun entschlossen, in das Bürgerliche Gesetzbuch eine allgemeine Kündigungsregelung mit dem Inhalt aufzunehmen, dass beide Seiten eines Werkvertrages den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen können, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werkes nicht zugemutet werden kann.

Für einen Bauvertrag auf Grundlage der VOB/B wird sich durch die Neufassung erst einmal nichts ändern, da diese nur ergänzend neben die Kündigungsvorschriften in §§ 8 und 9 VOB/B tritt. Allerdings könnte es sein, dass die Kündigungsmöglichkeit wegen Nichtbeseitigung von Mängeln vor Abnahme (§ 4 Abs. 7 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 VOB/B) zukünftig von den Gerichten als unwirksam behandelt wird, weil dieses sehr weitgehende Kündigungsrecht gegen das gesetzliche Leitbild einer Kündigung aus wichtigem Grund, wie es nun in § 648 a BGB enthalten ist, verstößt. ■

Die
VOB/B
wird
geändert
werden müssen

Abnahme
verweigert: AN
kann Zustands-
feststellung
verlangen

AKTUELLES

Nachbesserung = Anerkenntnis?

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass in der Vornahme von nicht nur unwesentlichen Nachbesserungsarbeiten ein (stillschweigendes) Anerkenntnis der Gewährleistungspflicht des Auftragnehmers liegen kann. Ob das der Fall ist, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu entscheiden. Maßgeblich ist dabei, ob der Auftragnehmer aus Sicht des Auftraggebers nicht nur aus Kulanz oder zur gütlichen Beilegung eines Streits, sondern in dem Bewusstsein handelt, zur Nachbesserung verpflichtet zu sein. Erheblich können hierbei vor allem der Umfang, die Dauer und die Kosten der Mangelbeseitigungsarbeiten sein (BGH, IBR 1999, 519).

Aufgrund dieser Rechtsprechung sind viele Firmen dazu übergegangen, bei der Ankündigung von Nachbesserungsarbeiten ausdrücklich zu betonen, dass diese „aus Kulanz“ erfolge, wobei eine solche Aussage auf Auftraggeberseite häufig Kopfschütteln auslöst, wenn es sich um eindeutig berechnete Mängelrügen handelt. Allerdings ist die Methode rechtlich abgesichert, denn der BGH hat entschieden, dass ein Anerkenntnis ausscheidet, wenn der Unternehmer eindeutig zum Ausdruck gebracht hat, dass er die Arbeiten ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht bzw. des Mangels durchführt (BGH, IBR 2012, 637).

Das OLG München hat in einer jetzt veröffentlichten Entscheidung betont, dass auch die Durchführung umfangreicherer Nachbesserungsarbeiten lediglich das Bemühen um Vermeidung einer Streiteskalation bedeuten kann. Maßgeblich ist nach der Rechtsprechung tatsächlich, dass man sich alle Umstände des Einzelfalles ansehen muss. Hat der Auftragnehmer etwa strittige Mängel beseitigt, um Einbehalte von der Schlussrechnungsforderung ausgezahlt zu bekommen, wird man hierin regelmäßig kein Anerkenntnis sehen können.

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Keine Mängelrechte vor Abnahme beim BGB-Vertrag!

Der Besteller kann Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werkes mit Erfolg geltend machen.

BGH, Urteil vom 19.01.2017 - VII ZR 193/15

Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer in der Errichtungsphase (vor Abnahme) wiederholt zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Dem Auftragnehmer gelingt es nicht, den Mangel zu beseitigen. Daraufhin lehnt der Auftraggeber weitere Mangelbeseitigungsversuche durch den Auftragnehmer ab und verlangt einen Kostenvorschuss, da er die Mängel selbst beseitigen möchte. Der Auftragnehmer beruft sich darauf, dass dem Auftraggeber vor der Abnahme bei einem BGB-Vertrag keine Mängelrechte zustehen würden.

**Grundsatz-
urteil
klärt
langjährige
Streitfrage**

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Jahrelang war unklar und unter Baujuristen umstritten, ob der Auftraggeber bei einem BGB-Vertrag schon vor der Abnahme Mängelansprüche geltend machen könne. Von den Oberlandesgerichten wurde mehrheitlich die Ansicht vertreten, der Auftraggeber könne im Regelfall erst nach der Abnahme Mängelansprüche geltend machen.

Der BGH hat diese Frage nunmehr mit dem vorliegenden Urteil entschieden. Danach kann sich der Auftraggeber vor der Abnahme nicht auf Mängelrechte berufen. Er kann also vom Auftragnehmer vor der Abnahme insbesondere nicht die Beseitigung von Mängeln fordern, die in der Bauphase festgestellt wurden.

Eine Ausnahme hiervon lässt der BGH nur zu, wenn der Auftraggeber keine Erfüllung mehr verlangen könne und das Vertragsverhältnis der Parteien in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen sei.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Das Urteil hat für die Praxis große Bedeutung, und zwar sowohl für einen BGB als auch für einen VOB/B-Vertrag. Beim BGB-Vertrag wird

der Auftraggeber zukünftig im Regelfall bis zur Abnahme warten müssen, bevor er Mängelansprüche durchsetzen kann. Das bedeutet indes nicht, dass der Auftraggeber vor der Abnahme rechtlos ist. Nach § 632 a Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB kann der Auftraggeber bei wesentlichen Mängeln die Zahlung von Abschlagsrechnungen verweigern. Auf diesem Weg kann er den Auftragnehmer auch schon vor Abnahme motivieren, Mängel zu beseitigen. Zudem dürften dem Auftraggeber ausnahmsweise Mängelrechte auch schon dann vor der Abnahme zustehen, wenn diese den Vertragszweck gefährden und es dem Auftraggeber nicht zumutbar ist, abzuwarten (z. B. wesentliche Mängel bei der Erstellung der Bodenplatte, die sich im Nachhinein nicht mehr oder nur durch den Komplettabriss des Gebäudes beseitigen lassen).

Verweigert der Auftragnehmer in diesen Fällen die Mangelbeseitigung endgültig, kommt eine Kündigung aus wichtigem Grund in Betracht.

Haben die Parteien die Geltung der VOB/B vereinbart, so sieht zwar § 4 Abs. 7 VOB/B die Pflicht des Auftragnehmers zur Mangelbeseitigung auch schon vor der Abnahme vor. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes steht die Vorschrift allerdings auf dem Prüfstand. Vieles spricht dafür, dass die Regelung einer AGB-Inhaltskontrolle nicht standhält und insoweit unwirksam ist, weil der Auftraggeber auch bei geringfügigen Mängeln den gesamten Vertrag kündigen darf. Insoweit führt das Urteil zur erheblicher Rechtsunsicherheit, etwa wenn der Auftraggeber wegen Mängeln dem Auftragnehmer nach § 4 Abs. 7 i. V. m. § 8 Abs. 3 VOB/B kündigen möchte.

Die Rechtsprechung könnte also dazu führen, dass der Auftraggeber zukünftig die Abnahme abwarten und erteilen muss. Dabei sollte er darauf achten, dass er sich die Mängelrechte wegen der vorliegenden Mängel vorbehält. Erst nach Ablauf einer zur Mangelbeseitigung gesetzten Frist kann der Auftraggeber dann zur Selbstvornahme greifen. ■

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Umlage von Baustrom und Bauwasser auf den AN ist unzulässig!

Die in Bauverträgen übliche Klausel, wonach von der Schlussrechnung des AN für die Bereitstellung und Inanspruchnahme von Bauwasser sowie Baustrom und den entsprechenden Verbrauch ein Betrag abgezogen wird, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen und ist damit unwirksam.

OLG Hamburg, Urteil vom 04.12.2013 - 13 U 1/09 (Nichtzulassungsbeschwerde durch den BGH zurückgewiesen, Beschluss vom 29.06.2016 - VII ZR 3/14)

Mit einer erst jetzt veröffentlichten Entscheidung aus dem Jahre 2013 hat sich das OLG Hamburg mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine Klausel, die einen Auftraggeber berechtigt, die Kosten für die Zurverfügungstellung von Bauwasser oder Baustrom von der Schlussrechnung abzuziehen. In einem zwischen der Klägerin und der Beklagten geschlossenen Bauvertrag war vereinbart, dass für die Bereitstellung und Inanspruchnahme von Baustrom sowie Bauwasser, für den Verbrauch von Wasser und Strom sowie für die Mitbenutzung von Wasch- und Toilettenanlagen ein Betrag von 1,8 % der Nettoauftragssumme abgezogen wird. Leider kann dem Sachverhalt des Urteils der genaue Wortlaut der Klausel nicht entnommen werden. Im Hinblick auf den mitgeteilten Sachverhalt erscheint es jedoch wahrscheinlich, dass diese Klausel dem üblicherweise in Bauverträgen vereinbarten Text entspricht.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Das OLG Hamburg macht mit dieser Klausel kurzen Prozess. Es erachtet diese Klausel als einen Verstoß gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, denn aus der Sicht des OLG Hamburg würde diese Klausel den Auftragnehmer unangemessen benachteiligen. Die unangemessene Benachteiligung ergäbe sich wegen der fehlenden Anknüpfung an die

tatsächliche Abnahme von Wasser und Strom.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

In Bauverträgen findet sich regelmäßig eine Klausel, mit der der Auftragnehmer an den Kosten für die Bereitstellung von Bauwasser und Baustrom und gegebenenfalls auch die Kosten für die Bauendreinigung beteiligt werden soll. Diese Klausel wird regelmäßig von den Bauvertragsparteien nicht in Frage gestellt. Nach der Rechtsprechung des OLG Hamburg wird diese Klausel in Zukunft eine verstärkte Beachtung erfahren. Die Rechtsprechung des OLG Hamburg ist bereits vor ca. 20 Jahren durch das OLG Stuttgart (Urteil vom 25.07.1997 - 2 U 4/97) sowie dem OLG Hamm (Urteil vom 21.03.1996 - 17 U 93/95) ähnlich entschieden worden.

Die Rechtsprechung zu den sogenannten Umlageklauseln ist jedoch uneinheitlich. Der BGH hat eine solche Umlageklausel in einem anderen Zusammenhang als wirksam erachtet (Urteil vom 10.06.1999 - VII ZR 365/98). Maßgebend ist daher die Formulierung der Klausel, um eine Unwirksamkeit i. S. d. AGB-Rechts zu vermeiden. Bei der Formulierung der Klausel ist daher darauf zu achten, dass klargestellt wird, dass der Auftraggeber den Auftragnehmer mit Wasser und Strom beliefert. Außerdem muss die Höhe der Umlage angemessen sein. In dem vorliegenden Fall waren 1,8 % eindeutig zu viel, weil das mit tatsächlichen pauschalierten Kosten nichts zu tun hat. Bei der Formulierung einer Umlageklausel ist darauf zu achten, dass konkrete Leistungspflichten des Auftraggebers definiert werden. ■

Vorsicht bei der Formulierung von Umlageklauseln

AKTUELLES

Der Verbraucherbaupvertrag

Mit der Reform des Bauvertragsrechtes werden erstmals Spezialregelungen für Verbraucherbaupverträge in das BGB aufgenommen. Wer nun meint, dass jeder mit einem Verbraucher (privaten Häuslebauer) geschlossene Bauvertrag ein Verbraucherbaupvertrag ist, der irrt. Die Neuregelungen betreffen nur solche Verträge, bei denen der Verbraucher die Errichtung eines Gebäudes oder vergleichbar umfangreiche Sanierungsarbeiten (z. B. Entkernung) beauftragt. Für Verträge über Einzelgewerke (z. B. Heizungsanlage, Estrich oder technische Gebäudeausrüstung) gelten die Neuregelungen nicht. Der Anwendungsbereich der Regelungen über den Verbraucherbaupvertrag ist also sehr beschränkt.

Liegt ein Verbraucherbaupvertrag vor, so ist der Auftragnehmer zukünftig verpflichtet, eine aussagekräftige Baubeschreibung zu erstellen und dem Auftraggeber rechtzeitig vor Vertragsabschluss auszuhändigen (§ 650 j BGB). Die notwendigen Mindestangaben ergeben sich aus Artikel 249 § 2 EG BGB. Unklarheiten in der Baubeschreibung gehen zulasten des Auftragnehmers (§ 650 j Abs. 2 BGB). Der Auftragnehmer muss zukünftig verbindliche Angaben zum Fertigstellungstermin bzw. zur Länge der Ausführungsfrist machen. Diese Angaben werden verbindlicher Vertragsinhalt. Zudem erhält der Auftraggeber ein generelles 14tägiges Widerrufsrecht, soweit der Bauvertrag nicht notariell beurkundet wurde. Der Auftragnehmer muss den Auftraggeber über das Widerrufsrecht belehren. Schließlich soll der Auftraggeber beim Verbraucherbaupvertrag nur noch 90 % seiner Gesamtvergütung in Abschlagsrechnungen abrechnen dürfen. Daneben steht dem Auftraggeber - wie schon jetzt - das Recht zu, 5 % als Sicherheit für die Vertragserfüllung einzubehalten.

WWW.BAULEITERSCHULUNG.DE

Schulungen im 2. Quartal 2017

Bei unserem Schulungsprogramm für das 2. Quartal 2017 setzen wir einen Schwerpunkt auf das neue BGB-Bauvertragsrecht. Daneben finden wieder unsere Bauleiterschulungen sowie Spezialschulungen zum Bau- und Vergaberecht statt. Wenn Sie diese Seminare als Inhouse-Schulungen buchen wollen, sprechen Sie bitte unsere zuständige Frau Goltz unter jana.goltz@dieckert.de an. Diese nimmt auch Anmeldungen zu den u. a. Sammelschulungen entgegen.

BGB-BAUVERTRAGSRECHT 2017

Die wichtigsten Neuregelungen des BGB-Bauvertrages 2017

Termin Berlin: 16.05.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 290,00 zzgl. USt

Termin Frankfurt: 01.06.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Markus Fiedler
Kosten: € 310,00 zzgl. USt

Termin Hamburg: 09.06.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 310,00 zzgl. USt

Termin München: 14.06.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 310,00 zzgl. USt

Termin NRW: 04.09.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 310,00 zzgl. USt

Termin Berlin: 15.09.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 290,00 zzgl. USt

BAULEITERSCHULUNG: DIE VOB IN DER PRAXIS

Die komplette VOB/B an zwei Tagen

Termin Berlin: 01.06./02.06.2017
Dauer: 2 Tage
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 570,00 zzgl. USt

Termin Hamburg: 07.06./08.06.2017
Dauer: 2 Tage
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 590,00 zzgl. USt

Termin München-Ottobrunn:
12.06./13.06.2017
Dauer: 2 Tage
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 590,00 zzgl. USt

Termin Frankfurt/Main:
13.06./14.06.2017
Dauer: 2 Tage
Referent: RA Hendrik Bach
Kosten: € 590,00 zzgl. USt

Termin Dresden: 31.08./01.09.2017
Dauer: 2 Tage
Referent: RA Bernd Kimmich
Kosten: € 590,00 zzgl. USt

DAS NEUE VERGABERECHT

Typische Fragen und Probleme bei Ausschreibung und Vergabe öffentlicher Bauaufträge

Termin: 10.05.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert
Kosten: € 290,00 zzgl. USt

EINFÜHRUNG IN DIE VOB

Die VOB/B an einem Tag (Vergütung und Nachträge; Ausführungsfristen und Behinderungen; Abnahme und Mängel; Stundenlohnarbeiten; Abrechnung; Sicherung der Werklohnforderung)

Termin: 18.05.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Markus Fiedler
Kosten: € 290,00 zzgl. USt

MÄNGEL, ABNAHME UND BEWEISSICHERUNG

Mangelbegriff, Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht, Beweissicherung und gesamtschuldnerische Haftung zwischen Auftragnehmer und Architekten bzw. Ingenieure

Termin: 08.06.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Hendrik Bach
Kosten: € 290,00 zzgl. USt

15 TIPPS UND TRICKS FÜR AUFTRAGGEBER

Auswahl des richtigen Vertragstyps, (wirksame) Nachtragsregelungen, Nachtragsprüfung, Abwehr von (finanziellen) Ansprüchen des Auftragnehmers bei Bauzeitverlängerung, typische Tricks der Auftragnehmer

Termin: 13.06.2017
Dauer: 1 Tag
Referent: RA Markus Fiedler
Kosten: € 290,00 zzgl. USt