

GESETZESÄNDERUNG: Das neue Bauvertragsrecht

Teil 3: Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der Schriftform (§ 650h BGB)

Das neue Bauvertragsrecht (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 23) ist seit **01.01.2018 (!)** in Kraft.

In § 650h BGB (n.F.) findet sich eine eher unscheinbar daher kommende Regelung, die erhebliche Auswirkungen auf die Praxis haben wird. Bereits heute steht zu vermuten bzw. zu „befürchten“, dass die Missachtung dieser neuen gesetzlichen Regelung aufgrund Unkenntnis des Kündigenden oder aber jahrelanger gegenteiliger Praxis („*Das haben wir immer so gemacht*“) zahlreiche Rechtsstreitigkeiten hervorrufen bzw. maßgeblich die Entscheidungen beeinflussen wird.

§ 650h BGB lautet schlicht:

„Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form“.

Nicht für den Werkvertrag im Allgemeinen (z.B. Reparatur des KFZ, Softwareprogrammierungsverträge etc.), sondern für den Bauvertrag bedarf die Kündigung künftig der Schriftform. Kraft Verweis (§ 650q) gilt dies auch für den Architekten-/Ingenieurvertrag. Das Schriftformerfordernis gilt für jede Art der Kündigung des Bauvertrages, d.h. sowohl diejenige aus wichtigem Grund, als auch für die sog. freie Kündigung.

In der Praxis sind bislang – gerade auch im Bereich der jetzigen Bauverträge (§§ 650a ff BGB) – Kündigungserklärungen per E-Mail oder Fax an der Tagesordnung und üblich. Weder der Fauxdruck, noch die „normale“ E-Mail (d.h. ohne elektronische Signatur) genügen indes dem Schriftformerfordernis. Die Kündigung per E-Mail oder Fax ist folglich nichtig (§ 125 BGB).

Erklärt der Auftraggeber/Besteller die Kündigung ohne Beachtung der Schriftform, dürften in der Praxis regelmäßig vermutlich andere „*Verhaltensweisen*“ des Auftraggebers ergänzend hinzutreten. So kommt bspw. in Betracht, dass der Besteller gleichzeitig ein Baustellenverbot ausspricht oder die Arbeiten durch Dritte fertigstellen lässt. Die Rechtsfolgen sind in diesen Fällen zwar dogmatisch andere als bei der Kündigung (etwa § 326 Abs. 2 BGB), im Ergebnis aber zumeist praktisch ähnlich.

Für den Werkunternehmer der die Kündigung ohne Beachtung des Schriftformerfordernisses ausspricht, kann dies indes erhebliche Folgen haben. Dieser verweigert basierend auf seiner (unwirksamen) Kündigung häufig die weitere Leistung, schafft indes keinen Ersatz durch die vorgenannten anderen Verhaltensweisen. Es drohen Schadensersatz- und weitere Ansprüche.

Für beide Beteiligten kann die Missachtung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses zudem insbesondere bei der Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB) Konsequenzen haben. Diese kann gem. § 648a Abs. 3 iVm § 314 Abs. 3 BGB nur innerhalb angemessener Frist nach Kenntniserlangung vom Kündigungsgrund wirksam erklärt werden. Wurde die Schriftform zunächst nicht beachtet und soll „nachgeholt“ werden, droht, dass die angemessene Frist bereits abgelaufen ist.

Fazit:

Die eher unscheinbare gesetzliche Neuregelung wird in der Praxis, gerade im Bereich der „Kleinunternehmen“ und Einzelhandwerker, erhebliche Auswirkungen haben. Die schnelle E-Mail oder das kurze Fax, mit der bislang, sozusagen „mal eben“ der Vertrag gekündigt wurde, gehört der Vergangenheit an. Bis dies im „Baualltag“ angekommen ist, wird es einige Auseinandersetzungen geben und erfahrungsgemäß einiger Zeit bedürfen.

GRUNDSATZURTEIL

Haftung des Bauherrn für Brand beim Nachbarn, den Handwerker verursacht (BGH Urteil vom 09.02.2018, Az: V ZR 311/16)

Der BGH hat sich ein weiteres Mal mit der Haftung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Nachbarn für Gefahren, die von dessen Grundstück ausgehen, beschäftigt. Diesmal ging es um die äußerst relevante Frage der Haftung für einen Brand, den ein im Auftrag des Grundstückseigentümers tätiger Dachdecker verursachte.

Was war geschehen?

Die zwischenzeitlich verstorbenen Grundstückseigentümer beauftragten einen Dachdecker mit Arbeiten am Dach ihres Hauses. Den Dachdecker hatten die Grundstückseigentümer sorgfältig ausgewählt. Bei Heißklebearbeiten verursachte der Dachdecker ein Glutnest. Am Abend bemerkten die Eigentümer den Brand im Dachstuhl. Die Feuerwehr konnte das Haus der Grundstückseigentümer nicht mehr retten. Die Flammen schlugen zudem auf das angrenzende Nachbargebäude über, welches ebenfalls erhebliche Schäden erlitt. Der Dachdecker befindet sich in Privatinsolvenz und ist mittellos. Die Versicherung der Nachbarin hat dieser Schadensersatz geleistet und macht diese Ansprüche nunmehr gegenüber den Erben der verstorbenen Grundstückseigentümer gerichtlich geltend.

Entscheidung des BGH:

Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Klage ab. Zur Begründung führten beide Instanzen aus, dass den Grundstückseigentümern kein Verschulden zur Last zu legen sei, da diese den Dachdecker sorgfältig ausgewählt hatten. Auch ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 BGB analog) bestünde nicht, da die Grundstückseigentümer aufgrund der sorgfältigen Auswahl des Dachdeckers keine Störer seien.

Der BGH hob das Urteil in der Revision auf. Der Versicherung steht gegenüber den Erben der Grundstückseigentümer ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu. Vom Grundstück der Grundstückseigentümer ging für das Nachbargrundstück eine rechtswidrige Einwirkung aus, welche die Nachbarin nicht dulden musste. Die Grundstückseigentümer sind als zumindest mittelbare Störer anzusehen. Nach wertender Betrachtung sind die Grundstückseigentümer für den gefahrträchtigen Zustand verantwortlich und dieser ist den Nachbarn auch zurechenbar. Nach dem BGH kommt es auf die sorgfältige Auswahl nicht an, denn die Arbeiten wurden auf Veranlassung der Nachbarn an deren Dach ausgeführt und auch der Nutzen dieser Arbeiten wäre diesen zugeflossen.

Fazit:

Der BGH führt seine bisherige Rechtsprechung, etwa bei einer Haftung infolge eines technischen Defekts von Leitungen oder Elektrogeräten (z.B. verstellbares elektrische Bett) und einem damit zusammenhängenden Brand oder aber einem Wasserschaden auf dem Nachbargrundstück durch einen Rohrbruch, fort.

Hauseigentümern ist daher zu empfehlen insbesondere bei gefahrträchtigen Arbeiten an deren Haus/Grundstück nicht ausschließlich auf die sorgfältige Auswahl des Unternehmens zu achten – was gleichwohl extrem wichtig bleibt –, sondern auch den eigenen Versicherungsschutz zu prüfen und ggfs. zu erweitern.

Auch Bürgschaften und deren konkrete Ausgestaltung (Stichwort: Mangelfolgeschäden) sind und bleiben in diesem Kontext von großer Bedeutung.

URTEIL

Vergütung ohne Rechnung – Schwarzarbeit droht und damit keine Gewährleistungsansprüche und keine Rückzahlung

Das OLG Düsseldorf (Urteil vom 25.07.2017) hatte sich mal wieder mit der Thematik „Schwarzarbeit“ auseinandersetzen. Vorliegend aber nicht mit dem „klassischen Schwarzarbeitsfalls“, sondern mit der Bezahlung ohne Rechnung.

Vorliegend beauftragte der Auftraggeber (AG) verschiedene Leistungen beim Auftragnehmer (AN). Der AG zahlte in bar, Rechnungen wurden keine gelegt und auch vom AG nicht gefordert. Nachdem sich Mängel zeigten, nahm der AG den AN diesbezüglich in Anspruch.

Nach dem OLG Düsseldorf scheiden Ansprüche des AG gegen den AN wegen des Verstoßes gegen das Verbot von Schwarzarbeit (SchwarzArbG) aus. Zur Schwarzarbeit zählt auch die Erbringung und Ausführung von Werkleistungen, wenn dabei vom AN eine sich ergebende steuerliche Pflicht nicht erfüllt werde. Wird ein AN durch einen AG ohne Rechnungsstellung entlohnt, liegt regelmäßig ein Verstoß gegen die steuerlichen Erklärungs- und Anmeldepflichten sowie die Pflicht zur Rechnungslegung vor. Bei Bezahlung ohne Rechnung liege bereits in objektiver Hinsicht der Verstoß vor, der auch dem AG der keine Rechnung fordert bekannt ist.

Fazit:

Die „Schwarzarbeit“ beschäftigt unverändert die Gerichte. Die Risiken sind – neben den strafrechtlichen Risiken - sowohl für AG, als auch für AN gewaltig. Der Vertrag ist bei einem solchen Verstoß insgesamt nichtig.

Im Ergebnis heißt dies:

Kein Zahlungsanspruch des AN , kein Rückzahlungsanspruch des AG gegen den AN, keine Gewährleistungsansprüche des AG bei mangelhaften Leistungen und auch bei teilweiser Schwarzgeldabrede ist der gesamte Vertrag nichtig. Dies gilt nach der Entscheidung des BGH sowohl für ausdrückliche, aber auch für konkludente „Ohne-Rechnung-Abreden“ der Parteien.

Hinweis:

Die vorliegenden Ausführungen ersetzen keinesfalls eine anwaltliche Beratung im konkreten Einzelfall. Der Newsletter wurde nach bestem Wissen und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Fehler können gleichwohl nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftung, etwa für die inhaltliche Richtigkeit, wird nicht übernommen.