

Gerhart-Hauptmann-Straße 6

99096 Erfurt

Telefon: (0361) 43 05 63 7

E-Mail: [recht@raberundcoll.de](mailto:recht@raberundcoll.de)

Telefax: (0361) 43 05 63 99

In Kooperation mit:



# INFO-Post 2/2017

Bisher in 2017 erschienen:

1. Reform der Arbeitnehmerüberlassung



## Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Rechtsanwalt Manfred Raber

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Arbeitsrecht





<b><i>Einleitung</i></b>	Seite 3
<b><i><u>A Änderung der kaufrechtlichen Mangelhaftung</u></i></b>	Seiten 4 f.
<b><i><u>B Neues Werkvertragsrecht</u></i></b>	Seiten 5 ff.
I Werkvertragsrecht	Seiten 6 ff.
II Bauvertrag	Seiten 9 ff.
III Verbraucherbaupvertrag	Seiten 18 ff.
IV Architekten- und Ingenieurvertrag	Seiten 24 ff.
V Baurägervertrag	Seite 27
<b><i><u>C Prozessuales</u></i></b>	Seiten 27 f.
<b><i>Fazit</i></b>	Seiten 28 f.

## **Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung**

In seiner 221. Sitzung vom 09.03.2017 hat der Deutsche Bundestag in zweiter und dritter Lesung den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz zugestimmt.

Das nunmehr beschlossene Gesetzespaket tritt am 01.01.2018 in Kraft.

Es kann in seiner Bedeutung nicht überschätzt werden.

Der Gesetzgeber hat das Werkvertragsrecht einer tiefgreifenden Änderung unterzogen.

Folgen hat dies für alle, am Bau Beteiligten, egal ob Bauherr, Bauunternehmer, Architekt/Ingenieur, Bauträger, GU/GÜ, die beratenden Rechtsanwälte und sogar die Gerichte.

Grob zusammengefasst hat der Gesetzgeber eine Änderung der kaufvertraglichen Vorschriften (Leistungskette) vorgenommen, Eingriffe in das allgemeine Werkvertragsrecht, insbesondere ergänzende Vorschriften zum Bau- und Architektenvertrag, wobei viele abstrakt-generelle Bestimmungen dazu führen werden, dass erst die Rechtsprechung der kommenden Jahrzehnte ein rundes Bild schaffen wird.

Hervorzuheben ist, dass sich der Gesetzgeber nicht an der VOB/B orientiert, sondern beträchtlich hiervon abweicht.

Bedeutsam sind die Änderungen im Einführungsgesetz zum BGB, insbesondere Informationspflichten bei Verbraucherverträgen und Inhalt der Baubeschreibung sowie die Änderung im GVG, die einer langjährigen Forderung der Anwaltschaft Rechnung trägt, dass an den Landgerichten künftig Baukammern und an den Oberlandesgerichten Bausenate eingerichtet werden müssen.

Im Einzelnen:

## A Änderung der kaufrechtlichen Mangelhaftung

Es gehörte in der Vergangenheit zu jenen unerfreulichen Details des Kauf- und Werkvertragsrechts, dass sich in der Lieferkette eine Haftungslücke aufgetan hat, die regelmäßig zum Verhängnis des Werkunternehmers wurde.

Der Werkunternehmer bezieht Baustoffe im Rahmen eines Kaufvertrages und baut diese ein.

Ist der Baustoff mangelhaft, so trifft ihn vor oder nach Abnahme das volle Risiko.

Der Lieferant kann sich zulässigerweise im Rahmen einer ohnehin stark verkürzten Gewährleistungsfrist auf Nachlieferung beschränken.

Auf den wesentlichen Kosten, nämlich denen des Aus- und Wiedereinbaus des Baustoffes bleibt der Handwerker sitzen.

Dieses Dilemma will nunmehr der neue § 439 Abs. 3 BGB lösen.

Danach kann der Käufer vom Verkäufer nach Einbau oder Anbringung einer mangelhaften Sache nicht nur Ersatzlieferung verlangen, sondern ebenso Ersatz der für den Aus- und Einbau erforderlichen Aufwendungen.

Der Verkäufer muss die vom Käufer planmäßig an der Kaufsache vorgenommenen Veränderungen wiederherstellen oder die hierfür erforderlichen Aufwendungen erstatten.

Ausnahmen hiervon bestehen nur dann, wenn der Käufer bei Einbau den Mangel kennt.

Zu beachten ist freilich, dass § 377 HGB unberührt bleibt, d.h. die Untersuchungs- und Rügepflicht des Käufers, als im Regelfall kaufmännisch eingerichteten Betriebes.

Die ausdrücklich zu begrüßende Änderung wird daher nichts daran ändern, dass sich auch in Zukunft über Umfang, Inhalt und Rechtzeitigkeit der Mangelrüge gestritten wird.

Mit der Änderung der Einstandspflicht des Lieferanten gegenüber dem Bauunternehmer bei Lieferung mangelhafter Baustoffe wurde auch eine Ausweitung der Haftung in der Lieferantenkette vorgenommen.

Nach dem neuen § 445 a BGB kann der Verkäufer von seinem Verkäufer bzw. Lieferanten wiederum Ersatz der Aufwendungen verlangen, die er im Verhältnis zum Käufer bzw. Werkunternehmer tragen muss.

Wichtig ist, dass dies nur für neu hergestellte Sachen gilt und die Ansprüche in zwei Jahren verjähren.

Der auf Aufwendungsersatz vom Handwerker in Anspruch genommene Lieferant muss daher frühzeitig daran denken, seinem Lieferanten den Streit zu verkünden, um die Verjährung zu hemmen.

Eine Haftungsschere wird sich freilich auch in Zukunft auftun, da der Verbraucher am Ende der Leistungskette mit einer Gewährleistungsfrist von fünf Jahren auch noch nach Ablauf von zwei Jahren Mängel rügen kann, die sodann aufgrund der Beschränkung der Verjährungsfrist auf zwei Jahre in der Lieferkette dort nicht weitergereicht werden können.

Summa summarum ist die Änderung im Interesse der Handwerker/Bauunternehmer ausdrücklich zu begrüßen.

Der Gesetzgeber ist damit einer langjährigen Forderung der Handwerksverbände nachgekommen.

### B Neues Werkvertragsrecht

Nach der Schuldrechtsreform unterfielen dem Werkvertragsrecht in erster Linie die Bauverträge, Architekten- und Ingenieurverträge und der werkvertragliche Teil des Bauträgervertrages.

Nunmehr hat der Gesetzgeber eine komplette Neugliederung vorgenommen und bezeichnet den Titel 9 im BGB als „Werkvertrag und ähnliche Verträge“.

In vier Untertiteln zählt er sodann den Werkvertrag selbst, den Architekten- und Ingenieurvertrag, den Bauträgervertrag und schließlich den Reisevertrag auf.

Ausschließlich der Untertitel Werkvertragsrecht ist weiter untergliedert in Allgemeine Vorschriften, dem Bauvertrag und dem Verbraucherbauvertrag sowie der wichtigen Unabdingbarkeitsregelung unter § 650 n BGB.

### *I Werkvertragsrecht*

Zunächst hat der Gesetzgeber wesentliche Änderungen bereits in den allgemeinen Vorschriften der zukünftigen §§ 631-650 BGB vorgenommen.

1.

Nach der bisherigen Regelung konnte der Auftragnehmer **Abschlagszahlungen** dann verlangen, wenn diese mit einem Wertzuwachs im Vermögen des Auftraggebers verbunden waren.

Diese Regelung ist entfallen.

Anstelle dessen kommt es auf den Vertragswert der vertragsgerecht erbrachten Leistungen an.

Daher regelt § 632 a Abs. 1 S. 1 und 2 BGB zukünftig, dass der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern kann, wenn die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß sind.

Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Werkunternehmer.

2.

Eingeführt hat der Gesetzgeber nunmehr unter § 640 Abs. 2 BGB die **fiktive Abnahme**.

Danach gilt das Werk als abgenommen, wenn der Werkunternehmer den Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Im Ergebnis wird hierdurch die fiktive Abnahme allerdings nur auf den schweigenden Besteller beschränkt, denn es dürfte nicht allzu schwer sein, mindestens einen Mangel zu benennen.

Beim Verbraucher kommt noch hinzu, dass der Werkunternehmer diesen auf die Rechtsfolgen der Fertigstellungsmitteilung in Textform hinweisen muss.

Da an die Mängelrüge in Folge der Symptom-Rechtsprechung des BGH keine allzu großen Anforderungen zu stellen sind, darf man davon ausgehen, dass die fiktive Abnahme auch in Zukunft keine allzu große Rolle spielen wird.

3.

Auch wenn es sie schon immer gab, so wird sie nunmehr ausdrücklich gesetzlich normiert-die **Kündigung aus wichtigem Grund**.

Diese wird sich zukünftig in § 648 a BGB wiederfinden, wobei auch die **Teilkündigung** bei abgrenzbaren Teilen der Leistung möglich ist.

Es bedarf also nicht mehr, wie in der Vergangenheit, in sich abgeschlossener Leistungen.

Interessant ist, dass die Kündigung einen Anspruch des Werkunternehmers auf **gemeinsame Zustandsfeststellung** auslöst und diese mit einer Beweislastregelung zulasten der Partei verbunden ist, die an der Zustandsfeststellung nicht mitwirkt.

Diese Regelung ist zu begrüßen.

Der Besteller kann nicht aus wichtigem Grund kündigen und sich anschließend verstecken.

Er muss, will er nachteilige Folgen zur Beweislast verhindern, an der Zustandsfeststellung mit dem Werkunternehmer mitwirken.

Die Ansprüche des berechtigt aus wichtigem Grund gekündigten Werkunternehmers beschränken sich auf Vergütung für die erbrachte Leistung.

Ein Ausgleich für nicht erbrachte Leistung ist nur aus § 280 Abs. 1 BGB denkbar.

4.

Der Gesetzgeber definiert erstmals, was ein **Bauvertrag** ist.

Nach dem zukünftigen § 650 a BGB ist ein Bauvertrag ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

Im Weiteren regelt die Bestimmung, dass ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks dann ein Bauvertrag ist, wenn das Werk für die Konstruktion, Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

Der Maler, der Jahre nach Herstellung, Wiederherstellung oder Umbau eines Bauwerks, eine Malerleistung erbringt, wird mithin instandhaltend tätig und, da sein Werk weder für die Konstruktion, noch den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist, nicht im Rahmen eines **Bauvertrages**.

Auf ihn finden ausschließlich die Bestimmungen über **Werkverträge** Anwendung, nicht die Bestimmungen über den **Bauvertrag**.

Dies hat wesentliche Bedeutung, denn die Regelungen über Sicherheiten oder Änderungsrechte befinden sich im **Bauvertragsrecht** des BGB, nicht im **Werkvertragsrecht**.

5.

Ganz neu aufgenommen wurde der **Verbraucherbauvertrag**.

Nach dem zukünftigen § 650 i BGB sind Verbraucherbauverträge Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Bereits der Definition im Gesetz, ist die zukünftige **Umgehung** zu entnehmen.



Ein Verbraucherbaupvertrag liegt demnach nur dann vor, wenn der Unternehmer verpflichtet wird, ein neues **Gebäude** zu errichten.

Was liegt näher, als sich nur mit einzelnen Gewerken beauftragen zu lassen.

Liegt ein Verbraucherbaupvertrag dann noch vor, wenn Aushub und Bodenplatte durch die Firma A und der Rest durch die Firma B errichtet wird?

Nach der gesetzlichen Definition wohl nicht.

Man darf folglich davon ausgehen, dass zukünftige GU-/GÜ-Verträge mit Verbrauchern so gestrickt sind, dass nicht mehr ein „neues Gebäude“ Gegenstand des Vertrages ist.

## *II Baupvertrag*

1.  
Kernstück des neuen Baupvertragsrechts sind die **Anordnungsrechte**.

Es hätte nahe gelegen, die Anordnung den bewährten Regelungen der §§ 1 III, IV VOB/B und der Vergütungsregelung gem. §§ 2 Abs. V ff. VOB/B folgen zu lassen.

Diesen Weg ist der Gesetzgeber nicht gegangen.

Der zukünftige § 650 b Abs. 1 BGB unterscheidet zwischen

- Anordnung der Änderung des Werkerfolges (**geänderte Leistung**)
- Anordnung von Leistungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (**zusätzlich erforderliche Leistung**), soweit Planung vom Auftraggeber stammt

a)  
Hierzu zunächst einige grundsätzliche Erwägungen:

Im Rahmen der Bestimmung der Leistung gem. § 631 Abs. 1 BGB bedarf es einer Festlegung des Bauziels.

Dies kann im Rahmen der Ausschreibung durch funktionale oder detaillierte Ausschreibung erfolgen.

Im Rahmen einer **funktionalen Ausschreibung** wird der geschuldete Werkerfolg über die Beschreibung des Bauziels festgelegt, wohingegen die zur Erreichung dieses Zieles notwendige Leistungsverpflichtung in der Sphäre des Auftragnehmers liegt.

Er ist es, der alle Leistungen schuldet, die für die Verwirklichung des Bauerfolgs erforderlich sind, der die erforderlichen Bauleistungen plant und zu dessen Lasten Planungsfehler gehen.

Im Rahmen einer **detaillierten Ausschreibung** erfolgt die Festlegung des geschuldeten Werkerfolgs und die Beschreibung der Bauleistung durch den Auftraggeber, der die Planung beisteuert.

Auch dies ändert allerdings nichts daran, dass der Auftragnehmer einen funktionalen Werkerfolg schuldet, weshalb er konsequenterweise auch eine Prüfpflicht im Hinblick auf die Planung hat.

b)

Dies zugrunde gelegt hat der Gesetzgeber in § 650 b Abs. 1 BGB in **zusätzlich erforderliche Leistungen** und **geänderte Leistungen** unterschieden.

Völlig frei in seinem Anordnungsrecht ist der Auftraggeber bei zusätzlich erforderlichen Leistungen, denn es handelt sich dabei um jene Leistungen, die ohnehin notwendig sind, um den werkvertraglichen Erfolg zu erreichen.

Strenggenommen handelt es sich bei diesem Anordnungsrecht um eine, dem Werkvertragsrecht und der damit verbundenen Erfolgshaftung ohnehin innewohnende Selbstverständlichkeit.

Relevant sind daher die **geänderten Leistungen** nach dem zukünftigen § 650 b Abs. 1 BGB, für die der Gesetzgeber Voraussetzungen aufgestellt hat, die vorliegen müssen, damit der Auftraggeber ein solches Anordnungsrecht ausüben kann.

Danach muss zunächst die Ausführung für den Auftragnehmer zumutbar sein.

Eine Änderung dahingehend, dass der auf Kunststofffenster spezialisierte Fensterbaubetrieb nunmehr Holzfenster einbauen soll, dürfte daher an der Zumutbarkeitsregelung scheitern, wenn der Fensterhersteller keine Holzfenster herstellt.

Interessante Fragen werden sich dann stellen, wenn der ausführende Betrieb zwar zur Leistung in der Lage ist, jedoch der Änderung bauzeitliche Aspekte entgegenstehen.

Den unbestimmten Rechtsbegriff der Zumutbarkeit wird daher zukünftig die Rechtsprechung durch Einzelfälle gestalten müssen.

Die Beweislast für die Zumutbarkeit liegt beim Auftraggeber, es sei denn, es handelt sich um eine Unzumutbarkeit aus Gründen im Betrieb des Auftragnehmers.

Verweist der Auftragnehmer also für die Unzumutbarkeit auf Gründe, die Betriebsinterna sind, so trägt er dafür die Beweislast.

Insgesamt stellt sich allerdings die Frage, welche Relevanz dem zukommen wird, da kaum vorstellbar ist, dass sich die Parteien vor Gericht über die Zumutbarkeit einer Leistungsänderung streiten werden.

Jeder Unternehmer verdient sein Geld gerade mit Leistungsänderungen, also mit Nachträgen, sodass er im Regelfall kein Problem mit der Zumutbarkeit einer Änderung haben wird, sondern im Gegenteil, seine Leistungsbeschreibung gerade so abfasst, dass er Nachträge generieren kann.

Meines Erachtens geht die Regelungswut des Gesetzgebers im zukünftigen § 650 b Abs. 1 BGB an der Realität vorbei.

c)

Dies spiegelt sich auch im sogenannten **Einigungsmodell** nach dem zukünftigen § 650 b Abs. 1, 2 BGB wider.

Danach sollen die Vertragsparteien zunächst über die Ausführung der Mehrleistungen und deren Vergütung eine Einigung anstreben.

Sodann soll der Auftragnehmer ein Angebot vorlegen.

Hat bis dahin der Besteller die Bauleistung durch einen Architekten geplant, so muss er bei einem Änderungswunsch zuvor eine darauf bezügliche Planung vorlegen, bevor der Auftragnehmer sein Angebot vorlegen kann und muss.

Liegt das Angebot des Auftragnehmers schließlich vor, sollen die Parteien hierüber Einigkeit innerhalb von 30 Tagen erzielen.

Läuft diese Frist ab, ohne dass eine Einigung erzielt ist, entsteht die einseitige Anordnungsbefugnis des Bestellers.

Diese hat er in Textform vorzubringen.

Dieser muss schließlich der Auftragnehmer folgen, es sei denn, die Änderungsanordnung ist unzumutbar.

In der Praxis wird es regelmäßig nicht um die **Zumutbarkeit der Änderung** gehen, sondern darum, dass sich die Parteien nicht auf einen **Preis** einigen konnten.

Die Frage der Zumutbarkeit wird daher regelmäßig mit der Frage des Preises gekoppelt sein.

In der Praxis wird allerdings wahrscheinlich der Auftragnehmer die besseren Karten haben, denn der Gesetzgeber gibt ihm eine Frist von 30 Tagen, bevor die einseitige Anordnungsbefugnis entsteht.

Einen solchen Zeitverlust kann sich der Bauherr nicht leisten, zumal ein Streit mit einem Gewerk über die Unzumutbarkeit eines Nachtrages (Preis) zwangsläufig dazu führt, dass der gesamte Bauzeitenplan durcheinander gerät.

Der Auftraggeber wird daher wahrscheinlich nachgeben.

d)

Interessant ist in diesem Zusammenhang die zukünftige Regelung des Gesetzgebers über die **Vergütungsanpassung** bei Anordnungen nach § 650 b BGB.

Nach der VOB/B ist bei Leistungsänderungen der neue Preis auf der Grundlage der Kalkulation des ursprünglichen Preises zu ermitteln (guter Preis bleibt guter Preis, schlechter Preis bleibt schlechter Preis).

Diese Regelung hat der Gesetzgeber nicht aufgegriffen, sondern nach dem neuen § 650 c BGB ist der erhöhte Vergütungsanspruch nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.

Hierüber wird sich der Unternehmer regelmäßig freuen, denn er ist nicht mehr an seinen schlechten Preis von gestern gebunden, sondern kalkuliert neu.

Darin zeigt sich, dass das Anordnungsrecht des Auftraggebers für ihn meist keine Vorteile bringen wird.

Der Gesetzgeber hat dies erkannt und im Abs. 2 des § 650 c BGB geregelt, dass der Unternehmer zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer **vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation** zurückgreifen kann und in diesem Fall vermutet wird, dass diese Ansätze den tatsächlich erforderlichen Kosten entsprechen und hinsichtlich der Zuschläge angemessen sind.

Dem Unternehmer ist daher zu empfehlen, dass er seine Urkalkulation in einem verschlossenen Umschlag hinterlegt, denn dann kann er je nach Einzelfall entscheiden, ob er bei einem gut kalkulierten Preis auf diesen im Rahmen des Nachtrags zurückgreift oder, sollte er schlecht kalkuliert haben, insoweit nach dem zukünftigen § 650 c Abs. 1 neu kalkuliert.

Praktisch bedeutet dies also ein Wahlrecht des Auftragnehmers hinsichtlich der Abrechnungsmethode.

e)

Besonders interessant ist in diesem Zusammenhang die Neuregelung des § 650 c Abs. 3 BGB.

Danach kann der Auftragnehmer 80 % einer im Angebot genannten Mehrvergütung als **Abschlag** verlangen, wenn die Vertragsparteien sich nicht anderweitig geeinigt haben oder eine anders lautende gerichtliche Entscheidung ergeht.

Der Auftragnehmer kann also von vornherein 80 % der nach seiner Wahl ermittelten Mehrvergütung gezahlt verlangen, womit das Leistungsänderungsrecht des neuen Bauvertragsrechts endgültig ausschließlich zum Vorteil des Auftragnehmers gereicht.

Wehren kann sich der Auftraggeber nur, wenn er eine einstweilige Verfügung erwirkt, um zu verhindern, dass der Auftragnehmer 80 % eines unter Umständen unreal überhöhten Angebots beitreibt.

Hier stellt sich die Frage, wie ein Gericht beurteilen soll, ob der Preis angemessen ist oder nicht.

Um diese Frage beurteilen zu können, gibt der Gesetzgeber den Parteien zukünftig die Möglichkeit, eine Regelung im Wege einer einstweiligen Verfügung herbeizuführen, wobei die Eilbedürftigkeit (Verfügungsgrund) vermutet wird.

Schließlich hat der Gesetzgeber Änderungen im GVG vorgenommen, wonach zu diesem Zweck kompetente Baukammern bei den Landgerichten und Bausenate bei den Oberlandesgerichten einzurichten sind.

Meines Erachtens geht dies jedoch wiederum an der Realität vorbei.

Das Gericht wird selbst nicht entscheiden können, ob die Vergütungsanpassung angemessen ist oder nicht, sondern einen Baubetrieblen als Sachverständigen hinzuziehen, was zwangsläufig katastrophale Folgen für den Bauzeitenplan haben wird, sodass der Auftraggeber letztlich überhöhte Abschlagsrechnungen hinnehmen muss.

Dass der Gesetzgeber ihn auf seinen Rückzahlungsanspruch nach Schlussrechnungslegung, sogar einschließlich Zinsen verweist, ist nur ein schwacher Trost, zumal der Auftraggeber bis dahin das Insolvenzrisiko des Auftragnehmers trägt.

2.

Interessante Folgen ergeben sich aus dem neuen Abs. 6 des § 650 f BGB, der an die Stelle des § 648 a BGB (Bauhandwerkersicherheit) tritt.

Ausgenommen von der Sicherheit waren bislang juristische Personen des öffentlichen Rechts und der Häuslebauer, denn bei ihm ergab sich für den Unternehmer die Möglichkeit, Sicherheit im Wege einer Handwerkersicherungshypothek zu erlangen.

Dieses **Privileg des Verbrauchers** als Besteller will der Gesetzgeber auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausweiten.

Voraussetzung ist allerdings nach der Neuregelung, dass die Errichtung eines Gebäudes durch den Besteller auf der Basis eines einheitlichen Vertrages erfolgt.

Nicht erfasst von der Privilegierung wird also die gewerkeweise private Vergabe von Bauleistungen.

War der private Häuslebauer bislang vor einem Sicherheitsbegehren des Trockenbauers gem. § 648 a BGB geschützt, so fällt diese Privilegierung zukünftig weg, denn sie gilt zukünftig praktisch nur noch für den Anbieter einer Komplettleistung als Generalunternehmer/Generalübernehmer.

Für die Baugewerke ist dies eindeutig zu begrüßen.

3.

Aufgenommen hat der Gesetzgeber im neuen § 650 g BGB die sogenannte **Zustandsfeststellung**.

Zeigt der Unternehmer Fertigstellung der Bauleistungen an und verlangt deren Abnahme und wird diese durch den Besteller unter Angabe von Mängeln verweigert, kann der Unternehmer zukünftig die Feststellung des Zustandes des Werks verlangen.

Mit dieser Regelung hat der Gesetzgeber ein wirksames Mittel geschaffen, um dem Unternehmer bei der Durchsetzung seiner berechtigten Ansprüche zu helfen.

Es reicht dann eben nicht mehr, dass der Besteller Mängel benennt und gegebenenfalls vorher erfindet, sondern er muss an der Feststellung des Zustandes des Werkes auf Verlangen des Unternehmers mitwirken.

Kommt er dieser Mitwirkungspflicht nicht nach, so kann der Auftragnehmer selbst die Zustandsfeststellungen bindend durchführen.

Kommt es zur Zustandsfeststellung und ist darin ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, so wird vermutet, dass dieser zum Zeitpunkt der Zustandsfeststellung nicht vorlag, sondern erst später entstanden und vom Besteller zu vertreten ist.

Damit kommt der Zustandsfeststellung de facto eine Vorwegnahme der Abnahme gleich.

Sie bedeutet auch einen Gefahrübergang, der eigentlich erst mit der Abnahme erfolgt.

Werkunternehmern ist daher dringend zu raten, die Zustandsfeststellung zu verlangen, wenn der Besteller auf die Fertigstellungsmitteilung mit Mangelrügen reagiert.

4.

Im Zusammenhang mit den **Mängelrügen** während der Vertragserfüllung und **vor Abnahme** sei der Hinweis erlaubt, dass es trotz der umfassenden Neuregelung des Werkvertragsrechts bei einer Schwäche zumindest im BGB-Vertrag geblieben ist.

Der BGH hat in einer aktuellen Entscheidung vom 19.01.2017 (VII ZR 301/13) klargestellt, dass der Besteller die Mängelrechte nach § 634 BGB erst nach Abnahme geltend machen kann, Mängelrechte im BGB-Vertrag, insbesondere der Vorschussanspruch, vor Abnahme nicht bestehen. Anders kann dies sein, wenn das Vertragsverhältnis bereits in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist (VII ZR 235/15).



An dieser, für den Auftraggeber im BGB-Vertrag misslichen Situation hat sich auch mit der gesetzlichen Neuregelung nichts geändert.

Anders als im VOB/B-Vertrag kann der Besteller nach wie vor keine Mängelrechte vor Abnahme geltend machen.

Es wäre wünschenswert gewesen, wenn der Gesetzgeber insoweit eine ähnliche Regelung, wie sie in der VOB/B enthalten ist, übernommen hätte, denn das Leitbild des ursprünglichen BGB-Vertrages gilt schon lange nicht mehr.

Danach wurden dem Besteller Mängelrechte versagt, weil der Unternehmer vorleistungspflichtig ist und die Werkleistung ohnehin erst nach Abnahme bezahlt wird.

Einen solchen Fall gibt es heute nicht mehr.

Im Gegenteil: Jeder GU/GÜ-Vertrag enthält eine Ratenzahlungsregelung, nach der bis zur Abnahme im Regelfall 95 % des Werklohns durch den Auftraggeber bereits gezahlt ist, sodass es auch recht und billig ist, ihm die Mängelrechte zuzubilligen.

5.

Kam es bislang nur im VOB-Vertrag auf eine **prüffähige** Schlussrechnung an, so hat der Gesetzgeber diese Voraussetzung für die Fälligkeit nunmehr im neuen § 650 g Abs. 4 BGB geregelt.

Danach ist die Vergütung zu entrichten, wenn zum einen das Werk abgenommen ist oder die Abnahme nach § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist und wenn der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Prüffähig ist die Schlussrechnung dann, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist.

Sie gilt dann als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat. Damit ist die Regelung im Wesentlichen § 14 VOB/B nachgebildet.

6.

Begrüßenswert ist der neue § 650 h BGB, wonach die Kündigung des Bauvertrages der **schriftlichen Form** bedarf.

Der Gesetzgeber trägt damit dem Umstand Rechnung, dass eine unbedacht ausgesprochene mündliche oder in Textform (Mail etc.) erfolgte Kündigung schwerwiegende Folgen nach sich zieht, wenn es an einem wichtigen Grund fehlt.

Zu beachten ist allerdings, dass die Schriftform nur für den **Bauvertrag** gilt, nicht für den **Werkvertrag** im Übrigen.

### *III Verbraucherbaupvertrag*

Neu aufgenommen hat der Gesetzgeber den **Verbraucherbaupvertrag** als Unterform des Bauvertrages.

Nach dem neuen § 650 i BGB sind Verbraucherbaupträge Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Dass der Gesetzgeber angesichts der enormen Risiken, die von einem Bauvertrag für den Verbraucher ausgehen, endlich in Umsetzung der Verbraucherrechtrichtlinie, eine eigene gesetzliche Regelung hierfür schafft, war zu erwarten und ist zu begrüßen.

Umso unverständlicher ist es, dass der Gesetzgeber mit der Definition des Verbraucherbaupvertrages genau diesen Verbraucherschutz wieder aushebelt.

Erfasst werden nämlich nur Verträge über die Errichtung eines kompletten Gebäudes und Verträge, die erhebliche Umbaumaßnahmen von gleichem Gewicht für ein Bestandsgebäude zum Gegenstand haben.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die gewerkweise Vergabe nicht unter den Verbraucherbaupvertrag fällt.

Die Rechtsprechung wird sich daher zukünftig mit Umgehungen befassen müssen, wenn beispielsweise einzelne untergeordnete Gewerke bewusst herausgenommen werden, damit es gerade nicht mehr um die Errichtung eines kompletten Gebäudes geht.

Ebenso wird die Rechtsprechung zukünftig die Frage zu beantworten haben, wann Umbaumaßnahmen erheblich genug sind, um das Bauvorhaben unter den Verbraucherbaupvertrag fallen zu lassen.

1.

Liegt danach ein Verbraucherbaupvertrag vor, so gilt mit den neuen Bestimmungen der § 650 j und § 650 k BGB erstmalig die Verpflichtung für eine **Baubeschreibung**.

Gerade Verbraucherschutzverbände haben in den vergangenen Jahren zu Recht bemängelt, dass die Baubeschreibungen unzureichend sind.

Hieraus entstand die Forderung, dass ins Gesetz aufgenommen wird, wie die Baubeschreibung auszusehen hat.

Dementsprechend enthält die Neuregelung einen Verweis auf Art. 249 § 2 EGBGB, wo sich die Anforderungen an die zukünftige Baubeschreibung im Verbraucherbaupvertrag befinden.

Danach hat diese folgenden zwingenden Inhalt:

#### *1. Beschreibung wesentlicher Eigenschaften des angebotenen Werkes*

- Beschreibung des Gebäudes*
- Art und Umfang der angebotenen Leistung, gegebenenfalls Planung und Bauleitung, Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe*
- Gebäudedaten, Pläne mit den Raum- und Flächenangaben, Ansichten, Grundrisse, Schnitte*
- Angaben zum Energie-, Brandschutz- und Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik*
- Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlichen Gewerke*
- Beschreibung Innenausbau*
- Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen*

- *Angaben zu sonstigen Qualitätsmerkmalen*
- *Beschreibung Sanitäröbekte, Armaturen, Elektroanlage, der Installationen der Informationstechnologie und der Außenanlagen*

## *2. Angaben zum Zeitpunkt der Vollendung bzw. zur Dauer der Werkleistung*

Daneben verlangt die Neuregelung, dass diese Baubeschreibung rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Verbrauchers vorgelegt und damit Vertragsinhalt im Sinne einer vereinbarten Beschaffenheit wird.

Ergeben sich aus der Baubeschreibung Zweifel, so erfolgt eine Auslegung, bei Unklarheiten gehen diese zulasten des Unternehmers.

So sehr dies begrüßenswert ist, so zweifelhaft ist es, ob der damit verfolgte Zweck jemals erreicht wird.

Die Regelung enthält zwei wesentliche Schwächen.

Die eine Schwäche besteht darin, dass nicht konkret benannt wird, was konkret Gegenstand der Baubeschreibung sein soll.

Wie konkret haben beispielsweise Angaben zum Energie-, Brandschutz- und Schallschutzstandard zu sein?

Wie soll im Falle einer bewusst unklar gehaltenen Baubeschreibung die Auslegung erfolgen?

Soll das Gericht im Streitfall festlegen, welche Trockenbauwand bei welchem Schallschutz einzubauen ist?

Und schließlich:

Es fehlt die Rechtsfolge für den Fall eines Verstoßes.

Nach der neuen Regelung fährt genau der Unternehmer am besten, der sich möglichst vage hält, womit das genaue Gegenteil des Zieles der Neuregelung erreicht wird.

2.

Kann man mithin hinsichtlich der nunmehr gesetzlich vorgeschriebenen Baubeschreibung Zweifel haben, ob Verbraucherschutzziele erreicht werden, so geht das nunmehr in § 650 I BGB geregelte **Widerrufsrecht** eindeutig in diese Richtung.

Es gehört zur täglichen Praxis, dass Verbraucher durch geschickte Verkäufer zum schnellen Abschluss eines Bauvertrages verleitet werden, aus dem sie nur mit freier Kündigung mit verheerenden Folgen gem. § 649 BGB herauskommen.

Es war daher konsequent, dass der Gesetzgeber ein Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen gesetzlich verankert.

Nach dem neuen § 356 e BGB beginnt die Widerrufsfrist mit der Belehrung.

Hierüber enthält Art. 249 Abs. 3 EGBGB eine entsprechende Muster-Widerrufsbelehrung.

Interessant sind die Rechtsfolgen eines Widerrufs, wenn mit dem Bau bereits begonnen wurde.

Denkbar ist dies dann, wenn sich herausstellt, dass die Widerrufsbelehrung fehlerhaft war und damit die Widerrufsfrist gar nicht begonnen hatte.

Anders als bei anderen Verträgen, kann bei einem Bauvertrag regelmäßig die Bauleistung nicht zurückgewährt werden.

Diese ist fest mit dem Grund und Boden des Bestellers verbunden.

Dementsprechend regelt der neue § 357 d BGB, dass die Rückgewähr der erbrachten Leistungen ausgeschlossen ist.

Der Besteller schuldet dem Unternehmer Wertersatz.

Dabei ist für die Berechnung des Wertersatzes die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen.

Ist die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, so gilt der Marktwert.

Erfahrungsgemäß dauert es seine Zeit, bis sich eine Rechtsänderung herumgesprochen hat.

Unternehmer, die nach dem 01.01.2018 noch Bauverträge mit Verbrauchern abschließen, ohne das Widerrufsrecht zu beachten, gehen beträchtliche Risiken ein.

3.

Eine Besonderheit enthält auch der neue § 650 m BGB, der **Abschlagszahlungen** im Verbraucherbauvertrag regelt.

Danach dürfen Abschläge nach § 632 a BGB nicht mehr als 90 % der vereinbarten Vergütung einschließlich Nachträge betragen.

Dies bedeutet für den Verbraucher, dass in jedem Fall mit Schlussrechnungsreife noch 10 % als möglicher Einbehalt offen sind, zusammen mit der Fertigstellungssicherheit gem. § 632 a BGB sogar 15 %.

Der Verbraucher darf als Sicherheit für die Fertigstellung der ersten Abschlagszahlung 5 % einbehalten, bei Erhöhung um mehr als 10 % weitere 5 % der zusätzlichen Vergütung.

Wichtig ist, dass abweichende Vereinbarungen hiervon unwirksam sind, wenn diese dem Verbraucher eine Sicherheit nach dem neuen § 650 f BGB abverlangen, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 % der vereinbarten Vergütung übersteigen.

4.

Eine grundlegende Forderung der Verbraucherverbände war in der Vergangenheit eine gesetzliche Regelung über die Pflicht des Bauunternehmers zur **Herausgabe von Unterlagen**.

Da es eine solche Verpflichtung nicht gab, hing es vom Verhandlungserfolg des Bestellers bei Abschluss des Bauvertrages ab, ob und in welchem Umfang er Anspruch auf Herausgabe von Bauunterlagen hatte.

Der Gesetzgeber hat nunmehr in dem neuen § 650 n BGB eine entsprechende Pflicht des Unternehmers zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen normiert.

Geregelt ist dort auch, dass diese Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn, spätestens mit der Fertigstellung herauszugeben sind.

Auslegungsbedürftig ist allerdings die Definition dessen, was geschuldet ist.

Der Unternehmer ist nämlich zur Herausgabe von Planungsunterlagen verpflichtet, die der Verbraucher benötigt, um gegenüber Behörden den **Nachweis der Bauordnungskonformität** zu führen.

Damit ist die zivilrechtliche Herausgabepflicht des Unternehmers an das öffentliche Bauordnungsrecht gekoppelt und entzieht sich damit dem Verbraucherschutzgedanken, der hinter der Neuregelung eigentlich gestanden hat.

5.

Von besonderer Bedeutung ist die **Unabdingbarkeitsregelung** des neuen § 650 o BGB.

Danach kann von den Neuregelungen im Verbraucherbauvertrag nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden.

Diese Vorschriften finden auch dann Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltung umgangen werden.

Genau damit ist zu rechnen, weshalb der Gesetzgeber zu Recht Umgehungsregelungen eine Absage erteilt hat.

Umgehungsverträge werden daher vor den Gerichten keine Chance haben.

Interessant wird dies insbesondere dann, wenn einzelne untergeordnete Gewerke aus einem Hausbauvertrag herausgenommen werden, um den Leistungserfolg die Komplettheit zu nehmen, die sie zum Verbraucherbauvertrag macht.

#### *IV Architekten- und Ingenieurvertrag*

Erstmalig regelt der Gesetzgeber den Architekten- und Ingenieurvertrag.

Damit erhält die Planungs- und Objektüberwachungsleistung erstmals eine eigene Kodifikation innerhalb des Werkvertragsrechts.

Der Gesetzgeber trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass es gerade nicht den Tatsachen entspricht, dass der Planer von Anfang an einen bauvertraglichen Erfolg schuldet.

Wie soll er dies auch?

Zum Zeitpunkt seiner Beauftragung ist oftmals gar nicht klar, worin der Planungserfolg überhaupt liegen soll, denn genau dieser wird erst ermittelt.

1.

Der Gesetzgeber definiert daher die vertragstypischen Pflichten des Planers im neuen § 650 p BGB und unterscheidet zum einen hinsichtlich der **Zielfindungsphase** und zum anderen der **Planungs- und Ausführungsphase**.

Erst mit dieser Zäsur beginnt die Konkretisierung der Architektenleistung auf einen bestimmten Bauerfolg.

Vor dem Hintergrund dieser Zäsur zwischen Zielfindung und anschließender Planung und Ausführung, regelt der Gesetzgeber im neuen § 650 r BGB ein Sonderkündigungsrecht des Bauherrn.

Danach ist der Architekt am Ende der Zielfindungsphase verpflichtet, die von ihm erstellten Planungsgrundlagen und eine Kosteneinschätzung vorzulegen.



Wie diese Kosteneinschätzung aussehen soll, ergibt sich aus dem Gesetz nicht, jedoch dürfte der Architekt mit der Vorlage einer Kostenschätzung nach DIN 276 den gesetzgeberischen Anforderungen gerecht werden.

Liegen die Planungsgrundlagen und die Kosteneinschätzung vor, so kann der Besteller sich entscheiden, ob er von der Zielfindungsphase in die Planungs- und Ausführungsphase übergeht.

Gelangt er zu der Einschätzung, dass die erstellten Planungsgrundlagen und die Kosteneinschätzung dies nicht rechtfertigen, so kann er innerhalb von zwei Wochen den Planungsvertrag kündigen.

Entscheidet er sich für die Planungs- und Ausführungsphase, so hat er bei mehreren Alternativen eine Auswahlentscheidung zu treffen.

Bei dieser Auswahlentscheidung handelt es sich um eine vertragliche Obliegenheit des Bestellers.

Kann sich der Besteller nicht entscheiden, so kann der Architekt eine angemessene Frist setzen, nach deren fruchtlosem Ablauf er selbst kündigen kann.

Kommt es zur Beendigung des Architektenvertrages, weil entweder der Besteller kündigt oder der Architekt, weil sich der Besteller nicht entscheiden kann, so steht dem Architekten ein Anspruch auf Vergütung für die erbrachten Leistungen zu.

Diese Lösung ist sachgerecht, denn sie gibt dem Architekten nach dem weiterhin gültigen Preisrecht der HOAI einen Vergütungsanspruch für die erbrachten Leistungen im Rahmen der Zielfindungsphase, sodass dem Besteller die Einwendung, der Architekt habe nur eine Akquiseleistung erbracht, abgeschnitten ist.

Zugleich belastet sie den Besteller nicht mit den bisherigen Folgen einer freien Kündigung, nämlich Honorar für die nicht erbrachten Leistungen, auf die sich der Architekt regelmäßig keine relevanten ersparten Aufwendungen anrechnen lassen musste.

2.

Ebenfalls ganz neu im Architekten- und Ingenieurvertrag ist die **Teilabnahme**, die der Architekt/Ingenieur nach der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmens oder der bauausführenden Unternehmer verlangen kann.

Danach kann der Architekt also nicht erst nach Abschluss der Leistungsphase 8, sondern nach der Abnahme der letzten Bauleistung eine Teilabnahme verlangen und dadurch seine Gewährleistungsfrist auf ein erträgliches Maß reduzieren.

3.

Neu ist auch die Regelung zur **gesamtschuldnerischen Haftung** des Architekten/Ingenieurs neben dem Unternehmer im zukünftigen § 650 t BGB.

Hat sich die Planungsleistung des Architekten/Ingenieurs in eine Bauleistung verwandelt, so gibt es kein Nachbesserungsrecht des Architekten mehr. Dies ist misslich, denn verweigert der Unternehmer die Mangelbeseitigung, so ist der Architekt von vornherein mit den sehr viel höheren Mangelbeseitigungskosten eines Drittunternehmens konfrontiert, denn in dieser Höhe besteht der Schadensersatzanspruch des Bauherrn gegen den Planer.

Versuchen der Architekten, im Wege allgemeiner Geschäftsbedingungen die Baumangelbeseitigung an sich zu ziehen, hat der BGH in einer sehr aktuellen Entscheidung vom 16.02.2017 eine Absage erteilt (VII ZR 242/13).

Nach dem neuen § 650 t BGB wird nunmehr der Grundsatz der Vorrangigkeit der Nacherfüllung durch den Unternehmer in das Gesamtschuldverhältnis zwischen Architekt und Unternehmer transportiert.

Nach der Neuregelung kann der Besteller den Architekten wegen Mängeln am Bauwerk erst dann auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, wenn er dem ebenfalls verantwortlichen Unternehmer zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat.

Allerdings gilt diese Regelung nicht für den lediglich planenden Architekten, sondern nur dann, wenn der Architekt auch bauüberwachend tätig war.

Ob die Regelung in der Praxis viel bringen wird, bleibt abzuwarten, denn bei einem zur Nacherfüllung bereiten Unternehmer stellte sich die Frage einer gesamtschuldnerischen Mithaftung des Architekten auch bislang nicht.

Relevant sind jene Fälle, in denen der Unternehmer entweder nicht nacherfüllen will oder kann.

In diesen Fällen wird die vom Besteller dem Unternehmer gesetzte Frist regelmäßig ablaufen, sodass es bei der gesamtschuldnerischen Haftung wie bisher auch bleiben wird.

### *V Bauträgervertrag*

Der Bauträgervertrag wird zukünftig eine eigenständige Regelung in den §§ 650 u und 650 v BGB finden.

Wesentliche Neuregelungen sind derzeit nicht zu erwarten.

### C Prozessuales

Jeder Baubeteiligte klagt darüber, dass sich bedingt durch gesetzliche Regelungen, ein schier unübersehbares Regelwerk innerhalb der allgemein anerkannten Regeln der Technik und in einer rasant fortschreitenden bautechnologischen Entwicklung die Dinge auf dem Bau, sehr verkompliziert haben.

Chancen und Haftungsrisiken sind gleichermaßen gestiegen.

Dies ist nicht ohne Folgen für die Rechtsdienstleistungen geblieben, weshalb sich die Anwaltschaft frühzeitig spezialisiert hat.

Eine solche Spezialisierung ist, abgesehen von einzelnen Bundesländern in der Gerichtsbarkeit im Großen und Ganzen unterblieben.

Der Richter am Landgericht beschäftigt sich an einem Sitzungstag mit Gewerbemietrecht, anschließend mit einer gesellschaftsrechtlichen Auseinandersetzung, nach der Mittagspause mit einem Verkehrsunfall

und im Anschluss daran mit einer komplizierten baurechtlichen Streitigkeit mit zahlreichen Beteiligten unter Anhörung des Sachverständigen.

Es ist völlig unmöglich, dass der einzelne Richter am Landgericht nach de facto Auflösung der Kammern all diese Rechtsgebiete kompetent beherrscht.

Die Anwaltschaft hat daher schon immer die Einrichtung von Baukammern an den Landgerichten und Bausenaten an den Oberlandesgerichten gefordert.

Nunmehr ist der Gesetzgeber dieser Forderung gefolgt und hat exakt diese flächendeckende Einführung von Baukammern und Bausenaten in den §§ 72 a Nr. 2, 119 a Nr. 2 GVG verankert.

Auch diese Neuregelung ist eindeutig zu begrüßen.

Zwar offen bleibt freilich, dass sie auch umsetzbar ist, denn anders als in den großen Flächenländern Nordrhein-Westfalen und Bayern dürfte es in kleinen Bundesländern, wie Thüringen angesichts der knappen Personaldecke in der Justiz schwer möglich sein, an jedem der vier Landgerichte eine Baukammer einzurichten.

### **Fazit:**

Der Gesetzgeber hat mit der Reform des Bauvertragsrechts innerhalb relativ kurzer Zeit unter Einbeziehung unterschiedlichster Interessen ein neues Werkvertragsrecht geschaffen, das erstmals als besondere Ausprägung des Werkvertragsrechts den Bauvertrag, den Verbraucherbauvertrag und schließlich den Architekten- und Ingenieurvertrag, sowie den Bauträgervertrag als eigenständige Vertragstypen innerhalb des Werkvertragsrechts regelt.

Vom ersten Tag des Inkrafttretens wird sich vieles ändern.

So wird beispielsweise auch die VOB/B Änderungen erfahren müssen, wenn sich mit dem BGB zahlreiche gesetzliche Leitbilder ändern.

Hinzukommt, dass die vielen abstrakt generellen Bestimmungen in den kommenden Jahren durch die Rechtsfortbildung der Rechtsprechung eine Ausformung erfahren werden.

Für die am Bau Beteiligten und Baurechtler ist dieses Gesetz eines der wichtigsten rechtlichen Ereignisse der letzten Jahrzehnte.

Rechtsanwalt Raber, 30.03.2017

**Manfred Raber Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

