

Das neue Bauvertragsrecht.
Ein Überblick.
newsletter # 1

ENGELMANN LEGAL

Rechtsanwaltskanzlei

Neuregelungen ab 01.01.2018 !



Ab dem 01.01.2018 gelten für alle Verträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, die durch das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrecht“ verabschiedeten Regelungen.

Durch die neuen Vorschriften werden erstmalig spezialgesetzliche Regelungen zum Bauvertrag neu eingeführt, da das allgemeine Werkvertragsrecht die Komplexität und die Besonderheiten von Bauvorhaben nur unzureichend erfasst.

Ferner werden Besonderheiten beim Abschluss von Bauverträgen mit Verbrauchern und spezielle Regelungen für den Bauträgervertrag sowie für Architekten- und Ingenieurverträge eingeführt. Auch der zivilrechtliche Rechtsschutz sowie die kaufvertraglichen Gewährleistungsregelungen erfahren Neuerungen.

In diesem **Newsletter #1** möchte ich Ihnen zunächst einen ersten allgemeinen Überblick über die Neuerungen geben, bevor in folgenden Newslettern einzelne Bereiche detaillierter dargestellt und sich daraus ergebende Folgen für die Praxis näher beleuchtet werden sollen.

Neuregelung im Kaufrecht



Nicht nur die Regelungen des Werkvertragsrechts erfahren durch die Reform eine Anpassung. Auch das Kaufrecht wird an die Rechtsprechung des EuGH insofern angepasst, als es Fälle betrifft in denen der Werkunternehmer Baustoffe einbaut, die ihm von seinem Zulieferer bereits mangelhaft geliefert wurden.

Durch den Einbau eines solchen mangelhaften Baustoffs ist regelmäßig auch das Werk des Bauunternehmers mangelhaft. D.h. er haftet auch für den Aus- und [erneuten] Einbau.

Da dem Unternehmer nach neuerer Rechtsprechung gegenüber dem Zulieferer ein Rückgriffsanspruch aber nur bei Nachweis eines Verschuldens zustehen soll, sieht § 439 Abs. 3 BGB nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen auch einen verschuldensunabhängigen Regress des Bauunternehmers bei seinem Lieferanten vor.

Die Position des Werkunternehmers wird hierdurch verbessert.

Allgemeines Werkvertragsrecht



Neben den neuen Sonderregelungen zum Bauvertrag u.a. [siehe nachfolgend], werden auch die allgemeinen Vorschriften zum Werkvertragsrecht zum Teil angepasst.

Die „Allgemeinen Vorschriften“ [§§ 631 bis 650 BGB] gelten grundsätzlich für alle Werkverträge, also ergänzend auch für den Bauvertrag, den Verbrauchervertrag sowie durch entsprechende Verweise teilweise auch für den Architekten- und Ingenieurvertrag.

Änderungen finden sich vor allem im Hinblick auf die Regelung von Abschlagszahlungen in § 632a Abs. 1, Satz 1 und 2 BGB.

Auch die Regelung zur [fiktiven] Abnahme gem. § 640 Abs. 2 BGB sowie zur Kündigung des Werkvertrages aus wichtigem Grund [§ 648a BGB] werden angepasst.

Der Bauvertrag



Neu eingeführt werden spezialgesetzliche Vorschriften zum Bauvertrag in §§ 650a bis 650h BGB.

Neben der allgemeinen Definition des Bauvertrages in § 650a BGB finden sich in diesem 2ten Kapitel zum Werkvertragsrecht vor allem Regelungen zum Anordnungsrecht des Bestellers [§ 650b BGB] und einer sich daraus ergebenden möglichen Anpassung der Vergütung [§ 650c BGB].

§ 650e BGB enthält die bereits bekannte Regelung zur Sicherungshypothek des Bauunternehmers und in § 650f BGB findet sich eine leicht angepasste Vorschrift zur Bauhandwerkersicherung.

Neu ist die Regelung in § 650g BGB zur Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung durch den Auftraggeber unter Angabe von Mängeln.

Ferner wird das Erfordernis der Schriftform für die Kündigung des Bauvertrages ergänzt, § 650h BGB.

Der Verbraucherbaupertrag



In Kapitel 3 des Werkvertragsrechts werden mit den §§ 650i bis 650n BGB zum Schutz von Verbrauchern Sondervorschriften für Bauperträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern neu eingeführt.

Der Gesetzgeber schließt hiermit eine Lücke der Verbraucherrechte, die bislang bei Errichtung eines Hauses oder dessen erheblichen Umbaus so nicht galten.

Neben weitgehenden Informationspflichten des Unternehmers [§ 650j BGB] ist u.a. der Widerruf von Verbraucherbauperträgen [§ 650l BGB] geregelt.

Zu beachten ist die Unabdingbarkeit von verbraucherschützenden Regelungen gem. § 650o BGB.

Architekten- und Ingenieurvertrag



Durch die Reform des Bauvertragsrechts werden erstmalig der Architekten- und Ingenieurvertrag als eigener Vertragstyp im BGB geregelt.

Der neue § 650p BGB enthält zunächst eine Definition der vertragstypischen Pflichten im Rahmen von Architekten- und Ingenieurverträgen und berücksichtigt den „prozessorientierten“ Charakter des Architektenvertrages. Einigen sich die Parteien nach einer [kooperativen] „Zielfindungsphase“ nicht über die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele, besteht die Möglichkeit der Sonderkündigung für beide Parteien gem. § 650r BGB; die Vergütung des Planers wird in diesem Fall auf die bis dahin geleisteten Arbeiten beschränkt.

Durch die Regelung einer Teilabnahme der Leistungen des Architekten und Ingenieurs in § 650s BGB – und die damit verbundene „Synchronisierung“ mit den Leistungen des Bauunternehmers - wird die Position der Planer verbessert.

§ 650t BGB enthält zudem eine Neuregelung zur subsidiären Haftung des Architekten zu dessen Gunsten.

Bauträgervertrag



Der Bauträgervertrag wird ab dem 01.01.2018 als eigener Vertragstyp im BGB gesetzlich geregelt.

In § 650u BGB findet sich die Legaldefinition des Bauträgervertrages sowie ein grundsätzlicher Verweis auf die allgemeinen werkvertraglichen Regelungen und die Vorschriften zum Bauvertrag – allerdings mit zahlreichen Ausnahmen.

Insbesondere die Baubeschreibungspflicht des Unternehmers für den Verbrauchervertrag, gilt auch für den Bauträgervertrag.

Abschlagszahlungen sind in § 650v BGB geregelt.

Einige wesentliche Themen werden nicht abschließend geregelt; eine „Novellierung der Neuregelungen“ scheint daher absehbar.

Gerichtsverfassung und Rechtsschutz



Durch die Einführung von Spezialkammern bei den Landgerichten bzw. Spezialsenaten bei den Oberlandesgerichten, die u.a. für Streitigkeiten im Zusammenhang mit Bau- und Architektenverträgen zuständig sein sollen, ist eine Verbesserung des Rechtsschutzes angestrebt, vgl. § 72 a des Gerichtsverfassungsgesetzes [GVG].

Durch § 71 Abs. 2 Nr. 5 GVG werden Verfahren zu Streitigkeiten

- über das [neue] Anordnungsrecht des Bestellers gem. § 650b BGB und
- die Höhe des [zusätzlichen] Vergütungsanspruchs infolge einer solchen Anordnung gem. § 650c BGB,
- einschließlich des Erlasses einer einstweiligen Verfügung [s. § 650d BGB],

bei den Landgerichten gebündelt.

Ausblick



Sie sehen, es wird sich einiges ändern. Grundsätzlich ist die Reform des Bauvertragsrechts zu begrüßen, wenn auch nicht alle offenen oder strittigen Fragen abschließend geklärt werden und die weitere Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten ist. Den Text des „Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts [...]“ finden Sie in der *Anlage*.

Auch wird sich nach Einführung dieses gesetzlichen Leitbildes für den Bauvertrag die Frage der Wirksamkeit einzelner Regelungen der VOB/B als *Allgemeine Geschäftsbedingung* stellen bzw. neu zu beantworten sein.

Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden, haben die Neuregelungen zu berücksichtigen und Standardverträge sollten geprüft und ggf. angepasst werden.

Zu einzelnen Themen der Reform des Bauvertragsrechts werde ich Sie im Rahmen weiterer Newsletter informieren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne aber auch persönlich zur Verfügung.



Tel. 06032 / 9497560
kanzlei@engelmann-legal.de
engelmann-legal.de