



REFORM

Das neue Bauvertragsrecht...

...kommt – ein kurzer Überblick.

Seit dem 01.01.2018 ist das „neue Bauvertragsrecht“ in Kraft getreten. Bei dem neuen Bauvertragsrecht handelt es sich im Wesentlichen um eine Reform der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zum Werkvertragsrecht.

Im Zuge der Reform des BGB-Werkvertragsrechts, welches in großen Teilen noch aus dem Jahre 1900 stammt, soll eine Anpassung der Gesetzgebung auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung und Bautechnik erfolgen. Durch das neue Bauvertragsrecht soll insbesondere eine interessengerechte und ökonomisch sinnvolle Ausgestaltung und Abwicklung von Bauverträgen ermöglicht werden. Daneben soll der Verbraucherschutz gestärkt werden.

Um die vorgenannten Zielvorgaben zu erreichen, hat der Gesetzgeber im Wesentlichen höchstrichterliche BGH-Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht, die bis dato nicht explizit im BGB niedergelegt war, sowie einige Regelungen der VOB/B in gesetzliche Normen in das BGB eingefügt.

Das BGB-Werkvertragsrechts (vormals §§ 631–651 BGB) baut sich ab dem 01.01.2018 wie folgt auf:

- Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts, §§ 631–650 BGB n. F.;
- Bauvertrag, §§ 650a–650h BGB n. F.;
- Verbraucherbauvertrag, §§ 650i–650n BGB n. F.;
- Architekten- und Ingenieurvertrag, §§ 650p–650t BGB n. F. und
- Baurägervertrag, §§ 650u–650v BGB n. F.

Für die praktische Anwendung gilt:

Alle Werkverträge, z. B. Architektenverträge, Bauverträge über Neubauten oder umfassende Sanierungen, die nach dem 01.01.2018 abgeschlossen werden, unterliegen den Regelungen des neuen Bauvertragsrechts. Solche Werkverträge, die dagegen bereits vor dem 01.01.2018 abgeschlossen worden sind, sind weiter nach der „alten“ Rechtslage zu behandeln. Hier ändert sich nichts.

Im Zuge der Reform des Bauvertragsrechts werden insbesondere folgende Neuregelungen/Änderungen in der Praxis zu beachten sein:

- Neuregelung im Bereich der Abschlagszahlungen, § 632a BGB n. F.;
- Einführung der fingierten Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB n. F.;
- Einführung der Kündigung aus wichtigem Grund speziell für den Werkvertrag, § 648a BGB n. F.;
- Einführung des Anordnungsrechts des Auftraggebers bei Leistungsänderungen nebst Regelung der Vergütung des Auftragnehmers, §§ 650b, 650c BGB n. F.;
- Einführung des Rechts des Auftragnehmers auf Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, § 650g Abs. 1–3 BGB n. F.;
- Neuregelung zur Fälligkeit der Vergütung des Auftragnehmers, § 650g Abs. 4 BGB n. F.;
- Einführung des „Verbraucherbauvertrags“ mit den neuen Schutzvorschriften zugunsten von Verbrauchern;
- Einführung spezieller Regelungen für Architekten- und Ingenieurverträge;
- Einführung spezieller Regelungen zum Baurägerkaufvertrag.

Darüber hinaus findet im Zuge der Reformierung des Bauvertragsrechts eine Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung u. a. in § 439 Abs. 3 BGB n. F. statt, wodurch eine Erweiterung der Haftung des Lieferanten für von ihm verkauftes mangelhaftes (Bau-)Material erfolgt.

Da die Änderungen, die das neue Bauvertragsrecht mit sich bringen wird, sehr umfangreich sind, kann nachfolgend nur ein kurzer, nicht abschließender Überblick gegeben werden.

Erstmals führt der Gesetzgeber spezielle Regelungen zum Bauvertrag ein, um der besonderen Komplexität der Rechtsbeziehungen zwischen den am Bau Beteiligten (Bauherr, Planer, ausführende Unternehmen) in der Praxis gerecht zu werden. Vormalig galten für Bauverträge lediglich dieselben Rechtsvorschriften, die bspw. auch für eine Schuhreparatur zur Anwendung kamen.

Dem Auftragnehmer von Bauverträgen wird es nun über § 640 Abs. 2 BGB ermöglicht, eine Abnahme seiner Leistungen herbeizuführen. Es ist dem Auftraggeber fortan nicht mehr möglich, durch einfaches Schweigen die Wirkungen der Abnahme zu verhindern. Stattdessen muss der Bauherr auf ein Abnahmebegehren des Auftragnehmers reagieren und konkret begründen, warum das Werk des Auftragnehmers nicht abnahmefähig ist.

Wie innerhalb der VOB/B bereits seit geraumer Zeit praktiziert, hängt gem. § 650g Abs. 4 BGB die Fälligkeit des Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers nunmehr davon ab, dass eine Abnahme seines Werks stattfindet und dem Auftraggeber zusätzlich eine prüffähige Schlussrechnung zugegangen ist. Erst ab diesem Zeitpunkt beginnt zukünftig auch der Lauf der Verjährung des Werklohnanspruchs des Auftragnehmers.

Nach der „alten Rechtslage“ bestand nicht einmal die Pflicht aufseiten des Auftragnehmers, überhaupt eine Schlussrechnung aufzustellen, wollte er nach Abnahme seiner Leistungen seinen Werklohn geltend machen.

Durch das neue Bauvertragsrecht werden die Rechte von Verbrauchern, die mit bauausführenden Unternehmen einen Bauvertrag abschließen, in erheblichem Umfang verbessert. Die Entwicklung des „Verbraucherbauvertrags“ geht auf die Umsetzung von mehreren EU-Richtlinien in deutsches Recht zurück.

Der Auftragnehmer muss nun stets eine Baubeschreibung erstellen, aus der im Wesentlichen erkennbar ist, was überhaupt gebaut werden soll. Es wird geregelt, wann und welche Bau- und Revisionsunterlagen der Auftragnehmer an den Verbraucher übergeben muss. Schließlich und endlich wird dem Verbraucher ein Widerrufsrecht eingeräumt, das ihn vor dem überhasteten Abschluss von Bauverträgen bewahren soll, die ihn ggf. in den wirtschaftlichen Ruin treiben können.

Erstmals hat der Gesetzgeber Regelungen getroffen, die sich speziell mit den Architekten- und Ingenieurverträgen (§ 650p–t BGB n. F.) befassen. Es wurde erkannt, dass das Wesen von Planerverträgen nur begrenzt vergleichbar ist mit „normalen“ Bauverträgen.



Infolge § 650p Abs. 1 BGB werden die Planer nur verpflichtet sein, die Leistungen zu erbringen, die erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Diese erforderlichen Leistungen müssen nicht mit den Grundleistungen der HOAI deckungsgleich sein.

Über § 650p Abs. 2 BGB wird eine sogenannte Zielfindungsphase neu eingeführt. Hierdurch soll es insbesondere Verbrauchern ermöglicht werden, besser mit dem Planer abzustimmen, was überhaupt genau geplant werden soll. Der Planer muss eine Einschätzung über die voraussichtlichen Baukosten abgeben.

Dem Auftraggeber wird über ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht gem. § 650r BGB die Möglichkeit eröffnet, sich von dem Vertragsverhältnis mit dem Planer zu lösen, sollte das Ergebnis der Zielfindungsphase nicht seinen Vorstellungen oder seinem Budget entsprechen. Wird der Vertrag gekündigt, erhält der Planer nur die Vergütung für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen.

Im Ergebnis ist bereits jetzt absehbar, dass das neue Bauvertragsrecht die handelnden Personen vor neue Herausforderungen stellen, ihnen aber auch neue Chancen eröffnen wird. Vor diesem Hintergrund wird insbesondere allen am Bau Beteiligten empfohlen, sich umgehend mit den neuen Regelungen der §§ 631–650v BGB zu befassen, die seit dem 01.01.2018 allgemein verbindlich sind, um infolge von Rechtsunkenntnis keine bösen Überraschungen zu erleben.

Die Neuregelungen zum Bauvertragsrecht und zur kaufrechtlichen Mängelgewährleistung im Detail können im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 23, ausgegeben zu Bonn am 4. Mai 2017 (Seite 969–979) eingesehen werden.



Autor



Lars Christian Nerbel
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 caspers mock Anwälte Bonn, Berlin, Mainz,
 Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
 E-Mail: nerbel@caspers-mock.de