

## Das neue Bauvertragsrecht zum 1. Januar 2018

Zum 1. Januar 2018 tritt das neue Bauvertragsrecht in Kraft. Die Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gelten dann für alle ab diesem Tag geschlossenen Verträge. Für Verträge, die vor dem 01.01.2018 geschlossen werden, gilt noch das alte Recht.

Eine wesentliche Neuerung betrifft das Kaufrecht und den Lieferantenregress beim Einbau mangelhafter Baustoffe. Die größte Änderung ist aber die Neueinführung speziell auf das Baurecht zugeschnittener Verträge. Die Regelungstechnik, alle Formen des Werkvertrags vom Haarschneiden bis zur Errichtung einer Brücke ausnahmslos den gleichen Regelungen zu unterwerfen, wird endgültig aufgegeben. Erstmals werden der Bauvertrag und der Verbraucherbauvertrag gesondert geregelt. Als werkvertragsähnliche Verträge werden der Architekten- und Ingenieurvertrag sowie der Bauträgervertrag mit ihren vertraglichen Besonderheiten normiert.

### 1. Lieferantenregress (§ 439 Abs. 3 BGB)

Baut der Werkunternehmer Baustoffe in ein Bauwerk ein, die mangelhaft geliefert wurden, so führt dies zu einem Mangel der Werkleistung, für den der Unternehmer dem Besteller verschuldensunabhängig haftet. Der Anspruch auf Erstattung der Aus- und Einbaukosten des Unternehmers gegen seinen Lieferanten scheiterte aber regelmäßig am fehlenden Verschulden. Mit der Neuregelung hat der Verkäufer von Baustoffen dem Käufer die Kosten für den Ausbau der mangelhaften Sache und Einbau der mangelfreien Sache zu ersetzen, und zwar verschuldensunabhängig. Die Regelung hat Bedeutung für die gesamte Lieferkette, denn der Lieferant kann wiederum seinen Lieferanten in Anspruch nehmen.

### 2. Bauvertrag und Verbraucherbauvertrag

Der **Bauvertrag** umfasst die Herstellung und Beseitigung sowie den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils hiervon, sowie wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen.

### Abnahmefiktion (§§ 640 Abs. 2, 650g BGB)

Setzt der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme und reagiert der Besteller hierauf nicht dadurch, dass er innerhalb der Frist die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert, wird die Abnahme künftig fingiert. Über diese Wirkung hat der Unternehmer den Verbraucher gesondert zu belehren.

### Anordnungsrecht des Bestellers und Vergütung (§§ 650b, 650c BGB)

Die wohl weitreichendste und umstrittenste Neuerung ist die Regelung eines Anordnungsrechts des Bestellers im BGB-Werkvertrag, d.h. die Möglichkeit einseitig Änderungen der Bauleistung anzuordnen. Ein Anordnungsrecht gab es bislang nur beim VOB/B-Vertrag. Vor der einseitigen Anordnung durch den Besteller setzt das neue Recht aber einen Einigungsversuch über die Änderungen und Folgen voraus. Gelingt diese nicht, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen, wenn die Änderung dem Unternehmer zumutbar ist. Die Vergütung richtet sich nach den tatsächlich erforderlichen Kosten nebst angemessener Zuschläge. Der Unternehmer hat die Möglichkeit hierzu auf seine Urkalkulation zurückzugreifen. Bei Streit über die dem Unternehmer zustehende Nachtragsvergütung stehen diesem zunächst 80% der von ihm angebotenen Nachtragsvergütung als Abschlagszahlung zu.

### Baubeschreibung, Fertigstellungstermin (§ 650k BGB) und Widerrufsrecht (§ 650l BGB) beim Verbraucherbauvertrag

Ein Verbraucherbauvertrag liegt vor, wenn ein Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes (z.B. schlüsselfertiges Einfamilienhaus) oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude, die einem Neubau vergleichbar sind, verpflichtet wird. Nicht erfasst sind Verträge über einzelne Gewerke und unerhebliche Umbauarbeiten (z.B. Wintergärten). Nur in diesen Fällen steht dem Verbraucher ein spezielles Widerrufsrecht zu, über das der Unternehmer diesen zu belehren hat. Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Verbraucher vor Vertrags-

abschluss eine Baubeschreibung zu überlassen und einen Fertigstellungstermin zu benennen. Ist die Beschreibung unvollständig oder unklar, gehen Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Unternehmers. Der Vertrag muss mindestens in Textform (nicht mündlich) geschlossen werden.

### **3. Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p-650t BGB)**

Das BGB regelt erstmalig den Architekten- und Ingenieurvertrag als eigenen Vertragstyp mit werkvertragsähnlichem Charakter. Gemäß § 650p BGB wird der Planer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Der Planervertrag ist damit leistungs- und erfolgsbezogen.

#### **Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht (§ 650r BGB)**

Haben die Parteien die Planungs- und Überwachungsziele bei Vertragsschluss nicht festgelegt, z.B. weil der Auftraggeber nur vage Vorstellungen von dem Vorhaben hat, ist der Planer verpflichtet, eine Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. In dieser, den eigentlichen Planungsleistungen vorgelagerten Zielfindungsphase werden noch keine Planung, sondern allenfalls erste Skizzen oder Beschreibungen des Vorhabens geschuldet, auf denen dann die Planung aufbauen kann. Nach Vorlage der Unterlagen kann der Auftraggeber den Vertrag innerhalb von zwei Wochen kündigen. Bei einem Vertrag mit einem Verbraucher hat der Unternehmer diesen bei Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht zu belehren. Erklärt der Auftraggeber die Zustimmung zu den erstellten Planungsgrundlagen nicht innerhalb einer vom Planer gesetzten Frist, kann der Planer den Vertrag kündigen. Nur die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen werden in diesen Fällen vergütet.

#### **Nachträge (§ 650q BGB)**

Die Reform bringt mit der Regelung des § 650q Abs. 2 BGB erstmals eine gesetzliche Regelung der sog. „Planernachträge“. Die Höhe der Vergütung des Planers im Fall von Anordnungen des Auftraggebers richtet sich grundsätzlich weiterhin nach der HOAI. Können sich die Parteien bei frei vereinbarten Leistungen nicht auf einen Preis einigen, hat der Planer Anspruch auf Ersatz des tatsächlichen erforderlichen

Mehraufwands. Die praktische Umsetzung der Mehrkostenberechnung wird dem Planer Probleme bereiten. Das Gesetz geht vom Regelfall einer Einigung über die Vergütung aus.

#### **Teilabnahme (§ 650s BGB)**

Der Planer kann künftig ab der Abnahme der letzten Unternehmerleistung eine Teilabnahme seiner bis dahin erbrachten Leistungen verlangen. Das führt im Ergebnis zu einem früheren Verjährungsende für diese Leistungen. Damit soll ein Gleichlauf mit den Verjährungsfristen der Unternehmer erreicht werden.

#### **Gesamtschuldnerische Haftung mit dem Unternehmer (§ 650t BGB)**

Beruhet ein Mangel auf einem Ausführungs- und Überwachungsfehler, haften Unternehmer und Planer als Gesamtschuldner. Der Auftraggeber hatte dabei bislang das Wahlrecht, ob er den Bauunternehmer auf Nacherfüllung oder gleich den Planer auf Schadenersatz in Anspruch nimmt. Zukünftig kann der Besteller den Planer nur dann in Anspruch nehmen, wenn er dem Unternehmer zuvor erfolglos eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat.

### **4. Bauträgervertrag**

§ 650u BGB regelt künftig den Bauträgervertrag. Hierbei handelt es sich um einen Vertrag mit werk- und kaufvertraglichen Elementen. Der Gesetzgeber hat Ansprüche wegen der Errichtung oder des Umbaus eines Bauwerks dem Werkvertragsrecht zugeordnet. Damit sind auch die neuen Vorschriften über den Verbraucherbauvertrag auf den Bauträgervertrag anwendbar, ausgenommen sind hiervon aber insbesondere die Regelungen über das Widerrufsrecht, Anordnungsrecht, sowie das Recht zur freien Kündigung. Für den Anspruch auf Eigentumsübertragung ist dagegen Kaufrecht anzuwenden.