

Neues Bauvertragsrecht **- Kurzzusammenfassung -**

Der Bundestag hat am 09.03.2017 das Gesetz zur „Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des Zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren“ verabschiedet. Sofern sich der Bundesrat nicht dazu entschließt, den Vermittlungsausschuss anzurufen, tritt die Reform zum 01.01.2018 in Kraft.

Wir möchten Sie mit der folgenden Kurzzusammenfassung der verabschiedeten Gesetzesreform über die maßgeblichen Änderungen informieren und Sie für die sich hieraus ergebenden Fallstricke sensibilisieren.

I. Neuer Aufbau Titel 9

Durch die Reform des Bauvertragsrechts haben sich strukturelle Änderungen im Aufbau des Titels 9 im 2. Buch des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergeben. So sind nunmehr unter dem Untertitel 1 (Werkvertrag) im Kapitel 1 zunächst „Allgemeine Vorschriften“ benannt, welche im Kapitel 2 (Bauvertrag) und Kapitel 3 (Verbraucherbauvertrag) durch spezielle Regelungen ergänzt werden. Im Übrigen wurde unter dem Untertiteln 2 (Architektenvertrag und Ingenieurvertrag) und dem Untertitel 3 (Bauträgervertrag) neue Vertragsarten mit aufgenommen.

II. Untertitel 1 – Werkvertrag

Kapitel 1 - Allgemeine Vorschriften

Bereits in den allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts ist spürbar, dass die Verbraucherrechte gestärkt werden sollten. So ist für die so genannte **fingierte Abnahme** (§ 640 Abs. 1 Satz 2 BGB) nach der Reform des Bauvertragsrechts nunmehr zwingend erforderlich, dass der Unternehmer den Verbraucher als Besteller der Leistung gleichzeitig mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hinzuweisen hat. Der **Hinweis** hat in Textform zu erfolgen.

Eine weitere erwähnenswerte Neuerung in den allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts ist die Nominierung der **Kündigung aus wichtigem Grund** in § 648 a BGB n. F.. Hiernach können beide Vertragsparteien den Vertrag „aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen“. Auch eine Teilkündigung auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werkes ist möglich. Den Parteien ist zudem nach einer etwaigen Kündigung aus wichtigem Grund tunlichst dazu anzuraten, an einer **gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes** mitzuwirken. So regelt der § 648 a Abs. 4 Satz 2 BGB n. F., dass, sofern eine Vertragspartei vorwerfbar nicht an einer solchen Feststellung mitwirkt, sie u.U. die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung trifft. Mit Blick auf die in solchen Szenarien häufig zu befürchtende gerichtliche Auseinandersetzung, stellt dies einen u. U. erheblichen Nachteil bei der Durchsetzung der Ansprüche dar.

Kapitel 2 – Bauvertrag

Eine aus Unternehmersicht unerfreuliche Neuerung im 2. Kapitel stellt die Einführung von Regelungen über nachträgliche Änderungen am Auftragsumfang, bis hin zu einem **Anordnungsrecht des Bestellers** (vgl. § 650 b Abs. 2 BGB n. F.) dar. Die nun wenigsten ergänzte Frist von **30 Tagen**, um die Änderungen und die damit verbundenen Kosten zu vereinbaren, ist begrüßenswert. Sofern keine Einigung gelingt hat das Bauunternehmen zudem einen Anspruch auf Abschlagszahlung in Höhe von **80 Prozent** der zuvor zur Einigung angebotenen Vergütung (vgl. § 650 c Abs. 3 BGB n. F.).

Zu begrüßen ist die in § 650 g BGB n. F. normierte **Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme**. So trifft den Besteller nunmehr die Pflicht, nach Verweigerung einer Abnahme auf Verlangen des Unternehmens an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes mitzuwirken. Sofern er dieser Mitwirkungspflicht aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht nachkommt, wird dem Unternehmer die Möglichkeit eröffnet, die einseitige Zustandsfeststellung vorzunehmen. Diese einseitige Zustandsfeststellung kann nach den Umständen des Einzelfalls ebenfalls zu einer für den Unternehmer günstigen Vermutungswirkung führen, nachdem die in der einseitigen Zustandsfeststellung nicht enthaltenen offenkundigen Mängel erst später entstanden sind.

In Anlehnung an § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B wurde zudem eine Pflicht zur Stellung einer **prüffähigen Rechnung** eingeführt. Diese gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat (vgl. § 650 g Abs. 4 Satz 2 BGB n. F.).

Kapitel 3 – Verbraucherbauvertrag

In Kapitel 3 des Untertitels 1 (Werkvertrag) wird nunmehr der Verbraucherbauvertrag eingeführt, mit dem mehr Verbraucherschutz für diejenigen festgeschrieben werden soll, die üblicherweise nur einmal in ihrem Leben mit einem Bauprojekt befasst sind. In diesem Sinne wurden zahlreiche Neuregelungen aufgenommen.

Zu nennen sind hier die Einführung einer **Baubeschreibungspflicht des Unternehmers** (vgl. § 650 i BGB n. F. i. V. m. Art. 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch), die verbindliche **Vereinbarung über die Bauzeit** (vgl. § 650 j Abs. 3 BGB n. F.), ein **14-tägiges Widerrufsrecht** des Verbrauchers und die Pflicht des Unternehmers auf dieses Widerrufsrecht **hinzuweisen** sowie die Pflicht, wichtige **Unterlagen** mit technischen Angaben und Plänen zu **erstellen und auszuhändigen** (vgl. § 650 m BGB n. F.).

III. Untertitel 2 – Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

Durch den Untertitel 2 wurden spezielle Regelungen für den Architekten- und Ingenieurvertrag eingeführt. Von besonderem Interesse für die Bauunternehmen ist dabei die Regelung des § 650 s BGB n. F.. Dieser betrifft den Fall der **gesamtschuldnerischen Haftung** eines Architekten mit dem bauausführenden Unternehmen. Hiernach soll der Architekt wegen eines Überwachungsfehlers erst dann in Anspruch genommen werden können, sofern dem ausführenden Bauunternehmen vorab bereits eine erfolglose Frist zur Nacherfüllung gesetzt worden ist.

Die Regelung ist aus wirtschaftlicher Sicht letztlich insofern zu begrüßen, als dass dem Unternehmer die Möglichkeit zur Mangelbeseitigung eingeräumt wird, bevor der Mangel ggf. auf seine Kosten von einem Drittunternehmen beseitigt wird. Bislang oblag es allein dem Bestel-

ler zu entscheiden, wen der beiden Gesamtschuldner (Architekt oder Unternehmen) er in Anspruch nimmt. Dies hatte nicht selten zur Folge, dass der Unternehmer bei der Wahl des Architekten die Möglichkeit zur so genannten „zweiten Andienung“ gerade nicht hatte und er dem Architekten sodann vielmehr im Rahmen des Innenausgleiches nach § 426 BGB zur anteiligen Erstattung des Schadens i. H. d. Mangelbeseitigungskosten verpflichtet war.

IV. Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes

Begrüßenswert ist des Weiteren, dass Regelungen zur schnelleren Rechtsdurchsetzung aufgenommen wurden, nachdem künftig spezielle **Baukammern** mit auf das Baurecht spezialisierten Experten zur Verfügung stehen sollen, um schnell und kompetent über offene Fragen zu entscheiden.

V. Änderungen im Kaufrecht

Letztlich wurde auch eine wichtige Änderung im Kaufrecht beschlossen. Nach einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs muss der Verkäufer einer mangelhaften Sache, die verbaut worden ist, nicht nur eine mangelfreie Sache liefern, sondern auch die Aus- und Einbaukosten tragen. Dies galt jedoch nicht zwischen Unternehmern. Daher war ein Werkunternehmer, der mangelhaftes Material gekauft und verbaut hat, zwar aus dem Werkvertrag verpflichtet, das mangelhafte Material aus- und mangelfreies einzubauen, konnte jedoch vom Verkäufer nur mangelfreies Material verlangen und blieb auf den Aus- und Einbaukosten sitzen.

Um diese unbillige Situation zu verbessern, wurde ein Anspruch auf Ersatz von **Aus- und Einbaukosten** auch im Verkehr zwischen Unternehmern eingeführt. Das im ursprünglichen Entwurf vorgesehene Wahlrecht des Verkäufers, auch selbst das mangelhafte Material aus- und mangelfreies Material einzubauen zu dürfen, wurde gestrichen.

RA'in Carina Pacher
Bauindustrieverband NRW e.V.
-Abteilung Recht und Wirtschaft-

Uhlandstraße 56,
40237 Düsseldorf
Tel: 0211 6703-259
Fax: 0211 6703-204
<http://www.bauindustrie-nrw.de>
c.pacher@bauindustrie-nrw.de