SCHNEPPER MELCHER
Rechtsanwälte

Das neue Bauvertragsrecht
(ab dem 1. Januar 2018)

Am 1. Januar 2018 wird das neue Bauvertragsrecht in Kraft treten. Die verabschiedeten Rechtsänderungen werden erhebliche Auswirkungen insbesondere auf Verbraucher (z.Bsp. private Bauherren), Bauhandwerker, Architekten und Ingenieure sowie Bauträger haben.

1. Für alle Werkverträge wurde in § 648 a BGB erstmals das Recht zu einer **Kündigung aus wichtigem Grund** normiert. Das Gesetz formuliert im Wesentlichen die bislang durch die Rechtsprechung bestimmten Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung. Wichtig ist die klarstellende Regelung in § 648 a Abs. 6 BGB, dass der Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung die Berechtigung zu einer Schadenersatzforderung nicht ausschließt.

2. Für alle Arten von Werkverträgen wurde in § 640 Abs. 2 BGB die **Abnahmefiktion** neu geregelt:

   Die Fiktion greift ein, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung der Leistung eine angemessene Abnahmefrist gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht fristgerecht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat (Bsp.: Der Besteller äußert sich nicht zum Abnahmeverlangen oder verweigert die Abnahme ohne Benennung von Mängeln).

   Im Unterschied zur gegenwärtigen Rechtslage bewirkt ein Schweigen oder Nichtbenennen von Mängeln auch dann eine fiktive Abnahme, wenn tatsächlich wesentliche Mängel vorhanden sind.

   Ein Verbraucher als Besteller wird insoweit privilegiert, als die Abnahmefiktion nur eintritt, wenn er durch den Unternehmer im Rahmen der Abnahmeaufforderung auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerte Abnahme – zumindest in Textform – hingewiesen wurde.

3. Für den **Bauvertrag** erhält der Besteller / Bauherr entsprechend den Regelungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) ein Anordnungsrecht für Leistungsänderungen; diese kann er wegen vermuteter Dringlichkeit vereinfacht im Wege einer einstweiligen Verfügung durchsetzen.

   Entgegen der grundsätzlichen Verpflichtung eines Auftragnehmers nach der VOB/B zur Ausführung von Änderungen des Bauentwurfs sieht § 650 b Abs. 1 Nr. 2 BGB vor, dass der Unternehmer die Ausführung der Anordnung bei Unzumutbarkeit verweigern kann; wegen der Bestimmung dieses Kriteriums ist Streit zwischen den Vertragsparteien programmiert.

   Die zusätzliche Vergütung für solche Leistungsänderungen richtet sich gemäß § 650 c Abs. 1 BGB *„nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn"*. Die bislang übliche Ermittlung der Vergütung auf Basis einer Urkalkulation soll gemäß § 650 c Abs. 2 BGB nur im Falle einer bei Vertragsschluss hinterlegten Urkalkulation möglich sein.

4. Der **Verbraucherbauvertrag** ist ein Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher über die Errichtung eines kompletten Gebäudes oder über erhebliche Umbaumaßnahmen von gleichem Gewicht für das Gebäude.

   Der Verbraucher hat einen Anspruch auf eine den Bestimmungen von Art. 249 EGBGB entsprechende Baubeschreibung, die vor Vertragsschluss zur Verfügung zu stellen ist. Bei Unklarheiten ist die Baubeschreibung ergänzend auszulegen (§§ 650 i, 650 k BGB).

   Neu: Der Verbraucherbauvertrag ist widerruflich (§ 355 BGB).

   Weiter werden zum Schutz des Verbrauchers die dem Unternehmer zustehenden Abschlagszahlungen auf maximal 90 % der vereinbarten Vergütung – einschließlich Nachträgen – beschränkt.

5. Für den in eine Zielfindungsphase und eine Ausführungsphase gegliederten **Architekten- und Ingenieurvertrag** sind hinsichtlich der Fragen der Vergütung sowie der geschuldeten Leistung die Leistungsbilder der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) heranzuziehen.

   Nachdem der Architekt dem Besteller die Planungsgrundlagen und eine Kosteneinschätzung vorgelegt hat (Zielfindungsphase), kann der Besteller den Vertrag binnen zwei Wochen kündigen; zum Schutz von Verbrauchern ist ein ausdrücklicher Hinweis in Textform erforderlich.

   Zu einer haftungsmäßigen Entlastung von Architekten und Ingenieuren führt § 650 t BGB, weil deren Inanspruchnahme im Falle einer Gesamtschuld mit dem Bauunternehmer erst dann möglich ist, wenn der Bauunternehmer erfolglos unter Fristsetzung zur Nachbesserung aufgefordert wurde. Dies stellt für Architekten und Ingenieure eine bedeutende Verbesserung gegenüber der bisherigen Rechtslage dar.

6. Die gesetzlichen Regelungen in den §§ 650 u, 650 v BGB dienen im Wesentlichen der Definition des **Bauträgervertrages**. Eine Reihe von werkvertraglichen Vorschriften wird für unanwendbar erklärt.

7. Zum Verbraucherschutz ist eine **Neufassung kaufrechtlicher Vorschriften** erfolgt:

   Dabei kommt § 545 a BGB auch den Bauhandwerkern entgegen. Diese werden künftig nicht das Kostenrisiko bei Nachbesserungen zu tragen haben, wenn etwa ein Parkett wegen mangelhafter Materialien nochmals verlegt werden muss; sie könnten künftig neben dem neuen Material auch die Ein- und Ausbaukosten vom Baustofflieferanten verlangen.

   Aber Achtung: Den neuen Regelungen fehlt es an AGB-Festigkeit.

Es ist zu erwarten, dass Baustoffhändler und andere künftig die Haftung für Ein- und Ausbaukosten bei Materialfehlern im Rahmen ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) ausschließen werden.

8. Im Interesse der Qualitätssicherung in der Justiz wird es künftig verpflichtende **Baukammern an allen Landgerichten** geben.

Durch die gesetzlichen Neuerungen werden massive Auswirkungen auf uns zukommen.

Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Jörg Diebow
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht