

Das neue Bauvertragsrecht

Zum 1. Januar 2018 ist das neue Bauvertragsrecht in Kraft getreten. Es gilt für Bauverträge ab dem 1. Januar 2018. Verträge, die vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, werden nach der bis dahin geltenden Rechtslage behandelt. Bei dem neuen Bauvertragsrecht handelt es sich vor allem um eine Reform der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum Werkvertragsrecht.

Inhalt

1. HINTERGRUND DER BAURECHTSREFORM

2. GLIEDERUNG DES BGB WERKVERTRAGSRECHTS §§ 631-650 V BGB

3. WESENTLICHER INHALT DER NEUREGELUNGEN

3.1 Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts, §§ 631 – 650 BGB

3.2 Bauvertrag, §§ 650 a – 650 h BGB

3.3 Verbraucherbauvertrag, §§ 650 i – 650 n BGB

3.4 Architekten- und Ingenieurvertrag, §§ 650 p – 650 t BGB

3.5 Bauträgervertrag, §§ 650 u – 650 v BGB

1. HINTERGRUND DER BAURECHTSREFORM

Bereits am 11. März 2016 legte das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz einen Entwurf¹ des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung vor. Dieser Entwurf wurde nach verschiedenen Überarbeitungen² vom Bundestag verabschiedet und am 28. April 2017 im Bundesgesetzblatt verkündet.

Bis dahin gab es für den wirtschaftlich bedeutenden Zweig des Baugewerbes keine eigenständigen Vorschriften im BGB. Nun sind der Bauvertrag, der Architektenvertrag und der Ingenieurvertrag ausdrücklich gesetzlich im BGB geregelt. Das BGB Werkvertragsrecht, das im Wesentlichen noch aus dem Jahre 1900 stammt, sollte damit an den aktuellen Stand der Rechtsprechung und Bautechnik angepasst werden³. Dadurch sollen Bauverträge interessengerecht und ökonomisch sinnvoll ausgestaltet und abgewickelt werden. Außerdem soll der Verbraucherschutz gestärkt werden. Um dies zu erreichen, hat der Gesetzgeber im Wesentlichen höchstrichterliche Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht sowie einige Regelungen der VOB/B in das BGB eingefügt.

Darüber hinaus wurde die kaufrechtliche Mängelhaftung geändert. Nach § 439 Abs. 3 BGB wird die Haftung des Lieferanten für von ihm verkauftes mangelhaftes (Bau-)Material erweitert.

2. GLIEDERUNG DES BGB WERKVERTRAGSRECHTS §§ 631-650 V BGB

Ab dem 1. Januar 2018 ist das BGB Werkvertragsrecht wie folgt gegliedert:

Werkvertrag

- Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts, §§ 631 – 650 BGB
- Kapitel 2: Bauvertrag, §§ 650 a – 650 h BGB
- Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag, §§ 650 i – 650 n BGB
- Kapitel 4: Unabdingbarkeit, § 650 o BGB

Architekten- und Ingenieurvertrag, §§ 650 p – 650 t BGB

Bauträgervertrag, §§ 650 u – 650 v BGB.

¹ BR-DS 123/16

² BT-DS 18/8486 und BT-DS 18/11437

³ siehe im Gesetzentwurf der Bundesregierung BT DS 18/8486

3. WESENTLICHER INHALT DER NEUREGELUNGEN

Die genannten Änderungen sind sehr umfangreich, so dass nachfolgend nur ein kurzer, nicht abschließender Überblick gegeben werden kann.

3.1 Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts, §§ 631 – 650 BGB

- **Neuregelung im Bereich der Abschlagszahlungen, § 632 a BGB**
Maßstab für die Berechnung einer Abschlagsforderung ist der Wert der vom Unternehmer erbrachten und vertraglich geschuldeten Leistung. Der Besteller hat in dem Fall, dass die erbrachten Leistungen vom vertragsgemäßen Zustand abweichen, das Recht, die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags zu verweigern.
- **Neuregelung der fiktiven Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB**
Die Abnahme wird fingiert, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Mängeln verweigert hat.
- **Einführung einer Kündigung aus wichtigem Grund, § 648 a BGB**
In Konkretisierung der bisherigen Rechtsprechung wird in § 648 a BGB ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund für alle Werkverträge geregelt. Dabei wird auch ein Anspruch der Parteien auf eine gemeinsame Feststellung des Leistungsgegenstandes vorgesehen, um spätere Streitigkeiten über den Stand der Arbeiten zum Zeitpunkt der Kündigung zu vermeiden.

3.2 Bauvertrag, §§ 650 a – 650 h BGB

- **Definition des Begriffes Bauvertrag, § 650 a BGB**
Zur Klarstellung des Anwendungsbereiches der nachfolgenden Vorschriften enthält § 650 a BGB eine Definition des Begriffes Bauvertrag.
- **Einführung eines Anordnungsrechts** des Bestellers bei Leistungsänderungen nebst Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen, §§ 650 b, 650 c BGB
- **Einführung eines Rechts des Unternehmers** auf Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme durch den Besteller, § 650 g Abs. 1-3 BGB

- **Neuregelung zur Fälligkeit** der Vergütung des Unternehmers, § 650 g Abs. 4 BGB
- **Schriftformerfordernis** für die Kündigung des Bauvertrags, § 650 h BGB

3.3 Verbraucherbaupertrag, §§ 650 i – 650 n BGB

Das Gesetz sieht die Einführung eines Verbraucherbaupertrags mit neuen Schutzvorschriften zugunsten von Verbrauchern wie folgt vor:

- **Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers, § 650 k BGB**
Der Unternehmer wird verpflichtet, dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Diese muss gewisse Mindestanforderungen enthalten. Die vorvertraglich übergebene Baubeschreibung wird bezüglich der Bauausführung grundsätzlich Inhalt des Vertrags, § 650 k Abs. 1 BGB. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags gehen zu Lasten des Unternehmers, § 650 k Abs. 2 BGB.
- **Pflicht der Parteien, eine verbindliche Regelung über die Bauzeit zu treffen, § 650 k Abs. 3 BGB**
Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder, wenn dieser zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht abgegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung, enthalten.
- **Recht des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags**
Dem Verbraucher wird das Recht eingeräumt, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen, §§ 650 l, 355 BGB.
- **Einführung einer Obergrenze für Abschlagszahlungen, § 650 m BGB**
Es werden Obergrenzen für die Zahlung von Abschlägen durch den Verbraucher, § 650 m Abs. 1 BGB, und für die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers eingeführt, § 650 m Abs. 4 BGB.
- **Erstellung von Unterlagen, § 650 n BGB**
Der Unternehmer wird verpflichtet, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt, und diese Unterlagen an den Verbraucher herauszugeben.

3.4 Architekten- und Ingenieurvertrag, §§ 650 p – 650 t BGB

Das Gesetz sieht aufgrund der Besonderheiten bei Verträgen mit Architekten und Ingenieuren folgende Regelungen vor:

- **Normierung vertragstypischer Pflichten, § 650 p BGB**
In § 650 p BGB werden die vertragstypischen Pflichten der Architekten und Ingenieure gesetzlich geregelt.
- **Sonderkündigungsrecht des Bestellers, § 650 r BGB**
§ 650 r BGB sieht ein Sonderkündigungsrecht des Bestellers und unter bestimmten Voraussetzungen auch des Architekten oder Ingenieurs vor, nachdem der Architekt oder Ingenieur eine erste Planungsgrundlage nebst Kostenschätzung vorgelegt hat.
- **Teilabnahme, § 650 s BGB**
§ 650 s BGB räumt Architekten und Ingenieuren ein Recht auf Teilabnahme ein, wenn das von ihnen geplante Bauwerk abgenommen ist.
- **Vorrang der Nacherfüllung, § 650 t BGB**
Um die überproportionale Beanspruchung der Architekten und Ingenieure im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung abzumildern, sieht § 650 t BGB einen Vorrang der Nacherfüllung durch den bauausführenden Unternehmer vor.

3.5 Bauträgervertrag, §§ 650 u – 650 v BGB

Grundlegend neugeordnet wurde das Bauträgervertragsrecht nicht. Es wurden Klarstellungen und Anpassungen des Bauträgervertragsrechts an das geänderte Recht des Bauvertrags und des Verbraucherbauvertrags vorgenommen.

- **Begriff Bauträgervertrag, § 650 u Abs. 1 BGB**
Die bisher in § 632 a Abs. 2 BGB a. F. enthaltene Definition des Bauträgervertrags wird in § 650 u BGB übernommen und in Konkretisierung der bisherigen Rechtsprechung zum Bauträgervertrag geregelt, dass hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus vorbehaltlich anderer Anordnungen die Vorschriften des Werkvertrags Anwendung finden sollen.

Keine Anwendung bestimmter Vorschriften, § 650 u Abs. 2 BGB

Bestimmte Vorschriften des Werkvertragsrechts finden keine Anwendung auf den Bauträgervertrag.

WAS WIR FÜR SIE TUN KÖNNEN

Die Deutsche Rück AG begleitet Themen, die die Branche bewegen – wie das Bauvertragsrecht. Unseren Kunden bieten wir gerne umfassendere Informationen an. Sprechen Sie uns an!

Ihr Ansprechpartner

Doreen Bracher

Senior Underwriter für das fakultative HUK-Geschäft

Telefon +49 211 4554-181

Telefax +49 211 4554-286

doreen.bracher@deutscherueck.de

Stand: Oktober 2018

DEUTSCHE RÜCKVERSICHERUNG AKTIENGESELLSCHAFT

Hansaallee 177

40549 Düsseldorf

Telefon +49 211 4554-01

Telefax +49 211 4554-199

info@deutscherueck.de

www.deutscherueck.de