

Mandanteninformation

Baurecht aktuell: Das Neue Bauvertragsrecht

Die Reform des Baurechts im Bürgerlichen Gesetzbuch ist beschlossene Sache. Das Neue Bauvertragsrecht gilt für alle ab dem 01.01.2018 geschlossenen Verträge.

Anstoß der Reform war die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes. Dieser hatte entschieden, dass der Verkäufer dem Verbraucher gegenüber für die Kosten des Ein- und Ausbaus einer mangelhaften Sache haftet. Der Bundesgerichtshof sah sich wegen des Wortlautes im BGB außerstande, die Rechtsprechung des EuGH auf Verträge zwischen Unternehmern zu übertragen. In der Folge blieb der Bauunternehmer auf den Kosten sitzen. Dies ändert sich mit der Neufassung des § 439 Abs. (3) BGB n.F.

Der Regress beim Lieferanten ist einer der (wenigen) Lichtblicke für den Bauunternehmer. Seinen Werklohn erhält er im BGB-Bauvertrag erst, wenn der Auftraggeber das Werk abnimmt und eine prüffähige Schlussrechnung erhält. Die Abnahme darf nur verweigert werden, wenn der Auftraggeber einen Mangel benennt. Wird die Abnahme verweigert, ist der Auftraggeber verpflichtet, an einer Zustandsfeststellung mitzuwirken.

Schützenswert ist nach der Reform in erster Linie der Verbraucher, der ein Widerrufsrecht erhält. Über dieses ist er ordnungsgemäß zu belehren. Der Auftragnehmer muss dem Verbraucher eine Baubeschreibung mit gesetzlich festgelegten Mindestanforderungen und verbindlicher Bauzeit erteilen. Sie ist maßgeblich, wenn nichts anderes im Bauvertrag vereinbart wird. Eine Bauhandwerkersicherung ist ausgeschlossen. Abschläge werden auf 90% der Gesamtvergütung begrenzt.

Im Einzelnen:

1. Überblick

Das BGB kennt mit der Reform nicht mehr nur den Werkvertrag, sondern im Speziellen den BGB-Bauvertrag, den Verbraucherbauvertrag, den Architekten- und Ingenieurvertrag sowie den Bauträgervertrag.

2. BGB-Bauvertrag

Die bislang fehlenden Regelungen des Bauvertrages sind in den §§ 650a bis 650h BGB n.F. enthalten.

Die zentrale Änderung ist das Anordnungsrecht des Auftraggebers, der im BGB-Bauvertrag zukünftig entsprechend der VOB/B berechtigt ist, Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen. Die Vergütung ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 30 Tagen, darf der Besteller die Änderungen anordnen. Der Unternehmer muss folgen. In Fällen von nicht notwendigen Änderungen allerdings nur, wenn ihm diese zumutbar sind. Ansonsten kann der Besteller eine einstweilige Verfügung vor Gericht erwirken. Zuständig sollen zukünftig spezielle Baukammern bei den Landgerichten sein.

3. Verbraucherbauvertrag

Die Rechte des Verbrauchers werden deutlich gestärkt. Nach § 650i BGB n.F. ist ein Verbraucherbauvertrag ein Vertrag, durch den sich der Unternehmer verpflichtet, für einen Verbraucher ein neues Gebäude zu bauen oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude durchzuführen.

a) Pflicht zur Erteilung einer Baubeschreibung

Vor der Abgabe der Vertragserklärung ist der Verbraucher vom Unternehmer über das Bauvorhaben durch eine Baubeschreibung zu unterrichten, sofern nicht der Verbraucher selbst oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben macht. Der Unternehmer muss über gesetzlich vorgeschriebene Einzelheiten in Textform informieren und insbesondere eine verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit treffen.

b) Form und Inhalt des Verbraucherbauvertrages

Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform. Eine Übermittlung per E-Mail oder Telefax reicht.

Die in der Baubeschreibung enthaltenen Angaben werden Inhalt des Vertrages, es sei denn, die Vertragsparteien vereinbaren im Vertrag ausdrücklich etwas anderes. Der Vertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes oder, wenn dieser Zeitpunkt bei Vertragsabschluss nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten.

Praxistipp:

Gibt der Unternehmer die Dauer der Bauausführung an, sollte er einen ausreichenden Puffer vorsehen und mit dem Verbraucher vereinbaren, dass das Werk auch vorzeitig fertiggestellt werden kann.

c) Widerrufsrecht

Ist der Verbraucherbauvertrag nicht notariell beurkundet worden, besteht für den Verbraucher ein eigenständiges Widerrufsrecht. Über dieses hat ihn der Bauunternehmer ordnungsgemäß zu belehren.

Die Belehrung hat vor Abgabe der Vertragserklärung zu erfolgen. Die Widerrufsfrist beginnt nur mit einer ordnungsgemäßen Belehrung. Ansonsten erlischt das Widerrufsrecht spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Abschluss des Vertrages, § 356e S. 3 BGB n.F.

Bei ordnungsgemäßer Belehrung beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage. Allerdings genügt zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung, § 355 Abs. (1) S. 5 BGB.

Praxistipp:

Sofern möglich, ist mit den Bauarbeiten erst nach Ablauf der Widerrufsfrist zuzüglich der üblichen Postlaufzeit zu beginnen und dies in die Bauzeit einzukalkulieren.

d) Sicherheitsleistung bei Abschlägen

Der Bauunternehmer kann vom Verbraucher keine Bauhandwerkersicherung verlangen. Er ist auf Abschläge angewiesen, die im Verbraucherbauvertrag auf 90% der Gesamtvergütung begrenzt sind. Mit dem ersten Abschlag hat der Unternehmer dem Verbraucher Sicherheit in Höhe von 5% der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Alternativ kann ein Einbehalt verlangt werden. Sollte der Verbraucher von seinem Anordnungsrecht Gebrauch machen, ist die Sicherheit anzupassen.

e) Aushändigung von Bauunterlagen

Dem Verbraucher sind die Bauunterlagen, die er zum Nachweis vor Behörden benötigt, rechtzeitig auszuhändigen.

4. Architekten- und Ingenieurvertrag

Auch der Architekten- und Ingenieurvertrag findet sich nun im BGB wieder, § 650p BGB n.F. Vorgesehen ist, dass der Architekt zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der Ziele erstellt, soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind. Nach dieser Zielfindungsphase besteht ein Sonderkündigungsrecht. Der Architekt ist berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.

Haftet der Architekt zusammen mit dem bauausführenden Unternehmer, kann er erst dann in Anspruch genommen werden, wenn der Auftraggeber dem Bauunternehmer erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat. Um einen Gleichlauf der Verjährungsfrist zu erzielen, kann (und sollte) der Architekt ab der Abnahme der letzten Leistung des Bauunternehmers eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.

5. Bauträgervertrag

Die Gesetzgebung zum Bauträgervertrag steht mit zwei Vorschriften in § 650u und § 650v BGB n.F. erst in den Anfängen. Der Gesetzgeber regelt, welche Vorschriften aus dem Werkvertrags-, Bauvertrags- und Verbraucherbauvertragsrecht anwendbar sind.

6. Ausblick

Auf die mit der Reform des Neuen Bauvertragsrechtes weitreichenden Änderungen müssen sich alle am Bau Beteiligten einstellen.

Dies gilt insbesondere für Bauunternehmer. Schließen sie ab dem Jahr 2018 Verträge mit Verbrauchern, sind eine Fülle von Vorschriften zu beachten, sofern die Voraussetzungen für einen Verbraucherbauvertrag vorliegen. Ohne entsprechende Vorbereitung und rechtzeitige Anpassung der Verträge kann dies nicht gelingen.

Es gilt, die ohne Erfahrungswerte aus der Praxis wie auch der Rechtsprechung bestehenden Unsicherheiten zu meistern. Mit den Neuerungen sind Sie nicht allein. Gerne unterstützen wir Sie, rechtzeitig mit dem neuen Regelwerk vertraut zu werden. Sprechen Sie uns an!

Dr. Christian Klöver

Rechtsanwalt

**Dr. Christian Göertz**
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
**Dr. Axel Lehrke**
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht,
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
**Thomas Dillmann, LL.M.**
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Internationales Wirtschaftsrecht
**Friederike Arend**

Rechtsanwältin

**Julia Adler**

Rechtsanwältin

**Dr. Dennis Sander, LL.M.**

Rechtsanwalt

