

## Überblick über die wesentlichen Änderungen des Bauvertragsrechtes

Berlin, 31.03.2017

Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechtes ist am heutigen Tag von dem Bundesrat gebilligt worden. Es wird somit nach Ausfertigung und Verkündung zum 01.01.2018 in Kraft treten.

Das Gesetz betrifft insbesondere Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge und wird weitreichende Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung für Neubau-, Revitalisierungs- und Sanierungsprojekte haben. Die wesentlichen mit dem Gesetz verbundenen Änderungen haben wir nachfolgend für Sie zusammengefasst.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr

KNP-Team

### **Die wesentlichen Änderungen:**

#### **A. Bauverträge**

##### **1. Nachträge und Vergütungsfolgen**

Das Gesetz sieht ein einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers vor (§ 650b BGB). Bislang ist ein Anordnungsrecht ausschließlich in der Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B vorgesehen. Nach Anordnung von Mehrleistungen durch den Besteller waren danach Mehrvergütungsansprüche des Auftragnehmers nur schwer durchsetzbar.

Sowohl das Anordnungsrecht als auch die Mehrvergütungsansprüche sind nunmehr gesetzlich geregelt. Danach kann der Besteller Änderungen des vereinbarten Werkerfolges oder Zusatzleistungen verlangen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig sind. Dieses Anordnungsrecht unterscheidet sich in wesentlichen Punkten von dem bislang ausschließlich in der VOB/B vorgesehenen Anordnungsrecht, was erhebliche praktische Auswirkungen auf die Strukturierung und Abwicklung von Bauverträgen hat.

##### **1.1 Einigung und Änderungsanordnung**

Wird eine Änderung durch den Besteller begehrt, sollen die Parteien zunächst ein Einvernehmen über die Änderung und die hiernach zu leistende Mehr- oder Mindervergütung anstreben. Der Unternehmer hat im Regelfall hierüber ein entsprechendes Angebot zu erstellen. Erzielen die Parteien innerhalb von 30 Tagen keine Einigung, kann der Besteller die Änderung anordnen. Der Unternehmer hat der Anordnung nachzukommen, soweit die Ausführung für ihn zumutbar ist.

##### **1.2 Vergütungsansprüche**

Die Höhe des Vergütungsanspruchs bestimmt sich nach dem Mehr- oder Minderaufwand. Dieser ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine

Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Zur Berechnung kann der Unternehmer auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen (§ 650c BGB).

### 1.3 Abschlagszahlungen

Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe einer Mehr- oder Mindervergütung und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, kann der Unternehmer Abschlagszahlungen in Höhe von 80% der angebotenen Nachtragsvergütung verlangen (§ 650c BGB). Wenn sich später eine Überzahlung der geschuldeten Mehrvergütung herausstellt, muss der Unternehmer diese zurückzahlen und verschuldensunabhängig verzinsen (i.d.R mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz).

### 1.4 Einstweilige Verfügung

Nach dem Beginn der Bauausführung können die Parteien sowohl in Bezug auf die Änderungsanordnung als auch über die Höhe des Vergütungsanspruchs eine einstweilige Verfügung erwirken (§ 650d BGB).

## 2. Abnahme

Eine Abnahmeverweigerung durch den Besteller ist nunmehr nur noch unter Benennung wenigstens eines konkreten Mangels möglich. Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe eines Mangels, kann der Werkunternehmer von ihm verlangen, an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Werkes mitzuwirken. Wenn der Besteller einem vereinbarten Termin fernbleibt, kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen (§ 650g BGB). Gegenüber einem Verbraucher hat der Unternehmer mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hinzuweisen (§ 640 Abs. 2 BGB).

## 3. Schriftform für Kündigungen

Alle Kündigungen des Bauvertrages müssen nunmehr schriftlich erklärt werden (§ 650h BGB). Dies gilt auch für die durch den Besteller ohne zu benennenden Grund erklärten Kündigungen.

## 4. Lieferantenhaftung

Bislang schuldete der Unternehmer, der mangelhafte Bauprodukte eingebaut hatte, im Fall der Ersatzvornahme durch den Bauherrn auch die Erstattung der Ein- und Ausbaurkosten, ohne diese an seine Lieferanten weiterbelasten zu können. Dies ist nunmehr anders. Nach den vorgenommenen Änderungen können diese Kosten vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen von den Lieferanten ersetzt verlangt werden (§ 445a BGB).

## 5. Bauverträge mit Verbrauchern

Für Bauverträge, bei denen der Besteller ein Verbraucher ist, gelten besondere Vorschriften. Danach müssen diese Verträge insbesondere eine qualifizierte Baubeschreibung und eine Widerrufsbelehrung enthalten.

## 6. Baukammern und Senate bei den Gerichten

Bei den Landgerichten und Oberlandesgerichten werden Kammern bzw. Senate für Streitigkeiten aus Bau-, Architekten- und Ingenieurverträgen eingeführt.

## **B. Architekten- und Ingenieurvertrag**

Erstmals wird der Architekten- und Ingenieurvertrag im BGB geregelt (§ 650p BGB).

### 1. „Leistungsphase 0“

Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele bei Beauftragung noch nicht vereinbart sind, kommt es zunächst zu einer Zielermittlungsphase, in der die Planungsgrundlage ermittelt und zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben vorgelegt werden soll. Kommt es zu keiner Einigung, stehen den Parteien unter bestimmten Voraussetzungen Sonderkündigungsrechte zu (§ 650r BGB).

### 2. Nachträge und Vergütungsfolgen

Die Regelungen des Bauvertrages gelten für Anordnungen des Auftraggebers entsprechend. Im Fall von Anordnungen richten sich die Vergütungsfolgen in erster Linie nach der HOAI (§ 650q BGB).

### 3. Abnahme

Ein Anspruch des Planers auf Teilabnahme seiner Leistungen nach der Ausführungsphase ist nunmehr gesetzlich geregelt (§ 650s BGB).

### 4. Gesamtschuldnerische Haftung

Der Architekt soll nunmehr nachrangig haften und die Leistung verweigern können, wenn auch der bauausführende Unternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat (§ 650t BGB).

## **C. Bauträgervertrag**

Auch der Bauträgervertrag wird erstmals im BGB geregelt. Auf die Übertragung des Grundstückes findet danach Kaufrecht und im Übrigen Werk- bzw. Bauvertragsrecht Anwendung (§ 650u BGB). Für die Höhe der Abschlagszahlungen gelten weiterhin die Regelungen der MaBV (§ 650v BGB).

## **D. Inkrafttreten**

Die Gesetzesänderungen treten zum 01.01.2018 in Kraft. Auf bis zum 01.01.2018 bereits bestehende Verträge sollen die neuen Vorschriften gemäß Art. 229 EGBGB keine Anwendung finden. Ob dies auch für Nachträge zu Altverträgen gelten soll, ist nicht eindeutig.

Diese Zusammenfassung dient dazu, einen ersten Überblick über die Gesetzesänderungen zu geben. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Mit dieser Zusammenfassung ist kein Rechtsrat verbunden und sie ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene Beratung.