

## Das neue Bauvertragsrecht - Teil 2

# Warum die Baubranche davon profitiert

*Georg Willem Büchler*  
*Rechtsanwalt*

# Gliederung

- I. Reformbedarf
- II. Übersicht der Neuregelungen
- III. Fazit und Aussicht

# I. Reformbedarf

Bauvertrag = Werkvertrag = Austausch zwischen  
Werkleistung und Vergütung, § 631 Abs. 1 BGB

## II. Überblick Änderungen

1. Neuregelungen innerhalb des bestehenden Werkvertragsrechts, §§ 631 ff. BGB
  2. Einführung spezieller Vertragstypen, §§ 650 a ff. BGB
    - a. Bauvertrag
    - (b. Verbraucherbaupvertrag)
    - c. Bauträgervertrag
    - d. Architekten- und Ingenieurvertrag
  3. Gerichtsbezogene Änderungen
-

## **§ 632 a BGB, Abschlagszahlungen**

Bisher: Kein Anspruch auf Abschlagszahlung bei Vorliegen eines „wesentlichen Mangels“.

Neu: Abschlagszahlung können in Höhe des Wertes der erbrachten Leistungen gefordert werden. Unternehmer muss Leistungsstand durch Aufstellung nachweisen.

Verweigerung auch bei Vorliegen wesentlicher Mängel nur noch in Höhe eines „angemessenen Teils des Abschlags“ (= doppelte Mängelbeseitigungskosten) möglich.

## § 640 Abs. 2 BGB, Abnahmefiktion

- Fälligkeit Vergütungsanspruch : Abnahme, § 641 Abs. 1 BGB.
- P. Auf Seiten der Unternehmer besteht regelmäßig das Problem, die Abnahmereife beweisen zu müssen.
- Werk gilt künftig bereits als abgenommen, wenn Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks (= Abarbeitung der Leistungen, nicht Herbeiführung der Abnahmereife) eine angemessene Frist gesetzt und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe eines Mangels verweigert hat.
- Abnahmefiktion tritt also auch bei Vorliegen von wesentlichen Mängeln ein, wenn Besteller sich nicht aktiv äußert und einen Mangel benennt.
- Achtung bei Verbrauchern: Abnahmefiktion tritt nur ein, wenn vorab Belehrung in Textform erfolgt

## **§ 648a BGB, Kündigung aus wichtigem Grund**

- Bisher zwar durch Rechtsprechung anerkannt, nicht normiert.
- Kündigung möglich, wenn dem Kündigenden nicht zugemutet werden kann, das Vertragsverhältnis bis zur Fertigstellung des Werks fortzusetzen.
- Nach Kündigung: Abwicklung des Werkvertrags und Abrechnung der erbrachten Leistungen. Gemeinsame Feststellung des Leistungsstand soll erfolgen. Wirkt eine Partei nicht mit, geht Beweislast für Leistungsstand auf diese über.
- Unternehmer darf nur Vergütung für den erbrachten Teil des Werks verlangen. Bei „freier“ Kündigung, § 648 BGB, darf die vereinbarte Vergütung verlangt werden, abzgl. ersparter Aufwendungen.

## 2.a. Bauvertrag, §§ 650 a. ff. BGB

Regelungen der §§ 650 ff. BGB gehen als Spezialgesetze dem allgemeinen Werkvertragsrecht vor.

*„Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.“*

*(§ 650 a Abs. 1 BGB)*



### **§650 b BGB, Anordnungsrecht**

Nach Abschluss des Bauvertrags kann Besteller einseitig auf die Leistungsverpflichtungen des Unternehmers einwirken und die Änderung notfalls gegen den Willen des Unternehmers durchsetzen.

Prinzip ist aus der VOB/B bekannt (vgl. § 1 Abs. 3, Abs. 4 VOB/B).



### **Enge Grenzen** durch Gesetzgeber:

1. Vor Anordnung: Versuch, „Einvernehmen“ herzustellen.
2. Wenn dies in 30 Tagen nicht gelingt: Anordnung, falls dies dem Unternehmer tatsächlich zugemutet werden kann

§ 650 d BGB: Streitigkeiten z.B. über die Zumutbarkeit einer Anordnung können durch eV wegen vermuteter Eilbedürftigkeit schnell geklärt werden!

## § 650 c BGB, Vergütungsanpassung

Unternehmer hat bei Anordnungen des Bestellers nun **Wahlrecht**, ob er auf Urkalkulation oder auf tatsächlich erforderliche Kosten mit angemessenen Zuschlägen (allg. Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn) zurückgreift.

→ Erhebliche Konsequenzen, etwa bei Änderungen der Baustoffkosten!

„Schlechter Preis bleibt schlechter Preis und guter Preis bleibt guter Preis“



„Schlechter Preis wird guter Preis und guter Preis bleibt guter Preis“

Bei Streit: Unternehmer kann 80 % der Nachtragsvergütung als Abschlagszahlung fordern  
(falls keine anderweitige Gerichtsentscheidung vorliegt)

## § 650 g BGB, Zustandsfeststellung

- Weigert sich Besteller unter Hinweis auf Mangel, das Werk abzunehmen, kann Bauunternehmer gemeinsame Zustandsfeststellung verlangen.
- Erscheint Besteller nicht zur Zustandsfeststellung, kann diese auch einseitig durch den Bauunternehmer vorgenommen werden.
- Protokoll muss von beiden Seiten unterzeichnet werden. Wird kein offenkundiger Mangel angegeben, wird vermutet, dass ein solcher erst nach der Zustandsfeststellung entstanden ist und von Besteller zu vertreten ist.  
→ Gilt auch für eine einseitige Zustandsfeststellung!



## **(2b. Verbraucherbaupvertrag, §§ 650 i. ff. BGB)**

- Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Kleinere Baumaßnahmen fallen nicht unter die Vorschriften des Verbraucherbaupvertrags.
- Bauunternehmer muss Baubeschreibung liefern (§§ 650 j, 650 k BGB) und den Verbraucher über sein gesetzliches Widerrufsrecht aus § 650 I BGB belehren.

## 2.c. Bauträgervertrag, §§ 650 u. f. BGB

*„Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.“*

- Werkvertragliche Komponenten: Vorschriften aus Werkvertragsrecht anwendbar
- Eigentumsverschaffung am Baugrundstück: Vorschriften aus dem Kaufrecht anwendbar.

Diese Vorschriften gelten beim Bauträgervertrag nicht:

- **Kündigungsrecht**  
Würde der Einheitlichkeit des Vertrags zuwiderlaufen
- **Anordnungsrecht**  
P. Anordnung auf das Gemeinschaftseigentum undenkbar
- **Bauhandwerkersicherungshypothek**  
Baugrundstück steht nicht im Eigentum des Bestellers
- **Baubeschreibung**  
BT-Vertrag muss ohnehin einschließlich der Baubeschreibung notariell beurkundet werden.
- **Widerrufsrecht**  
Verbraucher geschützt durch not. Beurkundung und Vorlagepflicht

## 2.d. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag, , §§ 650 p. ff. BGB

- Teilabnahmeanspruch, § 650 s BGB → muss aktiv gefordert werden
- § 650 t BGB, Vorrang der Nacherfüllung: Versuch des Gesetzgebers, A&I im Rahmen ihrer gesamtschuldnerischen Haftung mit dem ausführenden Bauunternehmer zu entlasten. Bei Mängeln, für die Bauunternehmer & A&I gemeinsam verantwortlich sind, muss dem Bauunternehmer nun zunächst erfolglos eine „angemessene“ Frist zur Nacherfüllung gesetzt werden.
- Gilt nur bei Überwachungsfehlern, nicht bei Planungsfehlern
- Sehr fraglich, ob die Attraktivität der Inanspruchnahme der A&I hiermit wirklich geschmälert wird

## 3. Gerichtsbezogene Änderungen

Einrichtung von Spezialkammern für Bausachen an allen Land- und Oberlandesgerichten, § 72a Abs. 1 Nr. 2 GVG .

Ziele: Kompetenzsteigerung der Gerichte nötig wg. steigender Komplexität baurechtlicher Streitigkeiten

Senkung der Verfahrensdauer.

Aktuell **44 Monate** für ein erstinstanzliches Verfahren





## III. Fazit und Aussicht

- Bauvertragsreform reagiert auf altbekannte Missstände.
- Baubranche kann mit Zuversicht dem Jahr 2018 entgegenblicken.



