



# DAS NEUE BAUVERTRAGSRECHT DIE NEUREGELUNGEN IM ÜBERBLICK

**Zum 1. Januar 2018 trat das grundlegend reformierte neue Bauvertragsrecht in Kraft. Dieser Beitrag soll Ihnen die neue Rechtsmaterie näherbringen. Mit den Handlungsempfehlungen und Praxistipps können Sie die gesetzlichen Neuerungen zu Ihrem Vorteil nutzen.**

Bauprojekte in Deutschland wurden bislang auf Grundlage des Werkvertragsrechts aus dem 19. Jahrhundert abgewickelt. Die zum Teil nicht mehr zeitgemäßen und nur allgemeinen gesetzlichen Regelungen galten beispielsweise sowohl für die Autoreparatur als auch für den Bau eines Hauses oder für die Ausführung sämtlicher Ausbaugewerke. Dies wird sich nun mit dem neuen Bauvertragsrecht ändern.

Somit kommt mit Jahresbeginn eine Reform des Werkvertragsrechts und die erstmalige Normierung des Bauvertrags auf Sie zu. In der fast 120-jährigen Geschichte des Bürgerlichen Gesetzbuches ist dies mit Abstand die größte Reform auf diesem

Rechtsgebiet. Das reformierte Bauvertragsrecht kommt für alle Verträge, die am oder nach dem 01.01.2018 geschlossen worden sind, zur Anwendung.

## **Wichtiges zum neuen Bauvertragsrecht**

Das Bauvertragsrecht bringt viele neue und komplexe Neuerungen mit sich. Die Abnahmefiktion, die Übernahme der Ein- und Ausbaukosten sowie die Zustandsfeststellung sind positive Regelungen für den Auftragnehmer. Diese Neuregelungen werden die Durchsetzung Ihrer Forderungen erleichtern. Daher ist es ratsam, darauf zu achten, dass Ihr Vertragspartner nicht davon abweichende Vereinbarungen in den zugrundeliegenden Verträgen treffen möchte.

*PASCHEN Rechtsanwälte PartGmbH*

*Rechtsanwalt Dr. Jörg Schudnagies*

*Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*



## Die wichtigsten Änderungen im neuen Bauvertragsrecht

### Abnahmefiktion

Modifiziert wurden die Regelungen zur fiktiven Abnahme. Die Abnahme gilt jetzt als erfolgt, wenn der Unternehmer nach der Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert. Bei einem Verbraucher gilt dies nur dann, wenn der Unternehmer diesen zusammen mit der Fristsetzung entsprechend belehrt hat. Bisher kam die fiktive Abnahme nicht zum Tragen, wenn das Werk nicht abnahmereif war, d. h., wenn es also Mängel aufwies. Nun gilt die Abnahme selbst dann als erfolgt, wenn zwar objektiv Mängel vorliegen, der Besteller aber innerhalb der vom Unternehmer gesetzten Frist die Abnahmeverweigerung nicht mit entsprechenden Mängeln konkret begründet.

### Ein- und Ausbaurkosten

Elektro-Fachbetriebe werden künftig nicht mehr länger auf anteilige Nachbesserungskosten sitzen bleiben. Sie können künftig neben dem neuen Material auch die Ein- und Ausbaurkosten vom Großhändler oder Produzenten verlangen. Eine umfassende Darstellung dieser äußerst sinnvollen und vorteilhaften Regelung haben wir in der IMPULSE, Ausgabe 6/2017, ab Seite 42 aufgeführt.

### Der Bauvertrag

Bisher galten für Bauverträge nur die wenigen Normen des Werkvertrages. In der Praxis wurde daher schon seit den 1920er Jahren regelmäßig auf die Regelungen der VOB/B ausgewichen, die umfassende baurechtliche Regelungen zur Verfü-

gung stellt. § 650a BGB definiert nun in Zukunft den Bauvertrag wie folgt: „Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.“

Für die meisten Leistungen der technischen Gebäudeausrüstung wird es sich also um einen Bauvertrag handeln. Liegt ein Bauvertrag vor, so gelten in Zukunft neben den Regelungen zum Werkvertrag unter anderem die folgenden Regelungen:

- Das Anordnungsrecht des Bestellers hinsichtlich Vertragsänderungen, § 650b BGB
- Das Recht auf Vergütungsanpassung des Unternehmers bei Vertragsänderungen, § 650c BGB
- Der Anspruch des Unternehmers auf Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme seitens des Bestellers, § 650g BGB
- Prüffähige Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung für den Werklohn, § 650g Abs. 4 BGB

### Das Anordnungsrecht des Bestellers

§ 650 b BGB sieht ein – bisher im BGB fehlendes – Anordnungsrecht des Bestellers vor und nähert sich den Regelungen der §§ 1 und 2 VOB/B an. Der Besteller darf somit den Vertragsinhalt einseitig ändern.

Die Parteien haben zunächst eine einvernehmliche Lösung anzustreben. Auf ein Änderungsbegehren des Bestellers hat der Unternehmer ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens, kann der Besteller die Änderung einseitig anordnen.

Während der Auftragnehmer nach der VOB/B grundsätzlich verpflichtet ist, Änderungen des Bauentwurfs auszuführen, enthält das BGB in Zukunft eine neue Zumutbarkeitsschwelle. Der Unternehmer ist nur unter bestimmten Umständen verpflichtet, die Anordnung auszuführen, wenn ihm dies auch zumutbar ist. Ist dies nicht der Fall, kann er die Ausführung verweigern.

### Recht auf Vergütungsanpassung des Unternehmers

Ebenfalls neu geregelt wird die zusätzliche Vergütung für derartige Leistungsänderungen. Die Vergütung richtet sich nach den tatsächlichen

Kosten plus Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten sowie Wagnis und Gewinn. Interessant ist zudem die Regelung des § 650c Abs. 3 BGB. Danach soll der Unternehmer für vom Besteller angeordnete, streitige Nachträge 80 Prozent seines Nachtragsangebots zur Berechnung von Abschlagszahlungen ansetzen dürfen. Dadurch wird das Risiko des Unternehmers gemindert, dass dieser infolge der vom Besteller angeordneten Änderungen die geschuldete Mehrleistung zunächst ohne Vergütung erbringen muss.

### Vereinfachte einstweilige Verfügungen bei Streitigkeiten um Änderungsanordnungen

Etwaige Streitigkeiten über Änderungsanordnungen nach § 650b BGB bzw. Vergütungsanpassungen nach § 650c BGB können im Eilverfahren durch eine einstweilige Verfügung gerichtlich geklärt werden. Dadurch sollen Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien während der Bauphase schnell befriedet werden.

### Anspruch des Unternehmers auf Zustandsfeststellung

Verweigert der Besteller die Abnahme des Werks unter Angabe von Mängeln, so kann der Unternehmer eine Protokollierung des Zustandes des Werks verlangen. Wirkt der Besteller verschuldet nicht an der Zustandsfeststellung mit, so können Sie die Bestandsaufnahme und Protokollierung allein vornehmen. Wichtig ist das Protokoll wegen einer neuen gesetzlichen Vermutung in § 650g Abs. 3 BGB für den Fall, dass sich das Werk im Machtbereich des Bestellers befindet. Für offensichtliche Mängel, die im Protokoll nicht aufgeführt sind, gilt in Zukunft die Vermutung, dass sie zum Zeitpunkt der Zustandsfeststellung noch nicht vorhanden waren und später durch den Besteller oder Dritte verursacht wurden. Diese Regelung verbessert die Beweissituation zugunsten der Unternehmer. Diese hatten bislang noch das Problem, bei verweigerter Abnahme den Zustand bei der Übergabe des Werks rechtssicher beweisen zu können.

### Prüffähige Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung für den Werklohn

Etwas versteckt beschreibt § 650g Abs. 4 BGB die Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung neben der Abnahme des Werks als Voraussetzung für die Fälligkeit des Werklohns. Die Regelung ist erkennbar der VOB/B nachempfunden, inklusive einer 30-tägigen Prüffrist für den Besteller. Die Rechnung gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb dieser Frist ab Zugang der Rechnung begründete Einwände gegen die Prüffähigkeit erhebt.