

**NEUES RECHT**

Neues Bauvertragsrecht ab 2018

**F**ür alle ab dem 01.01.2018 geschlossenen Verträge rund um den Bau gelten neue Vorschriften, die wir Ihnen beginnend mit diesem Sondernewsletter in einem Überblick vorstellen wollen.

Seit 1900 galt das gesamte Werkvertragsrecht für den Schuster wie für den Bauunternehmer und Architekten. Nach fast 120 Jahren hat der Gesetzgeber nun zu den allgemeinen Vorschriften (§§631 – 650 BGB) den Bauvertrag (§§650a – 650h BGB), den Verbraucherbauvertrag (§§650i – 650n BGB), den Architekten- und Ingenieurvertrag (§§650p – 650t BGB) und den Baurägervertrag (§§650a – 650v BGB) hinzugefügt. Weiterhin relevant für Baubeteiligte ist die Änderung der kaufvertraglichen Gewährleistung (§439 BGB).

Allgemeiner Teil

Eine wesentliche Änderung betrifft die sogenannte **fiktive Abnahme**. Nach altem Recht traten die Abnahmewirkungen auch ein, wenn der Auftragnehmer (AN) dem Auftraggeber (AG) erfolglos eine Frist zur Abnahme gesetzt hat und objektive Abnahmereife bestand.



Nach neuem Recht gilt dies auch dann, wenn keine Abnahmereife besteht (z.B. weil Mängel vorhanden sind), der AG **aber nicht mindestens einen Mangel angibt**. Ist der AG ein Verbraucher, gilt dies nur, wenn er in Textform auf die Folgen des Schweigens oder der Nichtangabe von Mängeln hingewiesen wurde.

In Zukunft wird es für den AG also gefährlich, wenn er die Abnahme ohne Angabe von Gründen verweigert. Mit der Abnahme geht die Gefahr und die Beweislast für Mängel über, wird die Vergütung fällig und beginnt die Verjährung für Mängel.

Auch die Kündigung des Bauvertrages ist von den Änderungen betroffen. Ausdrücklich ist jetzt geregelt, dass eine **Kündigung aus wichtigem**

**Grund nur innerhalb angemessener Frist nach Kenntnisnahme** von den Gründen erfolgen kann. Als grobe Richtschnur wird ein Zeitraum von 2 Wochen angenommen werden können. Es bleibt bei der Regel, dass grundsätzlich zuvor eine Frist zur Abhilfe gesetzt werden muss.



Nach einer Kündigung aus wichtigem Grund kann nun auch im BGB-Vertrag eine **Leistungsstandsfeststellung** verlangt werden. Wenn eine Partei hieran schuldhaft nicht mitwirkt (trotz Ladung), so trägt sie später die Beweislast für den Leistungsstand.

Eine **einseitige Zustandsfeststellung** ist künftig unter bestimmten Voraussetzungen beim Bauvertrag bei Verweigerung der Abnahme möglich. Danach besteht eine Vermutung, dass offenkundige Mängel vom AG (und nicht vom AN) zu vertreten sind.

Bauvertrag

**Bauvertrag** ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Das umfasst auch

Arbeiten am Bestand aber nur, wenn diese für die Konstruktion oder die Funktionsfähigkeit von wesentlicher Bedeutung sind.

Neugeschaffen im Bereich des BGB wurde ein **Anordnungsrecht** des AGs. Zunächst müssen die Parteien versuchen, sich über eine gewünschte Änderung zu einigen. Scheitert die Einigung (spätestens nach 30 Tagen), so kann der AG in Textform (Brief, Fax, E-Mail, SMS) eine Leistungsänderung anordnen. Bei Änderungen, die zur Erreichung des Werkerfolges **notwendig** sind, ist der AN verpflichtet, ein **Angebot** über die Mehr- und Minderkosten zu erstellen. Für **nicht notwendige** Änderungen muss er dies nur, wenn ihm eine Angebotserstellung zumutbar ist. Muss – wie regelmäßig – der AG die Planung zur Verfügung stel-

len, muss der AN nur dann ein Angebot unterbreiten, wenn ihm diese geänderte Planung zuvor übergeben wurde.

Einer notwendigen Änderung muss der AN nachkommen, einer nicht notwendigen nur, wenn dies zumutbar ist.

Die **Vergütung für die Änderung** richtet sich nach einer Vereinbarung oder – wenn diese nicht zustandekommt – nach Wahl des AN entweder nach der Fortschreibung einer hinterlegten Urkalkulation oder nach den tatsächlichen Mehr- und Minderkosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.

Für Abschlagszahlungen kann der AN 80% seines Angebotspreises (s.o.) ansetzen, auch wenn keine Einigung hierüber zustandegekommen ist. Stellt sich bei der Endabrechnung heraus, dass der AN zu viel erhalten hat, muss er den Mehrbetrag verzinsen.

Diese **Abschlagszahlungen** können künftig im Wege der **einstweiligen Verfügung** durchgesetzt werden, um die Nachteile von langen Bauprozessen abzumildern. Aber auch die Verpflichtung, den Nachtrag auszuführen, kann mit der einstweiligen Verfügung gerichtlich durchgesetzt werden (wichtig bei Streitigkeiten über eine Arbeitseinstellung).

Eine **Bauhandwerkersicherung** (früher §648a BGB) kann künftig auch von Verbrauchern verlangt werden. Nur bei Bauverträgen mit Verbrauchern über ein ganzes Gebäude mit allen Gewerken oder bei Baurägerverträgen, kann keine Bürgschaft verlangt werden.

Auch beim BGB-Bauvertrag ist nun wie im VOB-Vertrag eine **prüfbare Schlussrechnung** notwendig, um die Fälligkeit der Vergütung herbeizuführen.

**Kündigungen** müssen jetzt ausnahmslos **schriftlich** erfolgen, d.h. mit Originalunterschrift. Eine Kündigung per Telefax, mündlich oder per E-Mail (ohne qualifizierte Signatur) ist unwirksam!

---

## Verbraucherbauvertrag

---

Für den Bauvertrag zwischen einem Unternehmer und einem **Verbraucher** über die Errichtung eines **kompletten Gebäudes** gelten besondere Schutzvorschriften. Verträge über einzelne Gewerke unterfallen diesen Vorschriften nicht.

So muss der AN eine **Baubeschreibung** nach gesetzlichem Mindeststandard liefern. Diese muss nicht nur die Leistung genau beschreiben, sondern auch den Fertigstellungstermin angeben. Zweifel an der Auslegung der Baubeschreibung gehen zu Lasten des AN.

Neu ist die Einführung eines 14-tägigen **Widerrufsrechts** bei Verbraucherbauverträgen. Entspricht die Widerrufsbelehrung nicht den strengen gesetzlichen Vorschriften, so kann der Verbraucher den Vertrag 1 Jahr und 14 Tage lang widerrufen!

Abschlagszahlungen dürfen 90% nicht übersteigen; der Rest von 10% wird erst mit Abnahme fällig. Daneben ist dem Verbraucher eine 5%ige **Sicherheit** zu leisten, insgesamt also **15%**. Eine Abweichung hiervon ist jedenfalls in AGB nicht zulässig. Bauunternehmen dürfte es kaum möglich sein, Vertragsbedingungen zu vereinbaren, die nicht als AGB angesehen werden. Umgekehrt darf im Bauvertrag mit vereinbarten Abschlagszahlungen eine Sicherheit, die der Verbraucher zu leisten hat, nur bis zur Höhe der nächsten Abschlagszahlung oder 20% der Gesamtvergütung vereinbart werden.

Vor Beginn der Ausführung müssen beim Verbraucherbauvertrag dem AG bestimmte **Planungsunterlagen** übergeben werden. Mit der Fertigstellung müssen weitere zur Vorlage bei Behörden notwendige Unterlagen übergeben werden.

---

## Architekten- und Ingenieurvertrag

---

Das BGB regelt nun die vertragstypischen Pflichten der Architekten und Ingenieure. Es müssen die **Leistungen** erbracht werden, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Überwachung **erforderlich** sind. Ohne anderslautende Vereinbarung müssen daher auch nur die Leistungen aus der HOAI vergütet werden, die erforderlich sind. Deshalb kann es für neue Verträge ohne entsprechende Vereinbarung zu empfindlichen **Honorarkürzungen** kommen.

Neu eingeführt ist eine sog. **Zielfinigungsphase**, in der eine Planungsgrundlage und eine grobe Kosteneinschätzung geschaffen werden sollen, die dem AG zur Zustimmung vorgelegt werden müssen. Diese Phase wird von dem restlichen Architektenvertrag durch ein **Sonderkündigungsrecht** des AG getrennt. Der AG kann sich innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung ohne Angabe von Gründen (schriftlich) vom weiteren Vertrag lösen. Für den Beginn der Frist ist beim Verbraucher erforderlich, dass er über sein Kündigungsrecht ordnungsgemäß belehrt wurde.

Der Architekt oder Ingenieur darf dem AG eine angemessene Frist für die Zustimmung zu Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung setzen. Erfolgt keine Zustimmung (obwohl die übergebenen Unterlagen ausreichend sind), kann der Architekt oder Ingenieur kündigen.

Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechtes gleich von welcher Seite, werden nur die erbrachten Leistungen vergütet.

Auch beim Architekten- und Ingenieurvertrag hat der AG jetzt ein Anordnungsrecht.

Für die Vergütung der Änderung hat der Gesetzgeber bedauerlicherweise nicht ausdrücklich geregelt, ob hierfür die Mindestsätze der HOAI oder die vereinbarte Vergütung maßgeblich sein soll und welchen genauen Regeln die Vergütung folgt. Eine entsprechende Anwendung von §10 HOAI wäre naheliegend, ist aber keineswegs gesichert. Für nicht von der HOAI erfasste besondere Leistungen gelten die jeweiligen Vorschriften zum Bauvertrag (s.o.) jedenfalls entsprechend. Auch der Architekt oder Ingenieur kann sein Honorar in Zukunft durch einstweilige Verfügung durchsetzen.

Verschiedene Vorschriften zum Bauvertrag gelten entsprechend, so z.B. die Bauhandwerkersicherung, die Schriftform der Kündigung, die Leistungsstandfeststellung, die Abnahmeregelungen einschließlich Zustandsfeststellung.

Nach dem Ende der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung) ist in der Neufassung ein Anspruch auf **Teilabnahme** eingeführt. Hiervon sollten Architekten und Ingenieure regen Gebrauch machen, da damit die Verjährung der Gewährleistungsan-

sprüche früher eingeleitet werden kann.

Ferner ist endlich die **gesamtschuldnerische Haftung** von Architekt für Überwachungs- und Bauunternehmer für Ausführungsfehler neu geregelt. Nimmt der AG den Architekten/Ingenieur wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Architekt/Ingenieur die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

---

## Kaufvertrag / Baustoffe

---

Bisher haftete der Bauunternehmer bei Mängeln der eingebauten Materialien gegenüber seinem Besteller für die **Aus- und Einbaukosten** häufig allein. Der Verkäufer der Baustoffe haftete dafür – außer bei schwer nachweisbarem Verschulden – nicht. Der Baustoffkäufer hat jetzt einen verschuldensunabhängigen Rückgriffsanspruch gegen den Verkäufer. Zu beachten sind weiterhin jedoch die strengen Folgen der **kaufmännischen Untersuchungs- und Rügepflicht** im Bereich des Kaufrechts. Hier gelten meist Fristen von 3 Tagen, bevor der (kaufmännische) Käufer seine Ansprüche verliert.

---

## Prozessrecht

---

Bei den Landgerichten werden ab 1.1.2018 Spezialkammern für Bau- und Architekten-/Ingenieursachen eingeführt. Es bleibt zu hoffen, dass dies die Qualität der Rechtsprechung und die Geschwindigkeit von Bauprozessen verbessert. Für den Bereich von Berlin sind die Baukammern allerdings nur zu 60% spezialisiert und bearbeiten im Übrigen noch andere Fälle.

**HHKW** RECHTSANWÄLTE  
BIESEL HEILMANN HILLMANN WOLFF  
PARTNERSCHAFTSGESSELLSCHAFT

RA und Fachanwalt für  
Bau- und Architektenrecht  
Björn Wolff

Giesebrechtstr. 15 - 10629 Berlin  
Tel. +4930 284 66 9 - 0  
Mail: info@hkw.net  
Web: www.hkw.net

Impressum: Herausgeber, VSDP:  
RA Björn Wolff, HHKW PartG  
AG Charlottenburg PR 768 B  
Fotos: pexels