



## Bauvertragsrecht – neue Regeln für die Vertragsgestaltung am Bau Sind Sie Fit für die gesetzlichen Änderungen?

Am 01.01.2018 sind die neuen gesetzlichen Bestimmungen zum neuen Baurecht in Kraft getreten. Mit den Änderungen verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die bisher allgemeingehaltenen Werkvertragsregelungen um spezifische Bestimmungen für den Bauvertrag zu ergänzen. Dazu wurden wichtige Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) übernommen und neue Vertragstypen hinzugefügt. Für viele Unternehmen stellt sich nun die Frage: Sind meine Verträge Fit für das neue Baurecht?

Februar 2018, Markus Ruhmann und Dr. Sabine Renken, M.A.

### Neue Verträge für das Baurecht

Neben einigen Änderungen im klassischen Werksvertragsrecht sind neue gesetzliche Bestimmungen für folgende Vertragstypen in das BGB eingeflossen:

- Bauvertrag und Verbraucherbauvertrag
- Architekten- und Ingenieurvertrag und
- Bauträgervertrag.

Daher sollten Sie Ihre Verträge daraufhin überprüfen, ob die derzeitigen Klauseln den neuen gesetzlichen Regelungen standhalten.

### VOB/B und die AGB-Kontrolle

Auch bei der Verwendung der VOB/B muss eine Vertragsüberprüfung stattfinden. Viele Unternehmen in der Baubranche vereinbaren Klauseln, die von den Regeln der VOB/B abweichen - das ist nicht ungefährlich! Da die VOB/B keinen Gesetzescharakter hat, gelten die Regelungen in der VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 Absatz 1 Satz 1 BGB.

Sofern die VOB/B nicht als „Ganzes“ einbezogen werden, also ohne Änderungen, unterliegen sie deshalb der so genannten Inhaltskontrolle. Das heißt, wenn Regelungen einen Vertragspartner unangemessen benachteiligen, sind diese unwirksam. In den meisten Fällen werden dann die unwirksamen Regelungen aus dem Vertrag durch die gesetzlichen Bestimmungen des BGB ersetzt. Dies ist jedoch in der

Regel nicht vorteilhaft. Gerade im Bereich des Bauvertrages sind die Regelungen des BGB nicht immer günstiger als die Bestimmungen der VOB/B. Daher sollte bereits bei Vertragserstellung darauf geachtet werden, dass die Regelungen der Inhaltskontrolle standhalten. Eine Überprüfung der Vertragsunterlagen ist also obligatorisch, um den strenger formulierten gesetzlichen Bestimmungen aus dem Weg zu gehen.

Aufatmen können aber alle, die die VOB/B in ihren Verträgen „als Ganzes“, also unverändert, einbeziehen.

## Welche gesetzlichen Bestimmungen ändern sich?

Im Rahmen des **Werkvertragsrechts** können Abschlagszahlungen nach § 632a BGB n.F. (Bürgerliches Gesetzbuch, neue Fassung) nicht mehr wegen wesentlicher Mängel komplett verweigert werden. Bei Mängeln kann der Besteller nur noch einen Teil des Abschlages einbehalten. Weiterhin wurden die Bestimmungen in § 640 BGB zur Abnahme verschärft. Wenn der Besteller ein Verbraucher ist, muss er bei der Aufforderung zur Abnahme über die Folgen der Abnahmefiktion informiert werden. Auch enthält das Werkvertragsrecht nun in § 648a BGB n.F. eine Regelung zur Kündigung aus wichtigem Grund, und danach ist auch eine Teilkündigung möglich. Kündigt eine Vertragspartei, so kann die Partei von der anderen Seite verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert der Besteller dies, hat der Unternehmer das Recht, das Aufmaß zu schätzen.

Die allgemeinen Regelungen zum Werkvertragsrecht wurden um die spezielleren Regelungen zum **Bauvertrag** ergänzt. Dazu hat der Gesetzgeber in den §§ 650a BGB n.F. ein Anordnungsrecht des Bestellers und eine Vergütungsanpassung bei Anordnungen eingeführt. Diese Regelungen sind den Verwendern der VOB/B nicht unbekannt. Doch die Bestimmungen im BGB sind mit denen der VOB/B nicht identisch, eine Überprüfung der Verträge hier also ratsam.

Auch beim einem Bauvertrag gilt: wenn der Besteller ein Verbraucher ist, müssen nun zusätzlich die Bestimmungen der §§ 650i BGB n.F. beachtet werden. Neben einem besonderen Informationsrecht steht dem Verbraucher auch ein Widerrufsrecht zu. Besondere Regelungen gelten für Abschlagszahlungen: nach § 650m BGB n.F. kann der Unternehmer nur bis zu 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen an Abschlagszahlungen verlangen. Weiterhin darf in einem Verbraucherbauvertrag nicht zum Nachteil des Verbrauchers von den Bestimmungen des § 640 Absatz 2 Satz, den §§ 650i bis 650l und 650n abgewichen werden. Aufgrund dieser Einschränkungen kann es daher geboten sein, einen eigenen Vertrag für Verbraucher zu entwerfen.

Auch die **Ingenieure- und Architekten** bekommen einen eigenen Vertragstyp. In den §§ 650p BGB n.F. sind zum einen die Pflichten der Ingenieure- und Architekten, und zum anderen eine gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen geregelt. Das heißt, nimmt der Besteller den Architekten oder Ingenieur wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, kann dieser die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller diesem nicht vorher erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat. Eine weitere Neuerung ist, dass dem Besteller ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht eingeräumt wurde. Danach kann der Besteller nach Vorlage der Planungsunterlagen innerhalb von 14 Tagen kündigen. Verbraucher muss der Ingenieur oder Architekt bei Vorlage der Unterlagen über die Rechtsfolgen der Kündigung informieren. Weiterhin müssen für den Ingenieur- und Architektenvertrag die in § 650q BGB n.F. genannten Bestimmungen beachtet werden.

Der bisher in § 632a Absatz 2 BGB normierte Bauträgervertrag bekommt nun einen eigenen Paragraphen. Es wurden jedoch keine grundlegenden Neuerungen eingeführt. Der § 650u BGB n.F. enthält Klarstellungen und Anpassungen des Bauträgervertrages an das geänderte Recht des Bauvertrages und des Verbraucherbaupertrages. Das Recht der Abschlagszahlungen beim Bauträgervertrag bleibt ebenfalls unverändert.

## Fazit

Es ist wichtig, die Verträge mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen abzugleichen, um bei einer Inhaltskontrolle nicht die Unwirksamkeit der Klauseln zu riskieren. Da das Gesetz mit Wirkung zum 01.01.2018 in Kraft getreten ist, sollten die Vertragsanpassungen bald geschehen.

Die wichtigsten Änderungen für Sie im Überblick in der **Änderungsübersicht**:

### Werkvertragsrecht

- Abschlagszahlungen können nicht mehr wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Es kann nur noch ein angemessener Teil einbehalten werden.
- Die Abnahme kann nicht mehr wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Ein Verbraucher muss vorher über die Rechtsfolgen einer Abnahmefiktion informiert werden.
- Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigen Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

### Bauvertrag

- Der Besteller hat gegenüber dem Unternehmer ein Anordnungsrecht. Der Unternehmer ist dann verpflichtet ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen. Der Unternehmer kann nur ablehnen, sofern die Ausführung unzumutbar ist.
- Bei einer Anordnung durch den Besteller kann der Unternehmer für die Höhe des Vergütungsanspruches die tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen zugrunde legen oder auf die vereinbarte Urkalkulation zurückgreifen.
- Bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht oder der daraus hervorgehenden Vergütung kann eine einstweilige Verfügung erlassen werden.
- Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, kann der Unternehmer eine gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes verlangen.
- Die Kündigung des Bauvertrages bedarf der schriftlichen Form.

### Verbraucherbaupertrag

- Der Verbraucher muss vor und während der Ausführung der Arbeiten umfassend schriftlich informiert werden. Die Baubeschreibung muss folgende Punkte beinhalten:
  - Wesentliche Eigenschaften des angebotenen Werks
  - Verbindliche Angaben zur Bauzeit
- Der Verbraucher hat ein Widerrufsrecht, sofern der Vertrag nicht notariell beurkundet wurde. Der Unternehmer muss den Verbraucher über das Widerrufsrecht belehren.
- Die Abschlagszahlungen dürfen nicht mehr als 90% der vereinbarten Vergütung einschließlich der Nachträge übersteigen.
- Es darf nicht zum Nachteil des Verbrauchers von den Bestimmungen des § 640 Absatz 2 Satz, den §§ 650i bis 650l und 650n abgewichen werden.

### Architekten- und Ingenieurvertrag

- Der Besteller erhält ein Sonderkündigungsrecht von 2 Wochen, nachdem der Architekt/Ingenieur ihm die entsprechenden Planungsunterlagen und die Kosteneinschätzung vorgelegt hat. Bei Verbrauchern ist ein Hinweis in Textform

- erforderlich.
- Der Architekt/Ingenieur kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmens eine Teilabnahme für seine bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.
  - Der bauüberwachende Architekt kann wegen Überwachungsfehlern nur in Anspruch genommen werden wenn der Besteller dem Bauunternehmer vorher eine Frist zur Beseitigung des Mangels am Bauwerk gesetzt worden ist.

## Ansprechpartner:

Markus Ruhmann

E-Mail: [ruhmann@buse.de](mailto:ruhmann@buse.de) | Tel: +49 40 41999-263

Dr. Sabine Renken, M.A.

E-Mail: [renken@buse.de](mailto:renken@buse.de) | Tel: +49 40 41999-0

Web Version: <http://buse.de/insights/bauvertragsrecht-neue-regeln-fuer-die-vertragsgestaltung-am-bau/>