

ZENK

■ ZENK Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Hamburg | Berlin

**Gesetz zur Reform des
Bauvertragsrechts 2018 -
Allgemeines**

**AKG
Frühjahrstreffen April 2018**

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Ziele der Reform:

- Verbesserung einer **interessengerechten und ökonomisch sinnvollen** Gestaltung und Abwicklung von Baumaßnahmen.
- Verbesserung des Verbraucherschutzes.
- Den komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträgen hinreichend Rechnung tragen (Kündigungsmöglichkeiten, Anordnungsrecht und Preisanpassung).
- Teilweise Einführung von Regelungen parallel zur Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B).
- Klarstellungen und Umstrukturierung der Regelungen.

Geltung:

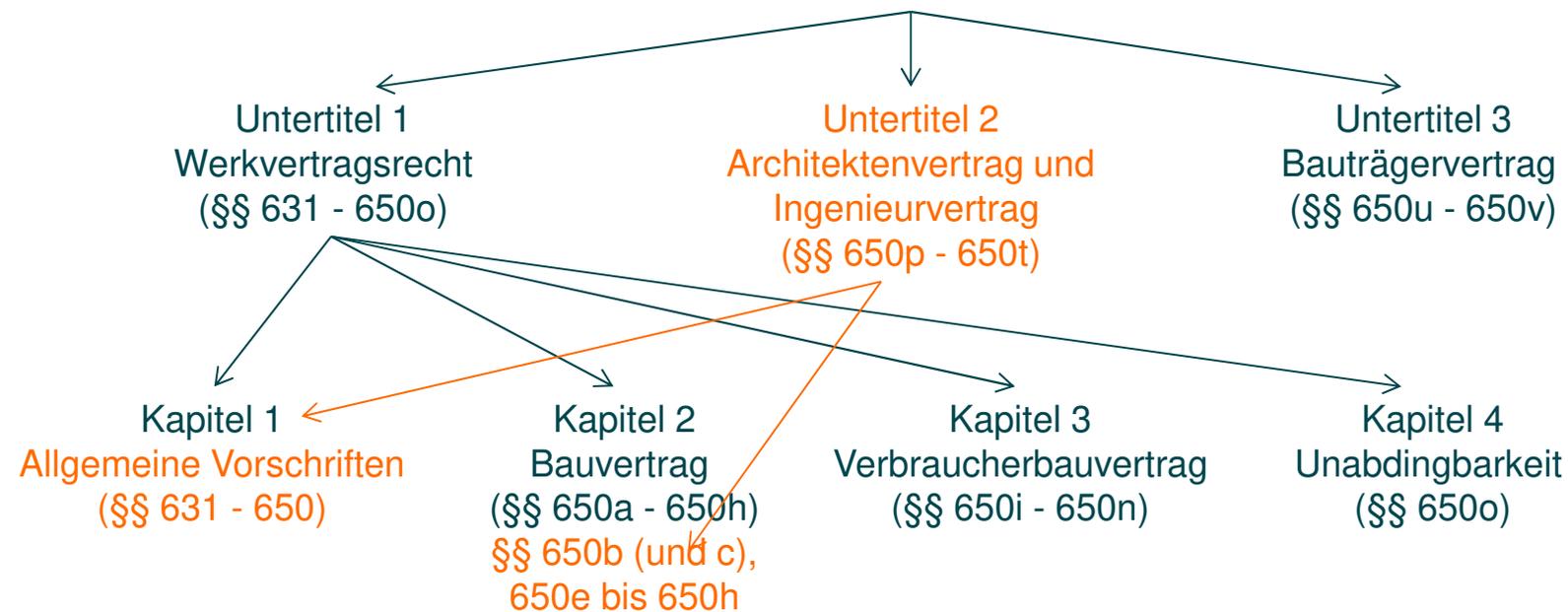
für Verträge, die ab dem 1.1.18 entstanden sind

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

BGB (bisher): Titel 9 – Werkverträge und ähnliche Verträge



BGB (neu): Titel 9 – Werkverträge und ähnliche Verträge



Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Exkurs:

Zwingendes Recht



Rechtsvorschriften, die durch die Vereinbarungen der Parteien nicht geändert werden können, z.B. viele Bestimmungen des Verbraucherrechts.

vs.

Dispositives Recht



Rechtsvorschriften, von denen durch vertragliche Vereinbarung der Parteien abgewichen werden kann, etwa durch Änderung oder vollständigen Ausschluss.

Einschränkung durch
AGB-Recht!
§§ 305 - 310 BGB

➔ **Man muss nicht jede - neue - gesetzliche Regelung hinnehmen!!**

Auswirkungen auf die HOAI

➔ **Keine!**

- BGB und HOAI stehen „nebeneinander“: unterschiedliche Regelungsinhalte.
- HOAI ist „nur“ Preisrecht
- HOAI wird im Übrigen „nur“ durch entsprechende Vereinbarung zum Vertragsinhalt.
- Vertragliche Vereinbarungen gehen BGB vor, soweit wirksam (s.o.)

Änderungen in Allgemeinen Vorschriften

(§§ 631 - 650 BGB)

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Abschlagszahlungen, § 632a BGB

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

- (1) *Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird.*
- (2) *Die Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6 kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.*

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Abschlagszahlungen, § 632a BGB

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

- Bisher: Höhe der Abschlagszahlung war abhängig von dem Wertzuwachs, den der Besteller durch die Leistung des Unternehmers erlangte.
 - Neu: Höhe der Abschlagszahlung ist abhängig von dem Wert der erbrachten und vertraglich geschuldeten Leistung
- ➔ In Architektenverträge in der Regel individuelle Vereinbarungen bzw. § 15 HOAI.
- ➔ Für Bauverträge ohne Verbraucherbeteiligung irrelevant, wenn die VOB/B und damit § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B wirksam einbezogen werden.
- ➔ Angemessener Einbehalt wegen Mängeln: § 641 Abs. 3 BGB „*in der Regel das Doppelte der Mangelbeseitigungskosten*“

Abnahmefiktion, § 640 Abs. 2 BGB

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

*Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist **unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat**. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.*

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Abnahmefiktion, § 640 Abs. 2 BGB

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

- Bisher: nach Ablauf einer angemessenen Frist gilt das Werk als abgenommen, wenn Besteller zur Abnahme verpflichtet ist, d.h. keine **wesentlichen** Mängel vorliegen.
 - Neu: nach Fertigstellung des Werks und Ablauf einer gesetzten Frist ohne Reaktion des Bestellers oder bei Verweigerung ohne Angabe mindestens eines Mangels.
- ➔ Wesentlichkeit des Mangels bleibt Voraussetzung bei der Verweigerung der „normalen“ Abnahme
- ➔ Nur wenn Abnahme durch Fristsetzung erwirkt werden soll, entfällt die Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln

Praxisempfehlung: Ggf. Vereinbarung einer vertraglichen Pflicht, dass ein wesentlicher Mangel benannt werden muss. Aber: bisher ist unklar, ob solche Vereinbarungen wirksam sind.

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Folge der Verweigerung der Abnahme bei Bauvertrag, §§ 640, 650g Abs. 1 - 3 BGB

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

- (1) *Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer **gemeinsamen Feststellung des Zustands** des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.*
- (2) *Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der **Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig** vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen.*
- (3) *Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird **vermutet**, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.*

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Folge der Verweigerung der Abnahme bei Bauvertrag, §§ 640, 650g BGB

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

- Bisher: Keine Abnahme → Unternehmer trägt die Gefahr des Werkes, Vergütung nicht fällig.
 - Neu: Keine Abnahme, aber modifizierte Gefahrtragung durch Zustandsfeststellung; Obliegenheit Bestellers, bei Dokumentation des Zustands des Werks mitzuwirken
- ➔ Vermutung des Entstehens von offenkundigen, nicht festgehaltenen Mängeln nach der Zustandsfeststellung und Vermutung des Verschuldens des Bestellers.
- ➔ Begrenzung der Haftung des Unternehmers auf Mängel, die bei der Zustandsfeststellung vorlagen.

Praxisempfehlung: Beachte Formvorschriften für gemeinsame bzw. einseitige Zustandsfeststellung.

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Kündigung aus wichtigem Grund, § 648a BGB NEU

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

- (1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.
- (2) Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.
- (3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.
- (4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer **gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt**. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.
- (5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die **Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil** des Werks entfällt.
- (6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

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

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

Neu: im Grunde nur Klarstellung, dass beim Bauvertrag und neuerdings auch anderen Werkverträgen eine solche Kündigung möglich ist.

- Schriftform.
- Anwendung § 314 Abs. 2 BGB: grds. Fristsetzung zur Abhilfe/Abmahnung erforderlich.
- Anwendung § 314 Abs. 3 BGB: Kündigung nur innerhalb angemessener Frist nach Kenntnis Kündigungsgrund.
- Nach Kündigung Pflicht der Mitwirkung an Feststellung des Leistungsstandes.
- Bei Verweigerung oder verschuldeter bzw. unentschuldigter Fristversäumung durch eine Partei trägt diese Partei die Beweislast für den Leistungszustand im Zeitpunkt der Kündigung.
- Teilkündigung bzgl. abgrenzbaren Teils des Werks möglich (anders VOB/B „in sich abgeschlossen“ = höhere Anforderung)
- **Vergütung nur für bereits erbrachte Leistungen.**
- Schadensersatz bei Verschulden.

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Schlussrechnung § 650g Abs. 4 BGB

(Gilt über Verweisungsnorm auch für Architekten und Ingenieurverträge)

Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

- 1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist und*
- 2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.*

*Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller **nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung** begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.*

Bauvertrag
(§§ 650a - 650h BGB)

Der Bauvertrag

§ 650a BGB: Definition

§ 650b BGB: Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

§ 650c BGB: Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2 BGB

§ 650d BGB: Einstweilige Verfügung

§ 650e BGB: Sicherungshypothek des Bauunternehmers (§ 648 BGB a.F.)

§ 650f BGB: Bauhandwerkersicherung (§ 648a BGB a.F.)

§ 650g BGB: Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

§ 650h BGB: Schriftform der Kündigung

Verbraucherbauvertrag

(§§ 650i - 650n BGB)

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Verbraucherbauvertrag

- § 650i BGB: Definition
- § 650j BGB: Baubeschreibung durch das Untern., wenn nicht durch Verbraucher/Planer
- § 650k BGB: Inhalt des Vertrags: Baubeschreibung, verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder Dauer der Bauausführung
- § 650l BGB: Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB; Belehrung erforderlich für Fristlauf
- § 650m BGB: Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs
 - Abschlagszahlungen nur bis 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung
 - AN stellt mit erster Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent
- § 650n BGB: Erstellung und Herausgabe von Unterlagen die für Behörde, Kreditgeber etc. erforderlich
 - vor Beginn der Ausführung diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und herauszugeben, für Nachweis regelgerechter Planung
 - mit Fertigstellung Unterlagen, für Nachweis regelgerechter Ausführung
- § 650o BGB: Abweichende Vereinbarungen unwirksam

Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

(§§ 650p - 650t BGB)

Bauträgervertrag
(§§ 650u - 650v BGB)

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts 2018

Bauträgervertrag

§ 650u BGB: Definition; anwendbare Vorschriften: Untertitel 1 des Werkvertragsrechts (§§ 631 - 650o) und Kaufrecht

§ 650v BGB: Abschlagszahlungen (-> MaBV)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Anja Teiwes (teiwes@zenk.com)

Hartwicusstraße 5, D-22087 Hamburg

Tel.: +49-(0)40/ 22 66 4-163

(Sekretariat Angelika Jaye)

Fax: +49-(0)40/ 220 18 05