

Neues BGB- Bauvertragsrecht

Neue Vertragstypen – Neue Regelungen
Ausblick für die Praxis

42. Immobiliendialog Rhein-Neckar
26. Oktober 2017

CZASCH

ANWALTSKANZLEI

Inhalt

- Struktur und Systematik der Gesetzesänderung
- Überblick Änderungen im allgemeinen Werkvertragsrecht
- Überblick neue Vertragstypen
- Überblick sonstige Änderungen
- Ausblick für die Praxis

Ausgangslage

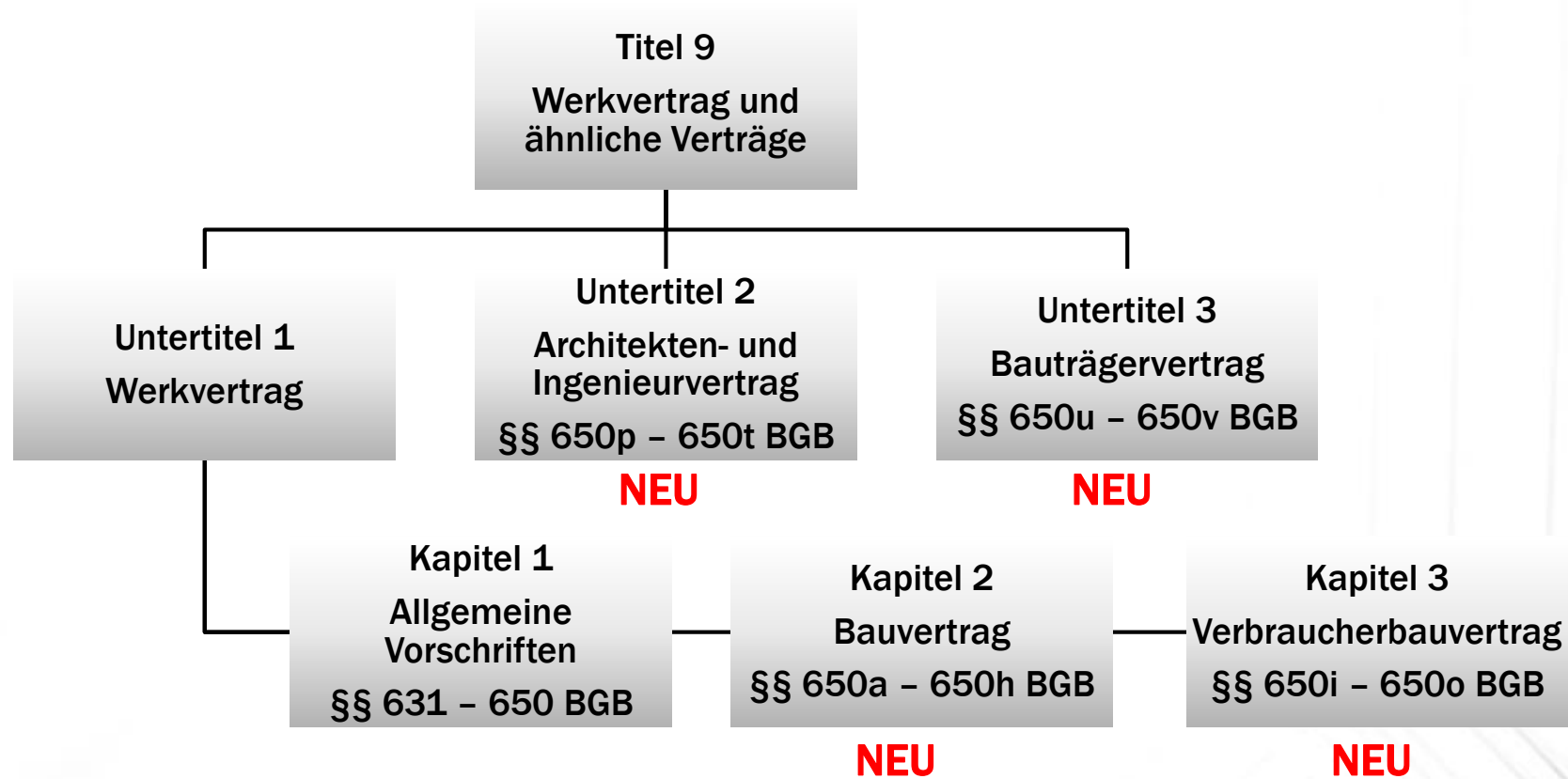
- Bisherigen Werkvertragsvorschriften sind sehr allgemein gehalten, nicht für komplexe und auf eine längere Erfüllungszeit angelegte Bauverträge ausgelegt
- Keine Verbraucherschutzvorschriften vorhanden
- VOB/B nur Orientierung, kein gesetzliches Leitbild
- Praxis weitestgehend durch Rechtsprechung geprägt

Gang der Gesetzesänderung

- Entwurfsbeschluss der Bundesregierung am 02. März 2017
- Verabschiedung des Gesetzes im Bundestages am 09. März 2017 in zweiter und dritter Lesung des Gesetzes
- Verkündung des Gesetzes am 04. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt
- Inkrafttreten des „Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ am **01. Januar 2018**
- **Wichtig:** Keine Übergangsregelungen!
Alle ab dem 01.01.2018 geschlossenen Werk-, Bau- und Ingenieurverträge müssen den neuen gesetzlichen Anforderungen entsprechen!



Struktur der neuen Vorschriften



Änderungen des allgemeinen Werkvertragsrechts

- Fiktive Abnahme → mit „Fertigstellung“ des Werks
Aber: bei Verbrauchern Hinweis auf Folgen in Textform (E-Mail oder Fax)
- Abschlagszahlungen „in Höhe des Vertragswerts der vertragsgerecht erbrachten Leistungen“
- Kündigungsrecht aus wichtigem Grund für beide Parteien
– auch Teilkündigung möglich (bei GU-Verträgen)
- Folgen der Kündigung: Anspruch jeder Partei auf eine gemeinsame Leistungsstandfeststellung

Bauvertrag

- Neue gesetzliche Definition des Bauvertrages
(„... Vertrag über die Herstellung oder den Umbau eines Bauwerks einer Außenanlage oder eines Teils davon sowie Instandsetzung bei wesentlicher Bedeutung für das Bauwerk ...“)
- Anordnungsrecht des Bestellers / AG
 - Pflicht zur Angebotsabgabe durch AN mit Vergütungsanpassung
 - AN kann bis zu 80 % eines Nachtrags fordern
- Fälligkeitsvoraussetzungen für Werklohn
 - Abnahme
 - Prüffähige Schlussrechnung

Verbraucherbaupvertrag

- Gesetzliche Definition des Verbraucherbaupvertrages („... Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude durch Verbraucher ...“)
- AN hat dem AG eine Baubeschreibung bei Vertragsschluss in Textform zur Verfügung zu stellen mit Hinweis auf Widerrufsrecht
Ausnahme: AG erstellt Planvorgaben
- Obergrenze für Verlangen von Abschlagszahlungen: max. 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung

Architekten- und Ingenieurvertrag

- Erstmals gesetzliche Definition
(„... Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung [...] erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen ...“)
- Zielfindungsphase → vergütungspflichtige Leistung
- Anspruch auf Teilabnahme nach LPH 8, wenn Ingenieur auch LPH 9 zu erbringen hat
- Regelung zur gesamtschuldnerischen Haftung zwischen Architekt und Unternehmer

Bauträgervertrag

- Gesetzliche Definition des Bauträgervertrages
(„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. Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung [...]. Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.“)
- Nicht anwendbar auf den Verbraucherbauvertrag
- Abschlagszahlungen gemäß MaBV

Sonstige wichtige Änderungen

- Ausschließliche erstinstanzliche Zuständigkeit der Landgerichte für Streitigkeiten über Anordnungen und Vergütungsanpassungen
- Obligatorische Einrichtung von Spezialspruchkörpern für Bausachen bei den Landgerichten und Oberlandesgerichten

Ausblick für die Praxis

- Im Ergebnis mehr Formalien beachten, v.a. bei Verbrauchern
- Vorteil für Unternehmer bei der fiktiven Abnahme
- Architekten-/Ingenieurvertragsdefinition sehr allgemein gehalten, Präzisierung in der Praxis (Vertragsgestaltung)
- Regelung zur gesamtschuldnerischen Haftung i.E. zu begrüßen
- Teilabnahme beim Architekten-/Ingenieurvertrag führt zu einem Gleichlauf der Verjährungsfristen AG - Unternehmer - Architekt/Ingenieur
- Justizministerium bereitet 2. Gesetzentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts vor!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Ihre Ansprechpartnerin

Esther Maria Czasch

Rechtsanwältin /
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Kontakt:
Augustaanlage 22
68165 Mannheim

Tel.: 0621 – 432 91 232
E-Mail: kontakt@anwaltskanzlei-czasch.de

