

Informationen für die Praxis

Die Bundesregierung hat in der Kabinettsitzung am 02.03.2016 den vom BMJV vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung beschlossen.

Auslöser für die gesetzgeberischen Tätigkeiten sind verschiedene Entwicklungen nicht nur in der entsprechenden Rechtsprechung zum Baurecht, sondern auch im Bereich des Bauwesens selber sowie der dazugehörigen Technik. Das Baurecht ist mittlerweile zu einer komplexen Spezialmaterie geworden, zu der eine umfangreiche Rechtsprechung ergangen ist. Das geltende Werkvertragsrecht ist für die komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträge häufig nicht detailliert genug. Wesentliche Fragen des Bauvertragsrechts sind nicht gesetzlich geregelt, sondern der Vereinbarung der Parteien und der Rechtsprechung überlassen. „Das Fehlen klarer gesetzlicher Vorgaben erschwert“ - nach Feststellung der Bundesregierung – „eine interessengerechte und ökonomisch sinnvolle Gestaltung und Abwicklung von Bauverträgen“.

Der Verbraucherschutz ist bis heute in diesem Bereich nicht ausreichend ausgeprägt. Unerwartete Mehrkosten durch eine nicht rechtzeitige Fertigstellung des Baus oder die Insolvenz des beauftragten Bauunternehmers können gravierende Auswirkungen haben, zumal der Verbraucher in der Regel erhebliche Teile seines Einkommens und Vermögens auf ein solches Bauprojekt verwendet.

Daher soll die vorliegende beabsichtigte Reform unter anderem mehr Verbraucherrechte, mehr Transparenz sowie mehr Rechtssicherheit und -klarheit schaffen.

Beabsichtigter Inhalt der Gesetzesinitiative, wie er der Begründung des Regierungsentwurfes zu entnehmen ist, soll sein:

1. Werkvertragsrecht

In das Werkvertragsrecht des BGB werden spezielle Regelungen für den Bauvertrag und für den Verbraucherbauvertrag eingefügt. Auf diese Weise soll insbesondere der Verbraucherschutz bei Bauverträgen erhöht werden. Darüber hinaus werden Vorschriften für Regelungsbereiche eingeführt, in denen das geltende Werkvertragsrecht den komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträgen nicht hinreichend Rechnung trägt. Schließlich werden verschiedene Vorschriften vereinfacht oder effektiver ausgestaltet. So sollen kostenintensive Konflikte und eine Störung des Liquiditätsflusses der Bauunternehmen vermieden werden.

Darüber hinaus wird den Besonderheiten des Architekten- und Ingenieursvertrags durch spezielle Regelungen für diesen Vertragstyp Rechnung getragen. Hierbei soll auch die derzeitige überproportionale Belastung der Architekten und Ingenieure im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen jedenfalls eingeschränkt werden.

a)Für die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts werden insbesondere die folgenden Gesetzesänderungen vorgeschlagen:

- In § 632a BGB in der Entwurfsfassung (BGB-E) wird vorgesehen, dass Maßstab für die Berechnung einer Abschlagsforderung der Wert der von dem Unternehmer erbrachten und vertraglich geschuldeten Leistung sein soll; zudem soll der Besteller in dem Fall, dass die erbrachten Leistungen vom vertragsgemäßen Zustand abweichen, die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern können.
- In § 640 BGB-E wird die fiktive Abnahme neu geregelt: Die Abnahme wird fingiert, 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 von Mängeln verweigert hat.

– In § 648a BGB-E wird in Konkretisierung der bisherigen Rechtsprechung ein Kündigungsrecht

aus wichtigem Grund für alle Werkverträge geregelt. Dabei wird auch ein Anspruch der Parteien auf eine gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes vorgesehen, um spätere Streitigkeiten über den Stand der Arbeiten zum Zeitpunkt der Kündigung zu vermeiden.

b) Bauvertrag

Dem komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag soll insbesondere durch die folgenden, die allgemeinen Normen ergänzenden Regelungen Rechnung getragen werden:

– In § 650a BGB-E wird der Begriff des Bauvertrags zur Klarstellung des Anwendungsbereichs

der nachfolgenden Vorschriften definiert.

– In den §§ 650b und 650c BGB-E wird ein Anordnungsrecht des Bestellers einschließlich Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen vorgeschlagen.

– In § 650f BGB-E wird für den Fall der Verweigerung der Abnahme zur Vermeidung von Streitigkeiten vorgesehen, dass der Unternehmer von dem Besteller die Mitwirkung an einer Zustandsfeststellung verlangen kann.

– § 650g BGB-E enthält ein Schriftformerfordernis für die Kündigung eines Bauvertrags.

c) Verbraucherbauvertrag

Speziell für Bauverträge von Verbrauchern werden darüber hinaus folgende Regelungen vorgeschlagen:

– Der Unternehmer wird verpflichtet, dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Der Entwurf sieht Mindestanforderungen für den Inhalt der Baubeschreibung vor (§ 650i BGB-E, Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) in der Entwurfsfassung (EGBGBE)).

– Die vorvertraglich übergebene Baubeschreibung wird bezüglich der Bauausführung grundsätzlich Inhalt des Vertrags (§ 650j Absatz 1 BGB-E). Zweifel bei der Auslegung des Vertrags gehen zu Lasten des Unternehmers (§ 650j Absatz 1 und 2 BGB-E);

– Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung, enthalten (§ 650j Absatz 3 BGB-E);

– Dem Verbraucher wird das Recht eingeräumt, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen (§§ 650k, 356d, 357d BGB-E);

– Es werden Obergrenzen für die Zahlung von Abschlägen durch den Verbraucher (§ 650l Absatz 1 BGB-E) und für die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers eingeführt (§ 650l Absatz 4 BGB-E).

– Der Unternehmer wird verpflichtet, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt, und diese Unterlagen an den Verbraucher herauszugeben (§ 650m BGB-E).

d) Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

Mit Blick auf seine Besonderheiten werden in Untertitel 2 Sonderregelungen für den Architektenvertrag und den Ingenieurvertrag vorgeschlagen:

- In § 650o BGB-E werden die vertragstypischen Pflichten des Architekten oder Ingenieurs normiert.
- In § 650q BGB-E wird ein Sonderkündigungsrecht des Bestellers und unter bestimmten Voraussetzungen auch des Architekten oder des Ingenieurs vorgesehen, nachdem der Architekt oder Ingenieur eine erste Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung vorgelegt hat.
- § 650r BGB-E räumt Architekten und Ingenieuren ein Recht auf eine Teilabnahme ein, wenn das von ihnen geplante Bauwerk abgenommen ist.
- In § 650s BGB-E wird ein Vorrang der Nacherfüllung durch den bauausführenden Unternehmer vorgeschlagen, um die überproportionale Beanspruchung der Architekten und Ingenieure im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung abzumildern.

e) Bauträgervertrag

Der vorliegende Entwurf sieht keine grundlegende Neuordnung des Bauträgervertragsrechts vor, sondern enthält lediglich notwendige Klarstellungen und Anpassungen des Bauträgervertragsrechts an das geänderte Recht des Bauvertrags und des Verbraucherbauvertrags:

- In § 650t Absatz 1 BGB-E wird die bisher in § 632a Absatz 2 BGB enthaltene Definition des Bauträgervertrags übernommen und in Konkretisierung der bisherigen Rechtsprechung zum Bauträgervertrag geregelt, dass hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus vorbehaltlich anderer Anordnungen die Vorschriften des Werkvertrags (Untertitel 1) Anwendung finden sollen.
 - § 650t Absatz 2 BGB-E bestimmt, welche Vorschriften des Werkvertragsrechts keine Anwendung auf den Bauträgervertrag finden sollen.
- Das Recht der Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen bleibt unverändert. § 650u BGB-E schreibt die bisher in § 632a Absatz 2 BGB getroffene Regelung fort.

2. Kaufvertragsrecht

Zur Verbesserung der Rechtssituation von Werkunternehmern, die mangelhaftes Baumaterial gekauft haben und zur Anpassung der BGB-Vorschriften zur kaufrechtlichen Mängelhaftung an die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) werden folgende Regelungen vorgeschlagen:

- In § 439 BGB wird ein neuer Anspruch des Käufers auf Vornahme von Aus- und Einbauleistungen bzw. auf Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen eingefügt. Diese Vorschrift soll nicht nur für B2C-Geschäfte, sondern für alle Kaufverträge und damit auch für B2B-Geschäfte gelten.
- Der Anwendungsbereich der derzeit nach § 478 Absatz 2 BGB nur für Verbrauchsgüterkäufe bestehenden erleichterten Rückgriffsmöglichkeit des Unternehmers gegenüber seinem Lieferanten wegen Ersatz der Aufwendungen, die der Unternehmer im Verhältnis zum Verbraucher im Rahmen der Nacherfüllung zu tragen hatte, wird erweitert. Dieser Rückgriff des Verkäufers soll auch möglich sein, wenn der letzte Käufer in der Lieferkette ein Unternehmer ist.

Der Gesetzesentwurf weist eine Reihe von gravierenden Änderungen der bestehenden Gesetzeslage auf. Ob es sich dabei um einen großen Wurf handelt bleibt abzuwarten. Festzustellen ist jedoch, dass in vielen Bereichen durchaus positive Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage zu

**erwarten sind. Insbesondere die Schutzvorschriften zu Gunsten von Verbrauchern sind mittlerweile eigentlich überfällig.
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Rechtsanwalt Markus Pütz gerne zur Verfügung.**