

# 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

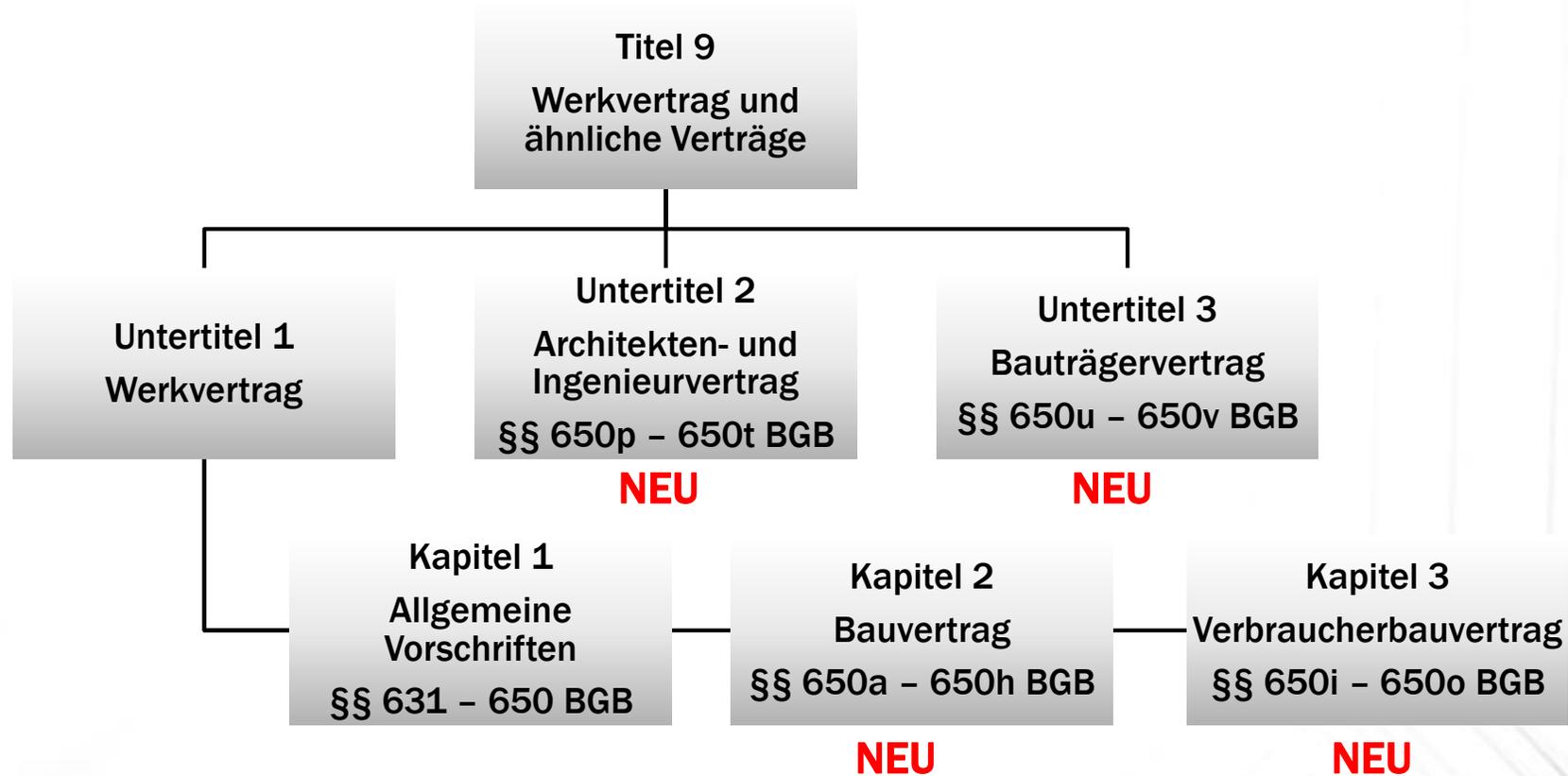
- Bisherigen Werkvertragsvorschriften sind sehr allgemein gehalten, nicht für komplexe und auf eine längere Erfüllungszeit angelegte Bauverträge ausgelegt
- Keine Verbraucherschutzvorschriften vorhanden
- VOB/B nur Orientierung, kein gesetzliches Leitbild
- Praxis weitestgehend durch Rechtsprechung geprägt

# 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
- 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-/Ingenieurvertragsdefinition 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](mailto:kontakt@anwaltskanzlei-czasch.de)

