

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

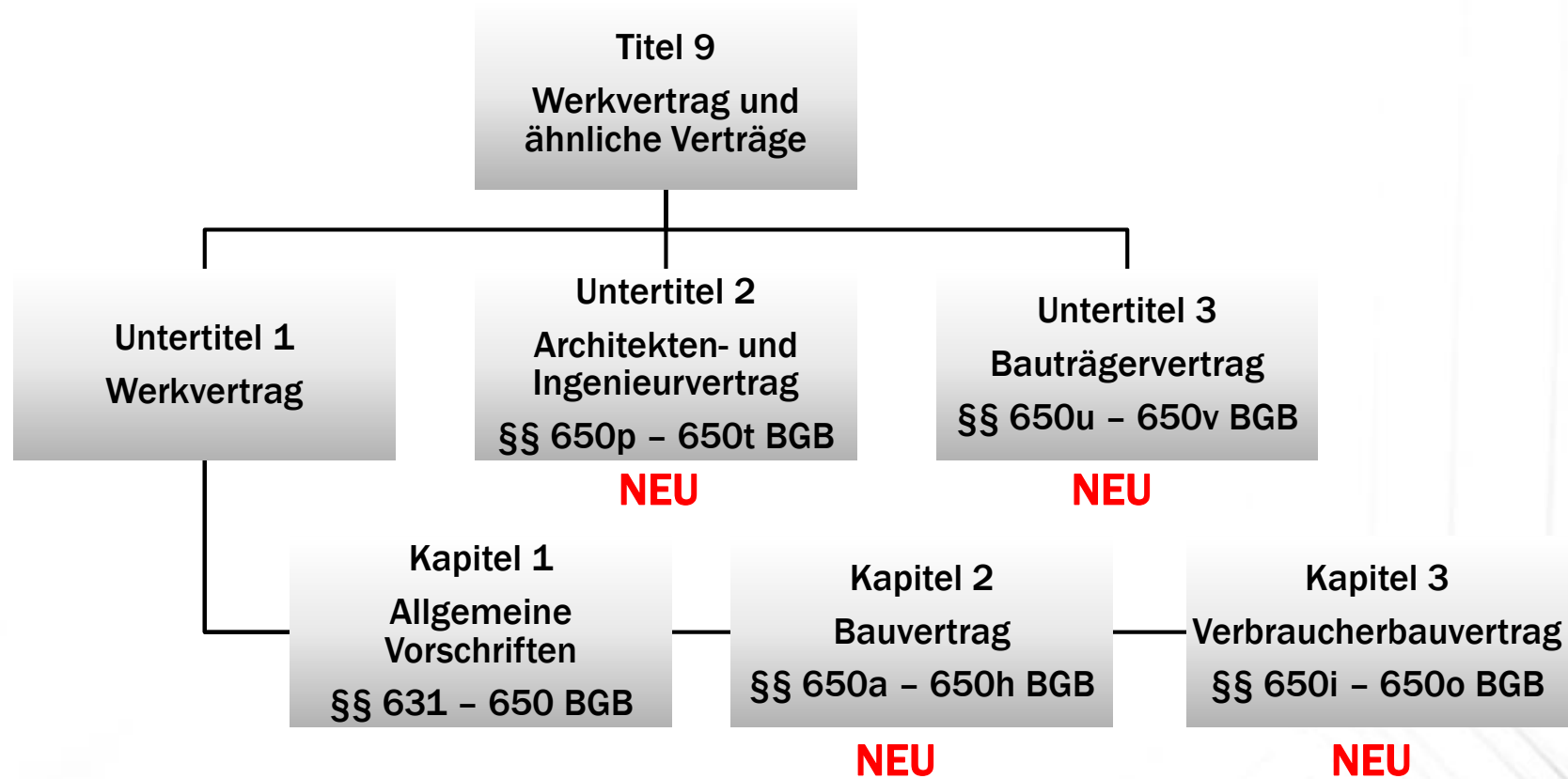
- Bisherigen Werkvertragsvorschriften sind sehr allgemein gehalten, nicht für komplexe und auf eine längere Erfüllungszeit angelegte Bauverträge ausgelegt
- Keine Verbraucherschutzvorschriften vorhanden
- VOB/B nur Orientierung, kein gesetzliches Leitbild
- Praxis weitestgehend durch Rechtsprechung geprägt

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

