



Sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner Sitzung vom 09.03.2017 hat der Deutsche Bundestag u.a. das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in wesentlichen Punkten geändert und neue Vorschriften zum Bauvertrag, zum Architekten- und Ingenieurvertrag, zum Verbraucherbauvertrag und zum Bauträgervertrag eingeführt. Daneben wurde die Lieferantenhaftung insbesondere für Baustoff überarbeitet. Unsere nachfolgende Praxisinfo Baurecht bietet Ihnen einen **kompakten Überblick über wesentliche Änderungen**, die den Bundesrat voraussichtlich am 31.03.2017 passieren werden.

Den **Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages** (BR-Drs. 199/17) können Sie [> hier](#) abrufen, eine **konsolidierte Fassung** des neuen gesetzlichen Bauvertragsrechts erhalten Sie [> hier](#).

Über die konkreten Regelungen und deren praktische Auswirkungen informieren wir Sie gerne persönlich. Wir haben an jedem Standort entsprechende **Workshop-Termine** vorgesehen, die Sie der nachfolgenden Aufstellung entnehmen können. Eine Gesamtübersicht finden Sie auch in unserem [> Akademie-Kalender](#).

- **Berlin:** 02.05.2017 ([> Details und Anmeldung](#))
- **Düsseldorf:** 12.04. und 09.05.2017 ([> Details und Anmeldung](#))
- **Frankfurt:** 30.05. und 27.06.2017 ([> Details und Anmeldung](#))
- **Hamburg:** 03.05.2017 ([> Details und Anmeldung](#))
- **Mönchengladbach:** 03.05. und 16.05.2017 ([> Details und Anmeldung](#))
- **München:** 11.05.2017 ([> Details und Anmeldung](#))

Darüber hinaus finden Sie in Kürze alles Wissenswerte zum neuen Baurecht in unserem Infoportal [> neues-baurecht.de](#).

Für Fragen steht Ihnen Ihr Ansprechpartner bei Kapellmann gerne zur Verfügung.

Ihr Kapellmann-Team

[kapellmann.de](http://kapellmann.de)

## Praxisinfo Baurecht

# Die Reform des Bauvertragsrechts – Überblick über die wesentlichen Änderungen

Anders als in der Öffentlichkeit kommuniziert beschränken sich die Änderungen nicht darauf, Regelungen für Verbraucherbauverträge in das BGB zu integrieren, auch wenn dies erklärtes Ziel des Reformvorhabens war. Vielmehr werden nahezu alle Bau- und Planungsverträge im geschäftlichen Bereich (B2B) von den neuen gesetzlichen Regelungen betroffen. Selbst die Wirksamkeit einer vorrangigen Vereinbarung der VOB/B kann infrage gestellt sein. Die Folgen der nachfolgend kurz dargestellten Änderungen des BGB betreffen alle Aspekte der Projektrealisierung, von der vertraglichen Gestaltung von Bau- und Planerverträgen, dem Nachtragsmanagement bis hin zur Abnahme.

## 1 Lieferantenregress

Nach bisherigem Recht schuldete der Bauunternehmer, der mangelhafte Produkte in ein Gebäude einbaut, im Fall der Ersatzvornahme durch den Bauherrn auch die Erstattung der Ein- und Ausbaurkosten, konnte diese aber regelmäßig dem Lieferanten nicht weiterbelasten, da dessen Leistungspflicht allein auf die Lieferung begrenzt war und sich nicht auf den Einbau erstreckte. Nach neuem Recht können diese Kosten vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung durchgestellt werden.

## 2 Änderungen bei der Abnahme

Will der Besteller eine Abnahme wirksam verweigern, muss er nunmehr (mindestens) einen konkreten Mangel rügen. Gegenüber einem Verbraucher muss der Unternehmer auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hinweisen.

Verweigert der Besteller die Abnahme berechtigt, so hat er dennoch auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Werkes mitzuwirken. Bleibt der Besteller einem vereinbarten Termin hierzu fern, kann der Unternehmer die Zustandfeststellung auch einseitig vornehmen.

## 3 Kündigungen

Die nach bisheriger Praxis vertraglich vereinbarte oder aus § 314 BGB abgeleitete Kündigung aus wichtigem Grund wird jetzt für den Bau- und Planervertrag gesetzlich neu geregelt. Alle Kündigungen, auch die bestellerseitig frei (also ohne Grund) erklärte, müssen nun schriftlich ausgesprochen werden.

## 4 Gesetzliches Anordnungsrecht / Nachträge

Erstmals wird im BGB normiert, dass der Besteller nach Vertragsschluss Änderungen des vereinbarten Werkerfolges oder Zusatzleistungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig sind, verlangen kann. Dieses Anordnungsrecht war bislang allein in der VOB/B vorgesehen. Das Gesetz geht zukünftig einen von der VOB/B stark abweichenden Weg:

### 4.1 Einigung und Anordnung

Begehrt der Besteller eine derartige Änderung, sollen die Vertragsparteien Einvernehmen über die Mehr- oder Mindervergütung anstreben. Der Unternehmer ist im Regelfall verpflichtet, ein Angebot hierüber zu erstellen. Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens keine Einigung, kann der Besteller die Änderung in Textform (auch per E-Mail) anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung nachzukommen, sofern ihm die Ausführung zumutbar ist. Über dieses Anordnungsrecht können die Parteien nach Beginn der Bauausführung auch eine einstweilige Verfügung erwirken. Unklar ist, wie sich der Zeitraum zwischen Änderungsbegehren und Änderungsanordnung auf Ansprüche des Unternehmers und auf Vertragsfristen auswirkt.

### 4.2 Höhe der Vergütung

Die Höhe des Vergütungsanspruches ist für die in Folge einer Anordnung des Bestellers vermehrt oder verminderten Aufwand nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit ange-

messenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung alternativ auf die Ansätze einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Kalkulation zurückgreifen. Auch über die Höhe der Vergütung können die Parteien eine einstweilige Verfügung erwirken.

### 4.3 Behandlung von Abschlagsforderungen

Der Unternehmer kann 80 % einer angebotenen Nachtragsvergütung als Abschlagszahlung verlangen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung (insbesondere im Wege der einstweiligen Verfügung) ergeht. Stellt sich später allerdings eine Überzahlung heraus, ist diese ab dem Eingang beim Werkunternehmer verschuldensunabhängig wie im Verzug zu verzinsen (im unternehmerischen Verkehr also regelmäßig mit 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz).

### 4.4 Spezialekammern und -senate

Für die effiziente Bearbeitung der zu erwartenden hohen Zahl an einstweiligen Verfügungsverfahren sollen bei der Land- und Oberlandesgerichten spezialisierte Baukammern bzw. -senate eingerichtet werden, wobei für Nachtragsstreitigkeiten durch die Bundesländer eine Zuständigkeitskonzentration bei ausgewählten Landgerichten eingerichtet werden kann.

## 5 Besonderheiten bei Verbraucherbauverträgen

Weitere Änderungen betreffen Verbraucherbauverträge, also Bauverträge, bei denen der Besteller ein Verbraucher ist. Diese müssen in Textform verfasst werden. Es ist eine umfassende Baubeschreibung in schriftlicher Form mit den wesentlichen Inhalten zu Qualität, Preis und Terminen vorzulegen. Der Verbrau-

cher hat ein Widerrufsrecht, das innerhalb von zwei Wochen ausgeübt werden kann.

Zur Absicherung des Vergütungsanspruches muss der Unternehmer eine Sicherheit stellen, wenn er Abschlagszahlungen verlangt. Schließlich ist die Herausgabe von Planungsunterlagen normiert worden.

## 6 Architekten- und Ingenieurvertrag

Der Architekten- und Ingenieurvertrag wird erstmals gesetzlich als eigener Vertragstyp geregelt. Dabei wird eine „Zielfindungsphase“ eingeführt, in der die Planungsgrundlagen ermittelt und eine „Kosteneinschätzung“ vorgelegt werden soll, wenn diese Unterlagen bei Beauftragung des Planers noch nicht vorhanden waren. Bei Scheitern dieser Phase steht beiden Parteien unter bestimmten Voraussetzungen ein Kündigungsrecht zu.

Für die Anordnungsrechte des Bestellers wird auf den Bauvertrag verwiesen, die Vergütungsfolgen sollen sich in erster Linie nach der HOAI richten. Vorgesehen ist ferner ein Anspruch des Planers auf Teilabnahme seiner Leistungen nach der Ausführungsphase und der Vorrang der Inanspruchnahme des Ausführenden bei von der Objektüberwachung nicht bemerkten Ausführungsmängeln.

## 7 Besonderheiten des Bauträgervertrages

Der Bauträgervertrag wird erstmals ausdrücklich als Vertragstyp geregelt, wobei auf die Grundstücksübertragung Kauf- und auf die Errichtungs- oder Umbaupflicht Werk- und eingeschränkt Bauvertragsrecht Anwendung finden soll. Im Übrigen wird der Anspruch des Bauträgers auf Abschlagszahlungen, wie bisher auch, auf die nach der MaBV möglichen Raten beschränkt.

---

### Impressum

Alle Texte dieser Information sind urheberrechtlich geschützt. Gerne dürfen Sie Auszüge unter Nennung der Quelle nach schriftlicher Genehmigung durch uns nutzen. Obgleich diese Information sorgfältig erstellt wurde, wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen. Sie soll einen ersten Überblick der angesprochenen Themen geben und stellt keinen anwaltlichen Rechtsrat dar. Sie ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene Beratung.

Wenn Sie unsere Praxisinfo nicht mehr erhalten möchten, können Sie diese unter [newsletter@kapellmann.de](mailto:newsletter@kapellmann.de) abbestellen.

© Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, März 2017.